

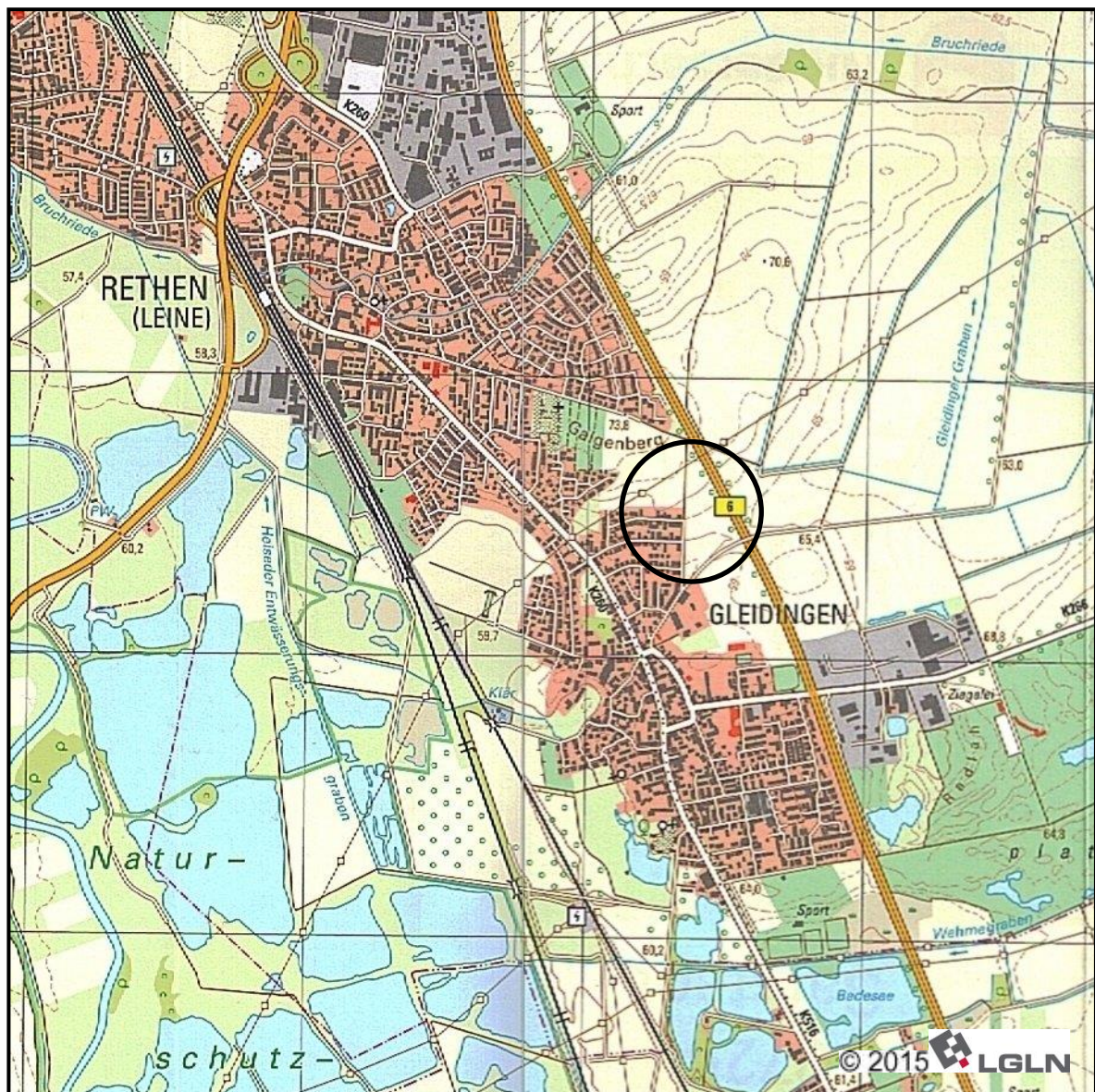
Region Hannover

Stadt Laatzen

Bebauungsplan Nr. 231 „Am Erdbeerhof“, Ortsteil Gleidingen, mit örtlichen Bauvorschriften

Begründung

Übersichtskarte M. 1 : 25.000



Ausgearbeitet:

Christine Feller, Dipl.-Ing. Architektin / Stadtplanerin, Assessorin des Baufachs
Planungsgruppe Lärchenberg

Rühmkorffstraße 1 • 30163 Hannover • Tel.: 0511 / 853137 • Fax: 0511 / 282038
September 2017

Inhaltsübersicht

1.	Grundlagen	1
1.1	Allgemeines	1
1.2	Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes	2
1.3	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes	4
1.4	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	4
1.5	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	6
2.	Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan	7
2.1	Lage im Stadtgebiet und im Raum	7
2.2	Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur	7
2.3	Geländeverhältnisse, Bodenbeschaffenheit, Bodendenkmale, Altlasten, Kampfmittel, Emissionen	7
2.4	Baulich genutzte Flächen, Freiflächen, Zustand von Natur und Landschaft	13
3.	Wesentliche Festsetzungen	14
3.1	Art der baulichen Nutzung, Beschränkung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	14
3.2	Flächen für den Gemeinbedarf	15
3.3	Schallschutz	15
3.4	Maß der baulichen Nutzung	16
3.5	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen)	17
3.6	Verkehrsflächen	18
3.7	Standorte/Flächen für die Abfallentsorgung	20
3.8	Versorgungsleitungen	21
3.9	Grünflächen	23
3.10	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	23
3.11	Flächenübersicht	28
3.12	Örtliche Bauvorschriften	29
4.	Durchführung des Bebauungsplanes	30
4.1	Maßnahmen, Kosten, Finanzierung	30
4.2	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	30
5.	Umweltbericht	31
5.1	Einleitung	31
5.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	34
5.3	Zusätzliche Angaben	57

6.	Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	60
6.1	Verkehrerschließung	60
6.2	Ver- und Entsorgung	60
6.3	Umweltschutz (Umweltverträglichkeit)	62
6.4	Naturschutz und Landschaftspflege	65
7.	Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange	66
8.	Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	67
9.	Verfahrensvermerke	69

Anlagen:

1. Biotoptypenkarte
2. Eingriffsbilanzierung
3. Brutvogelkartierung
4. Schalltechnische Untersuchung
5. Ingenieurgeologisches Gutachten
6. Verkehrsuntersuchung

1. Grundlagen

1.1 Allgemeines

Das Verfahren für die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist im Wesentlichen in den §§ 2 bis 4 b, 10 und 13 bzw. 13a Baugesetzbuch (BauGB) geregelt. Im Übrigen (d.h. soweit das BauGB keine ausdrücklichen Regelungen enthält) richtet sich das Aufstellungsverfahren nach dem jeweiligen Landes- und Ortsrecht. Die Gemeinde bestimmt insbesondere die Zuständigkeit der Gemeindeorgane für die Bauleitplanung und die einzelnen Verfahrensschritte.

Die Regelungen über das Aufstellungsverfahren bis zum Satzungsbeschluss – insbesondere über die Beteiligung der Bürger, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) – dienen primär der Sammlung des Abwägungsmaterials für die abschließend beim Satzungsbeschluss zu treffende Abwägungsentscheidung. Sie sollen zugleich sicherstellen, dass die Betroffenen hinreichende Möglichkeiten zur Information über die Planung und zur Geltendmachung von Anregungen haben. Insoweit ist die verfahrensmäßige Absicherung einer Möglichkeit der Planbetroffenen zur Einflussnahme auf den gemeindlichen Willensbildungsprozess und damit auch auf die konkreten Planinhalte letztlich die Rechtfertigung dafür, dass die Gemeinde mit dem Bebauungsplan normativ Inhalt und Schranken des Grundeigentums festlegen kann.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz, Feuerschutz der Stadt Laatzen hat in seiner Sitzung am 26.09.2016 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 231 „Am Erdbeerhof“, OT Gleidingen, mit örtlichen Bauvorschriften aufzustellen.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 13.10.2016 bis einschließlich 14.11.2016.

Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde mit Schreiben vom 12.10.2016 bis zum 14.11.2016 durchgeführt.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Laatzen hat in seiner Sitzung am 08.06.2017 dem Entwurf des Bebauungsplanes und dem Entwurf der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Entwurf der Begründung hat zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplanes sowie den bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen vom 29.06.2017 bis einschließlich 10.08.2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Ergänzend zu den planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes werden örtliche Bauvorschriften auf der Grundlage des § 84 i.V.m. § 80 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

1.2 Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Die Stadt Laatzen bietet aufgrund ihrer attraktiven Lage in der Region Hannover, der guten verkehrlichen Anbindung an das Oberzentrum (Landeshauptstadt Hannover), der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen sowie des sie umgebenden Landschaftsraumes eine hohe Wohn- und Lebensqualität. Aufgrund dieser Situation haben sich viele junge Familien mit Kindern in Laatzen angesiedelt. Um auch zukünftig der aktuellen Nachfrage nach Bauflächen in Laatzen Rechnung zu tragen, bemüht sich die Stadt, genügend Flächen für die städtebauliche Wohnbauentwicklung vorzuhalten.

Derzeit kann der anhaltenden Nachfrage nach Wohnbauflächen allerdings nicht in einem ausreichenden Umfang entsprochen werden. Zurzeit stehen nur noch wenige planungsrechtlich vorbereitete Flächen für Wohnnutzungen zur Verfügung. Die Folge ist, dass insbesondere Familien in der Stadt Laatzen keine adäquaten Flächen zur Eigentumbildung finden können und zu befürchten steht, dass Bewohnerinnen und Bewohner aufgrund der geringen Eigenentwicklungsmöglichkeiten zukünftig auf Nachbargemeinden ausweichen werden.

Das von der Stadt Laatzen verfolgte städtebauliche Ziel der „Stadt der kurzen Wege“ bezieht sich auch auf die Ortsteile und beinhaltet insbesondere die Erreichbarkeit der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen, den ÖPNV und nahe am Wohnort gelegenen Arbeitsplätzen (Gewerbegebiet Rethen, Gewerbegebiet Gleidingen), die möglichst zu Fuß oder mit dem Rad erreichbar sein sollen, um die damit verbundenen Kfz-Fahrten sowie die Anzahl der Berufspendler zu reduzieren.

Aktueller Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 231 „Am Erdbeerhof“, OT Gleidingen ist die große und nach wie vor steigende Nachfrage von Bauwilligen nach verfügbaren Wohnbaugrundstücken im Ortsteil Gleidingen. Derzeit stehen im Stadtgebiet von Laatzen kaum noch Baugrundstücke für Wohnnutzungen zur Verfügung; auch im Siedlungsbestand befinden sich keine verfügbaren Baulücken in ausreichender Anzahl. Aufgrund der Siedlungsstruktur der Stadt Laatzen (vgl. auch Übersichtskarte auf dem Deckblatt dieser Begründung), stehen nur noch wenige Bereiche für eine Siedlungsentwicklung bzw. für eine städtebauliche Arrondierung zur Verfügung. Diese Flächen befinden sich insbesondere im südlichen Stadtgebiet in den Ortsteilen Gleidingen und Rethen. Zur genaueren Untersuchung bzw. Vorbereitung der städtebaulichen Entwicklung im südlichen Stadtgebiet wurde im Jahr 2014 ein städtebauliches Gutachten *„Entwicklungskonzept „Nesselbornsweg“* erstellt. Für die Wohnbauflächenentwicklung wurde im *„Entwicklungskonzept „Nesselbornsweg“* eine Bebauung vorgeschlagen, die in zwei Bauabschnitten realisiert werden kann. Der erste Bauabschnitt (Baugebiet „Am Erdbeerhof“) soll mit der hier vorgelegten Planung nunmehr planungsrechtlich vorbereitet werden.

Die Flächen im Plangebiet sind für eine städtebauliche Weiterentwicklung der Stadt Laatzen besonders geeignet, da das Plangebiet bereits von Süden über die „Triftstraße“ an das Straßenverkehrsnetz der Stadt Laatzen angebunden ist und der im Weiteren verlaufende Feldweg für Erschließungsmaßnahmen zur Verfügung gestellt wird.

Darüber hinaus ist vor einer Ausweisung weiterer Bauflächen im zweiten Bauabschnitt zunächst aktiver Schallschutz im ersten Bauabschnitt entlang der Bundesstraße (B 6) herzustellen.

Aufgrund der räumlichen, fußläufigen Nähe zu vorhandenen Infrastruktureinrichtungen, der vorhandenen verkehrlichen Anbindung des Plangebietes an das örtliche und überörtliche Straßennetz sowie der Stadtbahnlinie und des vorhandenen Busnetzes in Gleidingen und Rethen, sind diese Flächen für Wohnnutzungen besonders geeignet und bieten darüber hinaus alle Voraussetzungen als Wohnstandort für Familien. Andere, ebenso geeignete Entwicklungsflächen für die nachgefragten Wohnnutzungen stehen in Laatzten derzeit nicht zur Verfügung.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen einer Bebauung zuzuführen und entsprechend der vorgesehenen Nutzung, planungsrechtliche Festsetzungen zu treffen. Es ist beabsichtigt, die Entwicklung von Flächen für Wohnnutzungen und für eine Kindertagesstätte planungsrechtlich vorzubereiten.

Zweck des Bebauungsplanes ist, die weitere Konkretisierung der beabsichtigten Nutzungen zur Deckung des anhaltenden Wohnbedarfes und zur Deckung ausreichender Kindertagesstättenplätze vorzubereiten.

Die neue Bebauung soll sich hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung, des Maßes der baulichen Nutzung (Dichte und Höhenentwicklung) und der Bauweise den umliegenden (bereits vorhandenen) Siedlungsstrukturen anpassen. Geplant sind daher: „Allgemeine Wohngebiete“, die „offene Bauweise: nur Einzel- und Doppelhäuser (ED)“ zulässig, „ein Vollgeschoss (I)“ sowie eine „Grundflächenzahl von (GRZ 0,3) und „Flächen für den Gemeinbedarf“, offene Bauweise sowie eine Grundflächenzahl von (GRZ 0,4). Mit dieser Planung wird die städtebauliche Anbindung an das bestehende Siedlungsgefüge und die Arrondierung des Ortsrandes vorbereitet.

Das Plangebiet ist durch offene Ackerflächen und die bislang weitgehend fehlende Gestaltung der angrenzenden Siedlungsränder geprägt. Die geplanten „öffentlichen Grünflächen“ werden, neben dem Ausgleich von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft sowie der Durchgrünung des Plangebietes, auch der Verbesserung des Ortsbildes bzw. der landschaftsgerechten Einbindung des neuen Baugebietes dienen. Zum Zwecke einer angemessenen Berücksichtigung der Belange des Orts- und Landschaftsbildes werden zudem örtliche Bauvorschriften als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür schaffen, dass die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in seinem Geltungsbereich im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erfolgt und nachteilige Auswirkungen möglichst vermieden oder gemindert werden. Unvermeidbare Eingriffe in den Naturhaushalt, die durch diesen Bebauungsplan vorbereitet werden, sind auszugleichen.

Der Bebauungsplan bildet auch die Grundlage für weitere Maßnahmen zur Sicherung und Umsetzung der Planung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 231 „Am Erdbeerhof“, OT Gleidingen, mit örtlichen Bauvorschriften wird begrenzt:

- im Osten:
durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 193/14 und 193/13 (Straßenparzelle der Bundesstraße B 6),
- im Norden:
durch den nördlichen Grenzen der Flurstücke 172/1, 193/6 und 5/2,
- im Westen:
durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 31/3, 126/6 und 193/6 (Straßenparzelle der nördlichen Triftstraße und dem im Norden anschließenden Wirtschaftsweg),
- im Süden:
durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 3/5 und 32/5 (Straßenparzelle der östlichen Triftstraße).

Der räumliche Geltungsbereich bezieht sich auf die Flurstücke 2/3, 3/4, 31/1, 31/3, 34/1, 6/131, 172/1, 193/4, 193/6 sowie Teile der Flurstücke 5/2, 6/130, und 126/6 der Flur 9.

Alle Flurstücke liegen in der Gemarkung Gleidingen.

Der Geltungsbereich wurde so abgegrenzt, dass die Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes erreicht werden können und Planungskonflikte gegenüber Nutzungen außerhalb des Plangebietes, die einer Regelung zugeführt werden müssten, nicht bestehen.

1.4 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Raumordnungsgesetz

Definiert sind die Ziele und Grundsätze der Raumordnung in § 3 Abs. 1 des Raumordnungsgesetzes (ROG):

- Ziele der Raumordnung (§ 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG) sind verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar, vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogenen, textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes.
- Grundsätze der Raumordnung (§ 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG) sind Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen.

In ihrer rechtlichen Bindungswirkung entfalten die Ziele und Grundsätze der Raumordnung unterschiedliche Wirkungskraft (vgl. § 4 ROG):

- Ziele der Raumordnung sind von öffentlichen Stellen bei ihren raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen stets zu beachten. Aus § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) ergibt sich für die Gemeinden bei der Bauleitplanung eine Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung.

- Grundsätze der Raumordnung sind von öffentlichen Stellen bei ihren raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen nach § 4 Abs. 1 ROG in der Abwägung oder bei der Ermessensausübung nach Maßgabe der dafür geltenden Vorschriften zu berücksichtigen.

Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP)

Das zentralörtliche System der Ober-, Mittel- und Grundzentren bildet für die Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge die räumliche Basis. Es dient der standörtlichen Bündelung von Struktur- und Entwicklungspotentialen an *Zentralen Orten*, der Lenkung der räumlichen Entwicklung auf leistungsfähige Zentren und tragfähige Standortstrukturen sowie der ausreichenden Versorgung der Bevölkerung und Wirtschaft im Verflechtungsbereich der *Zentralen Orte*.

Die Festlegung der *Zentralen Orte* im Landesraumordnungsprogramm und in den Regionalen Raumordnungsprogrammen soll gewährleisten, dass in allen Teilen des Landes ein ausgeglichenes und gestuftes Netz an Ober-, Mittel- und Grundzentren erhalten bleibt bzw. entwickelt wird, das durch leistungsfähige Verkehrs- und Kommunikationsstrukturen verflochten ist.

Regionales Raumordnungsprogramm 2016 (RROP)

Im Regionalen Raumordnungsprogramm 2016 (RROP) der Region Hannover ist die Stadt Laatzen als „Mittelzentrum“ festgelegt und hat diese Aufgabe wahrzunehmen. Die Ortsteile Rethen und Gleidingen sind als „Standort Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ festgelegt. Die Flächen des Plangebietes sind als "Vorhandene Bebauung / bauleitplanerisch gesicherter Bereich" nachrichtlich im RROP dargestellt.

Im nördlichen Bereich des Plangebietes verläuft eine 220 kV-Höchstspannungsfreileitung. Im RROP 2016 ist diese als „Vorranggebiet Leitungstrasse“ festgelegt.

Der Planbereich befindet sich darüber hinaus im festgelegten „Vorranggebiet Trinkwassergewinnung“. In diesen Gebieten müssen alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen mit der Zweckbestimmung der Trinkwassergewinnung vereinbar sein (vgl. RROP 2016 Abschnitt 3.2.4 Ziffer 03).

Aufgrund der Lage dieser Flächen ist insbesondere darauf zu achten und sicherzustellen, dass keine Verunreinigungen in das Grund- bzw. Trinkwasser gelangen. Das bedeutet, dass bei der Rückhaltung und Ableitung des Niederschlagswassers dieser Belang zu beachten ist.

Die Bundesstraße (B 6) - östlich des Plangebiets - ist im Regionalen Raumordnungsprogramm als „Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße“ festgelegt und darf deshalb in ihren Funktionen durch eine nachfolgende Planung nicht beeinträchtigt werden.

Das Plangebiet ist zur Ausweisung von „Allgemeinen Wohngebieten (WA)“ im Zuge der städtebaulichen Entwicklung besonders geeignet, da die Flächen in der Nähe vorhandener Infrastruktureinrichtungen liegen und gut an den ÖPNV angebunden sind. Durch die in Aussicht genommenen Wohnnutzungen kann der Ortsteil Gleidingen städtebaulich weiterentwickelt und stadtstrukturell sinnvoll ergänzt werden.

Die Planung trägt wirksam dazu bei, die in Laatzen vorhandenen Infrastruktureinrichtungen wie

Schulen, Kindergärten, Sportanlagen, Schwimmbad sowie das vorhandene Stadtbahn- und Busnetz angemessen auszunutzen und damit langfristig zu sichern.

Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 231 „Am Erdbeerhof“, Ortsteil Gleidingen entgegenstehen könnten, sind nicht erkennbar.

1.5 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist gemäß § 5 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung, nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde, in den Grundzügen darzustellen. Für die Stadt Laatzen liegt ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan vor.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Laatzen stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes überwiegend „Allgemeine Wohngebiete (WA)“ mit einer „Geschossflächenzahl (GFZ)“ von 0,6 dar.

Entlang der Bundesstraße (B 6), die als „Verkehrsfläche: Hauptverkehrsfläche“ dargestellt ist, finden sich im Flächennutzungsplan die Darstellungen von „Grünflächen“, ohne konkrete Zweckbestimmung. Diese dargestellten „Grünflächen“ werden als „Schutzgrün“ bzw. „Abstandsgrün“ interpretiert.

Die nördlichen Flächen im Plangebiet sind überwiegend als „Grünflächen mit der Zweckbestimmung: Dauerkleingärten“ dargestellt. Des Weiteren verläuft hier die Höchstspannungsfreileitung, die als „Führung oberirdischer Versorgungsanlagen: Elektrizitätsleitung (220 kV)“ dargestellt ist sowie eine „Hauptsammelstraße“ als geplante Verbindung zur „Hildesheimer Straße“ mit Anschluss an die Bundesstraße (B 6). Dieser Anschluss soll zukünftig entfallen und wird im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes nicht mehr dargestellt werden. Die derzeit noch im Flächennutzungsplan dargestellte „Führung oberirdischer Versorgungsanlagen: Elektrizitätsleitung (60 kV)“ ist in der Örtlichkeit nicht mehr existent.

Angrenzend an das Plangebiet sind im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellt:

- im Westen „Allgemeine Wohngebiete (WA)“ und „Grünflächen“,
- im Norden „Verkehrsflächen“,
- im Osten „Verkehrsflächen“ und
- im Süden ebenfalls „Allgemeine Wohngebiete (WA)“.

Für den nördlichen Bereich des Plangebietes sind im Flächennutzungsplan unter den Höchstspannungsfreileitungen „Grünflächen“ dargestellt. Eine Unterbauung dieser Leitungen mit Wohngebäuden ist aufgrund der von der *Tennet TSO GmbH* geforderten Schutzabstände unzulässig. Geringfügige Abweichungen sind vertretbar, da die Grundzüge der städtebaulichen Planung der Stadt Laatzen unangetastet bleiben.

Der Bebauungsplan Nr. 231 „Am Erdbeerhof“, OT Gleidingen, mit örtlichen Bauvorschriften wird aus der planerischen Konzeption des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt.

2. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan

2.1 Lage im Stadtgebiet und im Raum

Die Stadt Laatzen befindet sich im Nahbereich der Landeshauptstadt Hannover.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 231 „Am Erdbeerhof“, OT Gleidingen liegt südlich des Ortsteiles Rethen im Norden des Ortsteiles Gleidingen, westlich der Bundesstraße (B 6) (vgl. auch Übersichtskarte auf dem Deckblatt dieser Begründung).

Der Ortsteil Gleidingen ist über die „Hildesheimer Straße“ sowie über die Bundesstraße (B 6) an die Stadt Hannover angebunden. Darüber hinaus bestehen gute Nahverkehrsverbindungen über die Stadtbahn und das Busnetz in die Landeshauptstadt und die umliegenden Ortsteile.

Die Stadt Laatzen ist „Mittelzentrum“; der „Versorgungskern der zentralen Orte“ der Stadt mit Citycenter und Rathaus befindet sich in einer Entfernung von ca. 3,5 km vom Plangebiet.

In Laatzen sind Grund-, Realschule sowie Gymnasium, Kindergärten, Sportanlagen und Schwimmbad vorhanden. Ausreichende Kapazitäten für das neue Baugebiet sind gewährleistet.

Die Versorgung der Bürger mit Gütern des täglichen und mittelfristigen Bedarfs ist durch die in Gleidingen und in der Kernstadt Laatzen vorhandenen Einrichtungen wie: Läden, Postagentur, Banken, Gaststätten gesichert. Darüber hinaus befinden sich Läden und Einrichtungen für den langfristigen Bedarf in Hannover.

2.2 Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 231 „Am Erdbeerhof“, OT Gleidingen umfasst eine Fläche von ca. 6,3 ha.

Der Grunderwerb der zur Realisierung der Planung notwendigen Flurstücke ist vertraglich durch einen Erschließungsträger gesichert.

Der Investor wird die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nach Abschluss des Planverfahrens entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes entwickeln.

Alle öffentlichen Flächen werden nach Fertigstellung der Erschließungs- bzw. Ausgleichsmaßnahmen vom Investor an die Stadt Laatzen kostenfrei übertragen.

2.3 Geländeverhältnisse, Bodenbeschaffenheit, Bodendenkmale, Altlasten, Kampfmittel, Emissionen

Geländeverhältnisse

Das Geländere Relief im Geltungsbereich des Bebauungsplanes fällt von Norden nach Süden ab. Die Höhenlage beträgt im Norden des Plangebietes ca. 73 m über Normalhöhennull (NHN) und im Süden ca. 63,5 m über NHN.

Bodenbeschaffenheit

(Hinweis Nr. 7 Grundwasser / Grundwasserhaltung)

Nach der „*Geologischen Wanderkarte M. 1:100.000 Landkreises Hannover*“ des ehemaligen Niedersächsischen Landesamtes für Bodenforschung, stehen im Plangebiet quartäre Ablagerungen an. Es handelt sich dabei überwiegend um Lößlehm, Löß über Flußablagerungen, drenthzeitlich, die als Schluff über Sand, Kies beschrieben werden.

Aus bodenschutzfachlicher Sicht sind die betroffenen Böden aufgrund ihrer hohen natürlichen Bodenfruchtbarkeit für die landwirtschaftliche Nutzung als besonders wertvoll einzustufen, obgleich solche Böden in der näheren Umgebung von Laatzen keine Besonderheit darstellen. Es liegen keine Hinweise dafür vor, dass den betroffenen Böden besondere - über das allgemeine Maß hinausgehende - Archivfunktionen zukommen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde, zur genaueren Erkundung und Beurteilung der Bodenbeschaffenheit und Versickerungsfähigkeit, vom *Ingenieurbüro Schütte und Dr. Moll GmbH* ein „Ingenieurgeologisches Gutachten“, Isernhagen, 20.03.2017 erstellt (vgl. Anlage 5 dieser Begründung). Das Gutachten kommt zusammenfassend (S.4) zu folgenden Ergebnissen:

„Im Untersuchungsgebiet muss von einem sehr frostempfindlichen, überwiegend nicht ausreichend tragfähigen Untergrund ausgegangen werden. Für die Straßen wird ein frostsicherer Aufbau von 70 cm in Verbindung mit einem Teilbodenaustausch (schluffreies Sand-Kies-Gemisch mit einer Ungleichförmigkeit $U > 5$) von 20 – 40 cm Stärke empfohlen. Zur ausreichenden Entwässerung ist das Planum über gleichzeitiges Geländenniveau zu legen oder eine zusätzliche Entwässerungsschicht unter der Frostschutzschicht anzuordnen.

Grundwasser wurde im nördlichen Bereich der Untersuchungsfläche in Form von Schichtenwasser (OK 0,8 – 2,3 m unter GOK) angetroffen. Mit einem Anstieg um 0,5 m sowie mit Oberflächenvernässungen ist zu rechnen.

Von einer Versickerung des Oberflächenwassers wird abgeraten.

Um den Wasserhaushalt in der Sandlage oberhalb des Unterkreidtons möglichst wenig zu verändern, wird empfohlen, die Regenwasserrückhaltebecken des 2. BA`s nach unten offen zu gestalten, damit in diese Sandlage Wasser wieder eingetragen wird.

In den Leitungssohlen ist eine Tragfähigkeit von ca. 80 MN/m² (Sand) bzw. ca. 10 – 30 MN/m² (Geschiebelehm, Lösslehm, Unterkreidton, Sandauflager für die Leitungen) anzusetzen.

Der Asphalt des Wirtschaftsweges weist eine Stärke von ca. 10 cm auf. Er ist in die Verwertungsklasse A einzustufen. Die Asbestfaser-Konzentration liegt unter 0,008M.-%.“

Des Weiteren werden im „Ingenieurgeologischen Gutachten“ auf S. 12 folgende ergänzende Hinweise gegeben:

„Durch die Versiegelung von Flächen wird grundsätzlich in den Grundwasserhaushalt eingegriffen. Im vorliegenden Fall besteht theoretisch die Gefahr, dass in trockenen Jahreszeiten die Sandschicht oberhalb des Unterkreidtons kein Wasser mehr führt und der Ton oberflächlich austrocknen kann. Hierdurch käme es zu einem Schrumpfen (Volumenreduzierung) des Tons und zu Rissebildung im Ton. Beides kann zu weiteren Setzungen der bestehenden Bebauung führen.

Im ersten BA ist lediglich die Bebauung der östlichen, dreieckförmigen Fläche sowie einer kleinen Teilfläche nördlich der Nordstraße mit zu einem Bebauungsriegel geplant.

Das Gelände fällt von ca. NN + 73,5 m im Nordwesten auf ca. NN + 64 m Südsüdosten ab, die Grundwasserfließrichtung entspricht in etwa der Topografie. Aufgrund des Bodenaufbaus (Lösslehm über Sand über Ton) versickert im Bereich des Bauvorhabens generell relativ wenig Niederschlag im Untergrund und erreicht die Sandschichten. Der größte Anteil verdunstet, wird über Pflanzen aufgenommen bzw. läuft oberflächennah ab.

Bei der Bebauung der östlichen Fläche im 1. BA wird diese zwar versiegelt, jedoch grenzt nach Süden keine Bebauung an, so dass keine Schäden an bestehenden Bauten zu erwarten sind. Der kleine Riegel oberhalb der Nordstraße beeinflusst den GW-Haushalt nur minimal.

Bei Verwirklichung des 2. BA's wird jedoch der gesamte Hang oberhalb der Nordstraße bebaut. Der nicht versiegelbare Flächenanteil ist zwar relativ hoch, trotzdem ist eine Beeinflussung des Wasserhaushaltes zu erwarten. Wir empfehlen daher, die Regenrückhaltebecken in der Stromtrasse nach unten offen zu gestalten, so dass darin eingeleitetes Wasser wieder der Sandschicht zugeleitet wird. Dadurch wird eine Bewässerung der Tonoberfläche erreicht, so dass infolge Austrocknung des Tons keine zusätzlichen Setzungen der Bestandsbauten zu erwarten sind.

Bei Leitungsgräben, deren Sohlen unterhalb der Hangendgrenze des Unterkreidtons verlaufen, ist gem. ZTV E-StB 09, Abschnitt 9.2.3 durch geeignete Maßnahmen eine Drainagewirkung zu vermeiden.

Wir empfehlen, die bodenaustausch- und Verdichtungsmaßnahmen baubegleitend durch Rammsondierungen, Dichtebestimmungen und/oder Plattendruckversuche überprüfen zu lassen. Bei den Verdichtungsarbeiten sind die Vorschriften und Richtlinien der ZTV E-StB 09 zu beachten.“

Das vollständige Gutachten ist dieser Begründung als Anlage 5 beigelegt. Die Ergebnisse der Bodenuntersuchung sind im Rahmen der Ausführungsplanung zu beachten.

Aufgrund der Aussagen im Gutachten zum Grundwasser bzw. Schichtenwasser wird zusätzlich darauf hingewiesen, dass Gebäude grundsätzlich so errichtet werden sollen, dass keine ständige Bewirtschaftung des Grundwassers erfolgen muss. Weiterhin wird der nachfolgende Hinweis (vgl. Hinweise Nr. 7 Grundwasser / Grundwasserhaltung) in den Bebauungsplan aufgenommen:

„Aufgrund der örtlichen Grundwasserverhältnisse (Stau- und Schichtenwasser) wird darauf hingewiesen, dass Teile baulicher Anlagen, die mit ihrer Gründung im Schwankungsbereich des Grundwassers zu liegen kommen (z.B. Keller) in wasserdichter Bauweise errichtet werden sollten.

Bei Eingriffen ins Grundwasser sind die wasserrechtlichen Bestimmungen zu beachten. Insbesondere bedarf die ständige Grundwasserhaltung bzw. Ableitung (z.B. bei Drainagen) einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Da das Plangebiet im „Einzugsgebiet Wasserversorgung“ der Region Hannover liegt, ist darüber hinaus sicherzustellen, dass keine Verunreinigungen in das Grund- bzw. Trinkwasser gelangen.“

Bodendenkmale

(Hinweis Nr. 9. Bodendenkmale)

Das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege gab mit Schreiben vom 20.11.2014 folgende Hinweise:

„Im Plangebiet (Bereich des östlichen Flurstücks 3/4) wurde in den 1930er Jahren ein Flintdolch aus der ausgehenden Jungsteinzeit entdeckt. Da davon auszugehen ist, dass bisher nur etwa 10 bis 15 % der tatsächlich vorhandenen archäologischen Denkmale bekannt sind, ist grundsätzlich mit weiteren archäologischen Bodendenkmalen zu rechnen, die vor der geplanten Bebauung fachgerecht untersucht und dokumentiert werden müssen.

Aus Gründen Ihrer Planungssicherheit sollte möglichst frühzeitig eine sog. harte Prospektion mithilfe von Sondagegräben auf der gesamten Grundstücksfläche durchgeführt werden, um die tatsächliche Befundlage des vermuteten archäologischen Denkmals zu klären. Hierfür wird von einem Kettenbagger mit zahnlöser Grabenräumschaufel unter Aufsicht eines Archäologen oder eines Grabungstechnikers der Oberboden (in der Regel die Pflugschicht) abgezogen, um festzustellen, ob die vermuteten archäologischen Befunde und Funde vorhanden sind und wenn ja, in welchem Erhaltungszustand und in welcher Fläche bzw. Umfang (Dichte, Denkmaltyp Siedlung, Gräberfeld o. a.).

Die Sondagegräben für die harte Prospektion sollen eine Breite von 4 m haben und in einem Abstand von 20 m in paralleler Ausrichtung angelegt werden. Dies entspricht einem anerkannten europäischen Standard. Bei einer Oberbodenmächtigkeit von bis zu 50 cm (häufig sind nur 30 – 40 cm abzutragen) schafft ein 18 – 20 t- Bagger mit einer 2 m breiten Schaufel (vgl. oben) erfahrungsgemäß eine Strecke von etwa 100 m (also 400 m²) in etwa 3,5 – 4 Stunden. Es sind dabei zu kalkulieren der Baggereinsatz pro Std. und außerdem die archäologische Begleitung durch einen Grabungstechniker, der bei seriösen Grabungsfirmen etwa das Gehalt der Entgeltgruppe 9 des Öffentlichen Dienstes erhält. Nach § 6 (3) NDSchG sind diese Maßnahmen vom Verursacher zu finanzieren.

Nicht nur in Bezug auf die finanzielle Planung der Ausgrabungskosten sondern auch in Bezug auf die einzukalkulierende Ausgrabungsdauer können so nähere verlässliche Angaben erzielt werden. Da eventuell notwendig werdende facharchäologische Untersuchungen nach § 6 Abs. 3 NDSchG vom Verursacher zu finanzieren sind, könnten diese Kosten auf die gesamte Quadratmeterzahl umgelegt werden und würden dann nur einen minimalen Preisaufschlag pro m² zur Folge haben. Von den Ergebnissen dieser Prospektion hängt das weitere Vorgehen aus archäologischer Sicht ab.“

Seitens der archäologischen Denkmalpflege bestehen gegen die Planung keine grundsätzlichen Bedenken. Allerdings muss sichergestellt werden, dass die archäologischen Funde und Befunde im Plangebiet vor ihrer Zerstörung durch die verschiedenen Bauvorhaben im Rahmen einer bauvorbereitenden Untersuchung sach- und fachgerecht dokumentiert und geborgen werden. Aus diesem Grund wird der nachfolgende Hinweis (vgl. Hinweise Nr. 9 Bodendenkmale) in den Bebauungsplan aufgenommen:

„Da im Plangebiet mit dem Auftreten archäologischer Funde oder Befunde zu rechnen ist, bedürfen jegliche Erdarbeiten im Plangebiet einer denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 10 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) i.V.m. § 13 NDSchG. Darin wird dem Träger der Maßnahme zur Auflage gemacht werden, den voraussichtlichen Beginn der Erdar-

beiten so früh wie möglich, mindestens jedoch vier Wochen vorher, schriftlich anzuzeigen, damit deren Beobachtung durch die archäologische Denkmalpflege stattfinden kann. Die Anzeige ist zu richten an das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege, Referat Archäologie, Scharnhorststraße 1, 30175 Hannover. Die Anzeigepflicht bezieht sich auf evtl. Rodungsarbeiten, den Oberbodenabtrag und auf alle in den Unterboden reichende Erdarbeiten.“

Vor dem Verkauf der Baugrundstücke wird der Investor im Zuge der Erstellung der neuen Straßentrassen mit Hilfe sog. Suchschnitte die Begutachtung des Plangebietes im Einvernehmen mit dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege und der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Laatzen veranlassen. Hierdurch wird sichergestellt, dass beim Verkauf der Grundstücke keine Einzelbegutachtungen mehr erforderlich sein werden und die Freigabe zum Bauen zu diesem Zeitpunkt bereits erteilt ist. Es werden nur Grundstücke vermarktet, die von der Denkmalpflege „freigegeben“ sind.

Altlasten

Im Verdachtsverzeichnis der Region Hannover sind keine Altablagerungen oder Altstandorte im Plangebiet verzeichnet.

Sollten bei den vorhabenbedingten Arbeiten trotzdem Hinweise auf Abfallablagerungen, Boden- oder Grundwasserkontaminationen auftreten, ist die zuständige Untere Bodenschutzbehörde der Region Hannover umgehend zu unterrichten; ggf. sind die Arbeiten zu unterbrechen.

Weiterhin wird grundsätzlich empfohlen, Altlastenverdachtsflächen von Überbauungen freizuhalten, solange die davon ausgehenden Gefahren nicht sicher erkundet, beurteilt und beseitigt oder gesichert sind bzw. die Unschädlichkeit nachgewiesen ist (vgl. Altlastenprogramm des Landes Niedersachsen).

Kampfmittel

Für das Plangebiet wurden auf Antrag bereits am 14.11.2014 die alliierten Luftbilder vom Kampfmittelbeseitigungsdienst ausgewertet. Die Aufnahmen zeigen keine Bombardierungen innerhalb des Planungsbereiches. Lediglich westlich des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes, innerhalb eines potentiellen weiteren Bauabschnittes, wurden vom *Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen - Kampfmittelbeseitigungsdienst* mögliche Bombardierungen / Kriegseinwirkungen / Bodenverfärbungen ausgemacht. Da in dem zweiten Bauabschnitt noch Bombenblindgänger vorhanden sein können, werden aus Sicherheitsgründen Gefahrenerforschungsmaßnahmen im Rahmen der Aufstellung eines weiteren Bebauungsplanes für den zweiten Bauabschnitt empfohlen.

Sofern im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes bei Erdarbeiten jedoch andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das zuständige Ordnungsamt oder (seit der Änderung der Zuständigkeit) der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN – Regionaldirektion Hannover zu benachrichtigen.

Emissionen

(§ 2 der textliche Festsetzungen und Hinweis Nr. 10 Ortsübliche Emissionen)

Östlich des Plangebietes grenzt die Bundesstraße (B 6) direkt an das Plangebiet. Westlich verlaufen die Schienenstrecken 1732 und 1733. Diese Verkehrswege belasten das Plangebiet

erheblich mit Verkehrslärm. Zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet wurde eine „Schalltechnische Untersuchung“, TÜV-NORD, 27.03.2015 erstellt. Das Gutachten kommt zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen:

„In Laatzen ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 231 „Am Erdbeerhof“ (ehemals „Nesselbornsweg“ genannt) beabsichtigt. Angestrebt ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes (WA).

Im Rahmen der Planung wurde die TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG beauftragt, die im Plangebiet zu erwartenden Geräuschmissionen infolge des Verkehrs auf öffentlichen Straßen zu berechnen und zu beurteilen.

Auf der Basis der in Punkt 4.2 aufgeführten Eingangsdaten haben wir die zu erwartenden Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche berechnet. Die anzustrebenden schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 für Wohngebiete von tagsüber 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) werden teilweise deutlich überschritten.

Legt man die Grenzwerte der 16. BImSchV von tags 59 dB(A) und nachts 49 dB(A) zu Grunde, so ist weiterhin eine Überschreitung der Grenzwerte im Nahbereich zum betrachteten Verkehrsweg (B 6) festzustellen.

Will man besonders ruhige Wohnlagen schaffen, wird eine Unterschreitung der Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete der DIN 18005 empfohlen. Aus unserer Sicht sollte im vorliegenden Fall bei Außenwohnbereichen zumindest die Einhaltung des Tagesgrenzwertes der 16. BImSchV für Wohngebiete von 59 dB(A) angestrebt werden.

Will man deutliche Geräuschminderungen im Plangebiet erreichen, kommt zum Schutz der Außenwohnbereiche (Terrassennutzung im Tageszeitraum) eine mind. 5 m hohe Kombination aus Erdwall und Lärmschutzwand entlang der B 6 in Frage. Hierdurch kann der o. g. Grenzwert der 16. BImSchV eingehalten werden. Bei einer Höhe der Lärmschutzanlage von 6 m kann auch der Orientierungswert für Wohngebiete von tags 55 dB(A) nahezu im gesamten Plangebiet (Terrassenbereiche) eingehalten werden.

Zum Schutz des 1. OG sowie der Nachtruhe ist in städtischen Bereichen i. d. R. als geeignetste Schallschutzmaßnahme die Vorgabe von passiven Schallschutzmaßnahmen ggf. in Verbindung mit Vorgaben zur Ausrichtung möglicher Außenwohnbereiche im Obergeschoss (Balkone) an die lärmabgewandte Fassade der 1. Baureihe anzusehen.

Sofern im Rahmen der Abwägung entschieden wird, die Überschreitung der für WA heranzuziehenden Orientierungswerte nach DIN 18005 hinzunehmen und anderen (als schalltechnischen) Belangen den Vorrang zu geben, sind bauliche Maßnahmen zur Lärminderung und zum Schutz der Nachtruhe an schutzbedürftigen Gebäuden vorzusehen. In Anhang 7 haben wir die zur Dimensionierung von passiven Schallschutzmaßnahmen zu Grunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel (Tageszeit) nach DIN 4109 in Form einer farbigen Karte dargestellt. Danach liegen die Gebäude im Plangebiet in den Lärmpegelbereichen I bis V (Nahbereich B 6).“

Das vollständige Gutachten ist dieser Begründung als Anlage 4 beigelegt.

Des Weiteren befindet sich das Plangebiet im Bereich derzeit intensiv genutzter landwirtschaftlicher Flächen. Die an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzenden Flächen wer-

den auch zukünftig intensiv landwirtschaftlich genutzt werden. Deshalb wird der nachfolgende Hinweis (vgl. Hinweise Nr. 10 Ortsübliche Emissionen) in den Bebauungsplan aufgenommen:

„Nördlich und westlich des Plangebietes befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Durch die Nutzung und Bewirtschaftung dieser Flächen können von hier Emissionen in Form von Geräuschen, Staub und Gerüchen ausgehen. Diese können während der Saisonarbeiten auch in den Früh-, Spät- und Nachtstunden sowie an Sonn- und Feiertagen auftreten. Sie sind ortsüblich und somit zu dulden.“

2.4 Baulich genutzte Flächen, Freiflächen, Zustand von Natur und Landschaft

Bei den Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes handelt es sich überwiegend um landwirtschaftliche Flächen, die intensiv als Acker genutzt werden.

Entlang der nördlichen Grenze verläuft, in der Verlängerung der „Braunschweiger Straße“, ein Wirtschaftsweg (Sparzierweg in wassergebundener Decke), der im Plangebiet nach Süden abknickt und als Feldweg nach Süden an die „Triftstraße“ anbindet. Dieser Wirtschaftsweg stellt für den nichtmotorisierten Individualverkehr derzeit eine wichtige und attraktive Wegeverbindung dar und dient, neben der Erschließung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen als Sparzierweg, der Naherholung.

Entlang des Wirtschaftsweges hat sich im Bereich der Randstreifen eine halbruderalisierte Gras- und Staudenflur entwickelt. Darüber hinaus befinden sich kleinere Gehölzflächen im Plangebiet. Mit Ausnahme dieser Flächen weisen die intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen nur eine geringe bzw. weitgehend fehlende Bedeutung für den Naturhaushalt auf.

Im Norden grenzen ein Lärmschutzwall und im Osten die Bundesstraße (B 6) an das Plangebiet. Im Südwesten befinden sich Wohngebäude mit Hausgärten und Süden verläuft die „Triftstraße“ in Richtung Osten über die Bundesstraße (B 6). Im Nordwesten sowie südlich der „Triftstraße“ grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Eine ausführliche Beschreibung und Bewertung von Natur und Landschaft findet sich im Umweltbericht (Punkt 5 dieser Begründung). Die Biotoptypenkarte (vgl. Anlage 1) sowie eine Eingriffsbilanzierung (vgl. Anlage 2) sind dieser Begründung beigelegt.

3. Wesentliche Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung / Beschränkung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Art der baulichen Nutzung

(§ 1 der textlichen Festsetzungen)

Die Flächen im Plangebiet sollen vorwiegend dem Wohnen dienen. Im Bebauungsplan werden für diese Bauflächen - entsprechend den in Aussicht genommenen Nutzungen - „Allgemeine Wohngebiete (WA)“ gemäß § 4 BauNutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale (z.B. Kindertagesstätte), gesundheitliche und sportliche Zwecke. Im Plangebiet sollen neben den Wohnnutzungen somit auch wohnverträgliche Arbeitsstätten zulässig sein, so dass „Allgemeine Wohngebiete“ und nicht etwa „Reine Wohngebiete“ festgesetzt werden. Eine strikte Trennung von Wohnen, Arbeiten und z.B. sozialen oder kulturellen Zwecken dienenden Anlagen widerspricht den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Laatzen und widerspricht auch dem Ziel, die Art der baulichen Nutzung denen der angrenzenden Siedlungsbereiche anzupassen.

Allerdings werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO alle nach § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen: Nr. 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes), Nr. 2 (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe), Nr. 3 (Anlagen für Verwaltungen), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen), nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, da das neue Wohngebiet sowie die bereits vorhandenen angrenzenden Wohnnutzungen von Störungen freigehalten werden sollen, die von diesen (ausgeschlossenen) Nutzungen ausgehen könnten.

Beschränkung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (WA 2 Wo)

(§ 2 der textlichen Festsetzungen)

In den „Allgemeinen Wohngebieten“ mit dem Zusatz (2 Wo) sollen Wohngebäude mit höchstens zwei Wohnungen entstehen, da bei Grundstücksgrößen von bis zu ca. 700 m² mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 relativ großzügige Gebäude realisiert werden könnten, und in diesen Gebäuden mehrere kleine Miet- oder Eigentumswohnungen entstehen könnten, die durch die größere Anzahl zusätzlicher Haushalte das Verkehrsaufkommen erheblich erhöhen würden. Dies widerspricht jedoch den städtebaulichen Zielen der Stadt Laatzen.

Deshalb wird in den „Allgemeinen Wohngebieten (WA 2 Wo) die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB auf max. zwei Wohnungen begrenzt. Dabei gilt ein Doppelhaus mit zwei Doppelhaushälften als ein Wohngebäude. Diese Festsetzung ermöglicht bei Einzelhäusern auch Gebäude mit einer zusätzlichen Einliegerwohnung; in den Doppelhaushälften ist jeweils nur eine Wohneinheit zulässig.

3.2 Flächen für den Gemeinbedarf

Flächen für den Gemeinbedarf: Kindertagesstätte

Im Plangebiet soll der Bau einer Kindertagesstätte planungsrechtlich vorbereitet werden, um dem Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen im Ortsteil Gleidingen Rechnung zu tragen. Deshalb werden die für die geplante Verortung der Kindertagesstätte vorgesehenen Flächen im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB „Flächen für den Gemeinbedarf: Kindertagesstätte“ festgesetzt.

3.3 Schallschutz

Aktive Schallschutzmaßnahmen

(§ 3 der textlichen Festsetzungen)

Da östlich des Plangebietes die Bundesstraße (B 6) verläuft, welche durch ihr hohes Verkehrsaufkommen die für eine bauliche Nutzung vorgesehenen Flächen erheblich durch Schallemissionen belasten, wurde im Vorfeld des Planverfahrens eine „Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 231 „Am Erdbeerhof“, Ortsteil Gleidingen in Laatzen“, TÜV NORD, Hannover, 27.03.2015 erstellt (vgl. Anlage 4: „Schalltechnische Untersuchung“ und Punkt 2.3 „Geländeverhältnisse, Bodenbeschaffenheit, Bodendenkmale, Altlasten, Kampfmittel, Emissionen“ dieser Begründung).

Aufgrund der Ergebnisse der Schalltechnischen Untersuchung wird, zur Minderung der Schallimmissionen, im östlichen Plangebiet entsprechend der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB aktiver Schallschutz festgesetzt. Zum Schutz vor Schallimmissionen ist angrenzend zur Straßenverkehrsfläche der Bundesstraße (B 6) eine Schallschutzwand in einer Höhe von mind. 6 m über Straßenniveau der Bundesstraße (B 6) mit einer flächenbezogenen Masse von mind. 10 kg/m² zu errichten.

Passive Schallschutzmaßnahmen

(§ 3 der textlichen Festsetzungen)

Die aktive Schallschutzmaßnahme (Errichtung einer Schallschutzwand entlang der Bundesstraße) reicht zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht vollständig aus, sodass darüber hinaus passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden.

Westlich des Plangebietes verlaufen die Schienenstrecken 1732 und 1733, welche das Plangebiet auch durch Geräusche aus dem Schienenverkehr belasten. Deshalb wird für die mit (WA 2 Wo) bezeichneten „Allgemeinen Wohngebiete“ und für die „Flächen für den Gemeinbedarf: Kindertagesstätte“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zum Schutz vor Schallimmissionen passiver Schallschutz entsprechend der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ i.V.m. Lärmpegelbereichen (LPB) der LPB III festgesetzt. Innerhalb des festgesetzten LPB III sind Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen mit einem resultierenden bewerteten Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ entsprechend der nachfolgenden Tabelle zu realisieren:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel [dB(A)]	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils $R'_{w,res}$ [dB]	
		Aufenthalts- und Wohnräume	Bürräume und ähnliches
III	61 – 65	35	30

Des Weiteren ist für schutzbedürftige Räume mit Nachtnutzung (z.B. Schlafräume / Kinderzimmer) im *LPB III* zusätzlich sicherzustellen, dass auch bei Dauerlüftung ein Mittelungspegel innen von 30 dB(A) nicht überschritten wird. (Dies kann z.B. durch den Einbau schalldämmender Lüftungseinrichtungen oder zentraler Hauslüftungsanlagen erreicht werden, deren Schalldämmmaße die Anforderungen der DIN 4109 erfüllen). Schalltechnisch äquivalente Lösungen sind nach entsprechendem fachtechnischen Nachweis ebenfalls zulässig.

Die in Bezug genommene Norm DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ist im Beuth Verlag, Berlin erschienen und wird im Rathaus der Stadt Laatzen, Team Stadtplanung und Wirtschaftsförderung, Marktplatz 13, 30880 Laatzen dauerhaft zu Einsicht bereitgehalten.

3.4 Maß der baulichen Nutzung

Maß der baulichen Nutzung

Ziel der städtebaulichen Planung ist u.a., dass sich das neue Baugebiet auch hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung an den angrenzenden Siedlungszusammenhang anpasst, bzw. diesen ergänzt.

Eine städtebauliche Einheit mit den angrenzenden Baugebieten wird durch die Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse (I) und einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 erreicht.

Für die „Flächen für den Gemeinbedarf: Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ im südlichen Plangebiet wird die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse (I) festgesetzt. Hier soll der Bau einer Kindertagesstätte planungsrechtlich vorbereitet werden. Um die erforderlichen baulichen Anlagen des Hochbaus und ausreichend Stellplätze auch für den Hol- und Bingverkehr auf dem Grundstück anlegen zu können wird für die „Flächen für den Gemeinbedarf eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.

Zur städtebaulich angemessenen Einbindung der geplanten Bebauung in die vorgefundene Siedlungsstruktur und zur Vermeidung unverhältnismäßiger Höhenentwicklungen zum Landschaftsraum, werden, im Rahmen von örtlichen Bauvorschriften, zusätzlich Traufhöhen festgesetzt (vgl. Punkt 3.12 Örtliche Bauvorschriften).

Städtebauliches Ziel der Stadt Laatzen ist es, entsprechend der vorhandenen, angrenzenden Nutzungen die Entstehung einer lockeren Bebauung mit Wohnhäusern sowie von größeren Garten- und Freiflächen planungsrechtlich vorzubereiten. Die Begrenzung der Höhenentwicklung baulicher Anlagen stellt sicher, dass keine zweigeschossigen Gebäude entstehen können, die über die festgesetzte Schallschutzanlage an der Bundesstraße (B 6) hinausragen können

und aus städtebaulicher Sicht unerwünschte und unverhältnismäßige Schallschutzmaßnahmen erfordern würden.

Mit diesen Festsetzungen wird insbesondere der vorhandenen angrenzenden Siedlungsstruktur, hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, Rechnung getragen.

3.5 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen)

Bauweise

Für die neue Bebauung in den „Allgemeinen Wohngebieten“ wird gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO die „offene Bauweise“ festgesetzt, die - entsprechend den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Laatzen und der aktuellen Nachfrage von Bauwilligen - die Zulässigkeit auf „Einzel- und Doppelhäuser“ gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO beschränkt. Die Beschränkung auf „Einzel- und Doppelhäuser“ in den „Allgemeinen Wohngebieten“ soll zu einer aufgelockerten Bebauung im Plangebiet führen, wodurch eine städtebauliche Ergänzung der angrenzenden Wohnbebauung gewährleistet wird.

Für die „Flächen für den Gemeinbedarf“ wird die „offene Bauweise (o)“ festgesetzt, die nicht weiter eingeschränkt wird, um eine möglichst flexible Bebauung für die geplante Kindertagesstätte zu ermöglichen.

Überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen)

(§ 4 der textlichen Festsetzungen)

Die Anordnung der „überbaubaren Grundstücksflächen“ durch „Baugrenzen“ folgt dem städtebaulichen Entwurf, der im Vorfeld zu diesem Bebauungsplan erstellt wurde. Die überbaubaren bzw. nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden überall durch „Baugrenzen“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO festgesetzt. Die „Baugrenzen“ werden so festgesetzt, dass - auch auf den Privatgrundstücken - zu den Grünflächen und zu den öffentlichen Verkehrsflächen ausreichend breite Flächen für die Begrünung freigehalten werden und gleichzeitig die nötige Flexibilität für die Bebauung gewährleistet wird.

Damit die nicht überbaubaren Grundstücksflächen auch tatsächlich von der Bebauung mit Nebengebäuden frei bleiben, ist die Errichtung von Garagen und offenen Kleingaragen (Carports) im Sinne des § 12 BauNVO sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO - mit Ausnahme von Einfriedungen und Müllboxen - nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Diese Festsetzung dient sowohl der ortsüblichen Einbindung und städtebaulich hinreichenden Gestaltung des Baugebietes, als auch der Begrenzung der Überbauung und der Bodenversiegelung auf den Baugrundstücken.

Der Bebauungsplan eröffnet Möglichkeiten für ressourcenschonende Energiekonzepte wie die passive Sonnenenergienutzung und den Einsatz von Sonnenkollektoren, da die überbaubaren Grundstücksflächen für die Nutzung von Sonnenenergie günstige Gebäudeausrichtungen zulassen. Damit wird dem Belang des Klimaschutzes im Rahmen der Bauleitplanung Rechnung getragen.

3.6 Verkehrsflächen

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine „Verkehrsuntersuchung B-Plan Nr. 231 „Am Erdbeerhof“ in Laatzen“ vom Büro *PGT Umwelt und Verkehr GmbH*, Hannover erstellt (vgl. Anlage 6), in dem die Verkehrserzeugung durch das geplante Baugebiet sowie einem potentiellen weiteren Bauabschnitt in Bezug auf die Auswirkungen auf das bestehende öffentliche Straßennetz untersucht wurde.

Die Verkehrsuntersuchung kommt zu folgender Bewertung:

„Die Verkehrsmengen sind insgesamt unkritisch. Auch in den Spitzenzeiten fahren nur wenige Fahrzeuge. Die Verkehrssituation der wesentlichen Erschließungsstraßen Braunschweiger Straße und Triftstraße unterscheidet sich jedoch deutlich.

- *In der Braunschweiger Straße bestehen aufgrund ihrer Doppelfunktion als Wohn- / Anliegerstraße und Hauptsammelstraße sowie der tlw. nur einstreifig Befahrbarkeit in den Spitzenstunden Störungen im Verkehrsablauf. Gerade Radverkehr aber auch barrierefreier Fußgängerverkehr kann sich hier nicht angemessen entfalten.*
- *Die Triftstraße ist demgegenüber unkritisch.*

Die Straßen Immengarten, Am Steinacker sowie die Nordstraße weisen unkritische Verkehrsmengen auf.

Die Fahrgeschwindigkeiten in der Braunschweiger Straße sind vergleichsweise gering, da aufgrund der Engstellen nur verhalten gefahren werden kann.

Die Anbindung an die vorhandenen Stadtbahnhaltestellen aus den Wohnbereichen ist umwegig.

Es fehlt eine direkte Fuß-/Radverkehrsanbindung an die Hildesheimer Straße.

Innerhalb der Ortsmitte Gleidingen bestehen an den Knoten in den Spitzenzeiten tlw. längere Wartezeiten.“

Das vollständige Gutachten wurde dieser Begründung als Anlage 6 beigelegt.

Straßenverkehrsflächen

(§ 10 der textlichen Festsetzungen)

Die Planstraßen dienen der Erschließung des neuen Baugebietes und der Anbindung an das bestehende öffentliche Straßennetz.

Die zentrale Erschließungsstraße (Nord-Süd-Straße) wird im Süden an die „Triftstraße“ angebunden und in einer Breite von 10,50 m festgesetzt. Sie beinhaltet ausreichende Flächen zur Erstellung einer Fahrbahn, die mittelfristig auch dem Busverkehr dienen kann, da breite Ausweichstellen im Zuge der Straßenbauausführung erstellt werden können, eines Gehweges sowie eines Parkstreifens mit Bäumen. Bis zur Umsetzung eines potentiellen weiteren Bauabschnitts wird die zentrale Erschließungsstraße im Norden lediglich für Fußgänger und Radfahrer sowie für die Feuerwehr und für Abfallsammelfahrzeuge mittels eines Klappollers an den nördlichen Wirtschaftsweg (Verlängerung der „Braunschweiger Straße“) angebunden.

Die öffentlichen Stichstraßen dienen der Erschließung der angrenzenden Grundstücke und werden deshalb in einer Breite von insgesamt 7,50 m festgesetzt. Sie beinhalten ausreichende

Flächen zur Erstellung einer Fahrbahn sowie eines Parkstreifens mit Bäumen. Die Erstellung von Gehwegen ist in diesen Wohnstraßen nicht erforderlich. Die Stichstraßen münden in einer Wendeanlage, die für 2-achsige Abfallsammelfahrzeuge ausreichend dimensioniert sind.

Im Zuge der Straßenbauausführung sind bei der Straßenraumgestaltung Bäume zu pflanzen. Gemäß der textlichen Festsetzung § 10 (3) sind dafür standortgerechte Laubbäume als Hochstämme entsprechend der *Artenliste zum Anpflanzen von Straßenbäumen* (siehe Hinweise Nr. 3 auf dem Bebauungsplan) mit einem Stammumfang von mindestens 20/25 cm in mindestens 6 m² große Pflanzbeete zu pflanzen. Die festgesetzten Einzelstandorte können aus Gründen der Straßenbauausführung um max. 5,00 m verschoben werden, da im Rahmen der Ausführungsplanung die neuen Zufahrten zu den Baugrundstücken zu berücksichtigen sind. Möglichst gleichmäßige Pflanzabstände sind dabei jedoch anzustreben. Diese Straßenraumbepflanzungen dienen der Durchgrünung des Baugebietes, der Ortsgestaltung sowie der Vermeidung und dem Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes.

Im Bebauungsplan werden die geplanten bzw. technisch erforderlichen Straßenflächen zur Sicherstellung einer geordneten Erschließung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als „Straßenverkehrsfläche“ festgesetzt. Mit diesen Festsetzungen soll langfristig Vorsorge getroffen werden, den zu erwartenden Verkehr, der durch das geplante neue Baugebiet entstehen wird, aufnehmen zu können.

Für den öffentlichen ruhenden Verkehr bestehen Parkmöglichkeiten innerhalb der ausreichend dimensionierten Straßenverkehrsflächen.

Für den privaten ruhenden Verkehr sind Einstellplätze auf den Baugrundstücken gemäß § 47 NBauO zu schaffen.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§ 8 der textlichen Festsetzungen)

Der private Wohnweg im nördlichen Plangebiet dient der Erschließung der hinterliegenden Baugrundstücke. Dieser wird in einer Breite von 4 m festgesetzt, mündet in einer Wendefläche für PKW und wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB als „mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen“ festgesetzt. Die Fläche ist mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Anlieger und Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger zu belasten.

Eine Befahrung mit Abfallsammelfahrzeugen ist hier nicht vorgesehen, sodass die Abfallbehälter an den jeweiligen Entsorgungstagen an der nächsten für Müllfahrzeuge befahrbaren Straßen im Bereich der festgesetzten „Abfallsammelplätze“ abzustellen sind (vgl. auch Punkt 3.7 Standorte/Flächen für die Abfallentsorgung sowie die Planzeichnung). Der Erschließungsträger wird die betreffenden Eigentümer der Hinterliegergrundstücke im Rahmen der Kaufverträge darüber informieren.

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fußweg (F)

(§ 5 der textlichen Festsetzungen)

Die geplanten Fußwege am Ende der Stichstraßen werden in einer Breite 3,00 m als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fußweg (F)“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt, um das neue Baugebiet an die „öffentlichen Grünflächen“ anzubinden. Diese Fußwege dienen, zusammen mit den Wegen in den „öffentlichen Grünflächen“ der fußläufigen Vernetzung und Durchlässigkeit des Plangebietes mit attraktiven kurzen Wegeverbindungen auch der Naherholung.

Die „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fußweg (F)“ dienen darüber hinaus auch der Verkehrserschließung der jeweils angrenzenden Baugrundstücke.

Anschluss an die Verkehrsflächen

(§ 6 der textlichen Festsetzungen)

Die Anzahl der Anbindungen (Zufahrten und Zuwegungen) von der „Straßenverkehrsfläche“ zu den jeweiligen Baugrundstücken wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in den „Allgemeinen Wohngebieten (WA 2 Wo)“ auf eine je Gebäude (i.S.d. NBauO) mit Wohnungen oder anderer Hauptnutzung beschränkt. Die Breite der Zufahrt - einschließlich der Zuwegung - darf maximal 4 m betragen. Die festgesetzte Breite ist ausreichend, um eine Zufahrt zur Garage (Carport) und zum Hauseingang herzustellen. Diese Festsetzung dient der Minimierung von Unterbrechungen der Parkstreifen im Straßenraum und somit der Reduzierung von Gefahrenpunkten sowie der Gleichbehandlung von Bauwilligen im Plangebiet.

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt / Einfahrt

Die Anbindung der „Allgemeine Wohngebiete (WA 2 Wo)“ von der zentralen Erschließungsstraße soll zur Steuerung der KFZ-Verkehre nur über öffentliche Straßen und festgesetzte Bereiche erfolgen, die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB jeweils als „Einfahrt“ festgesetzt werden.

Die übrigen Flächen entlang der zentralen Erschließungsstraße, insbesondere der Gehwege im öffentlichen Straßenraum sowie der Parkstreifen, sollen nicht durch den motorisierten Individualverkehr unterbrochen werden. Deshalb werden Bereiche entlang der zentralen Erschließungsstraße gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ festgesetzt.

3.7 Standorte/Flächen für die Abfallentsorgung

Standorte/Flächen für die Abfallentsorgung mit der Zweckbestimmung: Abfallsammelplatz

(§ 7 der textlichen Festsetzungen)

Der geplante private Wohnweg im nördlichen Plangebiet und die „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fußweg“ im westlichen Plangebiet dienen der Anbindung der Hinterliegerbebauung; das Befahren dieser Wege mit Müllfahrzeugen ist nicht vorgesehen, so dass die Abfallbehälter an den jeweiligen Entsorgungstagen an der nächsten für Müllfahrzeuge befahrbaren Straße im Bereich der öffentlichen Flächen bereitzustellen sind. Deshalb sind, im Bereich der in der Planzeichnung festgesetzten Standorte, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

„Standorte/Flächen für die Abfallentsorgung mit der Zweckbestimmung: Abfallsammelplatz“ zulässig. Die festgesetzten Standorte können aus Gründen der Ausführungsplanung um max. 6,00 m verschoben werden. Die Abfallbehälter sind am Abholtag zur Abholung im Bereich der Abfallsammelstellplätze bereit zu stellen.

3.8 Versorgungsleitungen

Hauptversorgungsleitungen; oberirdisch

Im nördlichen Plangebiet befindet sich die Höchstspannungsfreileitung (220-kV Leitung Lehrte – Hardeggen). Der Schutzbereich für die 220 kV-Leitung beträgt mind. 25,35 m von der Leitungsachse (Verbindungsline der Mastmitten) nach beiden Seiten.

Der Versorgungsträger der Höchstspannungsfreileitung (*Tennet TSO GmbH*) wies im Vorfeld des Bauleitplanverfahrens mit Schreiben vom 18.02.2015 u.a. auf Folgendes hin:

„Hochwüchsige Bäume dürfen innerhalb des Leitungsschutzbereiches nicht gepflanzt werden, weil die Einhaltung der Sicherheitsabstände in kürzester Zeit nicht mehr gewährleistet ist. Empfehlenswert sind standortgerechte Wildgehölze wie Büsche und Sträucher bis zur Kategorie Großsträucher, die mit geringer Wuchshöhe einen ausreichenden dauerhaften Abstand zu den Leitungsseilen einhalten.“

Darüber hinaus wies der Versorgungsträger der Höchstspannungsfreileitung (*Tennet TSO GmbH*) mit Schreiben vom 07.11.2016 u.a. auf Folgendes hin:

„Abgrabungen an den Maststandorten dürfen nicht vorgenommen werden. Sollten innerhalb eines Sicherheitsabstandes von 10,0 m um einen Maststandort Abgrabungsarbeiten erforderlich werden, so sind diese mit uns im Detail abzustimmen.“

Die Maststandorte müssen für Unterhaltungsmaßnahmen ständig, auch mit schwerem Gerät wie z.B. Lastkraftwagen oder Kran, zugänglich sein.

Innerhalb des Leitungsschutzbereiches unterliegen die zulässigen Arbeitshöhen - Höhe über alles - der einzusetzenden Baumaschinen und Geräte (Baukräne und andere Hebezeuge, Baugerüste, Förderbänder etc.) und die Bauhöhen geplanter Bauvorhaben (Beleuchtungsanlagen, etc.) zur Gewährleistung der VDE-gemäßen Sicherheitsabstände einer Begrenzung. Im Zuge der einzelnen Baugenehmigungsverfahren müssen uns die Bauunterlagen (Lageplan und Bauzeichnung mit Angabe der Niveauhöhen) zur Prüfung der Sicherheitsabstände zugesandt werden.

Unserer Prüfung liegt die DIN EN 50341-1 für die im Freileitungsschutzbereich zulässigen Bauhöhen und die DIN VDE 0105/10.97, für die Gewährleistung der Sicherheitsabstände auf der Baustelle zugrunde.

Im Freileitungsschutzbereich müssen zur Fahrbahnoberfläche neu geplanter Straßen und Fahrwege die Sicherheitsabstände gemäß DIN EN 50341-1 gewährleistet sein. Zur Prüfung und Abstimmung benötigen wir die Straßenbaupläne (Lageplan, Höhen- und Querprofil) frühzeitig. Aufschüttungen, Dämme, Erdwälle etc. oder Zwischenlagerungen dürfen innerhalb des Schutzbereiches der Hochspannungsfreileitung nur bis zu einer von uns zugelassenen Niveauhöhe

vorgenommen werden, da andernfalls Lebensgefahr besteht.

Hochwüchsige Bäume dürfen innerhalb des Leitungsschutzbereiches nicht angepflanzt werden, weil die Einhaltung der Sicherheitsabstände in kürzester Zeit nicht mehr gewährleistet ist.

Die max. Aufwuchshöhe beträgt im Leitungsschutzbereich 4,0 m. Bei Nichteinhaltung dieser Endaufwuchshöhe ist ein sicherer Betrieb der o. a. Höchstspannungsfreileitung entsprechend der DIN EN 50341-1 bzw. DIN VDE 0105/10.97 nicht mehr gewährleistet.

Empfehlenswert sind standortgerechte Wildgehölze, wie Büsche und Sträucher bis zur Kategorie Großsträucher, die mit geringer Wuchshöhe einen ausreichenden dauerhaften Abstand zu den Leiterseilen einhalten.

Des Weiteren machen wir Sie darauf aufmerksam, dass an unserer Höchstspannungsfreileitung bei bestimmten Witterungsverhältnissen, insbesondere bei Regen, Nebel oder Raureif, Geräusche entstehen können.

In Zweifelsfällen bitten wir Sie dringend, sich rechtzeitig mit uns in Verbindung zu setzen.

Die Höchstspannungsfreileitung im Plangebiet wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB als „Hauptversorgungsleitung: oberirdisch“ im Bebauungsplan festgesetzt.

Hauptversorgungsleitungen: unterirdisch

Im Plangebiet verläuft parallel zur Bundesstraße (B 6) eine Ferngasleitung. Der Schutzbereich dieser Leitung ist im Gestattungsvertrag vom 06.03.1972 geregelt:

„Die Landesgas ist berechtigt, in einem Grundstücksstreifen von 4 m Breite eine Erdgastransportleitung einschließlich Begleitkabel zu bauen und zu betreiben, sowie das Grundstück zum Zwecke des Betriebes und der Unterhaltung der Anlagen jederzeit im erforderlichen Umfang zu benutzen. Auf dem 4 m breiten Schutzstreifen dürfen für die Dauer des Bestehens der Leitung keine Gebäude errichtet oder sonstige Einwirkungen, die den Bestand der Leitung gefährden, vorgenommen werden.

Die Außengrenzen des Schutzstreifens werden bestimmt durch die Lage der Leitung, deren Achse unter der Mittellinie des 4 m - Streifens liegt.

Die Ausübung der Dienstbarkeit kann einem Dritten übertragen werden“.

Die Ferngasleitung im Plangebiet wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB als „Hauptversorgungsleitung: unterirdisch“ im Bebauungsplan festgesetzt.

Versorgungsleitungen

(§ 9 der textlichen Festsetzungen)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB wird die unterirdische Führung von Versorgungsleitungen im Bebauungsplan festgesetzt.

Entsprechend § 9 der textlichen Festsetzungen sind zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen des Orts- Landschaftsbildes Versorgungsleitungen jeglicher Art, mit Ausnahme der bestehenden Höchstspannungsfreileitungen, unterirdisch zu verlegen, um das Orts- und Landschaftsbild von Leitungsmasten und oberirdisch geführten Leitungen freizuhalten.

Die notwendigen Versorgungsleitungen im Plangebiet werden an die vorhandenen Erschließungsanlagen angeschlossen.

3.9 Grünflächen

Öffentliche Grünflächen

(§ 11 der textlichen Festsetzungen)

Im Bebauungsplan werden „öffentliche Grünflächen“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen und überlagerten Festsetzungen entsprechend der geplanten Nutzung festgesetzt. Es handelt sich um die Zweckbestimmungen: Maßnahmenfläche 1 - 4, Wegebegleitgrün und Abstandsgrün. Die „öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung: Maßnahmenflächen 1 - 4 und Wegebegleitgrün (WBG)“ dienen der Vermeidung und dem Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen des Naturhaushalts sowie des Orts- und Landschaftsbildes. Die „öffentlichen Grünflächen mit den Zweckbestimmungen: Wegebegleitgrün“ dienen, neben dem Ausgleich von Eingriffen in den Naturhaushalt, der Anbindung des Baugebietes an das geplante Fußwegenetz, welches auch der Naherholung dient.

Die „öffentlichen Grünflächen“ sind entsprechend des § 11 der textlichen Festsetzungen anzulegen, zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

3.10 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Anpflanzen von Bäumen

(§ 10 der textlichen Festsetzungen)

Die Festsetzungen zum „Anpflanzen von Bäumen“ tragen zu einer ansprechenden und unverwechselbaren Gestaltung des Ortsbildes bei und dienen dem Ausgleich sowie der Vermeidung von erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes.

Anpflanzen von Bäumen auf privaten Baugrundstücken

In den mit (WA 2 Wo) festgesetzten „Allgemeinen Wohngebieten“ ist deshalb auf den privaten Baugrundstücken je angefangene 150 m² versiegelte Grundstücksfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ein standortgerechter, heimischer Laubbaum 3 xv. (d.h., 3 mal verpflanzt) mit einem Stammumfang von mind. 12-14 cm bzw. als Heister 3 xv. mind. 250-300 cm entsprechend der *Artenliste zum Anpflanzen von Bäumen* (siehe Hinweise Nr. 1 auf dem Bebauungsplan) oder ein Hochstamm-Obstbaum 3 xv. mit einem Stammumfang von mind. 10-12 cm entsprechend der *Sortenliste zum Anpflanzen von Obstbäumen* (siehe Hinweise Nr. 2 auf dem Bebauungsplan) anzupflanzen. Die festgesetzten Anpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung des jeweiligen Bauvorhabens vorzunehmen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in gleicher Art und Qualität zu ersetzen.

Die Hinweise auf dem Bebauungsplan enthalten Arten- und Sortenlisten mit Beispielen für standortgerechte, heimische Laubgehölze sowie Hochstamm-Obstsorten.

Die Festsetzungen zur Bepflanzung, innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung des jeweiligen Bauvorhabens, dienen der zeitnahen Durchgrünung und Eingrünung des Baugebietes.

Anpflanzen von Bäumen innerhalb der Straßenverkehrsflächen

Innerhalb der „Straßenverkehrsflächen“ sind, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB, an den

festgesetzten Standorten Bäume als Hochstämme 4 xv. entsprechend der *Artenliste zum Anpflanzen von Straßenbäumen* (siehe Hinweise Nr. 3 auf dem Bebauungsplan) mit einem Stammumfang von mind. 20-25 cm anzupflanzen. Die festgesetzten Einzelstandorte können aus Gründen der Ausführungsplanung um max. 8 m verschoben werden, da im Rahmen der Planung z.B. die Zufahrten zu den Baugrundstücken zu berücksichtigen sind. Die festgesetzten Anpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der jeweiligen Erschließungsmaßnahme vorzunehmen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in gleicher Art und Qualität zu ersetzen. Um für die Bäume ausreichenden Wurzelraum vorzuhalten, ist festgesetzt, dass die Pflanzbeete (Baumscheiben) in einer Mindestgröße von 6 m² zu erstellen sind.

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

(§ 11 der textlichen Festsetzungen)

Die „öffentlichen Grünflächen“, mit der überlagerten Festsetzung „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“, dienen der Vermeidung und dem Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen des Naturhaushalts sowie des Orts- und Landschaftsbildes.

Maßnahmenfläche 1

Innerhalb der „öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Maßnahmenfläche 1“ (Bauverbotszone) sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB auf einem Flächenanteil von mind. 25 %, in einem Abstand von mind. 4 m zur Gasfernleitung, standortgerechte, heimische Baum- und Strauchgruppen entsprechend der *Artenliste zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* (siehe Hinweise Nr. 4 auf dem Bebauungsplan), in einer Pflanzgröße: Bäume als Hochstämme 3 xv. 12-14 oder Heister 3 xv. 250-300, Sträucher 3 xv. 60-100, anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in gleicher Art und in der genannten Qualität zu ersetzen. Die nicht bepflanzten Flächen sind durch eine 1-2-malige jährliche Mahd zu einer Gras- und Staudenflur zu entwickeln. Die Erstellung eines max. 1,5 m breiten Weges in wassergebundener Decke ist innerhalb dieser Fläche, im Bereich der Gasfernleitung, zulässig.

Die festgesetzte „Schallschutzwand“ innerhalb der „öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung: Maßnahmenfläche 1“ ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB beidseitig mit Kletter- oder Rankpflanzen entsprechend der *Artenliste für die Begrünung der Schallschutzanlage* (siehe Hinweise Nr. 5 auf dem Bebauungsplan) zu begrünen. Da die Maßnahmenfläche 1 vollständig in der sog. „Bauverbotszone“ liegt, wurde zusätzlich der nachfolgende Hinweis (vgl. Hinweise Nr. 8 Bauverbotszone) in den Bebauungsplan aufgenommen:

„Innerhalb der sog. „Bauverbotszone“ sind gemäß § 9 Abs. 1 FStrG von der Bundesstraße (B 6) 20 m (gemessen vom Fahrbahnrand der Bundesstraße) Hochbauten jeder Art (auch Werbeanlagen) und sonstige bauliche Anlagen (auch Garagen, Stellplätze etc.) sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs unzulässig. Davon ausgenommen ist die gemäß § 9 Abs. 24 BauGB festgesetzte „Schallschutzwand“.

Maßnahmenfläche 2

Innerhalb der „öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung: Maßnahmenfläche 2“ sind

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB auf einem Flächenanteil von mind. 50 %, standortgerechte, heimische Sträucher und Großsträucher mit geringer Wuchshöhe entsprechend der *Artenliste zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* (siehe Hinweise Nr. 4 auf dem Bebauungsplan), in einer Pflanzgröße: Sträucher 3 xv. 60-100, anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in gleicher Art und in der genannten Qualität zu ersetzen. Die nicht bepflanzten Flächen sind durch eine 1-2-malige jährliche Mahd zu einer Gras- und Staudenflur zu entwickeln. Die Erstellung von max. 1,5 m breiten Wegen in wassergebundener Decke ist innerhalb dieser Fläche zulässig.

Maßnahmenfläche 3

Innerhalb der „öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Maßnahmenfläche 3“ ist die Erstellung einer max. 3.000 m² großen Regenwasserrückhaltefläche zulässig. Die Fläche für die Regenwasserrückhaltung ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB durch Ausmuldungen mit wechselnden Böschungsneigungen zwischen 1:3 bis 1:5 naturnah zu gestalten. Die übrigen Flächen sind auf einem Flächenanteil von mind. 20 % mit standortheimischen Baum- und Strauchgruppen entsprechend der *Artenliste zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* (siehe Hinweise Nr. 4 auf dem Bebauungsplan), in einer Pflanzgröße: Bäume als Hochstämme 3 xv. 12-14 oder Heister 3 xv. 250-300, Sträucher 3 xv. 60-100, zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in gleicher Art und in der genannten Qualität zu ersetzen. Die nicht bepflanzten Flächen sind durch eine 1-2-malige jährliche Mahd zu einer Gras- und Staudenflur zu entwickeln. Die Erstellung von max. 1,5 m breiten Wegen in wassergebundener Decke ist innerhalb dieser Fläche zulässig.

Maßnahmenfläche 4

Innerhalb der „öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Maßnahmenfläche 4“ sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB auf einem Flächenanteil von mind. 25 %, standortgerechte, heimische Bäume entsprechend der *Artenliste zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* (siehe Hinweise Nr. 4 auf dem Bebauungsplan), in einer Pflanzgröße: Bäume als Hochstämme 3 xv. 12-14 oder Heister 3 xv. 250-300, anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in gleicher Art und in der genannten Qualität zu ersetzen. Die nicht bepflanzten Flächen sind durch eine 1-2-malige jährliche Mahd zu einer Gras- und Staudenflur zu entwickeln. Die Erstellung eines max. 1,5 m breiten Weges in wassergebundener Decke ist innerhalb dieser Fläche zulässig.

Die innerhalb der „Maßnahmenflächen 1 - 4“ zulässigen 1,5 m breiten Wege in wassergebundener Decke können auch in Form von zwei 75 cm breiten Fahrspuren erstellt werden.

Wegebegleitgrün (WBG)

Innerhalb der „öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung: Wegebegleitgrün (WBG)“ sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB an den festgesetzten Standorten Bäume als Hochstämme 3 xv. entsprechend der *Artenliste zum Anpflanzen von Straßenbäumen* (siehe Hinweise Nr. 3 auf dem Bebauungsplan) mit einem Stammumfang von mind. 18-20 cm anzupflanzen. Die nicht bepflanzten Flächen sind durch eine 1-2-malige jährliche Mahd zu einer

Gras- und Staudenflur zu entwickeln. Die festgesetzten Einzelstandorte können aus Gründen der Ausführungsplanung um max. 3 m verschoben werden.

Die Beeinträchtigungen des Bodens durch Versiegelungen erfordern einen Ausgleich, der durch die Herausnahme dieser bislang überwiegend als Acker genutzten Flächen aus der landwirtschaftlichen Nutzung und deren naturnahe Gestaltung erreicht wird. Die Aufgabe der intensiven Nutzung führt u. a. zu einer Stabilisierung und Vitalisierung des Bodenlebens.

Abstandsgrün

Die „öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Abstandsgrün“ ist durch eine 1-2-malige jährliche Mahd zu einer Gras- und Staudenflur zu entwickeln. Diese Fläche wird nicht zur Kompensation herangezogen, da sie im Rahmen eines potentiellen weiteren Bauabschnittes ggf. einer Bebauung zugeführt werden könnte. Bis zur Umsetzung eines möglichen weiteren Bauabschnittes dient die Fläche als Abstandgrün zwischen der geplanten Wohnbebauung und den weiterhin landwirtschaftlich genutzten Flächen.

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

(§ 12 der textlichen Festsetzungen)

Zur Beseitigung des Niederschlagswassers sind gemäß Niedersächsischem Wassergesetz (NWG) - anstelle der Gemeinde - grundsätzlich die Grundstückseigentümer bzw. die Träger öffentlicher Verkehrsanlagen verpflichtet, sodass zunächst geprüft wurde, ob eine dezentrale Versickerung auf den Baugrundstücken bzw. innerhalb der Verkehrsflächen im Plangebiet möglich ist.

Im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens wurde, zur genaueren Erkundung und Beurteilung der Bodenbeschaffenheit und Versickerungsfähigkeit, ein „*Ingenieurgeologisches Gutachten*“ vom *Ingenieurbüro Schütte und Dr. Moll GmbH*, Isernhagen erstellt. Die Ergebnisse des Gutachtens wurden bereits unter Punkt 2.3 „Geländeverhältnisse, Bodenbeschaffenheit, Bodendenkmale, Altlasten, Kampfmittel, Emissionen“ dargestellt. Das vollständige Gutachten wurde dieser Begründung als Anlage 5 beigefügt.

Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet durch dezentrale Mulden- oder Muldenrigolensysteme ist wünschenswert, wird aber aufgrund der vorgefundenen Bodenverhältnisse (vgl. Anlage 5) nicht verbindlich im Bebauungsplan geregelt. Deshalb wird zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen von Gewässern festgesetzt, dass das auf den öffentlichen Verkehrsflächen und auf den privaten Baugrundstücken von versiegelten oder überdachten Flächen anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB im Plangebiet innerhalb der „Öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Maßnahmenfläche 3“ zurückzuhalten ist und nur gedrosselt auf eine Abflussspende von 3 l/(s*ha) in den nächst gelegenen Vorfluter abgeleitet werden darf.

Sofern sich Grundstückseigentümer jedoch zur Erstellung einer Muldenversickerungsanlage auf ihren Baugrundstücken entschließen, ist bei der Erstellung der Regenwasserversickerungsanlagen durch entsprechende Maßnahmen zu gewährleisten, dass das Grundwasser nicht verunreinigt wird, da der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes im „Einzugsgebiet Wasserversorgung“ der Region Hannover liegt.

Auch sollte beachtet werden, dass sich die Wasseraufnahmeeigenschaften des Bodens durch eine Verdichtung z.B. durch Baufahrzeuge verschlechtern können. Soweit möglich, wäre daher für einen Schutz der für die Regenwasserversickerung vorgesehenen Bereiche, im Zuge der Baumaßnahmen Sorge zu tragen; andernfalls müsste der Boden nach Abschluss der Baumaßnahmen erneut aufgelockert werden.

Für eine Muldenversickerung auf den Wohnbaugrundstücken ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nicht erforderlich.

Für gewerblich genutzte Grundstücke ist bei der Unteren Wasserbehörde der Region Hannover eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Die Versickerungsanlagen sind nach dem ATV-Arbeitsblatt A 138 zu bemessen.

Da das Plangebiet im „Einzugsgebiet Wasserversorgung“ der Region Hannover liegt, ist darüber hinaus sicherzustellen, dass keine Verunreinigungen in das Grund- bzw. Trinkwasser gelangen.

Die Rückhaltung von Regenwasser auf den Baugrundstücken in Zisternen und Regentonnen zur Gartenbewässerung ist in diesem Zusammenhang empfehlenswert, kann aber planungsrechtlich nicht festgesetzt werden. Auf diesen sinnvollen, praktischen Beitrag zum Boden- und Gewässerschutz wird allerdings ausdrücklich hingewiesen.

Externe Ausgleichsmaßnahmen

(Hinweis Nr. 11 Externe Ausgleichsmaßnahmen)

Durch diesen Bebauungsplan und der damit verbundenen zusätzlichen Versiegelungen werden Eingriffe in den Naturhaushalt vorbereitet.

Die Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen können nicht verhindern, dass es durch die geplanten Bauvorhaben zu erheblichen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes kommt. Die Stadt Laatzen beabsichtigt diese Beeinträchtigungen vollständig auszugleichen.

Eine Eingriffsbilanzierung nach dem „Osnabrücker Kompensationsmodell 2009“ (*Landkreis Osnabrück, Fachdienst Umwelt 2009*) ist dieser Begründung als Anlage 2 beigefügt.

Kennzeichnend für das „Osnabrücker Kompensationsmodell 2009“ ist die Zuordnung von biotoptypenbezogenen Wertfaktorspannen, die durch Multiplikation mit der Flächengröße des jeweiligen Biotoptyps (vgl. Anlage 1) zu einem Eingriffsflächenwert führt, der die Grundlage für den spezifischen Bedarf an Kompensationsmaßnahmen definiert. Der Ausgleich wird teilweise im Plangebiet durch die Herausnahme von Flächen aus der landwirtschaftlichen Nutzung und die Bepflanzung dieser Flächen mit standortgerechten, heimischen Gehölzen gewährleistet.

Die im Plangebiet festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen reichen für einen vollständigen Ausgleich allerdings nicht aus, sodass der darüber hinausgehende Bedarf von 11.649 Werteinheiten für das „Schutzgut Boden“ und der Ausgleich des Teil-Habitatverlusts für ein hälftiges Rebhuhnbrutrevier sowie die Verdrängung eines Goldammerpaares, auf externen Ausgleichsflächen erfolgen soll.

Der nachfolgende Hinweis (vgl. Hinweise Nr. 11 Externe Ausgleichsmaßnahmen) wird in den Bebauungsplan aufgenommen:

„Zum Ausgleich von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft durch diesen Bebauungsplan dienen, neben den Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet, weiterhin externe Ausgleichsmaßnahmen. Bei den externen Ausgleichsmaßnahmen handelt es sich um Teile der Sammel-Ausgleichsmaßnahmen an der „Bruchriede“ des Gewässer- und Landschaftspflegeverbandes Mittlere Leine (UHV 52) Projekt 5/2009 Bruchriede II, Projekt 6/2011 Bruchriede III und Projekt 3/2013 Bruchriede IV. Weitere Erläuterungen finden sich in der Begründung zum Bebauungsplan unter Punkt 5. Umweltbericht.“

Die Durchführung bzw. Sicherung der v.g. Ausgleichsmaßnahmen wird mittels eines Städtebaulichen Vertrages zwischen dem Erschließungsträger, dem Gewässer- und Landschaftspflegeverband Mittlere Leine (UHV 52) und der Stadt Laatzen sichergestellt.

3.11 Flächenübersicht

Flächenübersicht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes:

Plangebiet insgesamt	ca. 63.243 m²	(100 %)
Öffentliche Verkehrsflächen insgesamt	ca. 11.208 m²	(17,8 %)
davon:		
- Straßenverkehrsflächen neue Planstraßen	ca. 10.820 m ²	
davon: Flächen der Verkopplungsinteressenshaft (Flurstücke 31/3, 193/6, 172/1 ca. 3.718 m ²)		
- Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung: Fußwege (F)	ca. 388 m ²	
Öffentliche Grünflächen insgesamt	ca. 14.304 m²	(22,6 %)
davon:		
- Maßnahmenfläche 1	ca. 6.038 m ²	
- Maßnahmenfläche 2	ca. 2.150 m ²	
- Maßnahmenfläche 3	ca. 4.264 m ²	
- Maßnahmenfläche 4	ca. 661 m ²	
- Wegebegleitgrün	ca. 376 m ²	
- Abstandsrün	ca. 815 m ²	
Flächen für den Gemeinbedarf insgesamt	ca. 3.058 m²	(4,8 %)
davon:		
- Flächen für den Gemeinbedarf: Kindertagesstätte	ca. 3.058 m ²	
Bauflächen insgesamt	ca. 34.673 m²	(54,8 %)
davon:		
- Allgemeine Wohngebiete (I-geschossig, GRZ 0,3)	ca. 34.673 m ²	
davon: „mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zu belastende Flächen“ ca. 267 m ²		

3.12 Örtliche Bauvorschriften

Für den Bebauungsplan werden örtliche Bauvorschriften aufgestellt, die einen Rahmen für die bauliche und städtebauliche Gestaltung des Plangebietes setzen.

Die örtlichen Bauvorschriften regeln auf der Grundlage des § 84 i.V.m. § 80 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) die wesentlichen Gestaltungselemente, die für die Gesamt- und Fernwirkung des Baugebietes von Bedeutung sind. Sie sollen bewirken, dass die neue Bebauung in ihrem Erscheinungsbild ausgewogen wirkt und zu einem ruhigen, in sich geschlossenen Weichbild im Siedlungsgefüge beiträgt.

Mit den nachfolgenden Festsetzungen wird u. a. den Zielen der städtebaulichen Gestaltung Rechnung getragen und der Eingriff in das Landschaftsbild gemindert.

§ 1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 231 „Am Erdbeerhof“, OT Gleidingen.

§ 2 Höhen

Um eine gestalterische Anknüpfung an die vorhandenen Gebäudehöhen nördlich und westlich des Plangebietes zu bewirken, werden die Sockel- und Traufhöhen entsprechend begrenzt.

Angesichts heute üblicher Haus- und Wohnformen würde ein vollständiger Verzicht auf Sockel und Drempe die Nutzbarkeit der Gebäude zu weitgehend einschränken. Um dennoch eine gestalterische Anknüpfung an die angrenzenden, vorhandenen Gebäude und zur freien Landschaft zu bewirken, werden die Sockel- und Traufhöhen wie nachfolgend beschrieben begrenzt. Gebäudesockel werden bis zu einer Höhe von 0,40 m über Bezugsebene zugelassen. Die Traufhöhe wird auf max. 4,00 m über Bezugsebene begrenzt. Dachgauben sind von der Festsetzung der Traufhöhen ausgenommen. Konstruktiv erforderliche Drempe sind innerhalb der vorgegebenen Traufhöhe möglich. Steilere Dachneigungen lassen im Übrigen auch einen Dachausbau ohne Kniestock zu. Geringe Sockelhöhen und nahezu ebenerdige Eingänge tragen zur Wohnlichkeit des Straßenraumes bei. Mit diesen Vorgaben ist auch gewährleistet, dass neue Gebäude nicht zu hoch aus dem Gelände aufragen und die Ortssilhouette stören.

Die Bezugsebene für die Höhenfestsetzungen ist die Oberkante der zur Erschließung des jeweiligen Grundstückes notwendigen öffentlichen Verkehrsfläche an ihrem höchsten Punkt, gemessen an der Straßengrenze des Grundstückes.

§ 3 Garagen / offene Kleingaragen (Carports)

Garagen und Carports sollen weder den Straßenraum dominieren noch die Grünflächen beeinträchtigen und deshalb optisch nicht im Vordergrund stehen bzw. aus gestalterischen Gründen zurücktreten. Deswegen müssen Garagen und Carports zu den ihnen zur Erschließung dienenden öffentlichen Verkehrsflächen einen Mindestabstand von 5 m einhalten. Dadurch entsteht gleichzeitig ein zweiter Stellplatz auf den Baugrundstücken.

Hinweis zu den örtlichen Bauvorschriften

Ordnungswidrigkeiten

Da es zuweilen zur Nichtbeachtung der örtlichen Bauvorschriften kommt, wird an dieser Stelle ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich bei etwaigen Zuwiderhandlungen um eine Ordnungswidrigkeit gemäß § 80 NBauO handelt. Auf dieser Grundlage kann die Untere Bauaufsichtsbehörde die Zuwiderhandlungen ahnden und im Zuge der Verfügung von Ordnungswidrigkeiten durchsetzen.

Ordnungswidrig handelt, wer einer auf der Grundlage des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) im Bebauungsplan ergangenen örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 NBauO bis zu einer Höhe von bis zu 50.000 € geahndet werden.

4. Durchführung des Bebauungsplanes

4.1 Maßnahmen, Kosten, Finanzierung

Die Siedlungsentwicklung im Plangebiet wird von einem Erschließungsträger abgewickelt. Durch die Planung und Realisierung der Siedlungsmaßnahme sollen der Stadt Laatzen keine Kosten entstehen. Deshalb hat die Stadt Laatzen mit dem Investor/Erschließungsträger einen „Städtebaulichen Vertrag“ gemäß § 11 BauGB zur Übernahme sämtlicher Planungskosten abgeschlossen.

4.2 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind zur Durchführung des Bebauungsplans nicht erforderlich. Der Grunderwerb der zur Realisierung der Planung notwendigen Flurstücke ist vertraglich durch den Erschließungsträger gesichert.

Der Investor wird die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nach Abschluss des Planverfahrens entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes entwickeln.

Alle öffentlichen Flächen werden nach Fertigstellung der Erschließungs- bzw. Ausgleichsmaßnahmen vom Investor an die Stadt Laatzen kostenfrei übertragen.

5. Umweltbericht

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 231 „Am Erdbeerhof“, OT Gleidingen wurde ausgearbeitet von: Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektin Heike Schepelmann bdlA, Planungsgruppe Lärchenberg, Hannover.

5.1 Einleitung

- **Kurzdarstellung des Inhalts und Ziele des Bebauungsplanes**

Das Plangebiet liegt im Grenzbereich der Ortsteile Rethen und Gleidingen der Stadt Laatzen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 231 „Am Erdbeerhof“ umschließt den ersten (südöstlichen) Teil einer umfangreicheren Wohngebietsentwicklung, für die eine städtebauliche Konzeption vorliegt (*Entwicklungskonzept Nesselbornsweg, Planungsgruppe Lärchenberg 2015*). Das Gebiet wird in Nordost-Südwest-Richtung von einer Höchstspannungsfreileitung überspannt. In deren Schutzbereich ist ein Grünzug geplant, durch den eine räumlich wirksame Trennung zwischen den beiden Ortsteilen sichergestellt wird.

Die östliche Gebietsgrenze bildet die Bundesstraße B 6, die das bebaute Stadtgebiet gegenüber den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen abschließt. Die südliche Grenze bildet die Triftstraße, die eine Verbindung des geplanten Baulandes nach Süden zur Hildesheimer Straße darstellt. Der vorhandene Wirtschaftsweg wird als Erschließungsstraße ausgehend von der Triftstraße ausgebaut. In einem späteren potentiellen Bauabschnitt kann die Triftstraße dann an die Braunschweiger Straße angebunden werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ca. 6,3 ha. Überplant werden überwiegend bislang unversiegelte landwirtschaftliche Flächen, die intensiv acker- bzw. gartenbaulich genutzt werden. Im Westen des Plangebietes und südlich der Triftstraße befinden sich ebenfalls landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Hintergrund der Planung ist die anhaltend hohe Nachfrage von Bauwilligen nach verfügbaren Wohnbaugrundstücken in der Stadt Laatzen. Durch den Bebauungsplan Nr. 231 „Am Erdbeerhof“ werden ca. 65 WE erschlossen. Die Realisierung der Bauflächen und der Erschließungsanlagen werden durch diesen Bebauungsplan planungsrechtlich vorbereitet (vgl. hierzu auch die Ausführungen unter Punkt 1.2 dieser Begründung des Bebauungsplans).

Geplant sind „Allgemeine Wohngebiete“ mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3. Für die „Fläche für den Gemeinbedarf“, auf der die Errichtung einer Kindertagesstätte geplant ist, soll eine GRZ von 0,4 festgesetzt werden.

Für alle Bauflächen sind Überschreitungen des Versiegelungsgrades nach § 19 Abs. 4 BauNVO für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, zulässig.

Südlich der „Fläche für den Gemeinbedarf“ ist eine „öffentliche Grünfläche“ geplant, in der die Rückhaltung der im Plangebiet anfallenden Niederschläge erfolgen soll.

Innerhalb der sog. „Bauverbotszone“ entlang der B 6 soll eine „öffentliche Grünfläche“ Anlagen zum Schutz vor Schallimmissionen aus dem Straßenverkehr aufnehmen. Außerdem verläuft hier eine Ferngasleitung.

Die straßenverkehrliche Erschließung wird ergänzt durch öffentliche Fußwege, die die Bauflächen mit den geplanten öffentlichen Grünflächen verbinden.

In den öffentlichen Verkehrsflächen ist die Anpflanzung hochstämmiger Laubbäume festgesetzt. Auf den privaten Baugrundstücken ist die Anpflanzung von mindestens einem hochstämmigen Obstbaum oder einem Laubbaum je angefangene 150 m² versiegelter Fläche vorzunehmen.

- **Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind**

Fachgesetze

In Bauleitplanverfahren sind grundsätzlich die Belange von Natur, Landschaft und Umwelt nach § 1 Abs. 5 und 7 sowie § 1a BauGB zu berücksichtigen. Nach § 2 Abs. 4 BauGB sind die Umweltauswirkungen des Bauleitplans im Rahmen der Umweltprüfung zu untersuchen und zu bewerten; die Ergebnisse werden im Umweltbericht nach § 2a und Anlage 1 BauGB dargestellt. Dieser wird als selbständiger Bestandteil in die Begründung zum Bebauungsplan integriert.

Die Prüfung, ob Umweltauswirkungen als erheblich anzusehen sind, erfolgt vor dem Hintergrund rechtlich fixierter und damit vorhandener Umweltqualitätsziele. Nach § 2 Abs. 4 BauGB sind ausdrücklich auch die Bestandsaufnahmen und Bewertungen von Landschaftsplänen oder sonstiger Pläne, besonders des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts in der Umweltprüfung heranzuziehen. Umweltschutzziele, die für diese Prüfung relevant sein können, werden im Folgenden benannt und erläutert.

Nach § 1a BauGB in Verbindung mit § 18 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist in Bauleitplanverfahren die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung entsprechend § 14 ff BNatSchG anzuwenden. Die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB i.V. mit § 14 ff BNatSchG verfolgt das Umweltschutzziel, alle wesentlichen unvermeidbaren Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes mit dem Ziel zu kompensieren, Verschlechterungen des Zustands von Natur und Landschaft zu vermeiden. Die Bearbeitung der Eingriffsregelung erfolgt anhand einer rechnerischen Bilanzierung nach den Maßgaben des „Osnabrücker Kompensationsmodell 2009“ (*Landkreis Osnabrück, Fachdienst Umwelt 2009*).

Bei der Planung sind Beeinträchtigungsverbote für nach § 44 Abs. 1 BNatSchG besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten zu beachten. Unter den besonders geschützten Arten sind einerseits seltene oder gefährdete Arten, andererseits aber auch solche, die häufig und ungefährdet sind, zu unterscheiden. Bei letzteren Arten ist erheblich, ob bedeutsame

Bestände dieser Arten betroffen sind. Sofern die Verwirklichung der Planung zu einer verbotenen Handlung nach § 44 Abs. 1 BNatSchG führen kann, ist grundsätzlich eine Ausnahme nach § 45 BNatSchG von den artenschutzrechtlichen Verboten erforderlich.

Schutzgebiete

Im weiteren Umfeld des Plangebietes befinden sich Landschaftsschutzgebiete. Die Entfernungen zu den Landschaftsschutzgebieten LSG H-20 „Gaim – Bockmer Holz“ mit inkludierten Naturschutzgebieten und dem FFH-Gebiet 108 „Bockmerholz, Gaim“ (nach Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie 331) im Nordosten von Laatzen, dem LSG-40 „Kiesgrubengebiet Gleidingen“ westlich der Ortslage Gleidingen sowie den Schutzgebieten im Bereich der Leineaue sind aufgrund großer räumlicher Distanz und dazwischenliegender Nutzungen nicht von dem Planvorhaben betroffen. Auch die in der Karte 6 – „Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ des Landschaftsrahmenplans Region Hannover (2013) dargestellten potentiellen Schutzgebiete als Erweiterung der bestehenden, sind von der Planung nicht berührt.

Gesetzlich geschützte Biotope sind im Geltungsbereich oder im unmittelbaren Umfeld nicht vorhanden. Eine Baumschutzsatzung liegt für das gesamte Stadtgebiet vor.

Fachliche Rahmenvorgaben, Fachplanungen

Im Regionalen Raumordnungsprogramm 2016 (*RROP*) der Region Hannover ist das Plangebiet als "Vorhandene Bebauung/ bauleitplanerisch gesicherter Bereich" nachrichtlich dargestellt.

Die das Gebiet in nordost-südwestlicher Richtung durchquerende 220 kV-Höchstspannungsfreileitung ist im RROP als „Vorranggebiet Leitungstrasse“ und die B 6 ist als „Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße“ festgelegt. Das Plangebiet liegt innerhalb eines „Vorranggebietes Trinkwassergewinnung“ im Einzugsbereich des Wasserwerkes Grasdorf.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Laatzen stellt für die Flächen des Bebauungsplanes überwiegend „Allgemeine Wohngebiete (WA)“ dar, entlang der B 6 finden sich „Grünflächen im Sinne von „Schutzgrün“ bzw. „Abstandsgrün“. Neben der Höchstspannungsfreileitung sind „Grünflächen mit der Zweckbestimmung: Dauerkleingärten“ dargestellt.

Der Landschaftsrahmenplan der Region Hannover (*LRP 2013*) beschreibt auf den Planungskarten (5a, 5b, 6) keine Umweltschutzziele zur Landschaftsentwicklung für das Untersuchungsgebiet. Das Gebiet ist Teil eines „Kaltufteinwirkungsbereichs innerhalb der Siedlungsflächen“ und transportiert den Kaltluftabfluss aus dem von Kronsberg und Meerberg/Streitberg in das Laatzen Stadtgebiet. In der Planungs- und Entwicklungskarte des Landschaftsplans (*Landschaftsplan für die Stadt Laatzen - Fortschreibung -, Aland Arbeitsgemeinschaft Landschaftsökologie, Hannover 2011*) wird für das gesamte Plangebiet die Entwicklung von Grünzügen bzw. Grünverbindungen gefordert. Im nördlichen Teil ist diese Aussage durch die Zuschreibung einer Siedlungserweiterung überlagert. Für den südlichen Abschnitt der Triftstraße wird eine Verbesserung der Ortsrandgestaltung gewünscht. Die landschaftsprägende Baumreihe an der B 6 sollte ergänzt werden. Östlich der B 6 ist eine flächenhafte Waldaufforstung vorgesehen.

Die Stadt Laatzen hat im Rahmen ihrer Bemühungen um den lokalen Klimaschutz das Klimaschutz-Aktionsprogramm Laatzen (KAP) erarbeiten lassen, in dem die für Laatzen relevanten Handlungsfelder untersucht und geeignete Maßnahmen zur Umsetzung bestimmt wurden (Klimaschutzagentur Region Hannover GmbH 2012). Das Klimaschutz-Aktionsprogramm wurde am 20.03.2013 durch den Rat der Stadt Laatzen verabschiedet.

5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

• Bestandsaufnahme und Bewertung

Wesentliche Grundlage für die Bewertung der aktuellen Situation der Umweltschutzgüter ist die Bestandsdokumentation der Biotoptypen. Diese wurden im Wege verschiedener örtlicher Begehungen, im Wesentlichen vom 17.02.2015 und 14.04.2015, erfasst, in der „Biotoptypenkarte“ (vgl. Anlage 1) dokumentiert (10.2016) und im Umweltbericht unter dem *Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt* beschrieben und bewertet. Die Differenzierung erfolgte gemäß dem „Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie“ (von Drachenfels, NLWKN, 2016). Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind umwelterhebliche Veränderungen zu erwarten.

Schutzgut Mensch, Gesundheit

Zielsetzungen für das Schutzgut Mensch sind der Schutz und der Erhalt gesunder Wohn- und Arbeitsbedingungen.

• Zustand und Bewertung

Verkehr

Um die mit der geplanten städtebaulichen Entwicklung verknüpfte Verkehrsentwicklung abzuschätzen, wurde eine Verkehrsuntersuchung in Auftrag gegeben. Nach den Ergebnissen der Verkehrsanalyse stellt sich die Ausgangssituation folgendermaßen dar (PGT Umwelt und Verkehr GmbH, Hannover 2017, Anlage 6):

- die Braunschweiger Straße als nördlicher Zubringer zur Hildesheimer Straße ist unzureichend ausgebaut
- die öffentliche Busverbindung aus den Quartieren in der Braunschweiger Straße ist teilweise behindert
- die Haltestellen der Stadtbahn an der Hildesheimer Straße sind nur umwegig zu erreichen
- für den Fußgänger- und Fahrradverkehr sind nicht ausreichend ausgebaute und sichere Wege vorhanden, eine direkte Anbindung an die Hildesheimer Straße fehlt. Die Triftstraße und der Wirtschaftsweg haben eine hohe Bedeutung als Haupt-Radwegroute

Die Region Hannover stellt gleichwohl fest, dass durch die Erreichbarkeit der Haltestellen mit ca. 400 m und ca. 620 m die Mindeststandards der Nahverkehrsbedienungs der Region Hannover eingehalten werden (Rethen Galgenberg und Orpheusweg, Stellungnahme 14.11.2016).

Die Auswertung vorliegender Daten und eine aktuelle Verkehrszählung ergaben für den Kfz-Verkehr

- eine unkritische Belastung an Triftstraße, Immengarten und Nordstraße (200 – 500 Kfz/24 h)
- die Belastung der Braunschweiger Straße ist stärker (1.200 Kfz/24 h), wegen der Behinderungen wurde dort eine geringe Fahrgeschwindigkeit festgestellt

Lärmimmissionen

Die hauptsächliche Lärmquelle mit erheblicher Immissionslast für das Plangebiet ist die B 6. Westlich, allerdings in einer Entfernung von ca. 800 m, verlaufen die Schienenstrecken 1732 und 1733, von denen ebenfalls erhebliche Lärmimmissionen ausgehen. Nach den rechnerischen Ermittlungen der „Schalltechnischen Untersuchung“ (TÜV-NORD, 27.03.2015, Anlage 4) ist nahezu das gesamte Plangebiet Geräuschpegeln aus dem Straßenverkehr der B 6 ausgesetzt, die die nach dem Beiblatt 1 der DIN 18005 – *Schallschutz im Städtebau* - für Wohngebiete WA anzusetzenden Orientierungswerte von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts deutlich überschreiten. Selbst die (verbindlichen) Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärm-schutzverordnung (16. BImSchV, 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts) werden nicht eingehalten. Im Nahbereich der B 6 wurde der Tages-Lärmpegel bei der Stufe 70 – 75 dB(A) eingeordnet, der Nacht-Pegel bei 60 – 65 dB(A). Für die mittlere Zone in Höhe der vorhandenen Bebauung Nordstraße-Triftstraße wurde tagsüber eine Quote von 55 - 60 dB(A) ermittelt, in der Nachtzeit 45 – 50 dB(A).

Sonstige Immissionen

Analog zu den Schallimmissionen gehen gas- und staubförmige oder sonstige stoffliche Immissionen in erheblichem Maße vom Straßenverkehr auf der B 6 aus (*u.a. Landschaftsplan - ARUM, Hannover 2011*). Die Ackerflächen innerhalb und östlich des Plangebietes werden intensiv bewirtschaftet, mindestens temporär ist mit bewirtschaftungstypischen Beeinträchtigungen wie Staubaufwirbelung, Geruchsbelastungen sowie Abgasen aus dem Fahrzeugverkehr zu rechnen.

Hinsichtlich der 220 kV-Höchstspannungsfreileitung weist der Betreiber der Freileitung darauf hin, dass von den Leitungen bei bestimmten Witterungen Geräusche ausgehen können (*Stellungnahme TenneT 07.11.2016*).

Andere, erheblich beeinträchtigende Immissionsquellen sind nicht bekannt.

Ferngasleitung

Entlang der B 6 verläuft im Plangebiet eine Ferngasleitung.

Naherholung

Für die Naherholung erfüllt das Plangebiet keine besondere Funktion. Allerdings wird der Wirtschaftsweg von Anwohnern für Spaziergänge, Joggen, für den Hundauslauf und als Verbindung zwischen der Braunschweiger Straße im Norden und dem Triftstraße im Süden genutzt. Über die Triftstraße werden auch die landwirtschaftlichen Flächen östlich der B 6 für Naherholungszwecke erschlossen.

Kampfmittel

Eine Gefährdung durch Kampfmittel oder andere Kriegshinterlassenschaften ist nicht gegeben.

- Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch

Verkehr

Die Verkehrsuntersuchung prognostiziert eine Zunahme des Kfz-Verkehrs für den 1. Bauabschnitt um ca. 290 Kfz-Fahrten/24 h zzgl. 50 Besucher-Fahrten in beiden Richtungen ermittelt. Die Kindertagesstätte induziert zusätzlich ca. 180 Fahrten/24 h. Die in der Summe ca. 520 zusätzlichen Fahrten sind aus Sicht der Gutachter insgesamt unproblematisch (*PGT Umwelt und Verkehr GmbH, Hannover 2017, Anlage 6*).

Der Bedarf zur Benutzung der Verkehrsmittel des ÖPNV wird zunehmen.

Lärmimmissionen

Zum Schutz der geplanten Wohnungen und der Außenwohnbereiche vor unzumutbaren Geräuschimmissionen ist die Einrichtung von aktiven Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Sonstige Immissionen

Während der Bauphase können insbesondere durch den Verkehr von Bau- und Lieferfahrzeugen mit dadurch verursachten Staubimmissionen zu einer Zusatzbelastung für die Anwohner werden.

Ferngasleitung

Innerhalb eines 4 m breiten Schutzstreifens dürfen keine Gebäude errichtet, Bäume gepflanzt oder sonstige Einwirkungen, die den Bestand der Leitung gefährden, vorgenommen werden.

Naherholung/ Rad- und Fußwegeverbindungen

Eine mögliche Beeinträchtigung von Personen, die vorhandene Wege für Naherholungszwecke oder zu sportlichen Aktivitäten nutzen, ist infolge der Planung nicht zu erkennen.

Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Das Plangebiet liegt im Naturraum Braunschweig-Hildesheimer Lößbörde, deren ursprüngliche Vegetationsbedeckung wegen der hohen Bodenfruchtbarkeit einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung gewichen ist. Die von unregelmäßiger Oberflächengestaltung geprägte Landschaft des Kirchröder Hügellands (520.0) geht hier über in die Sarstedter Talung, die bereits Teil des Leine-Tals ist (521.10) (*Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 86 Hannover, Geographische Landesaufnahme, Sofie Meisel, 1960, vgl. auch Landschaftsrahmenplan Region Hannover 2015*). Die ertragreichen Lößböden der Ebenen dieses Landschaftsraums wären natürlicherweise Hainsimsen-Eichen-Hainbuchen- sowie basenarme Buchmischwälder vorbehalten.

Im Untersuchungsraum nehmen Ackerflächen und Gartenbau (Erdbeeranbau) den größten Raum ein. Gehölzstrukturen finden sich nur am Rande bzw. außerhalb des Geltungsbereichs. Im Landschaftsrahmenplan (*LRP Region Hannover 2013 – Karte 1 – Arten und Biotope*) ist das Plangebiet als Biotoptyp mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt klassifiziert. Dazu sind

die Flächen als verlärmte gekennzeichnet. Als wertgebende Gehölze gewürdigt werden die Bäume entlang der B 6. Eine besondere Bedeutung für die freilebende Fauna wurde nicht festgestellt. Diesen Einschätzungen entspricht der Landschaftsplan (*Aland 2011 – Arbeitskarte 1 b*).

• Zustand und Bewertung

Biotoptypen

Im Plangebiet wurden nachfolgend aufgeführte Biotoptypen vorgefunden (vgl. Anlage 1 Biotoptypenkarte); die Bewertung folgt dem „Osnabrücker Kompensationsmodell 2009“ (*Landkreis Osnabrück, Fachdienst Umwelt 2009*).

AL basenarmer Lehm-/ Tonacker
Wertfaktor 0,8

UHM halbruderales Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte
begleitet als überwiegend schmaler Saum die landwirtschaftlichen Wege und Straßen im Gebiet. An der nördlichen Spitze bedeckt diese Formation eine größere Fläche südlich des Lärmschutzwalls.
Wertfaktor 1,0

UR Nördlich der Bebauung der Nordstraße findet sich ein schmaler Ruderalstreifen, der von Bäumen/ Sträuchern beschattet und von Stauden und Gräsern der Gärten dominiert ist.
Wertfaktor 1,0

FGR/ URF Der sonstige Entwässerungsgraben am Fuße der Triftstraße wird von „Ruderalflur frischer bis feuchter Standorte“ begleitet.
Neben dem südlichen Wirtschaftsweg verläuft ein Entwässerungsgraben, der relativ flach ist und temporär trocken fällt. Diese Mulde ist von Gräsern und Stauden mit stickstoffliebenden Hochstauden bestanden.
Wertfaktor 1,0

BRU Nach Westen setzt sich stattdessen ein Gehölzstreifen fort, der als Sukzessionsgebüsch aus Brombeer-, Weiden- und Holundersträuchern zu kennzeichnen ist. Diese Formation findet sich auch entlang der westlich angrenzenden Brachfläche.
Wertfaktor 1,3

GRA In der westlichen Ecke zeugt der Zustand eines kleineren Gebrauchsrasens stücks von intensiver Pflege.
Wertfaktor 0,8

Entlang des nach Norden führenden Zweiges der Triftstraße finden sich mehrere kleine, isolierte Gehölzgruppen:

BZE Einzelstrauch aus Ziersträuchern und Hundsrose
Wertfaktor 1,0

BZH Schnitthecke (Liguster)
Wertfaktor 0,8

HFS Strauchhecke aus Pappel und Ahornaufwuchs
Wertfaktor 1,6

OVWw Der in Nord-Süd-Richtung verlaufende Wirtschaftsweg zeigt neben den Grünstreifen mit Mineralgemisch befestigte Fahrspuren
Wertfaktor 0,3

Die Triftstraße trägt unterschiedliche Oberflächenbefestigungen:

OVWv Betonpflaster
Wertfaktor 0,2

OVWs stark versiegelte Schotterdecke und
OVSa versiegelte Asphaltdecke
beide Wertfaktor 0,0

Außerhalb des Geltungsbereiches wurden folgende Biotoptypen kartiert:

HE Einzelbäume/ Baumgruppe

Die Bäume entlang der B 6 stehen in recht weitem Abstand voneinander, so sind entlang des Plangebietes lediglich 7 Bäume (Spitzahorn) zu verzeichnen.

HPS An der Böschung der Triftstraße im Süden sowie am Lärmschutzwall im Norden stockt dichter und vielfältiger Gehölzbestand aus Baum- und Straucharten (Eiche, versch. Ahornarten, Esche, Hainbuche, Vogelkirsche, Hundsrose, Traubenkirsche, Hartriegel, Schlehe und Heckenkirsche).

PHZ die neuzeitlichen Hausgärten in den nördlich und südwestlich angrenzenden Siedlungsgebieten weisen nur geringen (Alt-)Baumbestand auf.

Das Areal ist insgesamt stark von der menschlichen Siedlungstätigkeit beeinflusst. Die Nutzungsvielfalt im Plangebiet ist wenig ausgeprägt, geringwertige Biotoptypen dominieren, insgesamt ergibt sich eine geringe biologische Vielfalt und ein geringer Biotopwert.

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Flora – geschützte Pflanzenarten

Floristisch wertvolle Bereiche oder geschützte Pflanzen wurden innerhalb des Plangebietes nicht identifiziert.

Fauna - geschützte Tierarten

Brutvögel

Alle europäischen Vogelarten sind nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG geschützt. Zu prüfen ist insbesondere das Konfliktpotential hinsichtlich der Präsenz von gemäß § 44 BNatSchG gefährdeten oder streng geschützten Tier- und Pflanzenarten.

Fundnachweise zu möglichen artenschutzrechtlich relevanten (Brut-)Vorkommen streng geschützter Brutvögel oder sonstiger streng geschützter Tierartengruppen lagen bei Planungsbeginn nicht vor.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 231 „Am Erdbeerhof“ wurde im Frühjahr und Frühsommer 2015 durch das Fachbüro *agwa (Ingenieurgemeinschaft agwa GmbH Hannover, 2016 und 2017, Anlage 3)* eine Brutvogelkartierung für den damaligen, größeren Planungsraum durchgeführt. Dabei wurden das jetzige Plangebiet und Flächen in einem deutlich weiteren Umkreis erkundet. Bei Begehungen am 24.03., 21.04., 15.05., 08.06. und 03.07.2015 wurde

eine örtliche Bestandsaufnahme anhand der vorherrschenden Biotoptypen durchgeführt und die beobachteten Vogelarten und deren Verhalten erfasst. Eine gezielte Nestsuche erfolgte aus Schutzgründen nicht. Der Bericht zu dieser Begutachtung schließt mit folgenden Ergebnissen ab:

- Nach § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG streng geschützte Arten wurden nicht nachgewiesen.
- Auf den ackerbaulich geprägten Kernflächen wurden keine Brutvögel ermittelt. Vermutet wird, dass aufgrund der Strukturen eigentlich zu erwartende Arten des Offenlandes wie Feldlerche und Wiesenschafstelze nicht angetroffen wurden, da deren Fluchtdistanz durch die Starkstromtrasse und vertikale Strukturen des Ortsrandes, ggfs. auch infolge der Barrierewirkung der B 6 nicht gegeben ist.
- Überraschenderweise wurde ein Rebhuhnpaar (*Perdix perdix*) auf der Brachfläche nordwestlich des Plangebietes beobachtet (ohne Brutnachweis). Die Art gilt nach der Roten Liste Niedersachsen (2015) als „stark gefährdet“/ Kategorie 2. Als deren Nahrungshabitat wurden vorrangig die nördlich angrenzenden Flächen mit Pioniergehölzen und Teile der westlich gelegenen Kleingartenanlage vermutet.
- Auf einer gehölzbestandenen Brachfläche nordwestlich des Plangebietes wurde ein Brutpaar der Dorngrasmücke festgestellt (*Sylvia communis*, Brutverdacht). Diese Art ist nicht streng geschützt, jedoch als charakteristischer Heckenbewohner mitten im Siedlungsgebiet untypisch.
- In gehölzdominierten Flächen im Nordwesten und entlang der Triftstraße im Süden wurde eine höhere Brutdichte nachgewiesen. Allerdings wurden relativ häufige Vogelarten, die auch im Siedlungsgebiet verbreitet sind, dokumentiert.
- In den umgebenden Randbereichen (in Abhängigkeit der unterschiedlich vielfältig strukturierten Biotoptypen Siedlung/Gärten, Kleingarten, Brachfläche, Ackerfläche, halboffene Flächen) wurden typischerweise zu erwartende Heckenvögel, Gebäudebrüter und Strauch- und Baumbrüter erfasst. Insgesamt ist eine große Zahl sogenannter Ubiquisten, verbreiteter Arten, zu konstatieren.

Besonders zu beachten ist das Vorkommen eines Goldammerreviers (*Emberiza citrinella*) im Bereich der nördlichen Brachfläche (UHM) nahe der B 6, einer ebenfalls auf offene bis halboffene Landschaftsstrukturen angewiesene Art. Sie steht seit 2015 auf der Vorwarnliste der Roten Liste Niedersachsen.

Weitere Tierartengruppen wurden nicht untersucht, da keine Anhaltspunkte für das Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten vorlagen.

- Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt
Durch die geplanten Umnutzungen werden Teilbereiche versiegelt und stark verändert, so dass sie einer Nutzung durch bisher dort lebende Tiere und Pflanzen entzogen werden.

Brutvögel

Für die verbreiteten, nicht streng geschützten Vogelarten werden nach Einschätzung des Gutachters in oder am Rande (Gehölzstrukturen) des neuen Siedlungsgebietes ggfs. sogar mehr als bisher geeignete Habitate entstehen, so dass eine unzulässige Beeinträchtigung des Lebensraums für diese Arten nicht zu erwarten ist (*agwa 2017, Anlage 3*).

Negative Wirkungen hat die geplante Besiedlung für folgende Vogelarten:

- Für das nachgewiesene Brutpaar des streng geschützten Rebhuhns geht das Nahrungs- und Brutrevier durch Überbauung verloren. Die Überbauung dieses Habitats wird zwar nicht unmittelbar durch die Realisierung des vorliegenden Siedlungsvorhabens ausgelöst, da die Gehölzbrache im Bereich eines potentiellen weiteren Bauabschnittes liegt. Die Verdrängung des Brutpaares kann aber bereits als unmittelbare Folgewirkung der Isolierung des Nahrungshabitats von der offenen Feldflur durch die Bebauung an der B 6 im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 231 ausgelöst werden. Auch ist bereits eine Vergrämung durch das Baugeschehen denkbar.
- Die Goldammer wird aus den angestammten Revieren verdrängt.
- Eine Beeinträchtigung des nachgewiesenen Brutreviers der Dorngrasmücke wird erst durch einen weiteren Bauabschnitt ausgelöst.

Schutzgut Boden

- Zustand und Bewertung

Der Schutz des Bodens nach § 2 Abs. 2 BBodSchG und nach § 1 Abs. 3 Nr. 2 BNatSchG strebt die nachhaltige Sicherung der natürlichen Bodeneigenschaften sowie seiner Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte an. Entsprechend § 1a Abs. 2 BauGB soll im Rahmen der Bauleitplanung sparsam und schonend mit Grund und Boden umgegangen werden.

Die Landschaft der Braunschweig-Hildesheimer Lößbörde entstand aus eiszeitlichen Ablagerungen der Drenthe-Kaltzeit des Quartärs - Geschiebelehme, Geschiebemergel und Sande aus Moräne-, Fluss- und Schmelzwasserablagerungen - am östlichen Rand des Leinetals über Aufwölbungen aus Ton- und Mergelgesteinen aus Kreidezeit und Trias. Verbreitet ist ein darüber liegender dünner Lössschleier. Aus diesen Ausgangsmaterialien haben sich als Bodentyp im Bereich Rethen-Gleidingen großflächig ertragreiche Parabraunerden entwickelt (*Karte 3.6 Bodentypen und ihre Verbreitung – LRP Region Hannover 2013*) Böden mit besonderen Standorteigenschaften sind nicht verzeichnet, jedoch wird die natürliche Bodenfruchtbarkeit als „sehr hoch“ eingeschätzt. Nach der NIBIS-Auswertungsmethode "standortbezogenes natürliches ackerbauliches Ertragspotenzial" (*Niedersächsisches Bodeninformationssystem - Einsichtnahme 12.2016*) besitzen sie ein im landesweiten Vergleich hohes bis äußerst hohes Ertragspotenzial (Stufen 5-7). Auch der Landschaftsplan (*Aland Arbeitsgemeinschaft Landschaftsökologie, Hannover 2011 – Arbeitskarte 3 Boden/ Wasser*) macht diesen Wert deutlich.

Diese Qualifikation ist allerdings in der Braunschweig-Hildesheimer Lössbörde keine Besonderheit. Im gesamten Raum südlich von Hannover/Laatzten gehören große Teile der Böden (Pattensen, Koldingen, Rethen, Gleidingen Ingeln-Oesselse bis in die Sehnder Gemarkungen Müllingen und Wehmingen) zu diesen „Suchräumen für Böden mit hoher bis äußerst hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit aus landesweiter Sicht (*BÜK50n*)“.

Die Geländeoberfläche steigt von Südosten (ca. 63,5 m ü NHN) nach Nordwesten (74 m ü NHN) deutlich an. Die Böden im Plangebiet werden langjährig intensiv bewirtschaftet, eine Grundbelastung durch Eintrag von Stoffen aus chemischen Düngemitteln sowie Bioziden darf daher angenommen werden.

Auf der Basis von insgesamt 5 Bohrungen bis 3 m Tiefe wurde eine Baugrunduntersuchung für diesen Bebauungsplan sowie für einen potentiellen weiteren Bauabschnitt, *ISM Ingenieurbüro*

Schütte und Dr. Moll GmbH 2017, Anlage 6) erarbeitet. Die Schichtprofile zeigen unter einer Mutterbodenschicht von i. M. 0,50 m im nördlichen Teil einen 0,50 - 1,20 m starken Geschiebelehmhorizont aus sandig-kiesigem Schluff über schluffigem glazifluvialtem Sand bzw. Kies. Im mittleren Bereich fehlt der Geschiebelehm, der Mutterboden lagert direkt auf den Sanden. Hier wurden in einer Tiefe ab 2,70 m Tonschichten angetroffen. Nach den beiden Bohrungen im Süden überlagert Lösslehm mit Schichtstärken von 1,20 – 1,60 m die Sande. Sowohl Geschiebelehm als auch Lösslehm sind stark wasser- und frostempfindlich (Frostempfindlichkeitsklasse 3).

Trotz löslicher Karbonatgesteine der Oberkreide im Untergrund in einer Tiefe mit lokalen Verkarstungserscheinungen besteht im Plangebiet keine Erdfallgefahr (*Stellungnahme LBEG 08.11.2016*).

Die Grundwasserfließrichtung folgt in etwa der Topographie von Nordwest nach Südost. Nach Erkenntnissen der ingenieurgeologischen Erkundung versickert im Bereich des Planvorhabens aufgrund des Bodenaufbaus (Lösslehm über Sand und Ton) nur sehr wenig Niederschlag. Infolgedessen besteht grundsätzlich das Risiko von Setzungen.

Altlastenverdacht/ Schadstoffbelastungen

Im Verdachtsverzeichnis der Region Hannover sind keine Altablagerungen oder Altstandorte im Plangebiet verzeichnet.

Aus dem Material der ingenieurgeologische Erkundung wurden Mischproben gewonnen und hinsichtlich umweltrelevanter Schadstoffe und Schadstoffgruppen mit folgenden Ergebnissen untersucht (*Orientierende umweltgeologische Untersuchungen zur Deklaration von anstehenden Böden vor dem Aushub mit Bewertung anhand relevanter Bewertungsgrundlagen, Dr. Moll GmbH & Co. KG 2015*):

- Die Materialien der Proben sind der Einbauklasse Z 0 nach LAGA (*Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall 2003*) zuzuordnen.
- Die Materialien sind jeweils als nicht gefährlicher Abfall einzustufen (*Abfallschlüssel 170504 nach Verordnung über das Europäische Abfallverzeichnis, AVV, 2011*)

Durch den Bodengutachter wurden außerdem zwei Bohrkern aus dem bituminierten Aufbau der Triftstraße am westlichen Rand des Plangebietes gezogen und hinsichtlich Belastungen aus Asbest und PAK (polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen) analysiert (*ISM Ingenieurbüro Schütte und Dr. Moll GmbH 2017*). Zwar wurden Asbestfasern nachgewiesen, die ermittelten Gehalte lagen mit 0,003 M.-% jedoch deutlich unterhalb der relevanten Asbestfaserkonzentration von 0,008 M.-% (nach WHO-Fasern) und stellen damit keine Gefährdung dar. Die bituminösen Schichten des Fahrbahnoberbaues wurden in die Verwertungskategorie A gemäß TL AG-StB 01 eingestuft und sind damit uneingeschränkt weiterverwertbar.

Kampfmittel

Nach der Luftbildauswertung durch den Kampfmittelräumdienst liegen für das Plangebiet keine Hinweise auf Kampfmittel oder Gefährdungssituationen vor (*LGLN 27.11.2014*).

Bodendenkmale

Aufgrund eines archäologisch bedeutsamen Fundes im Plangebiet sind weitere bedeutsame Funde nicht auszuschließen (*Stellungnahme Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege vom 18.07.2017*).

- Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Die Planung führt zu erheblichen Beeinträchtigungen, denn durch Versiegelung, Bodenabtrag und –auftrag gehen wesentliche Bodenfunktionen verloren oder werden dauerhaft zerstört.

Eine Gefahr von Schrumpfungen oder Rissbildungen im Ton, die zu Setzungen auch von Bauwerken bei den südlich gelegenen Straßen führen könnten, wird trotz der geplanten Versiegelung für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans nicht gesehen (*ISM Ingenieurbüro Schütte und Dr. Moll GmbH 2015, Anlage 5*). Auch der kleine Bebauungsriegel oberhalb der Nordstraße beeinflusst den Grundwasserhaushalt nur minimal.

Bei tiefbaulichen Arbeiten zur Erschließung und Bebauung könnten denkmalschutzrechtlich relevante Bodenfunde aufgeschlossen werden. Von der zuständigen Denkmalpflegebehörde wurde darum eine Sondage des Plangebietes vor Beginn der Erschließungsarbeiten gefordert.

Schutzgut Wasser

- Zustand und Bewertung

Grundwasser

Nach den Karten zu den Themenbereichen Grundwasserneubildung und Hydrogeologie des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (*NIBIS-Kartenserver LBEG – HUEK500*) gehören die Böden im südlichen Plangebiet mit nur 0 – 50 mm/a Grundwasserneubildungsrate zu den „Grundwassergeringleitern“. Allerdings ist mit Schichtenwasser zu rechnen. Dem nördlichen Teil wird mit 101 – 150 mm/a ein nur geringfügig höherer Wert zugeschrieben (Porengrundwasserleiter). Die Durchlässigkeit der Deckschichten ist im Norden „hoch“, im Süden „mittel“, im gesamten Gebiet wird jedoch die Schutzwirkung der Überdeckung als „hoch“ beschrieben. Auch ist der Grundwasserflurabstand laut Arbeitskarte 3.13 des LRP Region Hannover (*2013*) so groß, dass Beeinträchtigungen durch Eintrag von oben nicht zu erwarten sind.

Versickerungsleistung der Böden

Bei den Bohrungen für die Baugrunduntersuchung (*ISM Ingenieurbüro Schütte und Dr. Moll GmbH 2015, Anlage 5*) wurde Grundwasser lediglich in der nördlichen Zone in Form von Schichtenwasser aufgeschlossen, mit oberflächlichen Vernässungen ist zu rechnen. Die bindigen Böden im oberflächennahen Bereich wurden nach DIN 18130 mit einem k_f -Wert $< 10^{-6}$ m/s als schwach durchlässig eingeordnet. Nach RAS-EW 1987 ist bei dieser Durchlässigkeit der Einsatz von Versickerungsanlagen nicht zu empfehlen (vgl. auch DWA-Regelwerks Arbeitsblatt A 138 (*2005*)).

Oberflächengewässer

Am südlichen Rand des Plangebietes verläuft ein Entwässerungsgraben. Er dient als eher flache Mulde vermutlich vor allem der Entwässerung des landwirtschaftlichen Weges/ der

Triftstraße und ggfs. von Felddrainagen und fällt über längere Zeiträume trocken. Auch die B 6 wird durch eine solche Entwässerungsmulde begleitet.

- Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Grundwasser

Die geplante Bodenversiegelung verhindert grundsätzlich den Zufluss von Niederschlägen in das Grundwasser. Die Versickerungsleistung des Bodens ist gering, so dass eine ausreichende Gebietsentwässerung für zukünftig umfangreiche Flächenversiegelung über diesen Weg nicht zielführend sein wird. Um eine Beeinträchtigung des Gebietswasserhaushalts und der natürlichen Fließgewässer zu vermeiden, ist eine Rückhaltung der Niederschläge im Plangebiet und nachfolgende Drosselung des Abflusses auf 3 l/(s*ha) erforderlich (*Stellungnahme Region Hannover 11.2016*). Die Planung ist auf das „Vorranggebiet Trinkwasser“ abzustimmen.

Schutzgut Klima/Luft - Klimaschutz

- Zustand und Bewertung

Bauleitpläne sollen auch dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern. Nach § 1a Abs. 5 sollen dazu Maßnahmen städtebaulich berücksichtigt werden, die dem Klimawandel entgegen wirken und auch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen.

Das Klimaschutzrahmenprogramm der Region Hannover (2010) gibt das Ziel vor, die CO₂-Emissionen im Regionsgebiet bis zum Jahr 2020 gegenüber dem Jahr 1990 um 40% zu verringern und damit die Ziele der Bundesregierung aktiv zu befördern. Die Stadt Laatzen unterstützt dieses Ziel und hat in 2013 ein eigenes Klimaschutz-Aktionsprogramm für das Stadtgebiet beschlossen. Damit wird bis 2020 eine Reduzierung des CO₂-Ausstosses auf ein Viertel des Wertes von 2005 angestrebt.

Die Stadt Laatzen liegt im Übergangsbereich vom ozeanischen zum kontinentalen Klima mit im Jahresgang ausgeglichenen Temperaturen und Niederschlägen. Die Hauptwindrichtung ist West-Südwest. Die überplanten Flächen liegen am östlichen Rand von Rethen bzw. Gleidingen, jedoch dreiseitig eingebunden in Siedlungsflächen. Grün- und Freiflächen wird grundsätzlich eine gewisse Klimawirksamkeit als Kalt- und Frischluftproduzenten zugeschrieben (*u.a. Mosimann, T. et al., Schutzgut Klima/Luft in der Landschaftsplanung, ID Naturschutz Niedersachsen 4/1999*). Zusammen mit den weiteren Grünräumen im Westen (Brachflächen und Kleingärten) werden sie so auch im Landschaftsplan (*Aland, Hannover 2011 – Arbeitskarte Klima/ Luft*) als klimatisch und lufthygienisch günstige Freiräume innerhalb der Siedlungen beschrieben. Eine besondere Bedeutung in dieser Hinsicht haben allerdings erst die landwirtschaftlichen Flächen jenseits der B 6 (auch Kaltluftabfluss vom Streitberg). Das Gebiet kann nicht mehr als klimatisch und lufthygienisch unbelastet gelten, da es erheblichen Immissionen aus dem Kfz-Verkehr der B 6 unterliegt.

- Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft - Klimaschutz
Bodenversiegelung unterbindet die Kaltluftproduktion von Freiflächen und fördert den Temperaturanstieg. Die Errichtung von Bauten und Lärmschutzanlagen unterbricht die Ausbreitung und Zirkulation von Frischluft.
Durch den in Nordost-Südwest-Richtung angesetzten Grünzug, der im zweiten Bauabschnitt und weiter bis zur Hildesheimer Straße fortgesetzt werden soll und an der Sehlwiese bis zur Feldmark weiter verfolgt wird, gelangt die Frischluft auch zukünftig in die westlich gelegenen Siedlungsgebiete.

Schutzgut Landschaft

- Zustand und Bewertung
Der Landschaftsrahmenplan (*Karte 2, Region Hannover 2013*) bewertet die Braunschweig-Hildesheimer Börde als „Landschaftsteilraum mit geringer Bedeutung“. Tatsächlich zeigt sich auf Grund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung – auch im Plangebiet - ein weitgehend ausgeräumtes Landschaftsbild mit „geringer Bedeutung“ (*Landschaftsplan Aland, Hannover 2011*). Die Flächen sind belastet durch den Straßenverkehrslärm der B 6.

Die 220 kV-Höchstspannungsfreileitungen prägen als technisch dominante Struktur den offenen Raum.

- Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft
Die geplante Errichtung von Wohnbauten erweitert den Siedlungsbereich innerhalb des von der B 6 nach Osten begrenzten Raumes, er wird an dieser Stelle abgerundet. Eine gravierende Veränderung für das Landschaftsbild stellt dies wegen der inselhaften Lage nicht dar. Das Ortsbild erfährt durch die Siedlungsentwicklung eine größere Geschlossenheit.
Die geplante Lärmschutzwand verstärkt den Eindruck des Verkehrsbandes B 6 durch optisch-räumliche Wirksamkeit.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Außer den möglichen archäologisch wertvollen Bodendenkmale (vgl. Schutzgut Boden) sind sonstige bedeutsame Kultur- und Sachgüter im engeren Gebiet der Planung nicht bekannt.

- Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter
Um sicherzustellen, dass gegebenenfalls prähistorisch bedeutende Funde erkannt und gesichert werden, ist bei Erdarbeiten eine fachliche Begleitung erforderlich. Sollten archäologisch bedeutsame Bodenfunde aufgeschlossen werden, ist sicherzustellen, dass diese vor ihrer Zerstörung durch die Bauvorhaben entsprechend den Bestimmungen des § 6 Abs. 3 NDSchG sach- und fachgerecht dokumentiert und geborgen werden.

Mögliche Beeinträchtigungen sonstiger Kultur- und Sachgüter durch die Planung sind nicht erkennbar.

Wechselwirkungen

Im Rahmen der Wirkungsprognose sind neben den einzelnen Schutzgütern auch deren Wechselwirkungen zu berücksichtigen. Die Schutzgüter können sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße beeinflussen. Umweltauswirkungen auf ein Schutzgut können indirekte Folgen für andere Schutzgüter nach sich ziehen.

Die Umnutzung von unversiegeltem Boden für eine Bebauung beeinflusst darüber hinaus den lokalen Wasser- und Klimahaushalt sowie die biologische Vielfalt. Versiegelte Böden können kein Wasser mehr speichern, so dass sich der Niederschlagsabfluss erhöht und die Grundwasserneubildungsrate sinkt, die Verdunstungsrate wird reduziert. Diese Wechselwirkungen werden nicht als wesentliche nachteilige Umweltauswirkungen gewertet, denn

- trotz Bodenversiegelung werden wegen der aufgelockerten Bebauung keine erheblichen Belastungen des Kleinklimas erwartet,
- angesichts einer natürlicherweise sehr niedrigen Grundwasserspende sowie der geplanten Anlagen zur Regenwasserrückhaltung im Gebiet sind erhebliche Beeinträchtigungen des lokalen Grundwassergefüges und der natürlichen Vorfluter nicht zu befürchten.

Infolge der Bodenversiegelung und der Umnutzung von Ackerflächen tritt mindestens ein Teilverlust des Habitats heimischer Tiere ein.

• Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes - Konfliktanalyse

Entwicklung bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung wird im Südosten Laatzens ein Wohngebiet entwickelt, das räumlich und funktional an vorhandene Siedlungen anschließt und den Ortsrand landschaftsgestalterisch verträglich abrundet.

Das Vorhaben entspricht den langfristigen städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen der Stadt Laatzens und ist im Flächennutzungsplan verankert. Die zusätzlich erwarteten Verkehrsmengen können über vorhandene Straßen abgewickelt werden. Der Bedarf an neu zu versiegelnden Flächen und zur erstmaligen Schaffung technischer Infrastruktur für die Erschließung ist damit vergleichsweise gering.

Wegen der hohen Belastung durch Straßenverkehrslärm der B 6 und aus dem Schienenverkehr sind aktive und passive Maßnahmen zum Schallschutz erforderlich.

Durch die Bodenversiegelung wird in erheblichem Umfang in das Schutzgut Boden eingegriffen, zugleich werden Flächen mit sehr guter Ertragsfähigkeit der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen. Auch auf die biologische Vielfalt löst die Planung nachteilige Wirkungen aus. Streng geschützte Pflanzenarten sind nicht betroffen. Das artenschutzrechtliche Verbot von Beeinträchtigungen besonders geschützter Brutvögel nach § 44 BNatSchG kann nur dann überwunden werden, wenn durch vorgezogene Maßnahmen im räumlich-funktionalen Zusammenhang gemäß § 44 Abs. 5. Satz 3 BNatSchG realisiert werden, die die zu erwartende Einschränkung des Habitats (außerhalb des Geltungsbereiches) ausgleichen können.

Die lokalen Klimabedingungen im südöstlichen Bereich Laatzten werden sich kleinräumig verändern, ein erheblicher Eingriff ist jedoch nicht zu bestimmen. Ein grundlegender Wandel des Landschaftsbildes wird sich aufgrund der Arrondierung von Siedlungsflächen nicht einstellen. Gravierende Beeinträchtigungen von Sach- und Kulturgütern sind bei Einhaltung entsprechender, rechtlich vorgegebener Vorsorgemaßnahmen nicht zu erwarten.

Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung werden die überplanten Flächen weiterhin landwirtschaftlich bzw. von dem gärtnerischen Produktionsbetrieb genutzt.

Um die anhaltende Nachfrage nach Wohnbauflächen im südlichen Laatzten befriedigen zu können, müsste die Stadt Laatzten andere Flächen entwickeln, die mit möglicherweise höheren Aufwendungen für die Erschließung und mit bedeutsameren Belastungen für Anwohner und ggfs. das Schutzgut Tiere und Pflanzen verbunden wären.

- **Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen**

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Nach § 15 Abs. 1 BNatSchG sind vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Zur Vermeidung und Verminderung erheblicher Eingriffe wurden Vorkehrungen getroffen und die Planung optimiert. Im Bebauungsplan werden entsprechende Maßnahmen festgesetzt.

Die Festsetzungen und Maßnahmen zur Grüngestaltung folgen einerseits der Sicherung einer städtebaulich-gestalterisch und kleinklimatisch wirksamen Grundausrüstung der Wohnbauflächen und zugleich der Förderung der Naherholung im Wohnumfeld. Sie dienen dem naturschutzrechtlichen Vermeidungsgebot zum Schutz von Boden, Natur, Landschaft und Landschaftsbild und teilweise auch dem Ausgleich von Eingriffen in die Schutzgüter des Naturhaushaltes, die durch die Planung ausgelöst werden.

Schutzgut Mensch, Gesundheit

Verkehr

Zur Umsetzung der geplanten Entwicklung wurden im Rahmen der Verkehrsuntersuchung vier Varianten mit und ohne zusätzliche Anbindung der Erschließung an die B 6 als überregional bedeutsamer Verkehrsachse entwickelt, um mögliche Entlastungen durch Verteilung der Verkehre zu erzielen (*PGT Umwelt und Verkehr GmbH, Hannover 2017, Anlage 6*). Darüber hinaus sollen bei der Planung der Nord-Süd-Erschließungsstraße verkehrsberuhigende Maßnahmen umgesetzt werden.

Hinsichtlich des ÖPNV wird alternativ

- eine Verlegung der Stadtbahnhaltestellen im Rahmen der Hochbahnsteigbaus oder
- eine Linienführung für den Busverkehr durch die geplante Nord-Süd-Erschließungsstraße mit zwei Haltestellen im Plangebiet vorgeschlagen.

Zur Stärkung des Radverkehrs werden die Führung eines Fuß-Radweges in der Grünzone unter der Höchstspannungsleitung bis zur Hildesheimer Straße sowie Fuß- und Radwege in der Nord-Süd-Erschließungsstraße empfohlen.

Die Anbindung des 1. Bauabschnittes an die B 6 wurde im Rahmen der gesamtstädtischen Verkehrsentwicklungsplanung untersucht. Eine zusätzliche Anbindung des 1. Bauabschnittes an die Hildesheimer Straße ist im Rahmen der derzeitigen Planung ebenfalls möglich, falls hierfür eine Notwendigkeit nachgewiesen wird.

Lärmimmissionen

Um gebietsintern Schallpegel für die geplanten Wohngebiete sicherzustellen, die die Orientierungswerte der DIN 18005 unterschreiten bzw. zumindest einhalten, wurden vom Schallgutachter (*TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG, 2015, Anlage 4*) verschiedene Varianten des baulichen Schallschutzes entlang der B 6 rechnerisch geprüft. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass

- durch Schallschutzanlagen als Wall-Wand-Kombination mit einer Höhe von 5 m im gesamten Plangebiet der Grenzwert der 16. BImSchV von 59 dB(A) im Außenraum (Terrassen) nicht überschritten wird
- durch eine Schallschutzanlage als Wall-Wand-Kombination mit einer Höhe von 6 m auf Terrassenhöhe nahezu im gesamten Baugebiet der Orientierungswert der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau von 55 dB(A) eingehalten werden kann.

Auch durch eine Lärmschutzanlage von 6 m Höhe können Überschreitungen der zulässigen Schallimmissionswerte in den oberen Stockwerken ab 1. Etage nicht unterbunden werden. Für die oberen Geschosse sind daher in jedem Fall zusätzliche passive bauliche Maßnahmen an den Gebäuden nach der DIN 4109 auf der Basis der „maßgeblichen Außenlärmpegel“ erforderlich. Gemäß Tabelle 8 der DIN 4109 *Schallschutz im Hochbau* werden vom Gutachter Lärmpegelbereiche für die überplanten Flächen ermittelt, die im Bebauungsplan festgesetzt werden (§ 3 der textlichen Festsetzungen).

Nur bei Einhaltung der vorgenannten baulichen Vorgaben können in den geplanten allgemeinen Wohngebieten gesundheitlich verträgliche Lebensbedingungen sichergestellt werden.

Erhebliche, baubedingte Immissionen für die Altanrainer des geplanten Gebiets sind durch Anwendung entsprechende Regelungen im Baubetrieb zu vermeiden (z.B. Beregnen bei trockener Witterung, Reinigung der Verkehrsflächen, Einhaltung von Betriebs-/ Verkehrszeiten sowie Ruhezeiten).

Sonstige Immissionen

Nach den Vorgaben der 26. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (26. BImSchV) ist von niederfrequenten Höchstspannungsfreileitungen mit einer Leistung von 220 kV ein Schutzabstand von mindestens 15 m einzuhalten (vgl. *„Hinweise zur Durchführung der Verordnung über elektromagnetische Felder“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz vom 17./18. September 2014 und „Abstandserlass“ des*

Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz NRW vom 06.06.2007). Von der Mittelachse der beiden Leitungen zu den nächstgelegenen Baugrenzen besteht eine Distanz von beidseitig ca. 27 m. Die Fläche unter den Höchstspannungsfreileitungen wird als „öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung: Maßnahmenfläche 2“ im Bebauungsplan festgesetzt.

Im Bereich der Freileitung sind nach Angaben des Betreibers Schutzbereiche einzuhalten (*Stellungnahme TenneT GmbH 07.11.2016*). Der vom Leitungsträger geforderte Mindestabstand wird im vorliegenden Planungsfall demnach eingehalten. Danach gelten in einem Streifen von ab Mitte der Trasse beiderseits jeweils bis zu 23,35 m Breite Einschränkungen in Bezug auf Art und Höhe von Anlagen wie Bauwerke, Erdwälle und auch Gehölze. So liegt die maximal zulässige Aufwuchshöhe von Bepflanzungen bei 4 m.

Innerhalb des 4 m breiten Schutzstreifens der Transportgasleitung sind bei der beabsichtigten Anpflanzung von Gehölzen Einschränkungen zu beachten.

Naherholung

Durch die geplanten, durch zusätzliche begrünte Wege miteinander vernetzten Grünflächen wird eine Wohnumfeldqualität angestrebt, in der verschiedenste Freizeitaktivitäten realisierbar sind und die naturbezogene Erlebnisse ermöglicht. Zukünftig werden so auch geschlossene Rundwege möglich sein, zugleich stärken diese neuen Wege den lokalen Radverkehr.

Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Gravierende Eingriffe in dieses Schutzgut werden vermieden, da vorrangig intensiv bewirtschaftete Ackerflächen mit einem geringen Wert als Lebensraum für Tiere und Pflanzen überplant werden. Die Überbauung von Biotopen mit wertvoller oder geschützter Flora ist nicht vorgesehen.

Die festgesetzte Anpflanzung von hochstämmigen Laubbäumen auf privaten Grundstücken und öffentlichen Verkehrsflächen dient der optischen Gliederung und hat eine ausgleichende Wirkung auf die kleinklimatischen Gegebenheiten im Baugebiet zum Ziel. Die Maßnahmen dienen daher der Vermeidung von Eingriffen in das Orts- und Landschaftsbild und in das Schutzgut Klima/ Luft.

Der Verlust des Teillebensraums des besonders geschützten Rebhuhns kann innerhalb des Geltungsbereichs nicht ausgeglichen werden. Ebenso kann kein dauerhaft adäquater Ausgleich für die Verdrängung der Goldammer geschaffen werden.

Wesentliche Beeinträchtigungen der örtlichen Fauna können generell ausgeschlossen werden, sofern sichergestellt wird, dass im Zeitraum der Brut und Jungenaufzucht Maßnahmen für die Realisierung von Vorhaben, soweit bei diesen Nester, Eier oder z.B. noch nicht flügge Jungvögel entfernt, beschädigt bzw. verletzt oder zerstört bzw. getötet werden könnten, nicht durchgeführt werden.

Schutzgut Boden

In der räumlichen Lage des Plangebietes liegt ein deutliches Vermeidungspotential begründet, da wegen der vorhandenen Erschließung nur in verhältnismäßig geringem Umfang zusätzliche Flächen versiegelt werden müssen.

Zur Reduzierung nachteiliger Wirkungen werden außerdem die folgenden Festsetzungen und Maßnahmen getroffen:

- Die zulässige Bodenversiegelung wird durch Festsetzungen einer Grundflächenzahl (GRZ 0,3) begrenzt. Für die Errichtung von Nebenanlagen wie Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sind Überschreitungen von 50% zulässig. Deren Anordnung ist jedoch auf die überbaubaren Grundstücksflächen begrenzt. Insgesamt darf eine maximale Versiegelung von 45% der Grundstücksfläche und 60 % der Gemeinbedarfsfläche nicht überschritten werden.
- Die zentrale Erschließungsstraße, die auch den Busverkehr aufnehmen könnte, wird mit einer Breite von 10,50 m, die öffentlichen Stichstraßen mit 7,50 m festgesetzt. Die Bodenversiegelung wird dadurch reduziert, dass in allen öffentlichen Straßen hochstämmige Bäume in nicht versiegelbare, mindestens 6 m² große Baumscheiben zu pflanzen sind.

Während der Baudurchführung ist der Erhalt des Mutterbodens zu sichern (DIN 18915, DIN 19731); Bodenverdichtungen sind zu vermeiden. Ein Befahren von zukünftig nicht überbaubaren Flächen, insbesondere im feuchten Zustand, ist durch geeignete Vorkehrungen (vertragliche Regelungen) zu minimieren.

Um sicherzustellen, dass mögliche archäologisch wertvolle Erkenntnisse wissenschaftlich gesichert und ausgewertet werden können, wird die Stadt Laatzen im Zusammenwirken mit der Unteren Denkmalschutzbehörde der Region Hannover zu Beginn der Erschließungsarbeiten Suchschnitte im gesamten Geltungsbereich veranlassen. Aufgrund der denkmalschutzrechtlich relevanten Fundnachweise in der Nähe bedürfen sämtliche Erdarbeiten einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde gemäß § 10 NDSchG in Verbindung mit § 13 NDSchG.

Trotz der vorstehend genannten Initiativen zur Reduktion der Bodenversiegelung können Eingriffe in das Schutzgut Boden grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

Schutzgut Wasser

Ein übermäßiger Abfluss von Niederschlägen aus dem Plangebiet wird vermieden, da

- die hauptsächlichen Niederschlagsmengen im Gebiet zurückgehalten und erst sukzessive mit der vorgeschriebenen Drosselung auf 3 l/(s*ha) abgeleitet werden. Der lokale Grundwasserhaushalt wird kaum beeinträchtigt, einer Überlastung der natürlichen Vorfluter wird vorgebeugt.
- Bei Eingriffen in das Grundwasser sind die wasserrechtlichen Bestimmungen zu beachten. Insbesondere bedarf die ständige Grundwasserhaltung bzw. Ableitung von Grundwasser einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Grundsätzlich sind Gebäude so zu errichten, dass keine ständige Bewirtschaftung des Grundwassers erfolgen muss.

- Nach § 9 Abs. 4 NBauO dürfen auf Baugrundstücken Stellplätze, deren Zu- und Abfahrten und Fahrgassen, sowie die Zu- und Abfahrten von Garagen, wenn die Versickerung des Niederschlagswassers nicht auf andere Weise ermöglicht wird, nur eine Befestigung haben, durch die das Niederschlagswasser mindestens zum überwiegenden Teil versickern kann. Allerdings dürfen diese Flächen nicht für das Warten von Kraftfahrzeugen oder ähnliche Arbeiten, die das Grundwasser verunreinigen können, genutzt werden. Die Verwendung wasserdurchlässiger Materialien zur Oberflächenbefestigung sollte zusätzlich in den Kaufverträgen festgeschrieben werden.
- Mit dem Ziel der Trinkwassereinsparung sollen die Grundstückserwerber dazu angehalten werden, Niederschlagswasser für die Gartenbewässerung und andere Nutzungen im Haushalt einzusetzen. Dezentrale kleinere Speicheranlagen wie Zisternen und Regentonnen zur Regelung des Wasserabflusses auf den privaten Grundstücken ohne Versickerungszweck sind im Bebauungsplan selbst nicht festsetzbar, werden aber ausdrücklich empfohlen.

Schutzgut Klima/ Luft - Klimaschutz

Eine Durchlüftung der Bauflächen durch ungehinderten Zustrom von Frischluft von den außenliegenden landwirtschaftlichen Flächen kann wegen der Überbauung von Freiflächen und der geplanten Lärmschutzanlagen künftig nicht in vollem Umfang erhalten werden. Allerdings stellt der Grünzug unter der Höchstspannungsleitung einen wirksamen Luftaustausch im Binnenklima sicher, wenn dieser auch in weiteren Phasen der baulichen Entwicklung realisiert wird.

Geplant ist eine verhältnismäßig geringe bauliche Dichte. In Verbindung damit sollen die Festsetzungen zur Begrünung von öffentlichen wie privaten Flächen die kleinklimatische Situation innerhalb der Bebauung günstig beeinflussen. Den Baumpflanzungen in den Verkehrsflächen kommt dabei ein besonderer, unmittelbarer Stellenwert zu:

- Temperatenausgleich durch kühlende Schattenwirkung und Verdunstung
- Verminderung von Lärm, Wind und Windgeschwindigkeit
- Reduzierung der Luftschadstoffbelastung durch Absorption von Feinstaub, Stickoxiden, Ozon sowie Speicherung von Kohlenstoff

Angesichts der extremen Standortbedingungen im stark versiegelten Straßenraum sollten Baumarten ausgewählt werden, die den besonders belastenden Umweltfaktoren gut standhalten können. Verwiesen sei hier auf die „GALK-Straßenbaumliste“ (GALK e.V. *Deutsche Gartenamtsleiterkonferenz, Arbeitskreis Stadtbäume, Stand 01.03.2012.*)

Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie sind aus Sicht des allgemeinen Klimaschutzes sinnvoll. Durch festgesetzte Anordnung und Ausrichtung der überbaubaren Grundstücksflächen werden insgesamt günstige Gebäudeausrichtungen zur aktiven und passiven Gewinnung von Sonnenenergie ermöglicht. Die Stadt Laatzen ist im Rahmen des Klimaschutz-Aktionsprogramm mit verschiedenen Beratungs- und Förderangeboten zur Energieeinsparung und Nutzung erneuerbarer Energieformen bestrebt,

Hauseigentümer in ihren individuellen Bemühungen zum Klima- und Ressourcenschutz zu unterstützen.

Schutzgut Landschaftsbild - Ortsbild

Eine grundlegende Durchgrünung des Wohnumfeldes wird durch die öffentlichen Grünflächen und vorgeschriebenen Baumanpflanzungen gesichert. Insbesondere Bäume in den Straßenräumen tragen zu einer räumlichen Gliederung und zur Identitätsbildung des Quartiers bei. Die Haupteinfahrtsstraße wird durch die Bäume maßstäblich gestaltet. Eine wechselseitige Anordnung von Straßenbäumen bewirkt neben baulichen Maßnahmen eine optisch-funktionale Leitung des Straßenverkehrs.

Die Festsetzungen zur Berandung der Schallschutzwand mildern optisch wirksame Beeinträchtigungen gegenüber dem östlichen Landschaftsraum. Dies gilt auch für die siedlungszugewandte Seite des Bauwerks.

Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen innerhalb des Geltungsbereichs

Nach § 15 Abs. 2 BNatSchG sind unvermeidbare Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit von Naturhaushalt und Landschaftsbild durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.

Die Bilanzierung von Eingriffen und Ausgleichsmaßnahmen erfolgt auf der Basis des „Osnabrücker Kompensationsmodell 2009“ (Landkreis Osnabrück, Fachdienst Umwelt 2009). Kennzeichnend für dieses Verfahren ist die Zuordnung von biotoptypenbezogenen Wertfaktorspannen, die durch Multiplikation mit der Flächengröße des jeweiligen Biotoptyps zu einem Eingriffsflächenwert führt, der die Grundlage für den spezifischen Bedarf an Kompensationsmaßnahmen definiert. Dabei wird unterstellt, dass die Erfassung und Bewertung von Biotoptypen im Regelfall den Zustand des Naturhaushaltes in ausreichender Form beschreibt.

Der Bewertungsrahmen bewegt sich hinsichtlich der 6 definierten, ökologisch wertgebenden Empfindlichkeiten der Biotoptypen als maßgeblichem Bewertungsfaktor jeweils in einer Wertspanne. Diese sind:

Bewertungsrahmen von Biotoptypen	
Empfindlichkeitsstufen	Wertfaktorspanne (WE/ m ²)
"Wertlose" Bereiche (komplett versiegelt oder bebaut)	0
Unempfindliche Bereiche	0,1 - 0,5
Weniger empfindliche Bereiche	0,6 - 1,5
Empfindliche Bereiche	1,6 - 2,5
Sehr empfindliche Bereiche	2,6 - 3,5
Extrem empfindliche Bereiche	3,6 - 5,0

Quelle: „Osnabrücker Kompensationsmodell 2009“ (Landkreis Osnabrück, Fachdienst Umwelt 2009)

Der Kompensationsbedarf errechnet sich aus der Differenz der Flächenwerte des Ist-Zustandes im Vergleich zum Planungszustand (Soll-Zustand), jeweils in Bezug auf die einzelnen Bewertungsstufen.

Eingriffsbilanz

In der Tabelle „Eingriffsbilanzierung“ werden der Bestand bei Planungsbeginn und – vor dem Hintergrund der vorstehend beschriebenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen – die Wertigkeiten nach Planung gegenübergestellt und rechnerisch bilanziert (vgl. Anlage 2).

Als erheblicher Eingriff im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB geht der Verlust von unbefestigten Böden infolge der Bodenversiegelung ein. Gegenüber einem bisherigen Bestand von ca. 1.160 m² insgesamt versiegelter Fläche können in dem neuen Quartier zukünftig bis zu ca. 28.650 m² versiegelt werden (überbaubare Flächen, Verkehrsflächen/ Wertfaktor 0).

Demgegenüber setzt der Bebauungsplan Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsgebietes fest, die in unterschiedlichem Maße kompensatorische Wirkung entfalten. Sie sind dem gewählten Bewertungsverfahren zufolge gleichermaßen den Schutzgütern Boden wie Tiere und Pflanzen/ biologische Vielfalt zuzuordnen und wirken darüber hinaus positiv auf die anderen Schutzgüter.

- Die „öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Maßnahmenfläche 1“ (ca. 6.038 m²) umfasst eine ca. 15 m breite Grünfläche innerhalb der sog. „Bauverbotszone“ der B 6. Die darin festgesetzte Schallschutzwand muss beiderseits mit geeigneten Rank- oder Kletterpflanzen begrünt werden. Neben einer Wegetrasse, die gleichermaßen der Unterhaltung wie für Naherholungsaktivitäten zur Verfügung steht, sind Gehölzpflanzungen sowie Wiesen- bzw. Rasenflächen herzustellen. Aufgrund der Vernetzung diese linearen Fläche mit vorhandenen und geplanten Grünflächen im Gebiet wird davon ausgegangen, dass sich ein vielfältiges Lebensraumangebot für lokale Tier- und Pflanzenarten erschließen lässt. Die Stadt Laatzen differenziert diese Fläche nach den zu erwartenden Biototypen anteilig unterschiedlich (vgl. Tabelle Eingriffsbilanzierung): Gehölzfläche HSE – WF (Wertfaktor) 1,8, Strauchfläche BZE – WF 1,25, halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte UHM – WF 1,7, Extensivrasen GRE – Wertfaktor 1,4, Weg mit wassergebundener Befestigung OVWw – WF 0.
- Innerhalb der „öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Maßnahmenfläche 2“ (ca. 2.150 m²) wird ein 51 m breiter Grünzug unter der Trasse der Höchstspannungsleitung festgesetzt, der in einem potentiellen weiteren Bauabschnitt der geplanten Siedlungsentwicklung nach Westen fortgeführt werden soll. Funktional trennt er die beiden Stadtteile Rethen und Gleidingen. Die Grünfläche soll daher im Sinne einer Biotopvernetzung die im Siedlungsraum vorhandenen Biototypen verbinden und Lebensraumangebote für angepasste Tier- und Pflanzenarten zur Verfügung stellen. Vorgesehen sind zu etwa gleichen Teilen geschlossene Gehölzpflanzungen sowie Flächen mit niedriger Vegetation wie Rasen und Wiesen. Aufgrund der Breite des Grünstreifens, der im Rahmen eines potentiellen weiteren Bauabschnittes nach Südwesten verlängert werden soll, wird erwartet, dass sich in dieser Grünfläche neben dem klimatischen Effekt (Frischluftransport) eigenständige Habitatqualitäten entwickeln werden, die der lokalen, angepassten Fauna (Brutvögel, Kleinsäuger,

Insekten) neue Lebens- und Nahrungsquartiere gewähren können. In dem Grünzug soll außerdem eine übergeordnete Radwegeverbindung gebaut werden. Die entstehenden Wertigkeiten beurteilt die Stadt Laatzen wie in Maßnahmenfläche 1 (HSE, BZE, UHM, GRE).

- Für die „öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Maßnahmenfläche 3“ (ca. 4.264 m²) wird neben der Regenrückhaltefunktion eine besondere Habitatqualität angestrebt. Eine weitgehend naturnahe Ausgestaltung soll bereits mit der Anlage durch organische, unterschiedlich geneigte Uferausformung erzielt werden. Wassereinstaubecken werden nicht gegenüber dem Untergrund abgedichtet. Die umgebenden Freiflächen sind mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und zu extensiven Grünland- bzw. Wiesenflächen zu entwickeln. Auf dieses Ziel ist auch die Unterhaltung abzustimmen, die durch einmalige Mahd im Jahr nach Ende der Blütezeit diesen Entwicklungsprozess fördern soll. Ziel ist das Angebot von Lebensräumen für wassergebundene und gewässernahe Biozönosen. Laut den bisher vorgelegten Kennzahlen zur Niederschlagsentwässerung (*WGU, Ingenieurbüro Wessels, Grünefeld und Diekmann GmbH, schriftliche Mitt. vom 13.03.2017*) wird für die Anlage eine Gesamtfläche von ca. 3.000 m² benötigt - angenommene Parameter: Grundfläche 1.300 m², Fläche Böschungen ca. 1.000 m² bei Neigungen von ca. 1:3 bis 1:5, Fläche Unterhaltungsweg ca. 200 m²). Die festgesetzte Fläche ist damit nach Auskunft des Planers für diesen ökologisch hochwertigen Ansatz ausreichend bemessen. Die nicht für die Anlage benötigten Flächen stehen für eine landschaftliche Gestaltung mit Gehölzen und Wiesen- bzw. Sukzessionsflächen zur Verfügung.

Die voraussichtlich entstehenden Biotoptypen werden wie folgt eingeschätzt: sonstiges naturfernes Staugewässer SXS – WF 0,8, UHM – WF 1,7, halbruderale Gras- und Staudenflur feuchter Standorte UHF- WF 1,7 BZE – Wertfaktor 1,25, HSE – WF 1,8, GRE – WF 1,4, OVWw – WF 0).

- In der „öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Maßnahmenfläche 4“ sind entlang der Geländeböschung der Triftstraße Gehölzanpflanzungen vorzunehmen und der Verbindungsweg der Maßnahmenfläche 1 wird fortgeführt (ca. 661 m²). Erwartet werden die folgenden Biotoptypen: BZE – Wertfaktor 1,25, HSE – WF 1,8, UHM – WF 1,7, OVWw – WF 0).
- Den „öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung: Wegebegleitgrün (WBG)“ entlang der Fuß- und Radwege – Biotyp PZA - wird die Kategorie „weniger empfindliche Bereiche“, also eine geringe bis mittlere ökologische Wertigkeit (WF 1,3) zugesprochen, da Baum- und Strauchanpflanzungen vorgegeben sind, die eine gewisse Vernetzungswirkung entfalten können.
- Die „öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Abstandsgrün“ wird nicht bilanziert, da sie für die Entwicklung eines potentiellen weiteren Bauabschnitts vorgehalten werden soll und derzeit einen Schutzabstand zwischen der Wohnnutzung und der landwirtschaftlichen Nutzung sicherstellt.
- Privaten Grünflächen (Hausgärten PHZ) und den intensiv genutzten, aber grüngerprägten Außenanlagen der zukünftigen Kindertagesstätte (PHZ) wird der Wertfaktor 0,8 zugeordnet.
- Einzelbäume im Straßenraum mit einem festgesetzten Stammumfang von mind. 20-25 cm bei Pflanzung werden mit dem Wertfaktor 20, Baumpflanzungen auf privaten Grundstücken (Pflanzgröße mind. 12-14 bzw. 10-12 bei Obstbäumen) mit WF 15 angesetzt.

Die geplanten Grünflächen und Anpflanzungen schützen dauerhaft den Boden, sichern die Wasserzufuhr zum Grundwasser und wirken ausgleichend auf das Kleinklima. Sie bereichern das Orts- und Landschaftsbild mit natürlichen Elementen und Formen und steigern damit auch die Erlebnisqualität innerhalb des Wohnumfeldes.

Im Zusammenwirken aller festgesetzten Maßnahmen ergibt sich ein auf die Fläche des Geltungsbereiches bezogener ökologischer Gesamtwert in Höhe von 37.310,2 Werteinheiten. Dieser liegt deutlich unter dem Ausgangswert (Bestandswert) von 48.959,2 Werteinheiten bei Planungsbeginn. Das Kompensationsdefizit in Höhe von 11.649 Wertpunkten muss durch geeignete Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen werden.

Artenschutzrechtlicher Ausgleich

Hinsichtlich des Artenschutzes kann eine ausreichende Kompensation für die vorstehend benannten Lebensraumverluste für Brutvögel nach den Ermittlungen des Gutachters (*agwa 2017, Anlage 3*) im Gebiet nicht geschaffen werden, diese ist daher außerhalb der geplanten Siedlungsgebiete zu gewährleisten. Um den Bestimmungen des Artenschutzes zu entsprechen, sind gemäß § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG vorgezogene Maßnahmen (CEF) erforderlich. Hierzu sind geeignete Flächen zur Verfügung zu stellen und rechtlich abzusichern, bevor mit der Realisierung der Erschließung begonnen werden darf. Geeignete Maßnahmen sind nach Vorgabe des Gutachtens entweder

- die Anlage einer ca. 50 m langen dreireihigen Feldhecke aus standortheimischen Laubgehölzen mit beidseitigen Krautsäumen, Breite 10 m, oder
- die Anlage eines lückigen Laubgebüsches auf einer ca. 500 m² großen Brachfläche, Verhältnis Gehölze zu krautiger Vegetation 1 : 1

Die Maßnahmen sollten in räumlicher Nähe zum Eingriffsort, beispielsweise in der Feldmark östlich der B 6, umgesetzt werden.

Dem vorliegenden Bebauungsplan wird die Verdrängung des besonders geschützten Rebhuhn zur Hälfte zugeordnet, außerdem der vollständige Verlust des Brutreviers der Goldammer.

Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen außerhalb des Geltungsbereichs

Um die Eingriffswirkungen der Planung für den Naturhaushalt, insbesondere das Schutzgut Boden, aufzufangen, sind weitere Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans zu schaffen.

Kompensationsmaßnahmen

Die Stadt Laatzen wird den Ausgleich im notwendigen Umfang in räumlicher Nähe und funktionellem Zusammenhang sicherstellen. Die Umsetzung erfolgt im Rahmen von zwei Sammel-Ausgleichsmaßnahmen an der Bruchriede, die durch den Gewässer- und Landschaftspflegeverband Mittlere Leine (UHV 52) bereits in den Jahren 2010 bis 2013 durchgeführt wurden. Die Renaturierungsmaßnahmen dienen dem Gewässerschutz und bilden zugleich neue Lebensräume für Pflanzen und Tiere aus. Der UHV 52 übernimmt die langfristige

Unterhaltung der Flächen und stellt den dauerhaften Erhalt der angestrebten ökologischen Wertigkeit sicher. Die Wertpunkte werden durch den Eingriffsverursacher abgelöst und eine vertragliche Vereinbarung nach § 11 BauGB getroffen. Die Flächen liegen in den Gemarkungen Oesselse und Gleidingen, Stadt Laatzen sowie Wirringen und Müllingen, Stadt Sehnde.

Im Einzelnen wurden die folgenden Maßnahmen durchgeführt:

1. Der Ökopool Projekt 6/2011 Bruchriede III befindet sich in der Gemarkung Oesselse, Flur 6, Flurstück 1/2, in der Gemarkung Oesselse, Flur 4, Flurstücke 72/2, 70/2, 59, 73, in der Gemarkung Müllingen, Flur 1, Flurstücke 38/2, 36/2, 37/2, 39, 40 und in der Gemarkung Gleidingen, Flur 1, Flurstücke 211/145, 216/2, 210/2.

Diese Sammelausgleichsmaßnahme wurde in 2011 realisiert.

Auf ehemaligen Ackerflächen wurden ebenfalls Feuchtbermen und Böschungsbepflanzungen sowie Feldgehölze angelegt, außerdem Flächen zu mesophilem Grünland extensiviert. Aus diesem Vorhaben 6.924 Wertpunkte verfügbar, die dem Bebauungsplan Nr. 231 „Am Erdbeerhof“ zugewiesen werden.

2. Der Ökopool Projekt 3/2013 Bruchriede IV befindet sich in der Gemarkung Wirringen, Flur 5, Flurstücke 6/2, 5/2, 9 und in der Gemarkung Müllingen, Flur 7, Flurstücke 15/4, 16/9.

Diese Sammelausgleichsmaßnahme wurde in 2013 und 2014 realisiert.

Ehemalige Ackerflächen wurden zu mesophilem Grünland, Ruderalflächen umgewandelt und Böschungsbepflanzungen durchgeführt. Aus diesem Vorhaben werden 4.134 verfügbare Wertpunkte für den Bebauungsplan Nr. 231 „Am Erdbeerhof“ aktiviert.

Der flächenbezogene Kompensationsanspruch wird mit den oben beschriebenen Maßnahmen vollständig ausgeglichen.

Kompensation spezieller Artenschutz

Der Teil-Habitatverlust für ein häftiges Rebhuhnbrutrevier sowie die Verdrängung eines Goldammerpaares werden durch Zuordnung von 125 m² Brachfläche in unmittelbarer Verbindung mit 125 m² Feldgehölz im Rahmen des Ökopool Projekt 5/2009 Bruchriede II abgelöst.

Der Ökopool Projekt 5/2009 Bruchriede II befindet sich in der Gemarkung Müllingen, Flur 1, Flurstücke 55, 54/4, 49/1, 50 und in der Gemarkung Müllingen, Flur 14 Flurstücke 6/1, 5/1, 7/6, 4/1.

Mit diesem von der Naturschutzbehörde Region Hannover als Sammel-Ausgleichs-Maßnahme anerkannten Vorhaben wurden 2010 auf einer Länge von 580 m links- und rechtsseitig der Bruchriede Renaturierungsmaßnahmen durchgeführt. Realisiert wurden auf ehemaligen Ackerflächen Gehölzpflanzungen, Sumpf und Nasswiesen sowie extensiv bewirtschaftetes Grünland, die Anlage von Feuchtbermen und weitere Maßnahmen im Gewässer selbst.

Aus diesem Vorhaben sind nach Abzug von Wertpunkten für anderweitige Eingriffsvorhaben 2.138 Wertpunkte im Bestand verblieben.

Mit den insgesamt 13.196 Wertpunkte aus diesen drei Sammelmaßnahmen kann der flächenbezogene Kompensationsanspruch im Bebauungsplan Nr. 231 in Höhe von 11.649 Wertpunkten abgedeckt werden.

Die Eignung und Entwicklung der Maßnahmen, auch im Hinblick auf den besonderen Artenschutz, wird durch ein fachlich qualifiziertes Monitoring in den Jahren 2017, 2018 und 2020 bzw. 2023 in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Region Hannover nachgewiesen.

Die Anrechnung und finanzielle Ablösung der Kompensationsmaßnahmen erfolgt durch rechtsverbindlichen Vertrag zwischen dem UHV 52 und der Stadt Laatzen bzw. dem Erschließungsträger.

Sämtliche Eingriffsfolgen, die durch die Aufstellung des Bebauungsplans ausgelöst werden, werden kompensiert, ein Defizit verbleibt nicht.

- **Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Das Plangebiet ist zur Ausweisung von „Allgemeinen Wohngebieten (WA)“ besonders geeignet, da die Flächen an zusammenhängende Siedlungsgebiete angrenzen und in der Nähe vorhandener Infrastruktureinrichtungen liegen. Durch die geplanten Wohnnutzungen kann der Ortsteil Gleidingen städtebaulich sinnvoll weiterentwickelt werden.

Die Flächen des Plangebietes sind im Flächennutzungsplan der Stadt Laatzen als „Allgemeine Wohngebiete (WA)“ dargestellt. Bereits auf Ebene der Flächennutzungsplanung wurden Alternativstandorte geprüft. In einem Großteil des Laatzen Stadtgebietes befinden sich naturschutzrechtliche Restriktionen, wasserrechtliche Restriktionen, Lärmquellen bzw. handelt es sich um nicht-integrierte Standorte. Die Planung trägt wirksam dazu bei, die in Laatzen vorhandenen Infrastruktureinrichtungen wie Schulen, Kindergärten, Sportanlagen, Schwimmbad sowie das vorhandene Stadtbahn- und Busnetz angemessen auszunutzen und damit langfristig zu sichern. Andere Flächen, die für die in 1.2 dieser Begründung formulierten städtebaulichen Ziele geeignet wäre, sind derzeit nicht verfügbar.

Eine aus Bodenschutzgründen wünschenswerte und sinnvolle Alternative zur Bebauung auf anderen Flächen im Stadtgebiet ist nicht gegeben. Trotz der hohen Ertragsfähigkeit der Böden hält die Stadt Laatzen zusätzliche Kompensationsmaßnahmen, die über die vereinbarten und vertraglich zu sichernden externen Kompensationsmaßnahmen für das Schutzgut Boden für nicht erforderlich, da dieser Qualitätsstandard für nahezu alle potentiellen Bauflächen im östlichen Gebiet der Stadt Laatzen zutreffend ist.

5.3 Zusätzliche Angaben

- **Technische Verfahren bei der Umweltprüfung, Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Datenbeschaffung**

Zur Erfassung des Bestandes wurde eine Biotopkartierung nach dem „Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen“ (*Drachenfels 2016*) durchgeführt. Zur Beurteilung der Planung unter Umwelt- und Naturschutzgesichtspunkten beinhaltet diese Umweltprüfung eine rechnerische Eingriffsbilanzierung (vgl. Anlage 2) bei der Bearbeitung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz. Diese orientiert sich am „Osnabrücker Kompensationsmodell 2009“ (*Landkreis Osnabrück, Fachdienst Umwelt 2009*).

Zur Datenbeschaffung konnten übergeordnete Planungen und aktuell gewonnene Informationen als Quellen herangezogen werden, die im Rahmen gutachterlicher Untersuchungen erhoben wurden (Biotoptypenerfassung, Boden- und Versickerungsgutachten, faunistische Untersuchungen, Verkehrsuntersuchung, Schallgutachten, Angaben zur Niederschlagsentwässerung).

- **Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Umweltüberwachung**

Die Stadt Laatzen überwacht bei der Erschließung der Baugebiete die Einhaltung der Vorgaben der allgemeingesetzlichen und im Umweltbericht besonders benannten Maßgaben zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffen in die Umweltschutzgüter. Die sachgerechte Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplans und der internen und externen Ausgleichsmaßnahmen wird ebenfalls durch die Stadt Laatzen begleitet, deren dauerhafter Erhalt fortlaufend kontrolliert. Soweit die Untere Naturschutzbehörde der Region Hannover bei der Entwicklung der externen Ausgleichsmaßnahmen zum speziellen Artenschutz beteiligt ist, wird auch diese ihren Mitwirkungs- und Überwachungspflichten nachkommen.

- **Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Der Bebauungsplan Nr. 231 „Am Erdbeerhof“ bereitet die Schaffung von Bauflächen am südöstlichen Stadtrand im Grenzbereich zwischen den Ortsteilen Rethen und Gleidingen vor. Der Bebauungsplan setzt „Allgemeine Wohngebiete (WA)“ fest, da in Laatzen eine anhaltende Nachfrage nach Baugrundstücken besteht.

Das Baugesetzbuch schreibt für die Bauleitplanung eine Untersuchung der Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes „Pflanzen und Tier, biologische Vielfalt“, „Boden“, „Wasser“, „Klima/Luft“ und „Orts- bzw. Landschaftsbild“ sowie auf die Bedeutung der Landschaft als Lebens-, Arbeits- und Erholungsraum für Menschen und schließlich Kultur- und sonstige Sachgüter vor.

Dem Bebauungsplan liegt eine flächensparende Erschließung zugrunde. Die geplante Bebauung kann durch die Triftstraße, Am Steinacker, Immengarten und Nordstraße zur Hildesheimer Straße flächensparend erschlossen werden. Die Überbaubarkeit der Baugebiete und damit die zulässige Bodenversiegelung wird auf maximal 45 % (Wohnbauland) bzw. 60 % (Kindertagesstätte) Versiegelung beschränkt. Dennoch müssen bisherige Freiflächen (Acker und Gartenbauland) in großem Umfang versiegelt werden.

Für die nicht als „Allgemeine Wohngebiete (WA) oder als „Straßenverkehrsflächen“ festgesetzten Flächen werden „öffentliche Grünflächen“ festgesetzt. Dazu zählt der Ansatz einer mehr als 50 m breiten Grünzone unter den Höchstspannungsleitungen, die in weiteren Planungsschritten nach Westen ausgedehnt werden soll. Eine ca. 15 m breite Grünfläche soll entlang der B 6 entstehen. Darin wird eine Schallschutzwand gebaut, die durch Rank- und Kletterpflanzen eine maßstäbliche Einbindung gegenüber der offenen Landschaft erhalten soll.

Die Notwendigkeit, Niederschläge im Plangebiet zurückzuhalten, um den Grundwasserhaushalt zu stabilisieren und Überlastungen natürlicher Vorfluter vorzubeugen, soll genutzt werden, um eine weitere naturnahe Grünfläche zu schaffen, in die die Anlagen zur Regenwasserretention eingebettet werden.

Weitere Maßgaben zur Anpflanzung von Bäumen in Straßenräumen und Gärten gewährleisten eine innere Durchgrünung, die eine Gliederung des neuen Wohnquartiers bewirken und ein günstiges Innenklima sowie den Abbau von Luftschadstoffen fördern soll.

Besondere Landschaftselemente oder besonders hochwertige Biotoptypen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Auch gefährdete Pflanzenarten wurden nicht angetroffen. Eine faunistische Untersuchung hat das Vorkommen streng geschützter Brutvögel ergeben. Der Lebensraum von Brutpaaren der Arten Rebhuhn sowie Goldammer kann zukünftig nicht am selben Ort gesichert werden.

Zum Schutz der Gesundheit von Menschen, die zukünftig im Plangebiet leben, durch Verkehrslärm von der B 6 kann nur durch die Errichtung einer mindestens 6 m hohen aktive Lärmschutzanlage sowie weiterer Maßnahmen zum passiven Lärmschutz gewährleistet werden. Sonstige stoffliche/gasförmige Immissionen, die die Arbeits- und Wohnqualitäten unzulässig belasten, sind nicht zu erwarten. Von den 220 kV-Höchstspannungsleitungen, die im nördlichen Teil über das Plangebiet verlaufen, wird ein ausreichender Abstand eingehalten.

Naherholungsnutzungen z.B. durch Feierabendspaziergang auf den Feldwegen werden nicht gestört. Die vorgesehenen öffentlichen Grünflächen und Wegeverbindungen im geplanten Baugebiet werden die Naherholungsmöglichkeiten im zukünftigen Wohnumfeld erheblich verbessern.

Um Beeinträchtigungen durch den zunehmenden Verkehr aus dem geplanten Baugebiet für die Altanlieger und neuen Bewohner möglichst gering zu halten, wurden im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung verschiedene Erschließungsvarianten für den Straßenverkehr geprüft. Auch für eine verbesserte Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr mit Stadtbahn

und Bus wurden Vorschläge erarbeitet. Eine direkte Verknüpfung mit der B 6 erzeugt weiter zu untersuchende Verkehrsflüsse. Diese Frage wird im Rahmen einer gesamtstädtischen Verkehrsentwicklungsplanung näher beleuchtet werden. Ein Konzept für eine rad- und fußläufige Anbindung an die Hildesheimer Straße, mit der unter anderem eine bessere Erreichbarkeit der Stadtbahnhaltestellen erzielt werden soll, liegt in einem Konzept vor.

Mit Blick auf die Schutzgüter Boden sowie Sach- und Kulturgüter ist vor allem während der Bauphasen sowohl bei der öffentlichen Erschließung als auch bei privaten Baumaßnahmen zu beachten, dass Relikte aus früheren Siedlungsperioden angetroffen werden könnten. Bei derartigen Funden ist umgehend die zuständige Bodenschutzbehörde einzuschalten.

Unzulässige ökologische Folgewirkungen auf das örtliche Klima und die Luftreinheit sowie das Orts- bzw. Landschaftsbild werden durch den Bebauungsplan demzufolge nicht ausgelöst.

Der notwendige Ausgleich für nicht vermeidbare Eingriffe in das Schutzgut Boden durch Versiegelung (bis zu 28.650 m²) wird durch Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans im Rahmen von Sammelausgleichsmaßnahmen des Gewässer- und Landschaftspflegeverbandes UHV 52 auf Flächen an der Bruchriede in den Gemarkungen Oesselse und Gleidingen, Stadt Laatzen sowie Wirringen und Müllingen, Stadt Sehnde, geschaffen. Die finanzielle Ablösung des Ausgleichs durch Ankauf von Wertpunkten wird durch öffentlich-rechtlichen Vertrag gesichert.

Ein Ausgleich für den Verlust von Lebensraum besonders geschützter Vogelarten wird als vorgezogene Maßnahme zur Entwicklung von Brachflächen und damit verbundenen Feldgehölzen ebenfalls im Rahmen der Poolmaßnahme des UHV 52 erzielt.

Die Einhaltung von Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen während der Planungs- und Bauphase überwacht die Stadt Laatzen. Ebenso obliegen der Stadt die Umsetzung und die langfristige Kontrolle der im Geltungsbereich festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen wie auch der externen Kompensation.

6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange

6.1 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes wird über vorhandene Erschließungsstraßen an die örtlichen und überörtlichen Hauptverkehrsstraßen angebunden. Die Stadt Laatzen ist Eigentümerin der vorhandenen Erschließungsstraßen.

Die innere Erschließung erfolgt durch neue Planstraßen. Die Planstraßen sind ausreichend dimensioniert, um den Verkehr aus dem Baugebiet geordnet abzuleiten.

Bis zur Umsetzung eines potentiellen weiteren Bauabschnitts wird die zentrale Erschließungsstraße im Norden lediglich für Fußgänger und Radfahrer sowie für die Feuerwehr und für Abfallsammelfahrzeuge mittels eines Klappollers an den nördlichen Wirtschaftsweg (Verlängerung der „Braunschweiger Straße“) angebunden.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine „Verkehrsuntersuchung B-Plan Nr. 231 „Am Erdbeerhof“ in Laatzen“ vom Büro *PGT Umwelt und Verkehr GmbH*, Hannover erstellt, in der die Verkehrserzeugung durch das geplante Baugebiet in Bezug auf die Auswirkungen auf das bestehende öffentliche Straßennetz untersucht wurde (vgl. Anlage 6).

Die Anbindung des Plangebietes an den öffentlichen Personennahverkehr ist über die Stadtbahn mit Haltestelle an der „Hildesheimer Straße“ sowie über das öffentliche Busnetz sichergestellt.

6.2 Ver- und Entsorgung

Die technische Ver- und Entsorgung der Flächen im Plangebiet erfolgt durch Anschluss an die örtlichen Leitungsnetze.

Kommunikationsnetz

Das Plangebiet wird an das Kommunikationsnetz der *Deutschen Telekom AG* angeschlossen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom Technik GmbH, so früh wie möglich vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Stromversorgung

Träger der Stromversorgung ist die *enercity Netzgesellschaft mbH*.

Gasversorgung

Träger der Gasversorgung ist die *AVACON AG*.

Trink- und Löschwasserversorgung

Träger der Wasserversorgung ist die *enercity Netzgesellschaft mbH*.

Die Trink- und Löschwasserversorgung des Plangebietes erfolgt durch Anschluss an die örtlichen Leitungsnetze. Es ist geplant die ausreichende Löschwasserversorgung von 800 l/min. über 2 Stunden für „Allgemeine Wohngebiete“ mit einem Vollgeschoss (vgl. DVGW-Arbeitsblatt W 405) aus den Trinkwasserleitungen sicherzustellen. Bei der Errichtung einer Kindertagesstätte ist der Löschwasserbedarf nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW – unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung – mit 1.600 l/min. über 2 Stunden sicherzustellen. Dies ist im Rahmen des Ausbaus des Leitungsnetzes zu berücksichtigen. Sofern das aus dem Leitungsnetz zu entnehmende Löschwasser der erforderlichen Menge für das jeweilige Bauvorhaben nicht entspricht, sind zusätzlich unabhängige Löschwasserentnahmestellen in Form von z.B. Bohrbrunnen, Zisternen oder ähnlichen Entnahmestellen anzulegen. Die Sicherstellung der erforderlichen Löschwassermengen für die Kindertagesstätte ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Hinsichtlich der Zuwegung (Zufahrt/en) und Bewegungsflächen für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge wird allgemein auf §§ 1 und 2 DVO-NBauO verwiesen.

Befinden sich Gebäude mehr als 50 m von öffentlichen Verkehrsflächen entfernt, sind mindestens 3 m bzw. 3,5 m breite Zu- oder Durchfahrten (lichte Höhe der Durchfahrten mindestens 3,5 m) herzustellen (gemäß den „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“).

Abwasserbeseitigung

Die Ableitung der Abwässer erfolgt im Trennsystem. Das neue Baugebiet kann an die zentrale Schmutzwasserkanalisation der Stadt Laatzen angeschlossen werden. Es sind ausreichend Kapazitäten für den Anschluss vorhanden.

Oberflächenentwässerung

Zur Beurteilung der Durchlässigkeit des Bodens wurde ein „*Ingenieurgeologisches Gutachten*“ erstellt. Aufgrund der vorgefundenen Bodenverhältnisse ist eine generelle Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser auf den Grundstücken im Plangebiet nicht uneingeschränkt möglich. Deshalb wird das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser in eine Regenwasserrückhaltefläche im südlichen Plangebiet geleitet, dort zurückgehalten und gedrosselt auf eine Abflussspende von 3 l/(s*ha) in den nächst gelegenen Vorfluter abgeleitet.

Für die ausreichende Dimensionierung der Regenwasserrückhaltefläche im Rahmen der Ausführungsplanung ist der Versiegelungsgrad im Plangebiet zu beachten.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch die *aha-Abfallwirtschaft* Region Hannover im Rahmen der Abfallbeseitigungssatzung. Die Eigentümer der Grundstücke, die nicht direkt an einer für Abfallsammelfahrzeuge befahrbaren Straße angrenzen, sind verpflichtet, ihre Abfallbehälter am Abholtag an der öffentlichen Straße im Bereich der festgesetzten „Abfallsammelplätze“ bereit zu stellen. Der Erschließungsträger wird die betroffenen Eigentümer im Rahmen der Kaufverträge darauf hinweisen.

6.3 Umweltschutz (Umweltverträglichkeit)

Bei den Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 231 „Am Erdbeerhof“, Ortsteil Gleidingen handelt es sich überwiegend unversiegelte, landwirtschaftlich genutzte Flächen, die planungsrechtlich für eine Bebauung mit Wohngebäuden vorbereitet werden sollen.

Umweltverträglichkeitsprüfung / Umweltbericht

Nach dem Baugesetzbuch gemäß § 2a, ist neben den Zielen, Zwecken und Auswirkungen des Bauleitplans, ein Umweltbericht mit Umweltprüfung der nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes, als ein gesonderter Teil dieser Begründung beizufügen. Der Umweltbericht mit Umweltprüfung wurde dieser Begründung unter Punkt 5. „Umweltbericht“ beigefügt.

Schutz von Tieren und Pflanzen

Im Rahmen der Umweltuntersuchung / des Umweltberichtes wurde der Zustand der vorgefundenen Biotoptypen aufgenommen und bewertet (vgl. Anlage 1: „Biotoptypenkarte“ dieser Begründung). Die überwiegend intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen weisen nur eine geringe bzw. weitgehend fehlende Bedeutung für den Naturhaushalt auf.

Des Weiteren wurde im Bauleitplanverfahren eine „Brutvogelkartierung“, *agwa GmbH*, Hannover, 07.03.2017 für das Plangebiet sowie für einen potentiellen weiteren Bauabschnitt durchgeführt (vgl. Anlage 3: Brutvogelkartierung). Das Gutachten kommt für das Plangebiet zu folgender Konfliktanalyse:

„(1) Alle europäischen Vogelarten sind gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG „besonders geschützt“. Das betrifft den gesamten Brutbestand im Plangebiet.

Vogelarten, die darüber hinaus gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG „streng geschützt“ sind, wurden nicht ermittelt.

(2) In der niedersächsischen Roten Liste ist das Rebhuhn in die Kategorie 2 „stark gefährdet“ eingestuft.

(3) Bei einer Verwirklichung des geplanten Baugebietes „Nesselbornsweg“ werden die meisten der in 2015 nachgewiesenen Vogelarten voraussichtlich weiterhin geeignete Brut- und Nahrungsbedingungen vorfinden, da sie ganz oder teilweise in Siedlungsgebieten leben. Für Gebäudebrüter und Ubiquisten werden sich zusätzliche Möglichkeiten ergeben.

(4) Bei folgenden Arten ist eine negative Tendenz absehbar:

- *Rebhuhn*

- Verdrängung des einzigen Brutpaares infolge Überbauung des Habitats (K 2).

Aber bereits mit der Anlage des ersten Bauabschnitts (Geltungsbereich des B-Plans Nr. 231) wird der verfügbare Lebensraum eingeengt und von der offenen Feldmark östlich der B 6 isoliert. Darüber hinaus ist schon während der baulichen Erschließung von erheblichen Störungen durch Lärm und Bewegungsunruhe auszugehen. Möglicherweise wird bereits dadurch die Vergrämung des Rebhuhnpaars ausgelöst, also noch vor einer Überbauung der Grünlandbrache (K 2) als eigentlichem Habitatzentrum.

- *Dorngrasmücke*
 - *Verdrängung eines Brutpaares aus der Brachfläche K 1 infolge Überbauung des Habitats*
 - *evtl. Verdrängung eines weiteren Brutpaares aus der Randfläche R 1 durch Überbauung des offenen Nachbarbereichs, zumindest aber Verschiebung der Reviergrenzen*
 - *Das Brutrevier im gebüschreichen Korridor unter der Starkstromleitung (R 4) bleibt erhalten, sofern dort keine strukturellen Veränderungen vorgenommen werden.*
 - *Goldammer*
 - *Verdrängung des Brutpaares aus der Randfläche R 1 durch Überbauung des offenen Nachbarbereichs, zumindest aber Verschiebung der Reviergrenzen*
- (5) *Die drei nachteilig betroffenen Arten sind charakteristische Heckenvögel offener bis halboffener Landschaften. Deshalb wird es bei einer Bebauung des Plangebietes nicht möglich sein, geeignete Habitate weiterhin vorzuhalten. Der Ausgleich für die strukturellen Lebensraumverluste muss deshalb außerhalb des Plangebietes erbracht werden.*
- (6) *Bei der zeitlich gestaffelten Bebauung des Gebietes in voraussichtlich zwei Abschnitten sind die Habitatverluste wie folgt zuzuordnen:*
- *Rebhuhn: je 50 % zulasten von Abschnitt 1 (= B-Plan Nr. 231) und Abschnitt 2*
 - *Dorngrasmücke: Abschnitt 2*
 - *Goldammer: Abschnitt 1 (= B-Plan Nr. 231)*
- (7) *In zeitlicher Hinsicht muss der Ausgleich gemäß § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG als vorgezogene Maßnahme (sog. CEF-Maßnahme) erfolgen.*
- (8) *In struktureller Hinsicht werden zwei Alternativen empfohlen:*
- *Anlage einer mind. 50 m langen, dreireihigen Strauchhecke aus standortheimischen Laubgehölzen mit beidseitigen Krautsäumen; Gesamtbreite 10 m; eine Längsausrichtung an (Wirtschafts-)Wegen ist angesichts möglicher Störungen durch Spaziergänger mit Hunden etc. zu vermeiden.*
 - *Anlage eines lückigen Laubgebüsches auf einer ca. 500 m² großen Brachfläche; Verhältnis zwischen Gehölzen und Krautvegetation ca. 1:1.*

Für eine Platzierung der CEF-Maßnahme bietet sich vor allem die Feldmark östlich der B 6 an.“

Durch die geplante Umnutzung der bislang überwiegend landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen werden Flächen versiegelt und somit teilweise einer Nutzung durch freilebende Tiere und Pflanzen entzogen.

Der Ausgleich für den Verlust von Lebensraum besonders geschützter Vogelarten wird durch *continuous ecological functionality-measures* (CEF-Maßnahmen) sichergestellt.

Bodenschutz

Negative Auswirkungen der Planung auf den Boden sind in erster Linie im Verlust ökologischer Funktionen des Bodens durch Überbauung und Versiegelung offener Grundflächen gegeben. Einer Begrenzung dieser Auswirkungen dienen die Festsetzungen der Grundflächenzahl (GRZ), der überbaubaren bzw. nicht überbaubaren Grundstücksflächen und der Ausschluss der Errichtung von Carports, Garagen und Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

Gewässerschutz / Grundwasserschutz

Zur Reinhaltung der Gewässer muss das anfallende Schmutzwasser gereinigt werden. Dies wird durch den Anschluss des Plangebiets an die zentrale Schmutzwasserkanalisation der Stadt Laatzen gewährleistet.

Mittels Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers in einer Regenwasserrückhaltefläche werden Beeinträchtigungen des Grundwasserhaushaltes und des Gewässerschutzes soweit wie möglich vermieden.

Klimaschutz

Erhebliche Beeinträchtigungen des örtlichen Klimas sind angesichts der Durchgrünung und Eingrünung des Baugebietes, der festgesetzten „öffentlichen Grünflächen“ sowie des relativ geringen zulässigen Versiegelungsgrades nicht zu erwarten. (Die in § 17 BauNVO fixierten Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung werden nicht ausgeschöpft.)

Den Schutz des globalen Klimas betreffend eröffnet der Bebauungsplan Möglichkeiten für ressourcenschonende Energiekonzepte, wie die passive Sonnenenergienutzung und den Einsatz z.B. von Sonnenkollektoren, da die „überbaubaren Grundstücksflächen“ für die Nutzung von Sonnenenergie günstige Gebäudeausrichtungen zulassen.

Schutz vor Luftverunreinigungen

Besondere Luftverunreinigungen sind mit den im Plangebiet festgesetzten zulässigen Nutzungen nicht verbunden. Abgesehen von den ortstypischen landwirtschaftlichen Emissionen werden auch keine erheblichen Einwirkungen auf das Plangebiet durch Luftverunreinigungen erwartet.

Schutz vor Lärmeinwirkungen

Da östlich die Bundesstraße (B 6) direkt an das Plangebiet angrenzt und westlich des Plangebietes die Schienenstrecken 1732 und 1733 verlaufen, die durch ihr Verkehrsaufkommen das Plangebiet erheblich belasten, wurde im Rahmen des Planverfahrens eine „Schalltechnische Untersuchung“, TÜV NORD, Hannover, 27.03.2015 erstellt (vgl. Anlage 4 dieser Begründung).

Aufgrund der Ergebnisse der „Schalltechnischen Untersuchung“, werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes aktive und passive Schallschutzmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen.

Durch die Planung, u.a. durch die Festsetzung von max. 2 Wohneinheiten in Wohngebäuden, wird sichergestellt, dass für das Plangebiet keine unverhältnismäßigen Lärmbelastungen durch Verkehrslärm zu erwarten sind.

Bezüglich der Auswirkungen auf die angrenzenden Wohnbebauung wurde eine „Verkehrsuntersuchung B-Plan Nr. 231 „Am Erdbeerhof“ in Laatzen“ vom Büro PGT Umwelt und Verkehr GmbH, Hannover erstellt (vgl. Anlage 6). Die Ergebnisse wurden bei der weiteren Planung beachtet.

6.4 Naturschutz und Landschaftspflege

Mit der vorliegenden Planung sind grundsätzlich erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes verbunden, die durch Vermeidungsmaßnahmen gemindert werden und, sofern erforderlich, auszugleichen sind.

Dem gesetzlichen Auftrag zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen wird mit folgenden Maßnahmen bzw. Festsetzungen Rechnung getragen:

- Begrenzung von versiegelten Flächen durch die Beschränkung der Grundflächenzahl,
- Begrenzung der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksfläche,
- Zulässigkeit von Nebenanlagen und Garagen bzw. offenen Kleingaragen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen,
- Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet,
- Eingrünung und Durchgrünung des Baugebietes,
- Örtliche Bauvorschriften.

Die Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen können nicht verhindern, dass es durch die geplanten Bauvorhaben zu erheblichen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes kommt. Die Stadt Laatzen beabsichtigt diese Beeinträchtigungen vollständig auszugleichen. Eine diesbezügliche Eingriffsbilanzierung nach dem „Osnabrücker Kompensationsmodell 2009“ ist dieser Begründung als Anlage 2 beigefügt.

Der Ausgleich unvermeidbarer Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes wird zum Teil durch die Umsetzung der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen erreicht.

Der erforderliche Ausgleich im Plangebiet wird zum einen durch die Herausnahme von Flächen aus der landwirtschaftlichen Nutzung und die Bepflanzung dieser Flächen mit heimischen, standortgerechten Gehölzen sowie der Entwicklung einer Gras- und Staudenflur innerhalb der „Maßnahmenflächen“ gewährleistet. Die Durchführung bzw. Sicherung der v.g. Ausgleichsmaßnahmen wird von der Stadt Laatzen sichergestellt.

Der notwendige Ausgleich für nicht vermeidbare Eingriffe in das Schutzgut Boden durch Versiegelung (bis zu 28.650 m²) wird durch Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans im Rahmen von Sammelausgleichsmaßnahmen des Gewässer- und Landschaftspflegeverbandes UHV 52 auf Flächen an der Bruchriede in den Gemarkungen Oesselse und Gleidingen, Stadt Laatzen sowie Müllingen und Wirringen, Stadt Sehnde, geschaffen. Die finanzielle Ablösung des Ausgleichs durch Ankauf von Wertpunkten wird durch öffentlich-rechtlichen Vertrag gesichert.

Ein Ausgleich für den Verlust von Lebensraum besonders geschützter Vogelarten wird als vorgezogene Maßnahme zur Entwicklung von Brachflächen und damit verbundenen Feldgehölzen ebenfalls im Rahmen der Poolmaßnahme des UHV 52 sichergestellt.

Die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden damit bei der Aufstellung des Bebauungsplanes beachtet.

7. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange

Durch den Bebauungsplan werden landwirtschaftliche Flächen ihrer bisherigen Nutzung entzogen. Die Überplanung der Flächen wurde im Vorfeld mit den Grundstückseigentümern abgestimmt. Dem Verlust der landwirtschaftlichen Flächen stehen die Wertsteigerung des Bodens und der erzielbare Vermögenszuwachs für die beteiligten Eigentümer gegenüber.

Die Verträglichkeit der Verkehrsstärken mit der angrenzenden Bestandsbebauung wurde im Rahmen der „Verkehrsuntersuchung B-Plan Nr. 231 „Am Erdbeerhof“ in Laatzen““ durch das Büro PGT, Hannover überprüft. Die Ergebnisse wurden bei der Planung beachtet.

Die derzeit vorhandenen, mit der landwirtschaftlichen Nutzung verbundenen Immissionen (z.B. Staub, Geruch, Lärm) werden für die angrenzenden Nutzungen durch die Einstellung der landwirtschaftlichen Nutzung auf den in Rede stehenden Flächen aufgehoben.

Durch die Realisierung des neuen Wohngebietes wird die freie Aussicht der westlichen Anlieger durch die geplante Bebauung eingeschränkt werden.

8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Im Vordergrund der Planung steht, entsprechend der anhaltenden Nachfrage, der Schaffung von neuen Bauflächen für Wohnnutzungen in Gleidingen Raum zu geben und insbesondere den Wohnbedürfnissen von Familien Rechnung zu tragen. Dabei werden weitere Möglichkeiten zur Eigentumbildung der Bevölkerung eröffnet.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden bei der Planung berücksichtigt.

Die sozialen Bedürfnisse der neuen Anwohner sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung werden durch die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen in Gleidingen sowie durch die geplante Kindertagesstätte sichergestellt.

Die Grundversorgung der Bewohner des neuen Baugebietes mit Gütern des täglichen und mittelfristigen Bedarfs wird in Gleidingen und Laatzen ebenfalls sichergestellt. Der darüber hinaus bestehende langfristige Bedarf kann in Hannover gedeckt werden. Ausreichende Kapazitäten an Schulplätzen sind in Laatzen vorhanden.

Für Freizeit und Erholung stehen den Bewohnern des Plangebietes die öffentlichen Grünflächen, die Feldmark und die am Ort vorhandenen Vereine und Freizeiteinrichtungen, wie Sportanlagen und Schwimmbad in Laatzen zur Verfügung.

Die Belange des Denkmalschutzes, insbesondere der Bodendenkmalpflege, sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes werden beachtet.

Durch die Planung werden landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen. Dies ist notwendig, da derzeit keine anderen gleichermaßen geeigneten Flächen für die benötigten neuen Baugrundstücke in Gleidingen zur Verfügung stehen. Weil es sich dabei um Flächen handelt, die sich durch ihre Lage im Raum und die infrastrukturelle Anbindung für eine Bebauung besonders eignen, werden die Belange der Landwirtschaft dem Belang des anhaltendes Bedarfs an Baugrundstücken für Wohnnutzungen nachgestellt.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes wird über die neuen Planstraßen und die vorhandenen Erschließungsstraßen sichergestellt.

Die geordnete technische Erschließung kann durch Anschluss an die öffentlichen Leitungsnetze sichergestellt werden.

Das Plangebiet ist durch das Stadtbahn- und Busnetz an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

Die westlich des Plangebietes bestehenden Wohnnutzungen sind derzeit durch den Verkehrslärm der Bundesstraße (B 6) stark belastet. Im Rahmen der Entwicklung des neuen

Baugebietes ist entlang der Bundesstraße eine Schallschutzwand zu errichten, die auch die bestehenden Wohnnutzungen zukünftig vor erheblichen Schallemissionen schützen wird.

Die freie Aussicht der westlichen Anlieger wird durch die geplante Bebauung eingeschränkt. Dies ist unvermeidbar. Bei der Abwägung zwischen dem verständlichen privaten Bedürfnis nach freier Aussicht (Erhalt des Status quo) und dem öffentlichen Belang der Schaffung neuer Wohnbauflächen wird dem öffentlichen Belang der Vorrang eingeräumt.

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans geplanten Wohnnutzungen werden durch den zu erwartenden Zu- und Abfahrtsverkehr des neuen Baugebietes keinen unzumutbaren zusätzlichen Lärmeinwirkungen ausgesetzt, da keine Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass die neu entstehenden Verkehre im Plangebiet das für „Allgemeine Wohngebiete“ typische Maß überschreiten werden. Darüber hinaus wird die Zahl der Wohneinheiten in den „Allgemeinen Wohngebieten“ auf 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude begrenzt.

Um die Verkehrsbelastung der angrenzenden Wohngebiete zu beurteilen, wurde eine „Verkehrsuntersuchung zum B-Plan Nr. 231 „Am Erdbeerhof“ in Laatzen“ vom Büro PGT, Hannover erstellt. Die Ergebnisse wurden bei der weiteren Planung beachtet.

Die derzeit vorhandenen, mit der landwirtschaftlichen Nutzung verbundenen Immissionen, werden für die an das Plangebiet angrenzenden Wohnnutzungen durch die Einstellung der landwirtschaftlichen Nutzung auf den in Rede stehenden Flächen aufgehoben.

Für diesen Bebauungsplan wurde eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht sowie eine Eingriffsbilanzierung erstellt. Erhebliche Beeinträchtigungen von Boden, Natur und Landschaft werden entsprechend den Ergebnissen möglichst vermieden; unvermeidbare Eingriffe werden teilweise im Plangebiet sowie auf externen Flächen vollständig ausgeglichen. Damit wird sichergestellt, dass alle umweltrelevanten und naturschutzfachlichen Aspekte in diesem Bauleitplanverfahren beachtet bzw. berücksichtigt und in die Abwägung eingestellt werden. Der Umweltbericht mit Umweltprüfung wurde dieser Begründung unter Punkt 5. „Umweltbericht“ beigelegt.

Den Belangen der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes wird durch eine Eingrünung und landschaftsgerechte Gestaltung des Baugebietes mittels entsprechender Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie durch "Örtliche Bauvorschriften" Rechnung getragen.

Die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden bei der Planung beachtet. Negative Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes werden so gering wie möglich gehalten, bzw. ausgeglichen. Im Bebauungsplan werden Vorkehrungen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von erheblichen Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft getroffen und, im Plangebiet nicht ausgleichbare, Eingriffe in den Naturhaushalt werden auf externen Flächen ausgeglichen.

Insgesamt wird in der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander ein ausgewogenes Ergebnis erzielt.

9. **Verfahrensvermerke**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz, Feuerschutz der Stadt Laatzen hat in seiner Sitzung am 26.09.2016 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 231 „Am Erdbeerhof“, Ortsteil Gleidingen, mit örtlichen Bauvorschriften aufzustellen.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 13.10.2016 bis einschließlich 14.11.2016.

Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde mit Schreiben vom 12.10.2016 bis zum 14.10.2016 durchgeführt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 231 „Am Erdbeerhof“, Ortsteil Gleidingen, mit örtlichen Bauvorschriften wurde ausgearbeitet von:

Dipl.-Ing. Architektin / Stadtplanerin, Assessorin des Baufachs Christine Feller, Planungsgruppe Lärchenberg, Hannover.

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 08.06.2017 dem Entwurf des Bebauungsplanes und dem Entwurf der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Entwurf der Begründung hat zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplanes sowie den bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen vom 29.06.2017 bis einschließlich 10.08.2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Diese Begründung wurde vom Rat der Stadt Laatzen in seiner Sitzung am als Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Laatzen,

.....
Bürgermeister

Anlagen

1. Biotoptypenkarte

Planungsgruppe Lärchenberg, Hannover, 14.04.2015

2. Eingriffsbilanzierung

Stadt Laatzen, Laatzen, 24.08.2017

3. Brutvogelkartierung

Ingenieurgemeinschaft agwa, Hannover, 07.03.2017

4. Schalltechnische Untersuchung

TÜV-Nord, Hannover, 27.03.2015

5. Ingenieurgeologisches Gutachten

Ingenieurbüro Schütte und Dr. Moll GmbH, Isernhagen, 20.03.2017

6. Verkehrsuntersuchung B-Plan Nr. 231 „Am Erdbeerhof“ in Laatzen

PGT Umwelt und Verkehr GmbH, Hannover, 23.02.2017