Anlage 2
zur DS.- Nr. 2017/345

Region Hannover

Stadt Laatzen

Bebauungsplan Nr. 138 „Logistikzentrum Gewerbegebiet Rethen-Ost“, Ortsteil Rethen

Entwurf der Begründung

Übersichtskarte: Topographische Karte 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
November 2017

Inhaltsübersicht

1. Grundlagen 1
- 1.1 Allgemeines 1
- 1.2 Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes 2
- 1.3 Räumlicher Geltungsbereich 4
- 1.4 Ziele der Raumordnung und Landesplanung 4
- 1.5 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan 6
- 1.6 Logistikflächenkonzept der Region Hannover 7

2. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan 8
- 2.1 Lage im Stadtgebiet und im Raum 8
- 2.2 Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur 8
- 2.3 Geländeverhältnisse, Bodenbeschaffenheit, Bodendenkmale, Altlasten, Kampfmittel, Emissionen 8
- 2.4 Baulich genutzte Flächen, Freiflächen, Zustand von Natur und Landschaft 12

3. Wesentliche Festsetzungen des Bebauungsplanes 13
- 3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung 13
- 3.2 Schallschutz 15
- 3.3 Bauweise, Baugrenzen 17
- 3.4 Verkehrsflächen 17
- 3.5 Flächen für Versorgungsanlagen 20
- 3.6 Hauptversorgungsleitungen / Versorgungsleitungen 20
- 3.7 Grünflächen 20
- 3.8 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 21
- 3.9 Flächenübersicht 28

4. Nachrichtliche Übernahme 29

5. Durchführung des Bebauungsplanes 30
- 5.1 Maßnahmen, Kosten, Finanzierung 30
- 5.2 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen 30

6. Umweltbericht 31
- 6.1 Einleitung 31
- 6.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen 36
- 6.3 Zusätzliche Angaben 60

7. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange 66
- 7.1 Verkehrserschließung 66
- 7.2 Ver- und Entsorgung 66
- 7.3 Umweltschutz (Umweltverträglichkeit) 68
- 7.4 Naturschutz und Landschaftspflege 70

8. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange 72

9. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange 72

10. Verfahrensvermerke 75

Anlagen:

1. Umweltverträglichkeitsstudie
2. Biotoptypenkarte
3. Eingriffsbilanzierung
4. Untergrunduntersuchungen
5. Gutachten zu faunistischen Kartierungen
6. Schalltechnisches Gutachten
7. Aktualisierung der Verkehrsuntersuchung

1. Grundlagen

1.1 Allgemeines

Das Verfahren für die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist im Wesentlichen in den §§ 2 bis 4 b, 10, 13, 13a und 13b 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 Bürgerinnen und 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 Verwaltungsausschuss der Stadt Laatzen hat in seiner Sitzung am 11.04.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 138 „Logistikzentrum Gewerbegebiet Rethen-Ost“, Ortsteil Rethen beschlossen.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens ist das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 24. Februar 2010 (BGGI. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. September 2017 (BGBI. I S. 3370) geändert worden ist, zu beachten. Danach ist gemäß § 50 UVPG für die Aufstellung von Bebauungsplänen, welche den in der Anlage 1 UVPG Nr. 18.5.1 (Bau einer Industriezone für Industrieanlagen) genannten Prüfwert von einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 100.000 m^2 überschreiten, eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen. Die für die Beurteilung der UVP-Pflicht zugrunde zu legende Fläche ist ca. 276.108 m² groß und entspricht bei einer geplanten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 somit 80 % des Nettobaulandes (ca. 220.886 m²).

Die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ist als unselbständiger, integrativer Bestandteil des Planungsverfahrens im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplanes durchzuführen und dient der Entscheidungsfindung über die Zulässigkeit von Vorhaben (§ 2 Abs. 1 UVPG). Die Unterrichtung der Behörden, deren umweltbezogener Aufgabenbereich durch das Vorhaben berührt werden könnte, fand im Rahmen eines Scoping-Termins am 11.06.2013 statt. Während dieses Abstimmungstermins wurden Untersuchungsumfang, -inhalte und -methoden für die Umweltverträglichkeitsstudie (UVS) festgelegt. Ferner diente der Scoping-Termin dem Informationsaustausch; so wurden Informationen, die den beteiligten Behörden vorlagen und zur Erarbeitung der UVS beitrugen, dem Träger des Vorhabens zur Verfügung gestellt. In der

UVS werden die mittelbaren und unmittelbaren Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Kultur- und sonstige Sachgüter, einschließlich der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern erfasst, die mit der Aufstellung und Realisierung des Bebauungsplans verbunden sind, beschrieben und bewertet. Wesentliche Inhalte und Ergebnisse der Umweltverträglichkeitsstudie gehen gemäß § 2a BauGB in den Umweltbericht des Bebauungsplanes ein.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 10.06.2013 bis 09.07.2013 durchgeführt. Zusätzlich fand im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit am 25.06.2013 ein Erörterungstermin im Rathaus der Stadt Laatzen statt.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB entsprechend § 3 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1 mit Schreiben vom 22.05.2013 unterrichtet und zur Äußerung auch in Hinblick auf den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bis zum 28.06.2013 aufgefordert.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 138 „Logistikzentrum Gewerbegebiet Rethen-Ost“, Ortsteil Rethen hat zusammen mit dem Entwurf der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden, umweltbezogenen Stellungnahmen vom …… bis einschließlich …….. gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Der nordöstliche Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 138 „Logistikzentrum Gewerbegebiet Rethen-Ost“ ist bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 133 A „Gewerbegebiet Rethen Ost I“ überplant. Dieser Teilbereich wird im Zuge dieser Planung entsprechend neu überplant.

1.2 Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes sind aktuelle Ansiedlungsabsichten emittierender Gewerbebetriebe (Logistikunternehmen) auf Flächen mit besonders gutem Verkehrsanschluss an das örtliche und überörtliche Straßenverkehrsnetz.
Diese Unternehmen sind aufgrund betrieblicher Abläufe gezwungen, Betriebsteile an einen neuen Standort umzusiedeln bzw. sich neu anzusiedeln. Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 138 sollen für gewerbliche Nutzungen, insbesondere zur Ansiedlung von Logistikunternehmen planungsrechtlich vorbereitet werden, da sich die Lage, südlich der Bundesstraße (B 443), östlich der Bundesstraße (B 6) und westlich der Bundesautobahn (BAB 37) bzw. westlich der Autobahnanschlussstelle „Laatzen“ der Bundesautobahn (BAB 7), zur Ansiedlung besonders gut eignen und diese Flächen über einen günstigen Verkehrsanschluss an das örtliche und überörtliche Straßenverkehrsnetz verfügen.
Ziel des Bebauungsplanes ist es, derzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen im Zuge der Umsetzung des *Logistikflächenkonzeptes der Region Hannover (Bereich B 5)* für die Ansiedlung von Logistikunternehmen vorzubereiten. Es ist vorgesehen, auf den in Rede stehenden Flächen die Ansiedlung von Gewerbebetrieben mit Lagerhäusern, Lagerplätzen

sowie die zugehörigen Büro- und Verwaltungsgebäude planungsrechtlich zu ermöglichen, um der Stärkung der heimischen Wirtschaft und Sicherung sowie Ansiedlung von gewerblichen Arbeitsplätzen in der Stadt Laatzen bzw. in der Region Hannover Rechnung zu tragen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 138 „Logistikzentrum Gewerbegebiet Rethen-Ost“, OT Rethen sollen die v.g. Belange gefördert werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 138 werden „Industriegebiete (GI)“, „private und öffentliche Grünflächen“ sowie „Verkehrsflächen“ festgesetzt, um die Ansiedelung von Gewerbebetrieben, die in anderen Baugebieten aufgrund der Emissionen unzulässig wären, vorzubereiten, die Erschließung zu sichern und Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild so weit wie möglich zu vermeiden sowie unvermeidbare Eingriffe auszugleichen.

Des Weiteren wird die Grenze des Landschaftsschutzgebietes (LSG-H 20 „Gaim-Bockmer Holz“) gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.
Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen sollen in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen werden, soweit sie zu seinem Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist sicherzustellen, dass von den geplanten „Industriegebieten (GI)“ keine unzumutbaren Beeinträchtigungen für die umgebenen Siedlungsbereiche ausgehen werden und, dass für diese Nutzungen durch den neu hinzukommenden Gewerbe- und Verkehrslärm weiterhin gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr.1 BauGB) sichergestellt werden.
Darüber hinaus werden zugleich Möglichkeiten für funktionale und soziale Verbesserungen der Wirtschaftsstruktur im Zuge der Entwicklung der Stadt Laatzen eröffnet und die Schaffung bzw. Sicherung von Arbeitsplätzen in der Region Hannover gefördert.

Der Bebauungsplan Nr. 138 „Logistikzentrum Gewerbegebiet Rethen-Ost“, OT Rethen hat den Zweck der Schaffung von Bauflächen, um Ansiedlungs- bzw. Verlagerungsmöglichkeiten für gewerbliche Nutzungen vorzubereiten, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auch in den angrenzenden Bereichen sicher zu stellen und dabei die Flächen entlang der Bundesstraße (B 443) im Bereich der sog „Bauverbotszone“ von Nutzungen freizuhalten, die zu einem späteren Zeitpunkt einer ggf. notwendigen Verbreiterung der Bundesstraße entgegenstehen könnten.

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 unter Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfolgt und nachteilige Auswirkungen möglichst vermieden oder gemindert werden. Der Bebauungsplan bildet auch die Grundlage für weitere Maßnahmen zur Sicherung und Umsetzung der Planung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 138 „Logistikzentrum Gewerbegebiet Rethen-Ost“, OT Rethen bezieht sich auf die Flurstücke 64, 65, 66, 67, 68, 69, 71, 72/1, 72,2, 74/1, 74/2, 75/1, 75/2 sowie Teile der Flurstücke 63/1, 70 und 78 der Flur 16, Gemarkung Rethen. Er bezieht sich auf Flächen südlich des Bebauungsplanes Nr. 133 A „Gewerbegebiet Rethen-Ost I“ und überplant Teile dieses rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt:
im Norden durch die nördliche Grenze des Flurstückes 70,
im Westen durch die östliche Grenze des Flurstückes 62/1,
im Süden durch die südliche Grenze des Flurstücks 63/1 sowie
im Osten durch die östliche Grenze des Flurstückes 75/1 und deren Verlängerung nach Süden und Norden bis zur südlichen und nördlichen Plangebietsgrenze.
Alle genannten Flurstücke liegen in der Flur 16, Gemarkung Rethen.

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

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.
Die Stadt Laatzen ist im (LROP) als „Mittelzentrum“ festgelegt.

Regionales Raumordnungsprogramm 2016 (RROP)
Im Regionalen Raumordnungsprogramm 2016 (RROP) der Region Hannover ist die Stadt Laatzen ebenfalls als „Mittelzentrum“ festgelegt und hat diese Aufgabe wahrzunehmen.

Die Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes und die westlich angrenzenden Flächen sind im RROP als "Vorhandene Bebauung / bauleitplanerisch gesicherter Bereich“ nachrichtlich dargestellt.

Des Weiteren sind die Flächen des Plangebietes im RROP als „Standort Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten“ (2.1.6 Ziffer 03) festgelegt:
„Das Instrument „Standorte Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten“ dient der Funktionszuweisung bzw. Flächenbereitstellung für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungen an geeigneten Standorten in den „zentralen Siedlungsgebieten“ (siehe Abschnitt 2.2 Ziffern 02, 04 und 06) des Oberzentrums Hannover und der Mittelzentren (siehe auch Erläuterungskarte 2). Aus Sicht der Regionalplanung sind dieses z. B.: (…) in der Stadt Laatzen: Rethen-Ost“ (…). (RROP 2016: Begründung/Erläuterung zur beschreibenden Darstellung, S. 60 f.)
„Stadt Laatzen, Rethen-Ost, 44 ha, Regional bedeutsamer Entwicklungsstandort für großbetriebliches Gewerbe und Logistik (nimmt für die südliche Region eine Schwerpunktfunktion wahr)“ (RROP 2016: Begründung/Erläuterung zur beschreibenden Darstellung, Tab. 8, S. 63)

Im nördlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die vorhandene Hochspannungsfreileitung im RROP als „Vorranggebiet Leitungstrasse 110 kV“ festgelegt. Bei dieser Leitung handelt es sich um eine Hochspannungsfreileitung der E.ON Netz GmbH.

Direkt nördlich an das Plangebiet angrenzend verlaufen die Bundesstraße (B 443), die im RROP als „Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße“ festgelegt ist sowie die südliche Grenze des „Vorranggebietes Trinkwassergewinnung“. Die Ausweisung eines Trinkwasserschutzgebietes im Rahmen der Aufstellung einer Wasserschutzgebietsverordnung ist in diesem Bereich bislang nicht erfolgt.

Südlich und östlich des Plangebietes grenzen „Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft“ an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes, die mit der Festlegung „Vorranggebiet Freiraumfunktionen“, „Vorranggebiet Natur und Landschaft“ sowie „Vorbehaltsgebiet Erholung“ überlagert sind.

Das Plangebiet ist zur Ausweisung von „Industriegebieten (GI)“ für die Entwicklung des Ortes im Zuge der städtebaulichen Entwicklung geeignet: Die Flächen sind im RROP 2016 als *Regional bedeutsamer Entwicklungsstandort für großbetriebliches Gewerbe und Logistik* vorgesehen, stehen für die in Aussicht genommene Nutzung grundsätzlich zur Verfügung und sind hinsichtlich der angestrebten Nutzung verkehrlich durch die Hauptverkehrsstraßen und die nahe gelegenen Autobahnen sehr gut angebunden. Daher wird die gewerbliche Nutzung im Zuge der Siedlungsentwicklung in dem in Rede stehenden Bereich gegenüber der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung als vorrangig angesehen.
Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 138 „Logistikzentrum Gewerbegebiet Rethen-Ost“, OT Rethen grundsätzlich entgegenstünden, sind derzeit nicht erkennbar.

1.5 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt 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 dar. Die verbindliche Bauleitplanung wird durch den Flächennutzungsplan vorbereitet.

Für die Stadt Laatzen liegt ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan vor. Die 53. Änderung, die sich u.a. auf die Flächen in diesem Plangebiet bezieht, wurden am 29.01.1998 vom Rat der Stadt Laatzen beschlossen, mit Verfügung vom 07.05.1998 von der Bezirksregierung Hannover genehmigt und mit seiner Bekanntmachung am 04.06.1998 wirksam.

Die 53. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Laatzen stellt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 138 „Gewerbliche Bauflächen (G)“, „Verkehrsflächen“ (Hauptverkehrs-Hauptsammelstraßen) zur Anbindung des Plangebietes sowie eine „Hauptversorgungsleitung: Elektrizität“ (110 kV-Leitung) dar.

Im östlichen Plangebiet wurde die Grenze des Landschaftsschutzgebietes (LSG-H 20 „Gaim-Bockmer Holz“) nachrichtlich in den wirksamen Flächennutzungsplan übernommen. Nach dem Erläuterungsbericht zur 53. Änderung des Flächennutzungsplanes (Stand: 12.09.1997) bildet diese Grenze gleichzeitig die östliche Grenze des Änderungsbereiches Teil A, d.h.: die Grenze zwischen den Darstellungen: „Gewerbliche Bauflächen (G)“ und „Flächen für die Landwirtschaft“.
Planerische Intension für diese Darstellungen war – wie dem Erläuterungsbericht zu entnehmen ist – weniger die Abgrenzung zwischen den „Flächen für die Landwirtschaft“ und den „Gewerbliche Bauflächen (G)“, als vielmehr die Abgrenzung zwischen den „Gewerblichen Bauflächen (G)“ und dem Landschaftsschutzgebiet, mit dem Ziel, den geschützten Landschaftsbereich von gewerblicher oder sonstiger Bebauung frei zu halten, bzw. das allgemeine Erscheinungsbild des örtlichen Landschaftsbildes zu wahren.
Der Bebauungsplan setzt für die Flächen des Landschaftsschutzgebietes „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ in einer Breite von 30 m fest und enthält darüber hinaus keine Festsetzungen, die den Verbotstatbeständen der LSG-Verordnung wiedersprechen. Der Bebauungsplan enthält an dieser Stelle geeignete Festsetzungen zu Konfliktbewältigung. Der bereits auf Flächennutzungsplanebene berücksichtigte städtebauliche Trennungsgrundsatz wird im Bebauungsplan konkretisiert. Dem „Entwicklungsgebot“ wird somit entsprochen.

Angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind im Westen ebenfalls „Gewerbliche Bauflächen (G)“, im Süden und Osten „Flächen für die Landwirtschaft“ und im Norden die Bundesstraße (B 443) als „überörtliche Hauptverkehrsstraße“ dargestellt. Daran grenzen nördlich der Bundesstraße im wirksamen Flächennutzungsplan „Sondergebiete (SO Verkehrssicherheitszentrum / Übungsplatz) und (SO Bedarfsparkplatz)“ an.

Der Bebauungsplan Nr. 138 „Logistikzentrum Gewerbegebiet Rethen-Ost“, OT Rethen wird aus den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Laatzen entwickelt.

1.6 Logistikflächenkonzept der Region Hannover

Im *Logistikflächenkonzept der Region Hannover* sind die Flächen südlich der Bunddesstraße (B 443) als Ergänzungsstandort (Typ B), ab 5 ha unter Nr. 5 Laatzen/Ost aufgeführt.
Um einem festgestellten Flächenengpass bei zur Verfügung stehenden Flächen mit Logistikqualität zu begegnen, erstellte die Region Hannover im Jahr 2010 ein regionales Logistikflächenkonzept 2020. Ziel des Konzeptes war es, marktgerechte und gleichzeitig raumordnerisch verträgliche Standorte zu eruieren, die Mindeststandards der Logistikeignung erfüllen. Die Kriterien lauteten: Bruttobaufläche mindestens 5 ha, Entfernung zur nächsten Autobahnanschlussstelle maximal 5 km, uneingeschränkter LKW-Verkehr und -umschlag zumindest tagsüber (GI-Gebiet oder uneingeschränktes GE-Gebiet nach BauNVO).
Die Untersuchung identifizierte in der Region Hannover drei regional und überregional bedeutsame Logistikschwerpunktstandorte sowie 15 Ergänzungsstandorte, die jeweils Flächenpotenziale von mindestens 20 ha bieten; darunter - als einziger Standtort im Süden der Region Hannover - „Laatzen-Ost“.

2. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan

2.1 Lage im Stadtgebiet und im Raum

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 138 „Logistikzentrum Gewerbegebiet Rethen-Ost“, OT Rethen befindet sich östlich der Ortslage des Ortsteils Rethen der Stadt Laatzen bzw. östlich der Bundesstraße (B 6), südlich der Bundesstraße (B 443) (vgl. auch Übersichtskarte auf dem Deckblatt dieser Begründung).
Das Plangebiet liegt vom Zentrum der Stadt Laatzen ca. 2 km entfernt. Die Stadt Laatzen ist Mittelzentrum. Die Innenstadt des Oberzentrums, Landeshauptstadt Hannover, liegt ca. 12 km vom Plangebiet entfernt.
Das Plangebiet ist derzeit nicht an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden; ein Bushaltepunkt ist jedoch im Plangebiet vorgesehen.

2.2 Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 138 „Logistikzentrum Gewerbegebiet Rethen-Ost“, OT Rethen umfasst eine Fläche von ca. 31,75 ha.

Abgesehen von den südlichen und der nordwestlichen Parzellen der Wirtschaftswege, die sich im Eigentum der Stadt Laatzen befinden, stehen die übrigen Flächen im Privatbesitz. Die Hannover Region Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG (HRG) hat sich, die für die Realisierung des Industriegebietes erforderlichen Flächen von den derzeitigen Eigentümern vertraglich gesichert und wird diese nach Abschluss des Planverfahrens erschließen.
Nach Durchführung der Planung sollen die Bauflächen und die privaten Grünflächen an Gewerbebetriebe veräußert werden, um sie entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu nutzen. Davon ausgenommen sind die festgesetzten „Straßenverkehrsflächen“ (Anbindungsbereiche der Bundesstraße), die in das Eigentum des Straßenbaulastträgers (Niedersächsisches Landesamt für Straßenbau und Verkehr) übertragen werden sowie die „Straßenverkehrsflächen“, die der inneren Erschließung des Plangebietes dienen und die „öffentlichen Grünflächen“. Diese werden an die Stadt Laatzen übertragen; die vorhandenen Wirtschaftswege verbleiben im Eigentum der Stadt.

2.3 Geländeverhältnisse, Bodenbeschaffenheit, Bodendenkmale, Altlasten, Emissionen

Geländeverhältnisse
Das Gelände im Plangebiet fällt nach Süden relativ stark ab. Die Höhenlage beträgt im nordöstlichen Plangebiet an der Bundesstraße ca. 77 m über Normalhöhennull (NHN) und fällt im südlichen Bereich bis auf ca. 68 m über NHN ab.

Bodenbeschaffenheit

Nach der geologischen Wanderkarte des Landkreises Hannover M. 1:100.000, des Nieders. Landesamtes für Bodenforschung, stehen im Plangebiet überwiegend quartäre Ablagerungen an. Es handelt sich dabei um Geschiebelehm oder -mergel, drenthezeitlich, der als Schluff, tonig, sandig, kiesig mit Steinen beschrieben wird.
Der Bodenübersichtskarte (BÜK 50, NIBIS-Kartenserver, LBEG) ist zu entnehmen, dass im Plangebiet als Bodentyp ausschließlich Pseudogley-Braunerde vorzufinden ist.

Weitere Beschreibungen der Bodenbeschaffenheit finden sich unter Punkt 6. Umweltbericht zum Schutzgut Boden.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden zur genaueren Erkundung und Beurteilung der Bodenbeschaffenheit und Versickerungsfähigkeit vom Büro *Santech GmbH „Untergrunduntersuchungen im Bereich der projektierten Gewerbefläche „Laatzen-Ost““*, Hannover, 03.04.2013 durchgeführt (vgl. Anlage 4 dieser Begründung).
Das Gutachten kommt zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen:

„Eine Recherche beim Altlasten- und Verdachtsflächenkataster der Region Hannover ergab keine Hinweise auf Untergrundverunreinigungen.
An insgesamt 10 Positionen wurden Kleinrammbohrungen bis max. 6 m Tiefe niedergebracht, um die lokal vorhandenen geologischen Schichten zu kartieren und Probenmaterial für eine chemische Untersuchung zu gewinnen. Im gesamten Plangebiet steht ein ca. 0,3 m mächtiger Mutterboden (Pseudoglei-Braunerde) an. Darunter folgt an den meisten Bohrpositionen ein Geschiebelehm (tonig-schluffiger Fein- bis Mittelsand mit einigen Steinen). Dieser wird von einem quartären Sand unterlagert, der teils grobkörnig und teilweise feinsandig ausgebildet ist. Zur Tiefe folgen Mergelsteine der Oberkreide, die z.T. oberflächig verwittert sind. An einigen Positionen fehlen die Sande, hier liegen die Geschiebelehme direkt den Mergelsteinen auf. Abgesehen von einigen oberflächennah sichtbaren Ziegelsteinen wurden keine anthropogenen Beimengungen angetroffen.
Die erbohrten Schichten haben oberflächennah häufig eine weiche Konsistenz. Ab ca. 1,0 m Tiefe sind voraussichtlich normale Gründungen möglich. In Bereichen mit oberflächennah anstehenden Geschiebelehmen oder Mergelsteinen kann Staunässe auftreten. Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist nur in Bereichen mit oberflächennah anstehenden Sanden möglich. Die Geschiebelehme sowie die Mergelsteine incl. Verwitterungsdecke sind generell nicht zur Versickerung von Niederschlagswasser geeignet.
Die chemischen Analysen von Bodenmischproben ergaben sowohl für den Mutterboden als auch für die unterlagernden Schichten keine erhöhten Schadstoffgehalte. Etwaig anfallende Aushubmassen können uneingeschränkt verwertet werden. Generell ist bei Erdarbeiten der Mutterboden separat zu führen, um eine hochwertige Verwertung zu ermöglichen. Schichten mit hohem Feinkornanteil wie Geschiebelehme und –mergel sind nach dem Ausbau nur eingeschränkt verdichtungsfähig, sie sollten vorzugsweise in nicht zur Überbauung vorgesehenen Bereichen eingebaut werden. Einzelheiten sind in einem Bodenmanagementplan festzulegen.
Die ausgeführten Untersuchungen ersetzen nicht projektbezogene Baugrunduntersuchungen.“

Das vollständige Gutachten ist dieser Begründung als Anlage 4 beigefügt.
Diese Ergebnisse sind bei der Ausführungsplanung für den Straßenbau sowie für die Regenwasserrückhaltung vom planenden Ingenieurbüro zu berücksichtigen; die Rückhaltevolumen sind ausreichend zu dimensionieren.

Bodendenkmale

(Hinweis Nr. 5. Bodendenkmale)
Von Seiten des Niedersächsischen Landesamtes für Denkmalpflege wird zur archäologischen Denkmalpflege darauf hingewiesen, dass die Wahrscheinlichkeit, in diesem großflächigen Baugebiet auf archäologische Funde oder Befunde zu stoßen, aufgrund der Größe der überplanten Fläche und der topografischen Gegebenheiten relativ groß ist. Für eine differenziertere Einschätzung müssen allerdings Oberflächenprospektionen durchgeführt werden. Diese könnten zunächst durch Begehungen und dann anschließend durch die Anlage von parallelen Baggerschnitten erfolgen, in denen der Oberboden maschinell abgezogen wird, um dann in dem ungestörten Unterboden anthropogene Eingriffe von Siedlungen oder Gräbern zu erkennen. Spätestens die Erdarbeiten für die Erschließung müssten auf jeden Fall facharchäologisch begleitet werden. Daher wird der nachfolgende Hinweis den Zulassungsbehörden und den für die Bau- und Erdarbeiten im Plangebiet Verantwortlichen zur Kenntnis zu geben:

„Da im Plangebiet möglicherweise mit dem Auftreten archäologischer Funde oder Befunde zu rechnen ist, bedürfen Erdarbeiten im Plangebiet einer denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 10 NDSchG i.V.m. § 13 NDSchG. Darin wird dem Träger der Maßnahme zur Auflage gemacht werden, den voraussichtlichen Beginn der Erdarbeiten 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: Niedersächsisches 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.“ (vgl. Hinweis Nr. 5 Bodendenkmale auf dem Bebauungsplan)

Altlasten

Im Verdachtsverzeichnis der Region Hannover sind keine Altablagerungen oder Altstandorte im Plangebiet verzeichnet.
Eine Nachfrage der *Santech GmbH* bei der Unteren Bodenschutzbehörde der Region Hannover ergab, dass im angefragten Bereich (Plangebiet) keine Verdachtsflächen gemäß § 1 Abs. 4, keine Altlasten gemäß § 2 Abs. 5 und keine altlastenverdächtigen Flächen gemäß § 2 Abs. 6 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenverunreinigungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG) bekannt sind.
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. Darüber hinaus 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

Im Plangebiet hat es Bombardierungen bzw. Kriegseinwirkungen gegeben. Aus Sicherheitsgründen wurde die Kampfmittelbergung im Vorfeld der Bauleitplanung von der *Schollenberger Kampfmittelbergung GmbH* aus Celle durchgeführt.
Die Freigabebescheinigung erfolgte vom Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN) Regionaldirektion Hannover Kampfmittelbeseitigungsdienst mit Schreiben vom 14.01.2013: *„Kampfmittel wurden geborgen und abtransportiert. Gegen die vorgesehene Nutzung bestehen in Bezug auf Kampfmittel keine Bedenken.“*

Sollten bei den Sondierungs- bzw. Erdarbeiten darüber hinaus Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst der LGLN zu benachrichtigen.

Emissionen

Nördlich, direkt angrenzend an das Plangebiet, befindet sich die Bundesstraße (B 443) und westlich, in einem Abstand von ca. 100 – 200 m, die Bundesstraße (B 6). Diese Verkehrswege belasten durch ihr hohes Verkehrsaufkommen das Plangebiet mit Verkehrslärm.
Im Zuge der Umsetzung der Planung als „Industriegebiet (GI)“ ist durch die geplante Ansiedlung stark emittierender Betriebe, mit hohen Schallemissionen aus Gewerbelärm zu rechnen.
Darüber hinaus ist zu prüfen, ob für Siedlungsbereiche - insbesondere die nordwestlich gelegenen Wohngebiete - durch die in Aussicht genommene Nutzung (Festsetzung eines „Industriegebietes (GI)“ zur Ansiedlung emittierender Gewerbebetriebe) keine erheblichen Immissionen, die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse beeinträchtigen könnten, zu erwarten sind.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 138 wurde vom Büro *Bonk-Maire-Hoppmann GbR* ein *„Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 138 „Logistikzentrum Gewerbegebiet Rethen-Ost“ auf dem Gebiet der Stadt Laatzen“*, Garbsen, 19.07.2013 erstellt (vgl. Anlage 6 dieser Begründung).
Das Gutachten kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:
„Mit der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung wurde geprüft, ob bzw. mit welchen Emissionsbeschränkungen die Ausweisung industrieller Bauflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 138 möglich ist. Neben der Schutzbedürftigkeit benachbarter Bauflächen wurde insbesondere die vorhandene bzw. zulässige („möglich“) Geräusch- Vorbelastung durch die im Untersuchungsbereich vorhandenen gewerblichen Nutzungen berücksichtigt. Planungsziel war es, durch die Beschränkung der Geräuschemissionen im Plangebiet die Geräuschzusatzbelastung dahin gehend zu beschränken, dass die zukünftige Zusatzbelastung als nicht-relevant i.S. der Regelungen nach Nr. 3.2.1 der TA Lärm anzusehen ist. Dieses Planungsziel wurde dadurch realisiert, dass die Geräuschimmissionen des Plangebiets die zulässigen Orientierungswerte um mindestens 6 dB(A) unterschreiten.

Aufgrund der z.T. sehr unterschiedlichen Schutzbedürftigkeiten sowie sehr unterschiedlicher Abstände zwischen Plangebiet und Bauflächen wurden die Emissionskontingente dahin gehen optimiert, dass durch richtungsabhängige Zusatzkontingente in Richtung weniger schutzbedürftiger Bauflächen GI-typische Emissionskennwerte zulässig sind. Damit werden westlich des Plangebiets im Abstand von rd. 550 m die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete eingehalten. Im Bereich des Campingplatzes liegt die Geräuschbelastung unterhalb der Orientierungswerte für Reine Wohngebiete und ist de facto nicht wahrnehmbar.“
Das vollständige Gutachten ist dieser Begründung als Anlage 6 beigefügt.

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

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 138 „Logistikzentrum Gewerbegebiet Rethen-Ost“, OT Rethen sind unbebaut. Es handelt sich um landwirtschaftliche Flächen, die intensiv als Ackerflächen genutzt werden. Wirtschaftswege mit überwiegend bituminöser Decke erschließen die landwirtschaftlichen Flächen und dienen Fußgängern und Radfahrern zur Naherholung.
Im östlichen Plangebiet befindet sich die Grenze des Landschaftsschutzgebietes (LSG H-20) „Gaim-Bockmer Holz“, die nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen wird.

Am nördlichen Rand des Plangebietes befindet sich entlang der Bundesstraße (B 443) ein standortgerechter Gehölzbestand, der in seinem Bestand gesichert wird.

Westlich des Plangebietes wurde entlang des Wirtschaftsweges eine Obstbaumallee angelegt, die nicht überplant wird bzw. in die ebenfalls nicht eingegriffen wird.

Südlich des Plangebietes verläuft ein Entwässerungsgraben, der als Gewässer III. Ordnung eingestuft ist und der Entwässerung des Plangebietes (derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen) dient. Eine Einleitung des nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswassers der durch die Planung vorbereiteten versiegelten Flächen ist nur gedrosselt auf max. 2,5l/ha/Sek. (Berechnungsgrundlage: hundertjähriges Regenereignis) und nur mit einer entsprechenden wasserrechtlichen Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde der Region Hannover zulässig.

Eine ausführliche Beschreibung von Boden, Natur und Landschaft findet sich im Umweltbericht unter Punkt 6.2 „Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen“ und in der Anlage 2: „Biotoptypenkarte“ dieser Begründung.

3. Wesentliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung: Industriegebiet (GI)
(§ 1 der textlichen Festsetzungen)
Im Plangebiet, südlich der Bundesstraße (B 443), befinden sich derzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen. Diese Flächen sollen zukünftig der Unterbringung von Gewerbebetrieben dienen, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind (z.B. Logistikunternehmen). Es ist vorgesehen, auf den in Rede stehenden Flächen die Verortung dieser Gewerbebetriebe planungsrechtlich vorzubereiten, um die heimische Wirtschaft und die Sicherung von gewerblichen Arbeitsplätzen in Laatzen zu fördern.

Zur langfristigen Verortung und Sicherung der angestrebten Nutzungen werden für den in Rede stehenden Bereich „Industriegebiete (GI1) – (GI3)“ gemäß § 9 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. „Industriegebiete“ dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben. Hier finden insbesondere diejenigen Betriebe ihren Standort, die wegen ihres hohen Störgrades durch Emissionen (insbesondere durch Lärm und Luftverunreinigungen) in anderen Gebieten unzulässig sind. Infolge des hohen zulässigen Störgrades in „Industriegebieten (GI)“ sind grundsätzlich Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude auch nicht ausnahmsweise zulassungsfähig, es sei denn, es handelt sich um den Betrieben zugehörige Anlagen i.S. von Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 oder als Bestandteile eines Gewerbebetriebes. Da in der Praxis immer wieder Unstimmigkeiten über die Zulassungsfähigkeit von „Gewerbebetrieben aller Art“ auftreten, werden in § 1 der textlichen Festsetzungen klarstellend folgende Regelungen getroffen:

(1) In den mit (GI1) – (GI3) bezeichneten „Industriegebieten“ sind die nach § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen: „Einzelhandelsbetriebe“, „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“ und „Betriebe der Abfallwirtschaft“ sowie die nach § 13 BauNVO zulässigen Nutzungen: „Gebäude und Räume für freie Berufe“, gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.
(2) Die nach (1) ausgeschlossenen Einzelhandelsbetriebe können gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sich der Verkauf an Endverbraucher nach Art und Umfang in eindeutigem Zusammenhang mit der Produktion sowie der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen der Betriebsstätte steht und dieser untergeordnet ist, d.h. max. 25 % der Grundfläche aufweist.
(3) Die in den „Industriegebieten (GI1) – (GI3)“ gemäß § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung: „Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber der Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind“, sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nur dann (ausnahmsweise) zulässig, wenn sie aus Gründen der betrieblichen Sicherheit ständig kurzfristig verfügbar sein müssen.

(4) In den mit (GI1) – (GI3) bezeichneten „Industriegebieten“ werden die nach § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen: „Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke“ gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Im Plangebiet werden Einzelhandelsbetriebe gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO ausgeschlossen. Die Zulässigkeit der nach der allgemeinen Zweckbestimmung des § 9 BauNVO nicht ausgeschlossenen Einzelhandelsbetriebe bis 1.200 qm Geschossfläche wird für das Plangebiet weiter beschränkt. So werden darüber hinaus auch kleinere Einzelhandelsbetriebe bis zu 1.200 qm Geschossfläche im Plangebiet ausgeschlossen. (Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige, in den Auswirkungen vergleichbare Handelsbetriebe über 1.200 qm Geschossfläche wären in Industriegebieten ohnehin nicht zulässig.)
Die Festsetzungen werden getroffen, damit sich das neue Plangebiet nicht zu einem peripheren Einzelhandelszentrum entwickelt. Dies würde der grundsätzlichen Planungskonzeption der Stadt zuwiderlaufen. Die Stadt Laatzen ist ausgewiesenes Mittelzentrum. Die Versorgung der Bevölkerung soll überwiegende im zentralen Bereich von Laatzen stattfinden. Hier sind die zentralen Funktionen wie Einkaufen sowie öffentliche und private Dienstleistungen verortet. Diese Entwicklung soll durch das Entstehen möglicher Einzelhandelseinrichtungen am neuen Gewerbestandort nicht unterlaufen werden. Darüber hinaus wird mit dieser Festsetzung sichergestellt, dass auch die Innenstadtfunktionen benachbarter Kommunen nicht beeinträchtigt werden.
Der generelle Ausschluss des Einzelhandels im Bebauungsplan soll aber nicht zu unbeabsichtigten Härten bei branchenüblich händlerisch tätigen, produzierenden und dienstleistenden Gewerbebetrieben sowie bei Handwerksbetrieben führen. Daher ist der Verkauf an Endverbraucher ausnahmsweise zulässig, wenn er nach Art und Umfang in eindeutigem Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen der Betriebsstätte steht und dieser untergeordnet ist, d.h. max. 25 % der Grundfläche aufweist.

Darüber hinaus sind „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“ und „Betriebe der Abfallwirtschaft“ sowie die nach § 13 BauNVO zulässigen Nutzungen: „Räume und Gebäude für freie Berufe“, gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig, und die vorgesehenen Ausnahmen: „Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke“ gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, um sicherzustellen, dass diese Nutzungen keinen unzumutbaren Störungen durch die geplanten Nutzungen sowie der Lage (direkt an der Bundesstraße) ausgesetzt werden bzw. keine unzumutbaren Geruchsbelästigungen durch „Betriebe der Abfallwirtschaft“ auf die im Plangebiet ansiedelnden Betriebe einwirken. Für diese Nutzungen stehen andere, besser geeignete Gebiete zur Verfügung.

Des Weiteren werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen von „Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber der Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind“, gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nur dann (ausnahmsweise) zulässig, wenn sie aus Gründen der betrieblichen Sicherheit ständig kurzfristig verfügbar sein müssen, da das Gebiet nicht nur

durch Gewerbelärm sondern insbesondere durch den Verkehrslärm der angrenzenden regionalen und überregionalen Verkehrswege erheblich belastet ist. Durch diese hohen Lärmbelastungen im Plangebiet werden, zur Sicherstellung gesunder Arbeitsverhältnisse und möglicherweise auch Wohnverhältnisse von Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, Schallschutzvorkehrungen notwendig.

Maß der baulichen Nutzung

(§ 3 der textlichen Festsetzungen)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Errichtung von emittierenden Gewerbebetrieben mit Lager- bzw. Produktionshallen und LKW-Anlieferung sowie von Stellplätzen für Mitarbeiter vorgesehen. Zur Realisierung der geplanten baulichen Anlagen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO in den „Industriegebieten (GI1) – (GI3)“ die Obergrenzen nach § 17 BauNVO der „Grundflächenzahl (GRZ)“ von 0,8 und der „Geschossflächenzahl (GFZ)“ von 2,4 festgesetzt.

Aufgrund des Landschaftsschutzgebietes (LSG H-20) im östlichen Plangebiet und der Vermeidung von erheblichen Eingriffen in das Landschaftsbild wird darüber hinaus gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO die Oberkante (OK) baulicher Anlagen in den „Industriegebieten (GI1) – (GI3)“ festgesetzt. Die festgesetzte Höhe beträgt entsprechend § 3 der textlichen Festsetzungen in den „Industriegebieten (GI1) und (GI2)“ max. 92 m über Normalhöhennull (NHN) sowie im „Industriegebiet (GI3) am LSG max. 88 m über NHN. Das bedeutet, dass Gebäude zwischen max. 12 m bis max. 23 m über dem bestehenden Gelände entstehen könnten und Hochregallager, die das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen, im Plangebiet nicht entstehen können. Zur Vermeidung von Eingriffen in das Landschaftsbild dienen auch die umfangreichen Eingrünungsmaßnahmen des Plangebietes nach § 11 der textlichen Festsetzungen.

3.2 Schallschutz

Schallschutzmaßnahmen

(§ 2 der textlichen Festsetzungen)

Im Rahmen der städtebaulichen Planungen wurde vom Büro *Bonk-Maire-Hoppmann GbR* ein „Schalltechnisches Gutachten“, Garbsen, 19.07.2015 erstellt (vgl. Anlage 6 dieser Begründung). Unter schalltechnischen Gesichtspunkten wurde in diesem Gutachten geprüft, ob bzw. mit welchen Emissionsbeschränkungen die Ausweisung industrieller Bauflächen im Plangebiet möglich ist. Dabei wurden neben dem Schutzanspruch der nächstgelegenen Wohnbebauung nordwestlich und südöstlich des Plangebiets, dem Schutzanspruch eines Campingplatzes östlich und eines Sporthotels südlich des Plangebiets insbesondere die Geräusch- Vorbelastung durch vorhandene gewerbliche Nutzungen beachtet. Hierzu wurde mit der Stadt Laatzen festgelegt, dass soweit maßgebliche Orientierungs- oder Immissionsrichtwerte durch die Geräusch-Vorbelastung ganz oder teilweise ausgeschöpft werden, die Geräuschimmissionen des Plangebiets entsprechend den Regelungen nach Nr. 3.2.1 der TA Lärm keinen relevanten Immissionsbeitrag verursachen dürfen (vgl. hierzu auch Punkt 2.3).

Deshalb sind in den mit (GI1) – (GI3) bezeichneten „Industriegebieten“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB, Vorhaben (Betriebe und Anlagen) nur zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} weder tags (6.00 – 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 – 6.00 Uhr) überschreiten.

Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)

Teilfläche	$L_{EK,tags}$	$L_{EK,nachts}$
(GI1)	65	48
(GI2)	67	51
(GI3)	68	58

Die vorstehenden Emissionskontingente beziehen sich auf die festgesetzten „Industriegebiete (GI1) – (GI3)“, ohne die überlagerten „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“.

Schallpegelminderungen, die im konkreten Einzelfall durch Abschirmungen erreicht werden, erhöhte Luftabsorptions- und Bodendämpfungsmaße (frequenz- und entfernungsabhängige Pegelminderungen sowie die meteorologische Korrektur nach DIN ISO 9613-2, Hrsg. Deutsches Institut für Normung, Beuth Verlag Berlin, Oktober 1999) und/oder zeitliche Begrenzungen der Emissionen können bezüglich der maßgebenden Aufpunkte dem Wert des Flächenschallleistungspegels zugerechnet werden. Eine Umverteilung der flächenbezogenen Schall-Leistungspegel ist zulässig wenn nachgewiesen wird, dass der aus den festgesetzten flächenbezogenen Schall-Leistungspegel resultierende Gesamt-Immissionswert L_{GI} nicht überschritten wird. Die Berechnung der aus den festgesetzten Emissionskontingenten resultierende Immissionswert L_I ist gemäß Nr. 7.3.2 der ISO 9613-2 nach dem alternativen Verfahren für eine Mittenfrequenz f = 500 Hz und eine mittleren Quellhöhe h_Q = 4 m über GOK durchzuführen. Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Anforderungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel L_r den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB(A) unterschreitet.

Für den zeichnerisch dargestellten Richtungssektor erhöhen sich die Emissionskontingente für die Teilbereiche (GI1) – (GI3) um die nachfolgend genannten Zusatzkontingente.

Teilfläche	Bezugskoordinaten x	y	Zusatzkontingent $L_{EK,zus.,tags/nachts}$
(GI1)	32556860	5794400	5/12
(GI2)			3/9
(GI3)			2/2

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2001-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) der v.g. DIN für Immissionsorte j im Richtungssektor k $L_{LEK,i}$ durch $L_{EK,i} + L_{EK,zus,k}$ zu ersetzen ist.

Die in Bezug genommenen Normen DIN ISO 9613-2 und DIN 45691 sind im Beuth Verlag, Berlin erschienen und werden im Rathaus der Stadt Laatzen, Team Stadtplanung und Wirtschaftsförderung, Marktplatz 13, 30880 Laatzen dauerhaft zu Einsicht bereitgehalten (vgl. Hinweis Nr. 6 auf dem Bebauungsplan).

3.3 Bauweise, Baugrenzen

Bauweise

(§ 4 der textlichen Festsetzungen)

Für die Bebauung in den „Industriegebieten (GI1) – (GI3)“ wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO die „abweichende Bauweise (a)“ festgesetzt. Innerhalb der „abweichenden Bauweise (a)“ gilt entsprechend § 4 der textlichen Festsetzungen die offene Bauweise (o) mit der Maßgabe, dass die Errichtung von Gebäuden, deren Gebäudelängen 50 m überschreiten, zulässig ist. Durch diese Festsetzung soll die Errichtung von Lager- bzw. Produktionshallen mit entsprechenden Gebäudelängen ermöglicht werden.

Baugrenzen

(§ 5 der textlichen Festsetzungen)

Die Anordnung der „überbaubaren Grundstücksflächen“ in den „Industriegebieten (GI1) – (GI3)“ sieht eine möglichst flexible Verortung der geplanten Gebäude vor. Die „überbaubaren Grundstücksflächen“ werden nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB durch „Baugrenzen“ gemäß § 23 BauNVO festgesetzt. Die „Baugrenzen“ werden allerdings so festgesetzt, dass auf den Bauflächen ein ausreichender Abstand zwischen den Gebäuden und den Hochspannungsleitungen sowie zwischen den Gebäuden und den „Grünflächen“ bzw. den „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ eingehalten wird.

Deshalb ist im Bebauungsplan entsprechend § 5 der textlichen Festsetzungen auch die Errichtung von baulichen Anlagen im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO – mit Ausnahme von Stellplätzen, Zufahrten, Feuerwehrumfahrten und Einfriedungen – gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Im „Industriegebiet (GI3)“ ist innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG-H 20) gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch die Errichtung von Stellplätzen, Zufahrten, Feuerwehrumfahrten unzulässig. Ausnahmen von dieser Festsetzung unterliegen dem Genehmigungsvorbehalt gemäß § 2 Abs. 3 der Landschaftsschutzgebietsverordnung der Region Hannover LSG-H 20 „Gaim-Bockmer Holz“.

Diese Festsetzungen dienen darüber hinaus, neben dem Schutz (ausreichender Wurzelraum) und der Pflege der Gehölze, der städtebaulich hinreichenden Gestaltung des Gebietes sowie der Begrenzung der Überbauung und der Bodenversiegelung auf den Baugrundstücken.

3.4 Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

(§ 10 der textlichen Festsetzungen und Hinweis Nr. 4 „Bauverbotszone“)

Im Plangebiet befinden sich die bestehenden Straßenflächen des Anschlusses an die Bundesstraße (B 443) mit höhenungleichem Brückenbauwerk, die, neben der neuen Planstraße, der Erschließung des Plangebietes dienen.

Aufbauend auf der Untersuchung aus dem Jahr 1994/10 wurde vom Büro *PGT Umwelt und Verkehr GmbH* im Rahmen der „Aktualisierung der Verkehrsuntersuchung zur Erschließung des geplanten Industriegebietes B-Plan Nr. 138 Rethen – Ost in Laatzen“, Hannover, 27.09.2013 die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes der Planstraße mit der Anschlussrampe an die B 443 untersucht (vgl. Anlage 7 dieser Begründung).
Das Gutachten kommt zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen:

„Die HRG (Hannover Region Grundstücksgesellschaft) plant südlich der B 443 in Laatzen ein Areal von rd. 25 ha Nettobauland als Industriegebiet (Rethen-Ost) auszuweisen. Der Anschluss dieses Gebietes erfolgt über eine teilplanfreie Anbindung an die B 443.
Im Jahr 1994 wurde bereits ein Verkehrsgutachten zu den verkehrlichen Auswirkungen des Gewerbegebietes Rethen-Ost erarbeitet. Im damaligen Gutachten wurde sowohl die Fläche nördlich wie auch südlich der B 433 als Gewerbefläche berücksichtigt. Zwischenzeitlich ist nördlich der B 443 der ABAC Verkehrsübungsplatz mit einem relativ geringen Verkehrsaufkommen angesiedelt.
Bei der Ermittlung des Verkehrsaufkommens des Industriegebietes Rethen-Ost ist auf Erfahrungswerte von vergleichbaren Ansiedlungen zurückzugreifen. Der Standort soll als Logistikfläche genutzt werden. Aus vorliegenden Untersuchungen ist bekannt, dass das Verkehrsaufkommen im Pkw- und Lkw-Verkehr bei Logistikansiedlungen großen Spannbreiten unterliegen. Bei der Berechnung des Verkehrsaufkommens im Beschäftigtenverkehr ist die Arbeitsplatzdichte ausschlaggebend. Dies kann zwischen 40 bis 80 Beschäftigten pro Hektar angesetzt werden. Aufgrund dieser Spannbreite wurde alternativ eine Berechnung mit einer Arbeitsplatzdichte von 40 sowie 60 Beschäftigten pro Hektar durchgeführt. Das daraus resultierende Gesamtverkehrsaufkommen liegt zwischen 2.900 und 4.325 Kfz/24 h als Summe beider Richtungen.
Bei der Ansiedlung von Logistikunternehmen ist von einem Schichtbetrieb auszugehen. Daher werden die arbeitsplatzbezogenen Fahrten in starkem Maße gebündelt und azyklisch zum Normalverkehr auftreten. Je nach Arbeitsplatzdichte ist von 250 bis 420 Kfz/h und Richtung auf der Planstraße auszugehen
Unter Heranziehung der gültigen Richtlinien ist an der Einmündung der Süd Rampe der B 443 an die Planstraße für den links abbiegenden Verkehr ein Aufstellbereich bzw. ein Linksabbiegestreifen erforderlich.
Aus gutachterlicher Sicht ist im vorliegenden Fall jedoch die spezifische Situation im Zuge der Planstraße zu berücksichtigen:

- *die Planstraße wird für die Gewerbegebietserschließung als Sackgasse ausgebildet,*
- *die Herkunft bzw. das Ziel des Verkehrs wird im arbeitsplatzbezogenen Verkehr mit 60 % aus/in Richtung Westen und im Geschäfts- und Lieferverkehr mit 70 % aus/in Richtung Osten auftreten,*
- *an der betrachteten Einmündung treten die arbeitsplatzbezogenen zufließenden Verkehre vornehmlich Rechtseinbieger und die abfließen im Geradeausverkehr auf,*
- *aufgrund der Schichtbetriebe treten die Verkehre im Zu- und Abfluss in unterschiedlichen Stunden auf.*

Basierend auf einer durchgeführten Leistungsfähigkeitsberechnung zeigt sich, dass für den Linksabbieger nahezu kein Rückstau zu erwarten ist. Vor diesem Hintergrund ist eine Aufweitung der Planstraße sowohl für die Aufrechterhaltung eines guten Verkehrsflusses als auch aus Sicherheitsgründen nicht erforderlich.
Da die arbeitsplatzbezogenen Fahrten azyklisch zum Normalverkehr auftreten, wird auch im Zuge der B 443 während der Normalwerktage aber auch bei Messeverkehren eine gute bis befriedigende Verkehrsqualität erreicht.“
Das vollständige Gutachten ist dieser Begründung als Anlage 7 beigefügt.

Da eine Aufweitung der Straße nicht erforderlich ist, wird die Planstraße in einer Breite von 16,50 m festgesetzt. Sie endet in einer Wendeschleife für Gelenkbusse und für Lastzüge. Innerhalb des geplanten Straßenquerschnittes können eine ausreichend breite Fahrbahn, beidseitige öffentliche Parkplätze mit gliedernden Baumstandorten sowie ein Fuß- und Radweg angelegt werden. Die Wendeschleife am Südrand des Plangebietes wurde entsprechend den Maßen nach Bild 61 der *Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06)* ausgelegt.
Die bestehenden Straßenflächen des Anschlusses an die Bundestraße sowie die für die Umsetzung der Planstraße erforderlichen Flächen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als „Straßenverkehrsflächen“ im Bebauungsplan festgesetzt.

Innerhalb der Straßenverkehrsflächen sind zur Gliederung des Straßenraumes Bäume entsprechend § 10 der textlichen Festsetzungen zu pflanzen.

Da das Plangebiet im Norden direkt an die Bundesstraße (B 443) angrenzt, wurde folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:
„Innerhalb der sog. „Bauverbotszone“ sind gemäß § 9 Abs. 1 FStrG von der Bundesstraße (B 443) 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 Umfanges unzulässig.“ (vgl. Hinweis Nr. 4 „Bauverbotszone“ auf dem Bebauungsplan)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg (W)“
(§ 6 der textlichen Festsetzungen)
Im Plangebiet verlaufen Wirtschaftswege, die insbesondere der Erschließung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen dienen. Darüber hinaus werden sie von Fußgängern und Radfahrern im Rahmen der Naherholung und als Wegeverbindung von Rethen in Richtung Kronsberg bzw. zum östlich gelegenen Birkensee genutzt. Zur planungsrechtlichen Sicherung dieser Wirtschaftswege werden sie gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg (W)“ festgesetzt und dienen entsprechend § 6 der textlichen Festsetzungen der Erschließung der an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sowie als öffentliche Fuß- und Radwegeverbindungen. Der südliche Wirtschaftsweg könnte darüber hinaus zu einem späteren Zeitpunkt ggf. zur Erschließung weiterer Gewerbefläche westlich des Plangebietes oder (nach weiterer umfangreicher Prüfung) als eine zusätzliche Verbindung nach Rethen (Anschluss an die Peiner Straße) genutzt werden.

3.5 Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung

Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung
(§ 7 der textlichen Festsetzungen)
Im Bereich der „Straßenverkehrsflächen“ ist mit einem erhöhten Reifenabrieb und eventuell mit dem Austreten von Schadstoffen aus den im Plangebiet verkehrenden Fahrzeugen zu rechnen. Deshalb ist innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB festgesetzten „Fläche für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung“ das auf den „Straßenverkehrsflächen“ anfallende Niederschlagswasser vor der Einleitung in die „Maßnahmenfläche 2“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB von möglichen Schadstoffen zu befreien.
Darüber hinaus ist die Errichtung einer Netzstation für die Stromversorgung innerhalb der festgesetzten „Fläche für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung“ zulässig, um eine ausreichende Energieversorgung im Plangebiet sicherstellen zu können.

3.6 Hauptversorgungsleitungen / Versorgungsleitungen

Hauptversorgungsleitungen
(§ 8 der textlichen Festsetzungen)
Im nördlichen Plangebiet verläuft eine Hochspannungsfreileitung. Es handelt sich dabei um die 110-kV-Leitung „Allgermissen-Rethen“ der E.ON Netz GmbH. Zur planungsrechtlichen Sicherung der bestehenden Leitung wird diese im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB als „Hauptversorgungsleitung mit der Zweckbestimmung: Elektrizität 110 kV-Hochspannungsleitung“ festgesetzt. Darüber hinaus sind zum Schutz der Leitung, entsprechend § 8 der textlichen Festsetzungen, in einem Bereich von 25 m zu jeder Seite der festgesetzten oberirdischen Führung der „Hauptversorgungsleitung mit der Zweckbestimmung: Elektrizität 110 kV-Hochspannungsleitung“, Gehölze so zu pflanzen und zu pflegen, dass keine Beschädigungen der Leitung entstehen können (vgl. auch § 11 der textlichen Festsetzungen).

Versorgungsleitungen
(§ 9 der textlichen Festsetzungen)
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB wird die Führung von Versorgungsleitungen im Bebauungsplan festgesetzt. Entsprechend § 9 der textlichen Festsetzungen sind Versorgungsleitungen jeglicher Art, mit Ausnahme der bestehenden 110 kV-Hochspannungsleitung, unterirdisch zu verlegen. Diese Festsetzung dient der Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes.

3.7 Grünflächen

Im Plangebiet werden „öffentliche Grünflächen“ und „private Grünflächen“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen, entsprechend der geplanten bzw. bereits vorhandenen Nutzungen, festgesetzt.

Öffentliche Grünflächen

(§§ 11, 12, 13 und 14 der textlichen Festsetzungen)

Bei den „öffentlichen Grünflächen“ handelt es sich um Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „Verkehrsgrün“ (zwischen dem Rampenbauwerk und der Bundesstraße), „Anpflanzfläche (A1)“ (im nordöstlichen Plangebiet nördlich des Wirtschaftsweges), „Maßnahmenfläche 2“ (im südöstlichen Plangebiet zur Regenwasserrückhaltung) und „Maßnahmenfläche 3“ (im südlichen Plangebiet nördlich des Wirtschaftsweges), die entsprechend der jeweiligen überlagerten Festsetzungen (§§ 11, 12, 13 und 14 der textlichen Festsetzungen) zu bepflanzen, zu erhalten bzw. zu nutzen sind (vgl. hierzu auch Punkt 3.8 dieser Begründung).

Private Grünflächen

(§§ 11 und 13 der textlichen Festsetzungen)

Bei den „privaten Grünflächen“ handelt es sich um Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „Anpflanzfläche (A1)“ (im nordöstlichen Plangebiet südlich des Wirtschaftsweges sowie entlang des Rampenbauwerkes) und „Maßnahmenfläche 1“ (im nordwestlichen Plangebiet entlang der Bundesstraße (B 443) zur Entsiegelung und Bepflanzung), die entsprechend der jeweiligen überlagerten Festsetzungen (§§ 11 und 13 der textlichen Festsetzungen) zu bepflanzen, zu erhalten bzw. zu nutzen sind (vgl. hierzu auch Punkt 3.8 dieser Begründung).

Die Festsetzungen der „öffentlichen und privaten Grünflächen“ dienen der Vermeidung und dem Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes und dürfen nicht anders, als festgesetzt, genutzt werden.

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

Anpflanzen von Bäumen

(§ 10 der textlichen Festsetzungen)

Am südlichen Ende der festgesetzten „Straßenverkehrsfläche“ ist vorgesehen, durch das Anpflanzen von Bäumen in und am Ende der Wendeschleife das Plangebiet einzufassen, da die festgesetzte „Straßenverkehrsfläche“ im Süden direkt an die freie Landschaft grenzt.

Deshalb sind innerhalb der „Straßenverkehrsflächen“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB an den festgesetzten Standorten, standortgerechte Bäume als Hochstämme 4 mal verpflanzt (4 xv.) entsprechend der *Artenliste zum Anpflanzen von Bäumen* (siehe Hinweise Nr. 1 auf dem Bebauungsplan) mit einem Stammumfang von mind. 20/25 cm in mind. 9 m^2 große Pflanzbeete (Baumscheiben) zu pflanzen. Die festgesetzten Einzelstandorte können aus Gründen der Straßenbauausführung um max. 5 m verschoben werden. Die öffentlichen Parkplätze innerhalb der neuen Planstraße sollen durch Baumpflanzungen gegliedert werden. Deshalb sind innerhalb der „Straßenverkehrsflächen“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB zusätzlich mind. 16 standortgerechte Bäume als Hochstämme 4 xv. entsprechend der *Artenliste zum Anpflanzen von Bäumen* (siehe Hinweise Nr. 1 auf dem Bebauungsplan) mit einem Stammumfang von mind. 20/25 cm in mind. 9 m^2 große Pflanzbeete (Baumscheiben) alleeartig zu pflanzen.

Private Stellplätze sind nach den bauordnungsrechtlichen Vorschriften auf den einzelnen Baugrundstücken zu schaffen. Innerhalb der „Industriegebiete (GI1) – (GI3)“ sollen Stellplatzanlagen in die Freiflächengestaltung einbezogen und durch Bäume gegliedert werden. Deshalb sind innerhalb der „Industriegebiete (GI1) – (GI3)“ die Stellplätze durch Bäume zu gliedern. Je 6 Stellplätze ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB mind. 1 standortgerechter Laubbaum entsprechend der *Artenliste zum Anpflanzen von Bäumen* (siehe Hinweise Nr. 1 auf dem Bebauungsplan) mit einem Stammumfang von mind. 16/18 cm in mind. 9 m^2 große Pflanzbeete (Baumscheiben) zu pflanzen.

Die festgesetzten Anpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung des jeweiligen Bauvorhabens vorzunehmen, um eine zeitnahe Kompensation sicherzustellen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in gleicher Art und v.g. Qualität zu ersetzen.
Die Festsetzungen zum „Anpflanzen von Bäumen“ tragen zur Durchgrünung des Plangebietes bei und dienen der Vermeidung lokalklimatischer Beeinträchtigungen, die durch unverhältnismäßige Versiegelungen ausgelöst werden könnten, sowie der Vermeidung und dem Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 11 der textlichen Festsetzungen)
Die Planung der neuen Bauflächen der „Industriegebiete (GI1) – (GI3)“ erfolgt auf bislang intensiv genutzten und nahezu gehölzlosen Ackerflächen. Diese (ausgeräumten) Flächen sind durch eine fehlende Einbindung in den umliegenden Landschaftsraum geprägt. Westlich des Geltungsbereiches befindet sich, entlang des vorhandenen Wirtschaftsweges, allerdings eine alte Obstbaumallee.
Um das Landschaftsbild durch neue Gebäude möglichst nicht zu beeinträchtigen, wurden Festsetzungen zur Höhenbegrenzung der baulichen Anlagen (vgl. 3.1 Maß der baulichen Nutzung) und zur Durchgrünung des Plangebietes getroffen (vgl. 3.8 Anpflanzen von Bäumen). Die Flächen in den Randbereichen des Industriegebietes sollen mit heimischen, standortgerechten Gehölzen bepflanzt werden. Insbesondere zum östlichen Landschaftsschutzgebiet soll durch eine großzügige Bepflanzung (30 m), eine Beeinträchtigung des (LSG-H 20) vermieden werden und zum Ausgleich von Eingriffen in den Naturhaushalt beitragen werden. Zum südlichen Landschaftsraum werden eine 20 m breite Bepflanzung und zu den westlichen Ackerflächen eine 10 m breite Bepflanzung festgesetzt, die ebenfalls der Vermeidung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und zum Ausgleich dienen.
Im nordöstlichen Bereich soll der vorhandene Wirtschaftsweg erhalten bleiben und planungsrechtlich dauerhaft gesichert sowie beidseitig bepflanzt werden. Darüber hinaus werden Anpflanzungen im Zufahrtsbereich zwischen der Bundesstraße und den Bauflächen festgesetzt. Diese „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ werden überlagert innerhalb von „Grünflächen“ festgesetzt, da sich diese Flächen innerhalb der so genannten „Bauverbotszone“ (20 m) der Bunddesstraße befinden (vgl. Hinweis Nr. 4 Bauverbotszone auf dem Bebauungsplan) und deshalb nicht in die Baugebietsflächen einbezogen werden können. Die Anpflanzflächen innerhalb der „Bauverbotszone“ dürfen weder mit

Hochbauten bebaut oder durch sonstige notwendige bauliche Anlagen sowie durch Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfanges genutzt werden, so dass diese Flächen zur Baugebietseingrünung einer städtebaulich sinnvollen Nutzung zugeführt werden sollen.

Deshalb sind entsprechend § 11 der textlichen Festsetzungen innerhalb der „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (A1) und (A2)“, im Schutzabstand von 25 m beidseitig der Hochspannungsfreileitung (siehe Planzeichnung), gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB heimische, standortgerechte Großsträucher geringer Wuchshöhe in einer Pflanzdichte von mind. einem Strauch (3 xv., 60-100 cm) je 3 m^2 Vegetationsfläche entsprechend der *Artenliste zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* (siehe Hinweise Nr. 2 auf dem Bebauungsplan) anzupflanzen. Innerhalb der „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (A1) und (A2)“ außerhalb des Schutzabstandes von 25 m beidseitig der Hochspannungsfreileitung (siehe Planzeichnung) sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB heimische, standortgerechte Gehölze in einer Pflanzdichte von mind. einem Strauch (2 xv., 60-100 cm) je 2 m^2 Vegetationsfläche und je einem Baum je 50 m^2 Vegetationsfläche (Hochstamm, Stammumfang mind. 20/25 cm) entsprechend der Artenliste zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe Hinweise Nr. 2 auf dem Bebauungsplan) anzupflanzen.
Die im südlichen Plangebiet festgesetzten „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (A2)“ dürfen zur Erschließung mit Versorgungsleitungen 1 x je Grundstück unterbrochen werden.

Die festgesetzten Anpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung des jeweiligen Bauvorhabens vorzunehmen, um eine zeitnahe Kompensation sicherzustellen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in gleicher Art und v.g. Qualität zu ersetzen.

Die „öffentlichen und privaten Grünflächen“ sowie die Flächen innerhalb der „Industriegebiete (GI1) – (GI3)“, die mit „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ überlagert sind, dienen der Vermeidung und dem Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes.

Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 12 der textlichen Festsetzungen)
Der Anschluss an die Bundesstraße (B 443) ist bereits durch das vorhandene höhenungleiche Kreuzungsbauwerk sichergestellt und wurde seinerzeit innerhalb der „öffentlichen Grünfläche“ entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 133 A bepflanzt. Diese Anpflanzungen dienten im Rahmen des v.g. Bebauungsplanes dem Ausgleich von Eingriffen, die durch den Bebauungsplan vorbereitet wurden, sodass, entsprechend § 12 der textlichen Festsetzungen, die vorhandenen Gehölze innerhalb der „Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in gleicher Art zu ersetzen sind. Ein regelmäßiger Pflegeschnitt der

Gehölze zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit der Bundesstraße ist im Rahmen dieser Erhaltungsfestsetzung zulässig.

Die „öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung: Verkehrsgrün“, die mit „Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ überlagert sind, dienen der Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes.

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

(§ 13 der textlichen Festsetzungen)

Im nördlichen Plangebiet befindet sich entlang der Bundesstraße ein asphaltierter Wirtschaftsweg, der bislang der Erschließung der südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen diente. Dieser Wirtschaftsweg wird nach Umsetzung des Bebauungsplanes nicht mehr benötigt, da die geplanten gewerblichen Bauflächen über „Straßenverkehrsflächen“ erschlossen werden. Deshalb sind, entsprechend § 13 der textlichen Festsetzungen, innerhalb der „öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Maßnahmenflächen 1“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB die versiegelten Flächen zu entsiegeln und auf einem Flächenanteil von ca. 50 % heimische, standortgerechte Baum- und Strauchgruppen in einer Pflanzdichte von mind. einem Strauch (2x verpflanzt, 60-100 cm) je 2 m^2 Vegetationsfläche und je einem Baum (Heister, 2x verpflanzt, 150-200 cm) je 50 m^2 Vegetationsfläche entsprechend der *Artenliste zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* (siehe Hinweise Nr. 2 auf dem Bebauungsplan) anzupflanzen. Die übrigen Flächen sind durch eine 1-malige jährliche Mahd zu einer Gras- und Staudenflur zu entwickeln.

Diese Flächen befinden sich ebenfalls innerhalb der so genannten „Bauverbotszone“ der Bundesstraße (B 443) und dienen dem Ausgleich von Eingriffen, die durch diesen Bebauungsplan vorbereitet werden.

Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist im Plangebiet zurückzuhalten und so weit wie möglich zu versickern. Für das Niederschlagswasser, welches innerhalb der öffentlichen „Straßenverkehrsflächen“ anfällt, ist zur Rückhaltung innerhalb der „öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Maßnahmenfläche 2“ die Erstellung einer max. 2.500 m^2 großen Regenwasserrückhaltemulde zulässig. Entsprechend § 13 der textlichen Festsetzungen ist die Fläche für die Regenwasserrückhaltung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB durch flache Ausmuldungen mit wechselnden Böschungsneigungen 1:3 bis 1:6 naturnah zu gestalten und zu mind. 20 % mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern entsprechend der *Artenliste zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* (vgl. Hinweise Nr. 2 auf dem Bebauungsplan) zu bepflanzen. Die übrigen Flächen sind mit Landschaftsrasen anzusäen und durch eine 1-malige Mahd zu einer Gras- und Staudenflur zu entwickeln und offen zu halten.

Im südlichen Plangebiet entlang des Wirtschaftsweges sollen zukünftig in der „öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Maßnahmenfläche 3“ Versorgungsleitungen für das

Plangebiet verlegt werden, um den Wirtschaftsweg in seinem Bestand zu belassen. Deshalb sind entsprechend § 13 der textlichen Festsetzungen innerhalb der „Maßnahmenfläche 3“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB die Flächen lediglich mit Landschaftsrasen anzusäen und durch eine 1-malige jährliche Mahd zu einer Gras- und Staudenflur zu entwickeln sowie dauerhaft offen zu halten, um das Aufkommen von Spontanvegetation, welche eventuell die Leitungen beschädigenden könnte, zu vermeiden und die Option für eine Erschließung der Flächen westlich des Plangebietes offenzuhalten.

Die festgesetzten Maßnahmen sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung des jeweiligen Bauvorhabens vorzunehmen, um eine zeitnahe Kompensation sicherzustellen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in gleicher Art und v.g. Qualität zu ersetzen.

Die „öffentlichen und privaten Grünflächen mit den Zweckbestimmungen: Maßnahmenfläche 1 - 3“, die mit „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ überlagert sind, dienen der Vermeidung und dem Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes.

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

(§ 14 der textlichen Festsetzungen)

Zur Beseitigung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken ist gemäß Niedersächsischem Wassergesetz (NWG) grundsätzlich der Eigentümer verpflichtet.

Aufgrund der Bodenverhältnisse im Plangebiet (vgl. Anlage 4 Untergrunduntersuchung: *“Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist nur in Bereichen mit oberflächennah anstehenden Sanden möglich. Die Geschiebelehme sowie die Mergelsteine incl. Verwitterungsdecke sind generell nicht zur Versickerung von Niederschlagswasser geeignet.“*) ist eine allgemeine Versickerung des anfallenden Regenwassers auf den Baugrundstücken nicht möglich. Allerdings soll das in den „Industriegebieten (GI1 – GI3)“ auftreffende Niederschlagswasser, soweit es nicht als Brauchwasser und Löschwasser genutzt oder versickert werden kann, im Gebiet zurückgehalten werden. Deshalb ist, entsprechend § 14 der textlichen Festsetzungen, das in den „Industriegebieten (GI1) – (GI3)“ von versiegelten oder überdachten Flächen anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB auf den jeweiligen Grundstücken dezentral zurückzuhalten und gedrosselt - mit max. 2,5 l/Sek./ha (Bemessungsgrundlage: hundertjähriges Regenereignis) - in den nächstgelegenen Vorfluter (Regenwasserkanal oder Graben) abzuleiten. Das von Rangier- und Stellplatzflächen sowie Zufahrten anfallende Niederschlagswasser ist vor der gedrosselten Einleitung durch ein Absetzbecken von Schadstoffen zu befreien.

Entsprechend § 14 der textlichen Festsetzungen ist das auf den „Straßenverkehrsflächen“ anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB innerhalb der „öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Maßnahmenfläche 2“ zurückzuhalten und gedrosselt - mit max. 2,5 l/Sek./ha (Bemessungsgrundlage: hundertjähriges Regenereignis) - in den nächstgelegenen Vorfluter abzuleiten.

Das anfallende Niederschlagswasser ist vor der gedrosselten Einleitung durch eine Absetzmaßnahme von möglichen Schadstoffen zu befreien.

Die nach § 14 der textlichen Festsetzungen festgesetzten „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ dienen der Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen des Natur- und Wasserhaushalts.

Bei der Erstellung der Niederschlagswasserrückhalteanlagen sind die entsprechenden Vorschriften zu beachten. Auch ist zu beachten, dass sich die Eigenschaften des Bodens durch eine Verdichtung z.B. durch Baufahrzeuge noch weiter verschlechtern können. Soweit möglich, ist daher für einen Schutz der für die Rückhaltung vorgesehenen Bereiche im Zuge der Baumaßnahmen Sorge zu tragen; andernfalls ist der Boden nach Abschluss der Baumaßnahmen erneut aufzulockern.

Die gezielte Einleitung von Niederschlags- und Oberflächenwasser in ein Gewässer stellt eine Gewässerbenutzung dar, die einer wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß § 9 Niedersächsisches Wassergesetz (NWG) bedarf. Für eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis ist die Untere Wasserbehörde der Region Hannover zuständig.
Die Rückhalteflächen sind nach dem ATV-Arbeitsblatt A 138 zu bemessen.
Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden und des Schutzgutes Wasser werden somit durch die Rückhaltung und teilweise Versickerung weitgehend vermieden.

Externe Ausgleichsmaßnahmen
(Hinweis Nr. 3 Externe Ausgleichsmaßnahmen)
Durch diesen Bebauungsplan und der damit verbundenen Ausweisung zusätzlicher Bauflächen werden Eingriffe in den Naturhaushalt vorbereitet.
Die im Bebauungsplan vorgesehenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen können jedoch nicht verhindern, dass es durch die geplanten Bauvorhaben zu erheblichen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes kommt. Diese Beeinträchtigungen sind auszugleichen.
Die Eingriffsbilanzierung, die sich an dem „Osnabrücker Kompensationsmodell 2009“ orientiert, ist dieser Begründung als Anlage 3 beigefügt.
Der erforderliche Ausgleich wird teilweise im Plangebiet durch Entsiegelung von asphaltierten Flächen sowie durch die Herausnahme von Flächen aus der landwirtschaftlichen Nutzung und entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen bzw. Bepflanzung mit heimischen, standortgerechten Gehölzen dieser Flächen gewährleistet.

Insgesamt ergibt sich nach der Eingriffsbilanzierung (vgl. Anlage 3) ein externer Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Boden von ca. 147.969 Werteinheiten. Darüber hinaus besteht ein Ausgleichsbedarf für den Artenschutz.

Deshalb wird der nachfolgende Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen:
„Zum Ausgleich der durch diesen Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft sowie in den Artenschutz dienen, neben den Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet, darüber hinaus Ausgleichsmaßnahmen auf externen Flächen, die in der Begründung zum Bebauungsplan unter Punkt 6. Umweltbericht ausführlich beschrieben sind. (vgl. Hinweis Nr. 3 „Externe Ausgleichsmaßnahmen“ auf dem Bebauungsplan)

Die Stadt Laatzen bzw. der Erschließungsträger wird sämtliche Maßnahmen veranlassen und überwachen, die für den benötigten Ausgleich erforderlich sind.
Mit den vorgenannten Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches und auf den externen Kompensationsflächen können die derzeit erkannten und bewertbaren Folgewirkungen der durch den Bebauungsplan Nr. 138 „Logistikzentrum Gewerbegebiet Rethen-Ost“ vorbereiteten Eingriffe in die Umweltschutzgüter ausgeglichen werden.

Darüber hinaus werden weitere Maßnahmen zur Sicherung des Bestandes und zum Ausgleich für den Verlust von Teillebensräumen besonders geschützter Tierarten ergriffen. (vgl. Punkt 6 Umweltbericht).

3.9 Flächenübersicht

Flächenübersicht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes:

Plangebiet insgesamt	**ca.317.502 m²**	**100 %**
Verkehrsflächen insgesamt	**ca. 19.621 m²**	**6,2 %**
davon:		
- Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg Nord	ca. 1.253 m²	
- Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung: Wirtschaftswege Süd	ca. 4.939 m²	
- Straßenverkehrsflächen Bestand	ca. 8.317 m²	
- Straßenverkehrsflächen Planung	ca. 5.112 m²	
Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung insgesamt	**ca. 127 m²**	**0,1 %**
Grünflächen insgesamt	**ca. 21.646 m²**	**6,8 %**
davon:		
- Private Grünflächen Zweckbestimmung: Maßnahmenfläche 1	ca. 5.809 m²	
- Private Grünflächen Zweckbestimmung: Anpflanzflächen	ca. 2.930 m²	
- davon: private Anpflanzfläche Ost ca. 959 m²		
- private Anpflanzfläche West ca. 1.971 m²		
- Öffentliche Grünflächen Zweckbestimmung: Maßnahmenfläche 2	ca. 3.877 m²	
- Öffentliche Grünflächen Zweckbestimmung: Maßnahmenfläche 3	ca. 5.059 m²	
- Öffentliche Grünflächen Zweckbestimmung: Anpflanzfläche	ca. 419 m²	
- Öffentliche Grünflächen Zweckbestimmung: Verkehrsgrün	ca. 3.552 m²	
Bauflächen insgesamt	**ca.276.108 m²**	**86,9 %**
davon:		
- Bauflächen (GI1+GI2, GRZ 0,8, GFZ 2,4, a, OK max. 92 m ü. NHN) darin: Flächen zum Anpflanzen West (Breite 10 m) ca. 4.335 m² Flächen zum Anpflanzen Süd (Breite 20 m) ca. 13.369 m²	ca.227.888 m²	
- Bauflächen (GI3, GRZ 0,8, GFZ 2,4, a, OK max. 88 m ü. NHN) darin: Flächen zum Anpflanzen Ost (Breite 30 m) ca. 11.385 m²	ca. 48.220 m²	

4. Nachrichtliche Übernahme

Aufgrund der §§ 5 und 19 des Reichsnaturschutzgesetzes vom 26.Juni 1935 (Nieders. GVBl. Sb. II S. 908) wurde die Verordnung zum Schutz des Landschaftsteiles „Gaim-Bockmer Holz“ (Landkreise Hannover und Burgdorf), Landschaftsschutzgebiet Nr. 20 vom 30. April 1969 erlassen.
Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen sollen in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen werden, soweit sie zu seinem Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind.

Nachrichtlich übernommen wird deshalb gemäß § 9 Abs. 6 BauGB die im östlichen Plangebiet verlaufende Grenze des Landschaftsschutzgebietes (LSG-H 20 „Gaim-Bockmer Holz“).
Die Schutzgebietsverordnung vom 30. April 1969, auf Grundlage des Reichsnaturschutzgesetzes vom 26. Juni 1935, ist zu beachten.

Innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) sind Handlungen verboten, die geeignet sind, die Landschaft zu verunstalten, die Natur zu schädigen oder den Naturgenuss zu beeinträchtigen; die Verbote sind in der Verordnung aufgeführt. In besonderen Fällen können Ausnahmen gemäß § 2 Abs. 3 der Landschaftsschutzgebietsverordnung der Region Hannover LSG-H 20 „Gaim-Bockmer Holz“ von den Verboten zugelassen werden, wenn sie der Abwendung oder einem Ausgleich von Verunstaltungen, Schädigungen oder Beeinträchtigungen dienen.

Im Landschaftsschutzgebiet bedürfen bestimmte Maßnahmen einer Erlaubnis der Unteren Naturschutzbehörde, z.B. die Errichtung oder wesentliche äußere Veränderung von baulichen Anlagen aller Art sowie Verkaufseinrichtungen, auch soweit für sie keine bauaufsichtliche Genehmigung erforderlich ist.

Maßnahmen die keinen Beschränkungen auf Grund der Verordnung unterliegen sind z.B. die land- und forstwirtschaftliche Nutzung und Bewirtschaftung von Grundstücken einschließlich der Änderung des Kulturartenverhältnisses im Rahmen einer landwirtschaftlichen, forstwirtschaftlichen oder gärtnerischen Bewirtschaftung. Innerhalb des Landschaftsschutzgebietes ist die Bepflanzung eines 30 m breiten Pflanzstreifens zum Schutz des Landschaftsschutzgebietes sowie zum Ausgleich von Eingriffen in den Naturhaushalt und zur Vermeidung von Eingriffen in das Landschaftsbild geplant. Ausnahmen unterliegen dem Genehmigungsvorbehalt gemäß § 2 Abs. 3 der Landschaftsschutzgebietsverordnung der Region Hannover LSG-H 20 „Gaim-Bockmer Holz“.

5. Durchführung des Bebauungsplanes

5.1 Maßnahmen, Kosten, Finanzierung

Durch diesen Bebauungsplan Nr. 138 „Logistikzentrum Gewerbegebiet Rethen-Ost“, OT Rethen entstehen der Stadt Laatzen keine Kosten. Davon unberührt sind die Zinsen für die Herstellung des Brückenbauwerkes im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 133 A.
Sämtliche Planungskosten, die Baukosten der Brücke sowie die Kosten des Grunderwerbs, der Herstellung der Erschließungsanlagen, der Maßnahmen innerhalb der öffentlichen Grünflächen sowie für externe Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen dieses Bebauungsplanes sind durch den Erschließungsträger zu zahlen. Zur Kostenübernahme schließt die Stadt Laatzen einen Städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB mit dem Erschließungsträger ab.

5.2 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen sind zur Durchführung des Bebauungsplans nicht erforderlich.

Sämtliche Flächen im Plangebiet befinden sich, mit Ausnahme des südlichen und des nordwestlichen Wirtschaftsweges (Eigentum der Stadt Laatzen) in Privateigentum.
Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes werden die Bauflächen sowie die privaten Grünflächen vom Erschließungsträger erworben und direkt an Gewerbetreibende veräußert.

Die „Straßenverkehrsflächen“, die zur Bundesstraße (B 443) gehören sowie die „öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung: Verkehrsgrün“ werden dem Niedersächsischen Landesamt für Straßenbau und Verkehr übertragen.
Alle übrigen „Verkehrsflächen“ inkl. der „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung“, die „Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen“ sowie die „öffentlichen Grünflächen“ werden an die Stadt Laatzen übertragen.

6. Umweltbericht

Im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens wurde eine Umweltprüfung (UVP) nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) durchgeführt. Grundlage für die Prüfung ist eine Umweltverträglichkeitsuntersuchung (UVS) (*Planungsgruppe Lärchenberg 2017*, vgl. Anlage 1 dieser Begründung). Die Ergebnisse der UVS wurden in den Umweltbericht aufgenommen.
Der Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 138 „Logistikzentrum Gewerbegebiet Rethen-Ost“, OT Rethen wurde ausgearbeitet von: Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektin Heike Schepelmann, Planungsgruppe Lärchenberg - Hannover.

6.1 Einleitung

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

Das Plangebiet liegt östlich der Ortslage von Rethen, östlich der Bundesstraße (B 6), südlich der Bundesstraße (B 443) und umfasst eine Fläche von ca. 31,75 ha. Nach Westen wird der Geltungsbereich durch einen befestigten Wirtschaftsweg begrenzt, der von einer Obstbaumallee begleitet wird. Daran schließen sich bis zur B 6 weitere Ackerflächen an. Eine mögliche Erweiterung von gewerblichen Bauflächen auf diesen Flächen ist im Flächennutzungsplan der Stadt Laatzen bereits dargestellt. Nach Norden bildet die Bundesstraße (B 443) die Grenze. Nördlich davon befindet sich das Verkehrssicherheitszentrum (Bebauungsplan Nr. 133 A bzw. die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 133 A). Nach Süden und Osten erstrecken sich weitere intensiv bewirtschaftete Ackerflächen.
Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 138 „Logistikzentrum Gewerbegebiet Rethen-Ost“, Ortsteil Rethen ist die anhaltende Nachfrage nach verfügbaren gewerblichen Baugrundstücken für die Ansiedlung von Logistikunternehmen sowie Grundstücken für Industrie- und Gewerbeansiedlungen in Laatzen.

Ziel des Bebauungsplanes ist, die bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen im Plangebiet einer Bebauung zuzuführen. Der Bebauungsplan konkretisiert die beabsichtigten Nutzungen zur Deckung des Bedarfes an gewerblich genutzten Flächen und der notwendigen Erschließung der überplanten Flächen. Im Bebauungsplan werden „Industriegebiete“ (GI1) – (GI3) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,4 festgesetzt. Die Errichtung von Garagen und von Nebenanlagen ist auf die überbaubaren Flächen begrenzt. Die Überschreitung einer Bauhöhe für bauliche Anlagen von 92 m für die Bereiche GI1 und GI2 bzw. 88 m für den Bereich GI3 ü NHN ist nicht zulässig. Örtlich unterschiedliche Gebäudehöhen ergeben sich in Abhängigkeit der Topographie.

Die verkehrliche Erschließung mit Anbindung an das örtliche und überörtliche Straßenverkehrsnetz Bundesstraße (B 6) und Bundesautobahn (A 7) erfolgt ausschließlich über die

vorhandene Zufahrt von der Bundesstraße (B 443) beim Brückenbauwerk im Nordosten, über die auch das nördlich der B 443 gelegene Fahrsicherheitszentrum angebunden ist. Die Trasse der Haupterschließung befindet sich im Wesentlichen im östlichen Teil des Plangebietes. Am Südrand des Plangebietes befindet sich ein Wirtschaftsweg.
Die innere Erschließung soll durch eine öffentliche Straße mit Wendeschleife für Gelenkbusse und Lastzüge sichergestellt werden. Die neue Planstraße (16,50 m) soll neben der Fahrbahn (7 m) und beidseitigen Parkstreifen (je 3,50 m) entlang der Ostseite eine Fortsetzung des vorhandenen Geh- und Radweges (2,50 m) aufnehmen. Im Straßenraum sind großkronige, hochstämmige Bäume standortgerechter Art zu pflanzen. Durch diese Erschließung wird die Nutzbarkeit des Wirtschaftsweges entlang der südlichen Plangebietsgrenze auch zukünftig gewährleistet. Zur Sicherung der Erreichbarkeit der östlich des Plangebietes gelegenen landwirtschaftlichen Flächen wird der nordöstliche Wirtschaftsweg ebenfalls erhalten.

Wesentliches Ziel der Festsetzungen zur Grüngestaltung ist das Bestreben, naturschutzfachlich bzw. naturschutzrechtlich begründete Vermeidungs- bzw. Ausgleichsmaßnahmen zur gestalterischen Aufwertung der öffentlichen Straßenräume (Straßenbäume zur Gliederung der Straßenverkehrsflächen) und der privaten Grundstücke (Anpflanzungen von hochstämmigen Laubbäumen zur Gliederung von Stellplätzen) zu nutzen. Weitere festgesetzte Anpflanzungen (A1 und A2) auf privaten Baugrundstücken entlang der nördlichen, westlichen, südlichen und östlichen Grenzen des Geltungsbereiches dienen zugleich der optischen Einbindung der großflächigen Gewerbegebiete in das Landschaftsbild. Die Maßnahmenflächen 1 (Entsiegelung und dauerhafte Bepflanzung befestigter Verkehrsflächen), die Maßnahmenfläche 2 (Herstellung und Bepflanzung von Anlagen zur Regenwasserrückhaltung) und die Maßnahmenfläche 3 (Entwicklung einer Gras- und Staudenflur) verbinden dieses auch gestalterische Ziel mit besonderen Zielsetzungen des Boden- und des Grundwasserschutzes.

Im Plangebiet anfallende Niederschläge sollen auf den privaten Baugrundstücken zurückgehalten, gereinigt und gedrosselt dem Vorfluter (Regenwasserkanal oder Graben) zugeführt werden. Die auf den Straßenverkehrsflächen anfallenden, vorgereinigten und nicht schädlich verunreinigten Niederschläge werden der Maßnahmenfläche 2 zugeführt, dort zurückgehalten und gedrosselt in den nächsten Vorfluter eingeleitet.

Im näheren Umfeld nördlich und östlich des Plangebietes befinden sich im Bereich des Bockmer Holzes für Natur und Landschaft besonders wertvolle Gebiete, die als Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete (NSG bzw. LSG) sowie als europäische Schutzgebiete (FFH-Gebiet) rechtlich gesichert sind. Von diesen Flächen wird räumlich in unterschiedlichem Maße Abstand eingehalten. Die westliche Grenze des Landschaftsschutzgebietes LSG-H 20 „Gaim-Bockmer Holz“ liegt innerhalb des Plangebietes. Ca. 500 m südlich verläuft mit der Bruchriede ein ökologisch wertvolles Fließgewässer, an dem derzeit Maßnahmen zur Renaturierung durchgeführt werden.

Ein Teil der Flächen ist bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 133 A überplant.

- **Darstellung 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.
Aufgrund der zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO ist nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG in der Fassung vom 24. Februar 2010, zuletzt geändert am 08. September 2017) eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach § 50 (UVPG) erforderlich. Mit der zulässigen Grundfläche von ca. 220.886 m² die durch diesen Bebauungsplan planungsrechtlich vorbereitet wird, überschreitet das Planvorhaben den in der Anlage 1 UVPG Nr. 18.5.1 genannten Prüfwert von 100.000 m². Die UVP dient nach § 2 Abs. 1 UVPG der Entscheidungsfindung über die Zulässigkeit des Vorhabens. Auf der kommunalen Bauleitplanung vorgelagerten Planungsebenen (Raumordnung, Regionalplanung) wurden bisher zu dem Vorhaben keine Umweltverträglichkeitsprüfungen durchgeführt. Die UVP wird gemäß § 50 UVPG das Bebauungsplanverfahren begleitend durchgeführt. Die Ziele und die Beschreibung des Vorhabens und die bis dahin vorliegenden Ergebnisse der im Rahmen der Bauleitplanung durchgeführten Umweltuntersuchungen dienten als Unterlage der Unterrichtung und des Informationsaustausches der beteiligten Behörden nach § 15 UVPG (früher: Scoping-Termin gemäß §§ 5 und 6 UVPG vom 20. Februar 2010, geändert am 20. November 2016) sowie der Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit gemäß § 17 ff UVPG. Bei diesem Termin wird der Untersuchungsumfang der Umweltverträglichkeitsstudie (UVS) festgelegt, der u.U. über den Rahmen der bisherig durchgeführten bzw. im Arbeit befindlichen Untersuchungen hinausgeht. Die Ergebnisse der UVS sind in den Umweltbericht nach § 2a BauGB eingeflossen.

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 (vgl. Anlage 3) nach den Maßgaben des „Osnabrücker Kompensationsmodell 2009“ *(Landkreis Osnabrück, Fachdienst Umwelt 2009).*

Die Prüfung, ob Umweltauswirkungen als erheblich anzusehen sind, erfolgt vor dem Hintergrund rechtlich fixierter und damit vorhandener Umweltschutzziele (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.

Unabhängig von der Art des Planverfahrens sind bei der Planung bestimmte Beeinträchtigungsverbote für nach § 44 Abs. 1 BNatSchG besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten zu berücksichtigen. Dabei ist zu beachten, dass sich unter den besonders geschützten Arten einerseits seltene oder gefährdete Arten befinden, andererseits aber auch solche, die häufig und ungefährdet sind. Bei häufigen und ungefährdeten, besonders geschützten Arten ist zu unterscheiden, ob bedeutsame Bestände dieser Arten betroffen sind. Vorkommen besonders geschützter Arten sind auch im Rahmen der Eingriffsregelung zu beachten. Sofern die Verwirklichung der Planung zu einer verbotenen Handlung nach § 44 Abs. 1 BNatSchG führen kann, ist grundsätzlich eine Befreiung nach § 67 BNatSchG von den artenschutzrechtlichen Verboten erforderlich.

Schutzgebiete

Das Plangebiet überlagert an seinem Ostrand das im Osten gelegene Landschaftsschutzgebiet (LSG-H 20 „Gaim-Bockmer Holz“), das sich weiträumig nach Norden, Osten und Südosten über die Autobahnen (A 7) und (A 37) hinaus erstreckt. Nordöstlich, d.h. jenseits der (B 443) sowie nördlich des Autobahnzubringers (A 37), und östlich befindet sich innerhalb dessen das FFH-Gebiet 108 als Bestandteil des Natura 2000 Netzwerkes von gemeinschaftlicher Bedeutung DE 3625-331 „Bockmerholz, Gaim“ - mit naturnahen Waldgebieten auf teilweise feuchten Standorten. Dieses setzt sich aus mehreren Teilflächen zusammen. Auch das Naturschutzgebiet NSG HA-173 „Bockmerholz“ ist nördlich der B 443 in diesem Gebiet gelegen. Südlich des Plangebietes verläuft die Bruchriede, ein in Teilen naturnahes Fließgewässer, das weiter östlich mit seinem Zulauf Ellerngraben noch Teil des LSG-H 20 ist. Hier befinden sich außerdem lineare Strukturen entlang von Fließgewässern als Teil des FFH-Gebietes 108.
Beim gemäß § 15 UVPG (bzw. §§ 5 und 6 UVPG Stand 2010) durchzuführenden Scoping-Termin soll auch festgestellt werden, ob eine FFH-Verträglichkeitsprüfung gemäß § 34 BNatSchG erforderlich ist und in welchem Umfang hierzu Unterlagen vorzulegen sind. Eine entsprechende Forderung wurde im Rahmen des Scoping-Verfahrens am 11.06.2013 nicht aufgerufen.

Sonstige Schutzgebiete nach Naturschutz- oder Wasserrecht bzw. gesetzlich geschützte Biotope sind im Plangebiet selbst und im unmittelbaren Umfeld nicht vorhanden.

Fachliche Rahmenvorgaben, Fachplanungen

Die Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes und die westlich angrenzenden Flächen sind im Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) 2016 als "Vorhandene Bebauung / bauleitplanerisch gesicherter Bereich“ nachrichtlich dargestellt. Des Weiteren sind als Ziel der Raumordnung, die Flächen des Plangebietes im RROP als „Standort Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten“ festgelegt.

Im nördlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die vorhandene Hochspannungsfreileitung im RROP als „Vorranggebiet Leitungstrasse 110 kV“ festgelegt. Bei dieser Leitung handelt es sich um eine Hochspannungsfreileitung der E.ON Netz GmbH.
Nördlich des Plangebietes befinden sich die Bundesstraße (B 443) und westlich die Bundesstraße (B 6), die im RROP als „Hauptverkehrsstraßen“ festgelegt sind, sowie die südliche Grenze des „Vorranggebietes Trinkwassergewinnung“. Die Ausweisung eines Trinkwasserschutzgebietes im Rahmen der Aufstellung einer Wasserschutzgebietsverordnung ist in diesem Bereich jedoch bislang nicht erfolgt.
Südlich und östlich des Plangebietes grenzen „Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft“ an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes, die mit der Festlegung „Vorranggebiet Freiraumfunktionen“ und mit „Vorranggebiet Natur und Landschaft“ überlagert sind.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Laatzen (53. Änderung wirksam seit dem 04.06.1998) stellt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 138 „Gewerbliche Bauflächen (G)“, „Verkehrsflächen“ (Hauptverkehrs- Hauptsammelstraßen) zur Anbindung des Plangebietes sowie eine „Hauptversorgungsleitung: Elektrizität“ (110 kV-Leitung) dar.

Der Landschaftsrahmenplan (LRP) der Region Hannover (2013) zeigt die o.g. Schutzgebiete auf. Nach Karte 6 „Schutz, Pflege und Entwicklung bestimmter Teile von Natur und Landschaft“ wird eine erhebliche Erweiterung des FFH-Gebietes 108 in nordöstlicher Richtung vorgeschlagen. Südöstlich des Plangebietes zeigt der LRP eine Erweiterung des LSG-H 20 südlich entlang der Bruchriede (Erweiterung H 20n).
In der Karte 5a „Zielkonzept“, wird neben der Sicherung und weiteren Förderung der vorgenannten Schutzgebiete mit besonders hoher und hoher ökologischer Bedeutung eine Sicherung der Gehölzbestände entlang der B 443 und B 6 gefordert. Der Planbereich selbst wird als Gebiet mit stärkerer Hangneigung und/ oder klimatischer Ausgleichsfunktion kategorisiert.
In der Karte 5 b „Biotopverbund“ ist das Gebiet „Gaim-Bockmer Holz“ als Kernfläche eines Waldgebietes von nationaler Bedeutung und der Bereich an der Bruchriede als Kernfläche eines Offenlandgebietes mit überregionaler Bedeutung gekennzeichnet. In nordwest-südöstlicher Richtung östlich des Geltungsbereiches entlang der Grenze des LSG ist ein Korridor Richtung Mastbrucher Holz (LSG-H 57)/ Kronsberg zur Bruchriede als „regional bedeutsamer Korridor“ zur Biotopvernetzung markiert. Dessen Ausgestaltung sei im Zuge der kommunalen Landschaftsplanung erforderlich.

Für die Stadt Laatzen liegt ein beschlossener Landschaftsplan vor (*ALAND 2011*). Darin sind die Ackerflächen als Biotoptypen mit geringer Bedeutung für alle Schutzgüter gekennzeichnet (Karte Zielkonzept). Für einen breiten Geländestreifen von ca. 1.500 m² am Ostrand des Plangebietes, zugleich westliche Grenze des LSG-H 20, wird die Entwicklung von Brachland gefordert, um die ökologische Wertigkeit zu steigern. Am Nordrand, entlang der B 443, wird die Ergänzung der vorhandenen Gehölzstrukturen empfohlen, entlang des südlichen Feldrandes sollten weitere (Einzel-) Gehölze gepflanzt werden.
Für die im Südwesten an das Plangebiet, unmittelbar südlich der Apfelbaumallee, anschließende Ackerfläche wird eine sehr hohe Bedeutung für den Tier- und Pflanzenartenschutz

festgestellt. Diese Fläche ist als Schwerpunktbereich für Artenhilfsmaßnahmen, hier für den Feldhamster, gekennzeichnet. Zur Verbesserung der östlichen Ortsrandgestaltung des Gewerbegebietes „Heidfeld“ sollten entlang der B 6 vorhandene Gehölzbestände ergänzt werden. Die Bruchriede soll durch ergänzende, lineare Gehölzpflanzungen sowie die Umwandlung von Ackerflächen südlich des Gewässers in Grünland ökologisch aufgewertet werden. Ca. 500 m südöstlich des Plangebietes, im Vorfeld des vorhandenen Waldes am Ellerngraben ist die Entwicklung standortgerechten Laubwalds 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).*

6.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

- **Bestandsaufnahme des Umweltzustandes und Bewertung**

Wesentliche Grundlage für die Bewertung der aktuellen Situation der Umweltschutzgüter ist die Bestandsdokumentation im Wege einer Biotoptypenkartierung. Die im Plangebiet und den angrenzenden Flächen vorgefundenen Biotoptypen wurden im Wege verschiedener örtlicher Begehungen, maßgeblich mit Datum vom 16.04.2013, erfasst und in der „Biotoptypenkarte“, (vgl. Anlage 2) dokumentiert. 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, 2011)*. Umwelterhebliche Veränderungen betreffen den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Schutzgut Mensch

- Zustand und Bewertung

<u>Verkehr</u>

Aufbauend auf der „Verkehrsuntersuchung Gewerbegebiet Laatzen-Ost an der B 443 östlich der B 6“, die für den Bebauungsplan Nr. 133 A unter Einschluss des seinerzeit geplanten Fahrsicherheitszentrum und der südlich der B 443 geplanten Gewerbegebiete vorgelegt wurde *(PGT Umwelt und Verkehr 1994),* wurde vom Büro PGT Umwelt und Verkehr GmbH eine Abschätzung der Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes der Planstraße mit der Anschlussrampe an die B 443 unter Berücksichtigung des geplanten Logistikstandortes durchgeführt *(„Aktualisierung der Verkehrsuntersuchung zur Erschließung des geplanten Industriegebietes B-Plan Nr. 138 Rethen – Ost in Laatzen“, Hannover, 27.09.2013, vgl. Anlage 7)*. Unter Bezugnahme auf vorliegende Untersuchungen zu ähnlichen Ansiedlungen und eine zu erwartende Arbeitsplatzdichte wurde ein Gesamtverkehrsaufkommen zwischen 2.900 Kfz/ 24 h bis 4.325 Kfz/ 24 h angenommen. Angenommen wurde ferner, dass die Fahrten zu 70 % aus/ nach Richtung

Osten (BAB A 7) unternommen werden. Beim arbeitsplatzbezogenen Verkehr wurden Herkunft und Ziel zu 60 % aus/in Richtung Westen (Stadt Laatzen und B 6) gesetzt.
Im Ergebnis wurde festgestellt, dass der vorhandene Knotenpunkt für den geplanten Logistik-Betrieb ausreichend dimensioniert ist. Weitergehend kann angenommen werden, dass der durch das Planvorhaben induzierte Verkehr sich über die vorhandenen, übergeordneten Verkehrsstraßen abwickeln lässt und insbesondere Wohngebiete in der Nähe des Standortes nicht erheblich zusätzlich belastet werden.

Lärm
Das Plangebiet ist ganz überwiegend von Lärmimmissionen aus dem Verkehr auf der B 6 und der B 443 belastet.
Die Geräuschimmissionen aus den im Bebauungsplan Nr. 133 bzw. 133 A geplanten Nutzungen einschließlich der Geräuschimmissionen aus dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen wurden durch die „Schalltechnische Untersuchung zum geplanten Fahrsicherheitszentrum des ADAC“ *(Bonk, Maire, Hoppmann GbR 2003)* hinsichtlich der Auswirkungen auf die nächstgelegene schutzbedürftige Wohnnutzung im Wohngebiet „Lange Weihe“ (Schutzanspruch „Allgemeines Wohngebiet“) in Laatzen, das ca. 450 m nordwestlich des Plangebietes liegt, überschlägig abgeschätzt. Das Wohngebiet ist gegenüber dem Straßenverkehrslärm auf der (B 6) durch einen 5 m hohen Wall abgeschirmt.
Festgestellt wurde, dass das Fahrsicherheitszentrum, das nach den Regelungen der TA Lärm zu beurteilen war, nur unwesentlich zur Gesamtlärmbelastung beträge. Als maßgeblich für die Geräuschimmissionen aus dem Plangebiet wurden die geplanten gewerblichen Nutzungen bewertet, die auch in der Nachtzeit von 22.00 bis 6.00 Uhr wirksam sind. Unter Annahme eines flächenbezogenen Schall-Leistungspegels von 65 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts in den geplanten Gewerbegebieten bei schallbezogen uneingeschränkter Nutzung wurde rechnerisch nachgewiesen, dass die maßgebenden Immissionsrichtwerte im Wohngebiet „Lange Weihe“ durch Vorbelastung und Plangebiet noch eingehalten werden.
Im Zuge der Umsetzung der Planung als „Industriegebiet (GI)“ ist durch die geplante Ansiedlung stark emittierender Betriebe mit hohen Schallemissionen aus Gewerbelärm zu rechnen. Zu prüfen war, ob für Siedlungsbereiche - insbesondere die nordwestlich (“Lange Weihe“) und südwestlich (Bereich Rethen, Schutzanspruch „Mischgebiet“, Entfernung ca. 750 m) des Plangebiets gelegenen Wohngebiete - sowie gegenüber dem Campingplatz (Schutzanspruch „Allgemeines Wohngebiet“, Entfernung ca. 1.100 m) östlich und eines Sporthotels (Schutzanspruch „Mischgebiet“, Entfernung ca. 450 m) südlich des Plangebiets infolge der geplanten Nutzung (Ansiedlung emittierender Gewerbebetriebe) erhebliche Immissionen zu erwarten sind, die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse beeinträchtigen könnten. Zur Klärung dieser Fragen wurde ein *„Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 138 „Logistikzentrum Gewerbegebiet Rethen-Ost“ auf dem Gebiet der Stadt Laatzen* durch das Büro *Bonk-Maire-Hoppmann GbR* erstellt (*Garbsen, 19.07.2013,* vgl. Anlage 6 dieser Begründung).
Bezogen auf die Schutzbedürftigkeit benachbarter (Wohn)Bauflächen und unter Berücksichtigung der vorhandenen bzw. zulässigen (möglichen) Geräusch- Vorbelastung durch die im Untersuchungsbereich vorhandenen gewerblichen Nutzungen wurde rechnerisch ermittelt, mit welchen Emissionsbeschränkungen die Ausweisung industrieller Bauflächen im Geltungsbe-

reich des Bebauungsplans Nr. 138 möglich ist. Für das östlich gelegene Landschaftsschutzgebiet ist nach Aussage des Gutachters unter schalltechnischen Gesichtspunkten kein Schutzanspruch gegeben.

Sonstige Immissionen

Genauere Informationen zu gas- und staubförmigen sowie sonstigen stofflichen Immissionen infolge des Straßenverkehrs stehen nicht zur Verfügung.

Erholung

Das Plangebiet erfüllt in geringem Umfang Funktionen für die Naherholung. Es wird, vermutlich vorrangig von Anwohnern der nahe gelegenen Siedlungen Rethens und Laatzens, zum Spazierengehen, Joggen und für den Hundeauslauf aufgesucht. Die asphaltierten Wirtschaftswege sind für diese Zwecke gut geeignet. Auch von Fahrradfahrern und Radwanderern wird das Gebiet durchquert. Vorrangig werden der Wirtschaftsweg am Südrand des Plangebietes und das östlich und südlich anschließende Wegenetz frequentiert. Untergeordnet wird auch der Weg an der Apfelbaumallee genutzt. Allerdings ist in dessen Verlängerung entlang der (B 443) kein Rundweg möglich. Nach Norden führt das weitere Wegsystem über die (B 443) und die (A 37) hinaus in den Bereich des Kronsberges und bindet dort auch an vorhandene Siedlungsgebiete in Laatzen und Hannover an.

Südlich des Plangebietes befinden sich an der Peiner Straße der Hotel- und Gaststättenbetrieb Erbenholz sowie eine Vereins-Sportanlage.

- Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch

Lärm

Bezogen auf den Schallimmissionsschutz wurde mit der Stadt Laatzen festgelegt, dass die Geräuschimmissionen des Plangebietes entsprechend den Regelungen nach Nr. 3.2.1 der TA Lärm keinen relevanten Immissionsbeitrag verursachen dürfen, auch wenn maßgebliche Orientierungs- oder Immissionsrichtwerte bereits durch die Geräusch- Vorbelastung ganz oder teilweise ausgeschöpft werden, (vgl. hierzu auch Punkt 3.2 der Begründung). Im Ergebnis der schalltechnischen Berechnungen wurden die als GI1, GI2 und GI3 bezeichneten „Industriegebiete“ als Teilflächen festgesetzt, in denen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB nur Betriebe und Anlagen zulässig sind, deren Geräusche die in der Textlichen Festsetzung Nr. 2 „Schallschutzmaßnahmen“ angegebenen Emissionskontingente (immissionswirksamer, flächenbezogener Schall-Leistungspegel) L_{EK} tags (6.00 – 22.00 Uhr) und nachts (22.00 – 6.00 Uhr) nicht überschreiten. Bezugsgrößen sind dabei die Gebietsflächen ohne die überlagerten „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“. Diese Regelung stellt sicher, dass die Geräuschemissionen des Plangebietes die zulässigen Belastungswerte der TA Lärm um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden. Da zwischen Plangebieten und den schutzbedürftigen Baugebieten sehr unterschiedliche räumliche Abstände gegeben sind und der jeweilige Schutzanspruch sehr verschieden ist, sind darüber hinaus richtungsabhängige Zusatzkontingente in Richtung weniger schutzbedürftiger Baugebiete zulässig.

Bei Einhaltung der sich aus der schalltechnischen Berechnung ergebenden, zulässigen Emissionskennwerte kann davon ausgegangen werden, dass die nächstgelegenen Baugebiete durch die geplanten gewerblichen Nutzungen nicht unzulässig belastet würden.

Sonstige Immissionen

Aufgrund der zu erwartenden, steigenden zunehmenden Anzahl von Verkehrsbewegungen auf den Bundesstraßen und innerhalb des geplanten Gewerbegebietes, insbesondere durch Schwerlastverkehr, ist mit einem Anstieg der Luftbelastung mit Grob- und Feinstaubanteilen sowie gasförmigen Stoffen zu rechnen. Eine unzulässige Immissionsbelastung der Wohnbevölkerung nordwestlich und südöstlich des Plangebietes ist dennoch nicht zu erwarten, da die Hauptverkehrsmengen über die B 443 und die A 37/ A 7 bzw. B 6 abgewickelt werden.

Erholung

Die vorhandenen Wegeverbindungen im Bereich des Plangebietes bleiben erhalten. Eine erhebliche Beeinträchtigung von Personen, die das Gebiet für Naherholungszwecke oder zu sportlichen Aktivitäten aufsuchen, ist derzeit nicht zu erkennen. Erfahrungen aus ähnlich enger Benachbarung von Industriegebieten und extensiver Naherholung andernorts legen nahe, dass die gewohnten Aktivitäten trotz großformatiger Gebäudekubaturen und steigender Geräuschbelastung nicht aufgegeben werden. Die Stadt Laatzen geht nicht davon aus, dass durch die geplante Ansiedlung dauerhaft nachteilige Auswirkungen auf die Naherholung verursacht werden.

Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Das Plangebiet liegt am Südhang des Kronsberges im Naturraum Kirchröder Hügelland, dessen ursprüngliche Vegetationsbedeckung wegen der hohen Bodenfruchtbarkeit überwiegend einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung gewichen ist. Auch im Landschaftsausschnitt des Plangebietes nehmen Ackerflächen den größten Raum ein. Gehölzstrukturen, die freilebenden Pflanzen und Tieren Lebens- und Rückzugsraum bieten könnten, finden sich nur in den Randbereichen. Auch wird das Gebiet stark von der menschlichen Siedlungstätigkeit und von Verkehrsflächen beeinflusst.

Die potenzielle natürliche Vegetation (pnV) entspricht der Vegetationsbedeckung, die an einem gegebene Standort ohne Veränderungen durch menschliche Aktivitäten anzutreffen wäre. Sie spiegelt die natürlich vorherrschenden Standortbedingungen wider, d.h. die klimatischen, geologischen, geomorphologischen, bodenkundliche und hydrologische Verhältnisse. Auf den mäßig basenarmen, staunässebeeinflussten, lehmig-sandigen Ackerböden stellte sich natürlicherweise der artenarme Flattergras-Buchenwald des Tieflandes ein. Auf den feuchteren Standorten im Bereich der Bruchriede trifft man stellenweise auf Rudimente des Bach-Erlen-Eschenwald-Komplexes des Hügel- und Berglandes (ALAND 2011).

- Zustand und Bewertung

Im April 2013 erfolgte eine Bestandsaufnahme durch eine Kartierung der Biotoptypen nach dem „Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen“ (v. Drachenfels 2011). Die Bewertung der Biotoptypen (vgl. Anlage 3 Eingriffsbilanzierung) orientiert sich an den Maßgaben des

„Osnabrücker Kompensationsmodell 2009“ (Landkreis Osnabrück, Fachdienst Umwelt 2009). Vorgefunden wurden die folgenden Biotoptypen (vgl. Anlage 2):

A Die intensiv genutzten Ackerflächen sind als Basenarmer Lehm-/Sandacker einzustufen. Diese ziehen sich weiter über den westlichen, südlichen und östlichen Rand des Plangebietes hinaus. Aktuell sind die Flächen mit Getreide- und Rapskulturen bestockt. Die Bedeutung als Lebensraum für freilebende Pflanzen- und Tierarten ist wegen der intensiven Bewirtschaftung mit Düngemittel- und Herbizideinsatz gering.

Aw Inmitten der Ackerflächen liegt eine schmale Parzelle parallel zum östlichen Wirtschaftsweg, die eine wiesenartige Vegetationsbedeckung aufweist und möglicherweise als Grünacker genutzt wird. Wegen der starken Randeinflüsse wird die ökologische Wertigkeit dieses Biotoptyps nur unwesentlich höher eingeschätzt als die der Ackerflächen.

UHM Das gesamte Plangebiet ist von schmalen Streifen halbruderaler Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte umgeben. Diese befindet sich vollflächig in den Entwässerungsgräben sowie entlang der Wege und Gehölzbestände. Die intensive Flächenbewirtschaftung lässt dabei nur sehr schmale Säume von teilweise nur ca. 0,5 bis 1 m Breite offen. Diese ganzjährig niedrigwüchsige Vegetation bestockt auch einen zentral verlaufenden Feldweg inmitten der Ackerflächen. Zwar zählen solche Flächen als Rückzugsraum für Arten der wirtschaftlich unerwünschten Ackerbegleitflora, die auch Insektenarten und Kleinsäugern Lebensraum und Nahrungspflanzen bieten. Wegen der starken Randeinflüsse ist ihre Wertigkeit jedoch insgesamt gering. Eine etwas höhere Wertigkeit besitzt dieser Biotoptyp im Bereich des Verkehrsgrüns an der Auffahrt (B 443) im Zusammenhang mit den dortigen Gehölzbeständen. Auch sind auf den Böschungen und in den flächigen Bereichen die Randeinflüsse geringer.

Dagegen ist der landschaftsökologische Wert eines breiten Streifens Brachland mit flächendeckender halbruderaler Kraut- und Grasvegetation entlang des östlichen Wirtschaftsweges von höherem Wert. Der Anteil an einzelnen und gruppenhaften Pioniergehölzen aus Hundsrose (Rosa canina), Strauchweiden (Salix spec.), Hartriegel (Cornus sanguinea) zeigt eine zunehmende Verbuschung an. Auf dieser Fläche finden verschiedene Vogelarten sowie Kleinsäuger Lebensraum und Nahrung. Weitere Hinweise auf den Tierartenbesatz dieser Fläche werden von den faunistischen Untersuchungen erwartet.

Eingebettet in dieses Brachland findet sich am Fuße der Brücke über die (B 443) eine teilweise nur lückig bestandene kleine Fläche

URF Ruderalflur feuchter Standorte. Die Fläche ist mit flachwüchsigen Stauden und Gräsern und sowie Arten der Trittpflanzengesellschaften bestockt. Der Bereich wird wahrscheinlich als Pausen-Standplatz für Kraftfahrer genutzt und weist Anzeichen von Vermüllung auf. Der Wert dieses Biotoptyps ist gering.

In den landwirtschaftlichen Entwässerungsgräben finden sich kleine Abschnitte, die ausschließlich von

UHB Artenarmer Brennesselflur (Urtica dioica) bestockt sind, im Nordwesten auch

UN Artenarmer Neophytenflur aus Kanadischer Goldrute (Solidago canadensis).

Vereinzelt stehen entlang der Verkehrswege

HB Einzelbäume. Im Bereich der (B 443) sind dies jüngere, gepflanzte Winterlinden (Tilia cordata) und Eichen (Quercus robur), entlang der Wirtschaftswege sind Birken (Betula pendula) und Weißdorn (Crataegus monogyna) aufgekommen.
Entlang der (B 443) und in den Verkehrsgrünflächen an der Brücke stockt

HPS Sonstiger standortgerechter Gehölzbestand aus einheimischen Baum- und Straucharten mit Stieleiche (Quercus robur), Feldulme (Ulmus minor), Sandbirke (Betula pendula), Feld-, Spitz- und Bergahorn (Acer campestre, A. platanoides, A. pseudoplatanus), Winterlinde (Tilia cordata), Eberesche (Sorbus aucuparia) sowie verschiedenen Pappelarten (Populus spec.), Hartriegel (Cornus sanguinea), Strauchweiden (Salix caprea, S. aurita) und Weißdorn (Crataegus monogyna), an feuchten Stellen auch Roterle (Alnus glutinosa). Trotz zumeist nur schmaler, linearer Ausbildung haben diese Bestände einen mittleren ökologischen Wert.
Verstreut in und entlang der Entwässerungsgräben wurden

BE Einzelsträucher verzeichnet. Auch hierbei handelt es sich um standortgerechte, heimische Arten wie Hundsrose (Rosa canina), Hartriegel (Cornus sanguinea) sowie verschiedene Weiden (Salix spec.), die teilweise auch als

BRS Sonstiges naturnahes Sukzessionsgebüsch in Gruppen vorgefunden wurden.
Vereinzelt wurden Flächen als

BRR Brombeergebüsch kartiert.
Entlang der Feldwege verlaufen

FG zumeist trockenfallende Gräben mit dichter, überwiegend grasiger, halbruderaler Vegetationsbedeckung (UHM).
Die Zufahrt zur (B 443)

OVSa Straße sowie die

OVWa befahrbaren Wirtschaftswege sind mit Asphaltdecken befestigt und ebenso wie

OVWv das Teilstück eines Fuß- und Radweges an der Brücke vollständig versiegelt.
Teilversiegelte

OVWs Schotterflächen befinden sich nur unter der

OVB Straßenbrücke.

Im engeren Umfeld außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans ist neben den Ackerflächen nur ein zusätzlicher Biotoptyp zu ergänzen:

HBA Baumreihe/ Baumallee. Es handelt sich um die Allee entlang des Wirtschaftsweges am westlichen Rand des Plangebietes, die überwiegend aus älteren Apfelbäumen unterschiedlicher Sorten und Größen besteht. Diese werden durch einzelne Bergahorne (Acer pseudoplatanus), Spitzahorn (Acer platanoides) und Esche(Fraxinus excelsior) ergänzt.

Mit Ausnahme der Gehölzbestände (HPS, HSE, und BZH, Wertfaktor 2, der Gras- und Staudenfluren (UHM, Wertfaktor 3) sowie der Entwässerungsgräben (FGR, Wertfaktor 2) weisen die Flächen aus naturschutzfachlicher Sicht eine nur geringe oder weitgehend fehlende Bedeutung auf.

Besonders geschützte Tierarten

Zu möglichen artenschutzrechtlich relevanten (Brut-)Vorkommen streng geschützter Arten innerhalb des engeren Plangebietes lagen bei Planungsbeginn 2013 keine aktuellen Nachweise vor. Jedoch waren für das nähere und weitere Umfeld Hinweise bzw. Fundnachweise zu geschützten Arten bekannt, für die das Plangebiet vermutlich Teil des Lebens- oder Nahrungsraumes ist. Für diese Arten wurden darum im Rahmen der Planaufstellung gesonderte Untersuchungen durchgeführt, deren Ergebnisse im Folgenden wiedergegeben werden (Abia - *Arbeitsgemeinschaft Biotop- und Artenschutz GbR, Neustadt 2013, Anlage 5)*.

- *Avifauna*

Alle europäischen Vogelarten sind gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG „besonders geschützt“. Großräumig zusammenhängende landwirtschaftlich genutzte Flächen gehören zu den potenziellen Brut- und Nahrungsräumen für Offenlandvogelarten (z. B. Feldlerche - *Alauda arvensis*, Rebhuhn – *Perdix perdix*, ggfs. auch Wachtel – *Coturnix coturnix*), die insbesondere aufgrund intensiver Landbewirtschaftung stark gefährdet sind. Die Regelungen des § 44 BNatSchG zum Artenschutz sind zu beachten.

Im Zuge der Geländearbeiten zur Kartierung der Biotoptypen wurden bereits Feldlerchen und Kiebitze im Gebiet südöstlich und östlich des Geltungsbereiches beobachtet. Um Aufschluss über Art und Umfang tatsächlicher Vorkommen zu erlangen, eine Gefährdung von geschützten Arten auszuschließen bzw. ggfs. geeignete Schutz- oder Kompensationsmaßnahmen vornehmen zu können, wurden in den Monaten März bis Juni 2013 Geländebegehungen zur Erfassung möglicher Brutvogel-Vorkommen durchgeführt:
Insgesamt wurden 11 Brutvogelarten nachgewiesen.
Neben allgemein verbreiteten Arten fanden sich Vertreter der besonders gefährdeten Gruppe der Offenlandvogelarten, die als Bodenbrüter auf lückige oder kurzrasige Vegetationsbedeckung, so auch auf Ackerflächen, angewiesen sind. Während in Deutschland alle Brutvogelarten gemäß Bundesartenschutzverordnung besonders geschützt sind, wurden im Plangebiet auch nach § 10 Abs. 2 Nr. 10 BNatSchG besonders bzw. nach § 10 Abs. 2 Nr. 11 BNatSchG streng geschützte Arten nachgewiesen, die im Bestand gefährdet sind.

Feldlerche (*Alauda arvensis*)	- 13 Reviere, nach Rote Liste Niedersachsen sowie Rote Liste Bund gefährdet (3), besonders geschützt
Kiebitz (*Vanellus vanellus*)	- 3 Brutpaare, nach Rote Liste Niedersachsen gefährdet (3), Rote Liste Bund stark gefährdet (2), streng geschützt
Rebhuhn (*Perdix perdix)*	- 1 Brutpaar, nach Rote Liste Niedersachsen gefährdet (3), Rote Liste Bund stark gefährdet (2), besonders geschützt

- *Feldhamster*

Die Feldflur der Börde im Bereich Ingeln-Oeselse liegt im potenziellen Verbreitungsgebiet des Feldhamsters (*Cricetus cricetus*). Der Feldhamster ist eine nach Anhang IV der FFH-Richtlinie, (Richtlinie des Rates der EG über die Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen) zu schützende Tierart von gemeinschaftlichem Interesse.

Der Feldhamster zählt vor diesem Hintergrund zu den nach § 10 Abs. 2 Nr. 11 BNatSchG streng geschützten Arten.
Auf einer benachbarten Fläche am Südrand des Plangebietes wurden zu einem früheren Zeitpunkt Schutzmaßnahmen für den Feldhamster durchgeführt (*ALAND 2012*).

Im Frühjahr und Spätsommer 2013 wurden Begehungen zur Erfassung möglicher Hamstervorkommen im Bereich des Plangebietes vorgenommen.
Nachgewiesen wurden insgesamt 11 Feldhamsterbaue.

Bei einer Überprüfung in 2016 wurden auf der Eingriffsfläche sowie in der näheren Umgebung bei der Frühjahrskartierung 1 Bau, 5 Feldhamsterbaue im Sommer gefunden *(Abia, September 2016, Anlage 5).* Insgesamt muss davon ausgegangen werden, dass es sich um eine eher kleine Restpopulation im Gebiet zwischen den Bundesstraßen, den Waldflächen im Osten und der Bruchriede im Süden handelt, die alle als Barrieren im Sinne einer möglichen flächenhaften Ausdehnung und/ oder eines Austausches mit anderen Individuen oder Populationen in der Umgebung wirksam sind. Daraus resultiert ein hohes Gefährdungspotential für das Überleben der lokalen Population.

Im Frühsommer und Sommer 2017 wurden erneut Kartiergänge zur Überprüfung der Feldhamsterverbreitung im Plangebiet durchgeführt *(Abia, September 2017, Anlage 5).* Bei dieser Gelegenheit wurde auch eine Trasse für Versorgungsleitungen, die von Westen her aus Rethen in das Plangebiet verläuft, untersucht.

Die Untersuchungen erbrachten weder im Plangebiet noch in benachbarten Flächen Funde von Feldhamsterbauen. Die Gutachter führen diesen Befund im Wesentlichen darauf zurück, dass der großflächige Anbau von Mais in der Saison 2017 für den sommerlichen Lebenszykus kontraproduktiv ist. Zu vermuten steht, dass die hochmobile Tierart nach der Winterruhe den im Frühjahr/ Frühsommer lange völlig ungeschützten Standort Maisacker verlässt und Sommerbaue in der näheren Umgebung anlegt, die durch andere Feldfrüchte (Getreide, Zuckerrüben) bereits zeitig besser geschützt ist, die Population also nur räumlich verlagert wurde.

- *Tagfalter*

Ca. 1 km südöstlich und nördlich des Plangebietes wurden Vorkommen des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings (Maculinea nausithous) nachgewiesen. Es handelt sich um eine in Niedersachsen vom Aussterben bedrohte Art, die gleichzeitig in den Anhängen II und IV der FFH-Richtlinie aufgeführt und damit streng geschützt ist. Um mögliche Beeinträchtigungen dieser geschützten Tierart durch das Planvorhaben bewerten zu können, wurden entsprechende Untersuchungen im Sommer 2013 durchgeführt.
Die Art wurde nicht nachgewiesen.

- Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die westliche Grenze des LSG-H 20 „Gaim-Bockmer Holz“ wird im Bebauungsplan beachtet.

Die 30 m breite Fläche zur Anpflanzung von Gehölzen am Ostrand des GI 3 gewährleistet eine Pufferzone zum Industriegebiet und leistet einen Beitrag zur Sicherung des Biotopverbundes *(vgl. Karte 5b „Biotopverbund“ LRP 2013).*
Durch Versiegelung von Ackerflächen sowie halbruderalen Gras- und Staudenfluren werden diese einer Nutzung durch freilebende Tiere und Pflanzen entzogen. Versiegelung und Beseitigung von Gehölzbeständen aufgrund der geplanten Bebauung und Erschließung werden als Eingriff in den Naturhaushalt und als erhebliche Umweltauswirkung gewertet.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird der Lebensraum artenschutzrechtlich besonders geschützter sowie streng geschützter Tierarten zerstört oder stark eingeschränkt.

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 Bodenfunktionen sowie seine Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte an. Entsprechend § 1 a Abs. 2 BauGB soll die Bauleitplanung einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden sicherstellen.

Der Landschaftsraum Laatzen gehört naturräumlich zur Region der Börden. Das östliche Stadtgebiet ist Teil des Kirchröder Hügellandes (Naturraum 520.0, nach Süden geht dieses in die Gödringer Berge (520.01) über. Die Landschaft entstand über Mergelgestein kreidezeitlichen Ursprungs durch eiszeitliche Bewegungen der Saale-Kaltzeit. Dem Ausgangsgestein liegen Geschiebelehme und Sande aus Moräne-, Fluss- und Schmelzwasserablagerungen auf. Nach Süden gehen diese in Lößgebiete über (digitale Geologische Übersichtskarte 1:500.000 und Bodenübersichtskarte *BÜK 50, NIBIS- Kartenserver LBEG*). Das bewegte Relief zeigt aufgrund unterschiedlicher Ausgangsgesteine unregelmäßige Oberflächenstrukturen. Damit wechseln auch die Bodenverhältnisse ab. Im Bereich des Plangebietes liegen Braunerden vor, in den Niederungen von Bruchriede und Ellerngraben stehen Auenlehme an.

Bei der Baugrunduntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 138 (*SANTECH GmbH 2013*) wurden bei 7 Bohrsondierungen im Plangebiet (weitere 3 westlich außerhalb) unter 0,3 Meter Oberboden überwiegend Geschiebelehme aufgeschlossen, die als tonige oder schluffige Fein- bis Mittelsande ausgebildet sind. Sie sind durch schwach schluffige Fein- oder kiesige Grobsande unter- oder überlagert. Danach folgen überwiegend schluffige Lagen und Verwitterungszonen der Unterkreide. Im zentralen nördlichen Bereich wurde in ca. 2 – 3 m Tiefe das Mergelgestein angetroffen.
Die Böden wurden als Pseudogley-Braunerden angesprochen, sie weisen stellenweise Staunässe auf und haben ein mittleres landwirtschaftliches Ertragspotenzial. Bereits versiegelte Flächen (Wirtschaftswege) weisen eine sehr geringe Bedeutung auf.

Das Relief im Plangebiet ist von mit 76 m ü NN im Nordosten auf 69 m ü NN im Südwesten bzw. 67 m ü NN im Südosten beträchtlich geneigt. Daraus resultiert für Winderosion eine mittlere, gegenüber Niederschlag ein nur geringes Gefährdungsrisiko (*ALAND 2012*).

Bodendenkmale

Das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege wies darauf hin, dass die Wahrscheinlichkeit, in den großflächigen Baugebiet auf archäologische Funde oder Befunde zu stoßen, aufgrund der Größe der überplanten Fläche und der topografischen Gegebenheiten relativ groß ist.

Altlastenverdacht

Im Verdachtsverzeichnis der Region Hannover sind keine Altablagerungen oder Altstandorte im Plangebiet verzeichnet (*Untere Bodenschutzbehörde Region Hannover*, *schriftliche Mitteilung vom 27.02.2013*).

Kampfmittel

Im Plangebiet hat es Bombardierungen bzw. Kriegseinwirkungen gegeben. Aus Sicherheitsgründen wurde die Kampfmittelbergung im Vorfeld der Bauleitplanung von der Schollenberger Kampfmittelbergung GmbH aus Celle durchgeführt.
Die Freigabebescheinigung erfolgte vom Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN) Regionaldirektion Hannover Kampfmittelbeseitigungsdienst mit Schreiben vom 14.01.2013: *„Kampfmittel wurden geborgen und abtransportiert. Gegen die vorgesehene Nutzung bestehen in Bezug auf Kampfmittel keine Bedenken.“*

- Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Die Planung führt zu erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts. Durch Versiegelung, Bodenabtrag und –auftrag gehen wesentliche Bodenfunktionen verloren oder werden dauerhaft zerstört. Diese Eingriffe sind im Rahmen der Vermeidung und des Ausgleichs erheblicher Umweltauswirkungen zu beachten.

Aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege sind Oberflächenprospektionen durchzuführen. Durch die Anlage von parallelen Baggerschnitten, bei denen der Oberboden maschinell abgezogen wird, ist bereits vor Beginn der tiefbaulichen Arbeiten zur Erschließung des Gebietes sicherzustellen, dass gegebenenfalls vorhandene anthropogene Einschreibungen in den Boden erkannt und dokumentiert und ausgewertet werden können. Eine facharchäologische Begleitung sämtlicher Erdarbeiten ist erforderlich.

Schutzgut Wasser

- Zustand und Bewertung

Grundwasser

Nach den Karten zu den Themenbereichen Grundwasserneubildung und Hydrogeologie des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (Kartenserver LBEG) liegt die Grundwasserneubildung im Plangebiet zwischen 151 und 200 mm/a und ist damit als gering bis mittel einzustufen. Das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung ist ‘mittel‘ ausgeprägt.

Bei der „Untergrunduntersuchung“ zum Bebauungsplan Nr. 138 (SANTECH GmbH 2013) wurde der Grundwasserstand im Osten bei 1,1 bzw. 2,6 m unter Gelände angetroffen, im west-

lichen Teilbereich lag er zwischen 2,5 und 5,7 m unter GOK. Im zentralen Untersuchungsgebiet wurde bei 3 – 6 m unter GOK kein Grundwasser erbohrt. Wegen der unterschiedlich bindigen Bodenschichten tritt verbreitet Schichtenwasser auf, nach längeren Niederschlagsperioden sind höhere Grundwasserstände zu erwarten.
Eine dezentrale Versickerung von Niederschlägen im Sinne des ATV-Regelwerks „Abwasser und Abfall“, Arbeitsblatt A 138, Januar 1990, ist nach Aussagen des Gutachters in den Bereichen generell gut möglich, wo oberflächennah Sande mit geringem Feinkornanteil in ausreichender Mächtigkeit anstehen. Stellenweise kann Niederschlagswasser unter einer ca. 2 m starken, bindigen Deckschicht zur Versickerung gebracht werden, bei stark bindigen Lehmen und bei hoch anstehendem Mergel ist eine Versickerung nicht möglich. Wegen der sehr differenzierten Verbreitung von Schichten unterschiedlicher Durchlässigkeit sind im Einzelfall weitere Bohrungen notwendig, um den Versickerungskoeffizienten zu bestimmen. Der Gutachter empfiehlt die lokalen Versickerungsmöglichkeiten im Rahmen vorhabenbezogener Untergrunduntersuchungen zu ermitteln.

Oberflächengewässer
Im Plangebiet befinden sich Entwässerungsgräben, die Oberflächenwasser aus den angrenzenden Flächen in der Regel nach Südosten ableiten. Neben dem Graben an der Nordgrenze, der der Entwässerung der B 443 dient, sind dies zumeist trockenfallende Gräben mit geringer Tiefe, die die landwirtschaftlichen Flächen entwässern. Möglicherweise nehmen diese auch Niederschlagswasser aus Felddrainagen auf. Bis auf den Graben am südöstlichen Rand des Plangebietes handelt es sich um flach geneigte Mulden, die vollständig überwachsen sind, jedoch keine gewässertypische Vegetation aufweisen. Besondere hydraulische Funktionen haben diese Gewässerstrukturen augenscheinlich nicht.

Die Bruchriede, ein Gewässer II. Ordnung, liegt in einiger Entfernung südlich des Plangebietes. Sie ist im Wesentlichen naturfern ausgebaut, wenngleich in Abschnitten naturnah umgestaltet.
Die Ableitung von Niederschlägen in das natürliche Vorflutersystem der Bruchriede über die entsprechenden Einzugsgräben entspricht bisher einem Abfluss von 3 l/s*ha.

- Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Grundwasser
Die geplanten großflächigen Bodenversiegelungen führen prinzipiell zu einer Verminderung der Versickerung von Niederschlägen und damit zu einer Reduzierung der Grundwasserneubildung.

Oberflächengewässer
Der Straßenseitengraben der B 443 und der Graben entlang der Obstbaumallee bleiben voraussichtlich von der Planung unberührt. Der Graben, der den südöstlichen Wirtschaftsweg begleitet bleibt ebenfalls erhalten. Entlang der geplanten Erschließungsstraße verläuft bislang am Wirtschaftsweg ein Graben, der der Entwässerung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen dient. Der Graben entlang des im Südosten in östlicher Richtung verlaufenden Wirtschaftsweges wird in die Maßnahmenfläche 2 zur Regenwasserrückhaltung integriert.

Schutzgut Klima/Luft - Klimaschutz

- Zustand und Bewertung

Der Klimaschutz ist durch die Novellierung des Baugesetzes in den § 1 Abs. 5 BauGB aufgenommen worden. Danach sollen Bauleitpläne 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 BauGB sollen dazu Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken, und auch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, städtebaulich berücksichtigt werden.
Das Klimaschutzrahmenprogramm der Region Hannover (2010) gibt das Ziel vor, die CO_2-Emissionen im Regionsgebiet bis zum Jahr 2020 gegenüber dem Jahr 1990 um 40% zu verringern und damit die Ziele der Bundesregierung aktiv zu unterstützen. Die Stadt Laatzen unterstützt dieses Ziel und strebt bis 2050 eine erhebliche Reduzierung des CO_2-Ausstosses an.

Das Plangebiet liegt am Rande dicht bebauter Siedlungsbereiche in einem ausgedehnten Freilandklima-Gebiet und ist lufthygienisch sowie hinsichtlich des lokalen Klimas insgesamt als wenig beeinträchtigt anzusehen (*ALAND 2012*). Über den Ackerflächen bildet sich Kaltluft, so dass diese Flächen potenziell Ausgleichsfunktionen für angrenzende besiedelte Bereiche erfüllen. Wegen der Hangneigung fließt diese nach Süden bzw. Südosten ab. Bei vorherrschend Windrichtungen aus West-Südwest ist diese positive Wirkung jedoch für die östlich gelegenen Siedlungsgebiete insgesamt von untergeordneter Bedeutung.

Das Plangebiet selbst ist durch gas- und staubförmige Immissionen aus dem Straßenverkehr von B 443 und B 6 in den westlichen und nördlichen Randbereichen stark belastet. Eine gewisse Pufferwirkung entfalten die entlang dieser Straße vorhandenen Gehölzbestände.

- Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft - Klimaschutz

Aufgrund der geplanten großflächigen Bebauung mit hohem Versiegelungsgrad wird die Frischluftproduktion auf den derzeitigen Ackerflächen künftig entfallen. Die westlich und nördlich gelegenen, lokalklimatisch belasteten Siedlungen werden davon wegen der Hauptwindrichtung kaum zusätzlich beeinträchtigt. Beeinträchtigungen der nordöstlich und östlich gelegenen Schutzgebiete im Bereich des Gaim durch Verdriftung von Schadstoffen aus dem Betriebe des Logistikzentrums werden aufgrund der vorherrschenden Windrichtungen und der Entfernung nicht zu erwarten sein (*vgl. Umweltverträglichkeitsstudie zum Bebauungsplan Nr. 138 „Logistikzentrum Gewerbegebiet Rethen Ost“, Planungsgruppe Lärchenberg 2017, Anlage 1*).

In dem zukünftig hochverdichteten Plangebiet werden Versiegelung und Bebauung zu Aufheizungen, verminderter Luftfeuchtigkeit und verringertem Luftaustausch führen. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen kann infolge vermehrter Emissionen zu lufthygienischen Belastungen in den Baugebieten selbst führen. Dieser Entwicklung soll mit der Festsetzung kurzer Erschließungswege und der vorgesehenen Begrünung des Plangebietes entgegengewirkt werden. Die Stadt Laatzen sieht wegen des potentiell hohen Gesamtenergieverbrauchs in

GI- und GE-Gebieten auch ein hohes Einsparungspotenzial und wird sich darum bemühen, im Zusammenwirken mit den ansiedlungswilligen Betrieben mögliche Einsparpotenziale auszuschöpfen und Emissionen von vornherein möglichst gering zu halten.

Schutzgut Landschaft

- Zustand und Bewertung

Das Landschaftsbild der Börderegion im östlichen Teil des Stadtgebietes von Laatzen entspricht dem einer offenen, vorwiegend landwirtschaftlich genutzten Kulturlandschaft. Wegen der fruchtbaren Böden sind natürliche Landschaftselemente wie Gehölze und Gewässer nur in geringem Umfang in diese Produktionslandschaft integriert. Auch das gesamte Plangebiet des Bebauungsplanes Nr.138 unterliegt einer intensiven ackerbaulichen Nutzung. Die im Westen, Süden und Osten unmittelbar angrenzenden Flächen werden ebenfalls als Ackerflächen kultiviert. Erst weiter im Nordosten und Osten formen die Waldgebiete und Gehölze des Bockmerholz eine natürliche Kulisse. Die dort herrschende, den verschiedenen Standorteinflüssen entsprechende Vielfalt unterschiedlicher Landschaftsformationen bewirkt ein noch naturnahes Landschaftsbild.

Die Flächen des Plangebietes selbst sind von großen Bewirtschaftungsschlägen geprägt und zeigen nur in den Randbereichen visuell wirksame Gehölzstrukturen. Neben den Baum-Strauch-Gehölzen am Nordrand, die als natürliches Kulissenband zugleich optisch den Verkehr auf der B 443 verbergen, bildet vor allem die Obstbaumallee am Westrand eine landschaftsbildprägende, lineare Struktur. Die entlang der Wirtschaftswege verlaufenden Entwässerungsgräben treten wegen nur vereinzelten Gehölzbewuchses räumlich nicht in Erscheinung. Lediglich die Brachfläche entlang des östlichen Wirtschaftsweges, der nach Norden und zur Anbindung an die B 443 führt, bildet in einem, wenngleich relativ schmalen Streifen wegen der vielfältigen Gräser und Hochstauden und der beginnenden Verbuschung eine optisch wirksame Zäsur in der Ackerlandschaft. Aufgrund der beträchtlichen Hang-Neigung mit südlicher Exposition sind die Flächen weithin von der B 6 im Westen sowie dem südlich gelegenen Landschaftsraum, so von Naherholungssuchenden, die die Wirtschaftswege nutzen, Bewohnern und Gästen des Hotelbetriebes Erbenholz sowie Nutzern der Sportanlagen an der Peiner Straße, gut einsehbar.

Die auch in der Bördelandschaft naturraumtypisch mögliche Vielfalt, Eigenart und Schönheit ist infolge der intensiven Bewirtschaftung stark überformt und beeinträchtigt. Der Landschaftsausschnitt wird außerdem durch die Hochspannungsfreileitungen mit hohen Masten belastet, die am nördlichen Rand in west-östlicher Richtung über den Ackerflächen gespannt sind. Auch die überregionalen Straßenverbindungen treten in der strukturarmen Landschaft umso deutlicher negativ in Erscheinung.

Das Landschaftsbild weist deshalb nur eine geringe Bedeutung auf. Dennoch wird das Gebiet von vielen Anwohnern der Siedlungsgebiete Laatzens und Rethens zur Naherholung aufgesucht (vgl. Schutzgut Mensch).

- Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft

Trotz der gering ausgeprägten landschaftsästhetischen Wertigkeit des Landschaftsraums stellt die geplante Errichtung von gewerblich genutzten, großformatigen Gebäudekubaturen mit hoher Dichte eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes dar. Wegen der starken Geländeexposition werden diese eine weitreichende Wirkung auf den südlichen Landschaftsraum haben. Zugleich ist mit Geländeabgrabungen und -aufschüttungen zu rechnen, die einen erheblichen Eingriff in das natürliche Relief hervorrufen. In Abhängigkeit von Abgrabungen bzw. Bodenauffüllungen ist eine maximale Gebäudehöhe im westlichen Teil des Plangebietes von bis zu 16 - 23 m, im östlichen von bis zu 12 - 19 m über dem natürlichen Gelände möglich.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Außer der Möglichkeit archäologisch bedeutsamer Bodenfunde liegen keine Hinweise auf wichtige Kultur- und sonstige Sachgüter vor (vgl. Schutzgut Boden).

Wechselwirkungen

Im Rahmen der Umweltprüfung 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 führt nicht nur zu einem Verlust von Bodenfunktionen, sondern beeinflusst darüber hinaus den lokalen Wasserhaushalt. Die versiegelten Böden können kein Wasser mehr speichern, so dass sich der Oberflächenwasserabfluss erhöht und die Grundwasserneubildung sinkt. Diese Wechselwirkung wird angesichts eines relativ geringen Grundwasserneubildungspotenzials und den Festsetzungen zur Versickerung und Rückhaltung von Niederschlägen (vgl. Kapitel „Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen“) nicht als erhebliche nachteilige Umweltauswirkung gewertet.
Infolge der Versiegelung gehen unbebaute Ackerflächen verloren, die zugleich als wichtiger Teillebensraum für heimische Tier- und Pflanzenarten zu bewerten sind. Neben dem Ausgleich der Bodenversiegelung auf diesen Flächen sind die Anforderungen des speziellen Artenschutzrechtes zur Kompensation von Beeinträchtigungen des Lebensraums besonders und streng geschützter Tierarten zu beachten.

• Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Entwicklung bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung wird ein großflächig landwirtschaftlich genutztes Areal im Osten der Ortslage Rethens zukünftig gewerblich genutzt werden, das an vorhandene gewerbliche Flächen im Westen sowie ein Sondergebiet, das nördlich gelegene Fahrsicherheitszentrum, anknüpft. Realisiert wird eine Planung, die seit langem den städtebaulichen Zielen der Stadt

Laatzen entspricht und die bereits im wirksamen Flächennutzungsplan als „Gewerbliche Baufläche (G)“ dargestellt ist. Die Flächen sind verkehrsgünstig gelegen und über die (B 443) auf kurzer Distanz an das überregionale Autobahnnetz angebunden. Das bereits vorhandene Brückenbauwerk, das den verkehrlichen Anschluss sichert, kann zukünftig besser ausgenutzt werden. Der Bedarf an neu zu versiegelnden Flächen und der erstmaligen Schaffung technischer Infrastruktur für die Erschließung ist damit relativ gering.
Die Flächen unterliegen wegen der hohen Belastung angrenzender Verkehrstrassen schon jetzt starken Lärmimmissionen. Dagegen liegen schutzbedürftige Wohnnutzungen in größerer räumlicher Entfernung und werden durch die Planung nicht wesentlich beeinträchtigt. Die überplanten landwirtschaftlichen Nutzflächen sind von mittlerer Ertragsfähigkeit.

Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung
Bei Nichtdurchführung der Planung werden die Ackerflächen voraussichtlich weiterhin landwirtschaftlich genutzt wie bisher.

Um der anhaltenden Nachfrage nach verkehrsgünstig gelegenen gewerblichen Bauflächen, insbesondere für stark emittierende Betriebe, die ein zusätzliches (Schwerlast-) Verkehrsaufkommen nach sich ziehen, Rechnung zu tragen, müsste die Stadt Laatzen andere Flächen entwickeln, die mit möglicherweise geringerer verkehrlicher Lagegunst und erhöhten Aufwendungen für die Erschließung verbunden wären.

- **Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen - Eingriffsregelung**

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 wurde die Planung angepasst und im Bebauungsplan entsprechende Maßnahmen festgesetzt:

Schutzgut Mensch
Schallimmissionen
Die geplante Kontingentierung von betrieblichen Schall-Emissionen stellt sicher, dass mit der Planung keine unzulässigen Belastungen für die vorhandenen Siedlungsgebiete von Laatzen vorbereitet werden.
Die Stadt Laatzen ist bestrebt, das Aufkommen am motorisierten Individual-Verkehr zu reduzieren und wird sich darum dafür einsetzen, dass das zukünftige Industriegebiet an das ÖPNV-Netz angebunden wird, so dass zumindest einem Teil der zukünftigen Beschäftigten eine funktionale Alternative zur Nutzung des privaten Pkw geboten werden kann.

Erholung
Beeinträchtigungen der Erholungsnutzung werden dadurch vermieden, dass die vorhandenen

Wirtschaftswege erhalten und ebenso wie die neu anzulegenden Erschließungsstraßen für den Fuß- und Radwegeverkehr im Bereich des Plangebietes genutzt werden können

Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt
Erheblichen Eingriffen in dieses Schutzgut wird durch den Erhalt der wertvollen Gehölzstrukturen am nördlichen Rand des Plangebietes vorgebeugt. Auch die halbruderalen Saumstreifen entlang dieser Gehölze und im Bereich von Gräben müssen nicht vollständig beseitigt werden. Dagegen kann die Sukzessionsfläche mit beginnender Verbuschung entlang der neuen Erschießungsstraße nicht erhalten werden. Erhebliche, nicht vermeidbare Eingriffe ergeben sich auch aus der Versiegelung der Ackerflächen.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der freilebenden Tierwelt dürfen 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 (verletzt) oder zerstört (getötet) werden könnten, nicht durchgeführt werden, da dies andernfalls zu einer verbotenen Handlung führt (§ 44 Abs. 1 BNatSchG). Bei Einhaltung dieser Vorschrift können wesentliche unzulässige Eingriffe in das Schutzgut Tier und Pflanzen, biologische Vielfalt vermieden werden.

Eine Vermeidung der Verdrängung der gefährdeten Offenlandvogelarten sowie der Feldhamsterpopulation ist nicht möglich.

Schutzgut Boden
Hinsichtlich der Inanspruchnahme von Boden hat die verkehrliche Lage des Baugebietes „Logistikzentrum Gewerbegebiet Rethen-Ost“ den Vorteil, dass zusätzliche Flächen lediglich für die innere Erschließung versiegelt werden müssen. Die Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über bereits vorhandene Straßen. Auch für die Haupterschließung wird ein überwiegend bereits versiegelter Wirtschaftsweg genutzt.
Eingriffe in das Schutzgut Boden können grundsätzlich nicht vermieden werden. Zur Reduzierung nachteiliger Wirkungen werden die folgenden Festsetzungen und Maßnahmen getroffen:

- Die zulässige Bodenversiegelung wird durch Festsetzungen einer Grundflächenzahl (GRZ) begrenzt. In den Gewerbegebieten darf eine maximale Versiegelung von 80 % der Grundstücksfläche nicht überschritten werden.
- Der Flächenbedarf für die verkehrliche Erschließung wird durch die Planung nur einer Erschließungsstraße minimiert.
- Während der Baudurchführung ist der Erhalt des Mutterbodens zu sichern (DIN 18915, DIN 19731), Bodenverdichtungen sind nach Möglichkeit zu vermeiden.

Zum Schutz möglicher archäologischer Funde oder Befunde bedürfen sämtliche Erdarbeiten im Plangebiet einer Denkmalrechtlichen Genehmigung, damit die Erdarbeiten vom niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege fachkundig betreut werden können.

Schutzgut Wasser
Die Voraussetzungen für eine dezentrale Versickerung von Niederschlägen sind im Plangebiet im Wesentlichen nicht gegeben, der Bebauungsplan setzt darum die Rückhaltung unbelasteter

Niederschläge von Dächern und sonstigen versiegelten Flächen auf den privaten Grundstücken und gedrosselte Abgabe an den natürlichen Vorfluter fest.
Die Auswirkungen des geplanten Gewerbegebietes auf das Hochwasserabflussverhalten im Einzugsgebiet der Bruchriede wurden durch die Ingenieurgesellschaft Heidt + Peters mbH *(15. März 2017)* überprüft. Danach kann die im Plangebiet durch das geplante Drosselungssystem anfallende Abflussmenge von 3 l/s*ha im Prinzip durch die Bruchriede schadlos abgeführt werden. Allerdings wird das Abflussverhalten beim 10-jähriges Regenereignis und beim 100-jährigen Regenereignis infolge des schnelleren Abflusses von den versiegelten Flächen beeinflusst, liegt im Vergleich zum natürlichen Abfluss höher und trifft in der Bruchriede auf Hochwasserwellen aus anderen Gebieten. Empfohlen wird darum eine Drosselung des Abflusses bei Hq_{10} auf 1,5 l/s*ha und für das Hq_{100} auf 2,5 l/s*ha. Um dem Hochwasserschutz zu entsprechen, wird daher der Drosselabfluss auf 2,5 l/s*ha bezogen auf das 100-jährige Regenereignis festgesetzt. Dieser Wert gilt für die öffentlichen Flächen wie für die privaten Grundstücksflächen. Die Retention auf den privaten Grundstücken kann mit Anlagen zur Vorhaltung der erforderlichen Löschwassermengen kombiniert werden.

Zur Vermeidung von Belastungen der natürlichen Vorfluter mit Schadstoffen aus dem Straßenverkehr wird dem naturnah auszubildenden Regenwasserrückhaltebecken ein Absetz- bzw. Abscheidungsbecken mit entsprechender technischer Ausrüstung vorgeschaltet (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB festgesetzte „Fläche für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung“, *vgl. Konzeption der Erschließung Ing. Büro Wessels, Grünefeld und Diekmann, 2017).*

Bei Einhaltung der festgesetzten Regenrückhaltemaßnahmen bleibt der lokale Grundwasserhaushalt nahezu unbeeinträchtigt und das Netz der Oberflächengewässer wird nicht in seiner hydraulischen Leistungsfähigkeit beeinträchtigt.

Dränmaßnahmen gegen Stau- und Schichtenwasser erfordern eine gesonderte wasserrechtliche Erlaubnis. 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.
Bei der Erstellung von PKW-Stellplätzen im Plangebiet sollte auf wasserdurchlässige Materialien abgestellt werden.
Dezentrale, kleinere Speicheranlagen (Zisternen, Regentonnen) zur Regelung des Wasserabflusses auf den privaten Grundstücken ohne Versickerungszweck sind im Bebauungsplan selbst nicht festsetzbar, werden aber ausdrücklich empfohlen. Mit dem Ziel der Trinkwassereinsparung bietet sich an, gefasstes und gesammeltes Regenwasser insbesondere für die Bewässerung von Pflanzungen auf den nicht überbaubaren Freiflächen zu verwenden.

Schutzgut Klima/ Luft - Klimaschutz
Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zu umfangreichen Bepflanzungen in den Randbereichen sowie zur innere Durchgrünung des Plangebietes getroffen. Diese umfassen Anpflanzungen auf privaten Grundstücken in einer Breite von 10 m im Westen, 20 m im Süden und 30 m

im Osten. Die vorhandenen Gehölzbestände am nördlichen Rand werden durch zusätzliche Anpflanzungen verstärkt. Dadurch soll in den gewerblichen Baugebieten zukünftig eine Durchlüftung durch Zufuhr von Frischluft von den außenliegenden landwirtschaftlichen Flächen, eine Verminderung der Aufheizung von versiegelten Flächen sowie eine Luftreinigung und Staubbindung durch die Vegetationsanteile mit Laubbäumen und Sträuchern sichergestellt werden.
Erhebliche Belastungen des lokalen Kleinklimas und der Luftqualität werden dadurch vermieden.

Weiterhin sind auch andere Formen der klimaschutzorientierten Energiegewinnung (z.B. Nutzung der Sonnenenergie oder Geothermie) innerhalb des Plangebietes mit den getroffenen Festsetzungen möglich. Die Stadt Laatzen ist außerdem mit verschiedenen Beratungs- und Förderangeboten zur Energieeinsparung und Nutzung erneuerbarer Energieformen bestrebt, die Bürger und Betriebe in ihren Bemühungen zum Klima- und Ressourcenschutz zu unterstützen.

Die Bauflächen wurden so angeordnet, dass eine Süd-Ausrichtung der Gebäude ermöglicht wird und solare Energie passiv und aktiv durch solarthermische Anlagen oder Photovoltaikanlagen genutzt werden kann.

Einer zusätzlichen Belastung des Lokalklimas im Sinne des Klimaschutzes wird auch dadurch entgegengewirkt, dass das zukünftige Baugebiet in das örtliche ÖPNV-Netz (Buslinien) eingebunden werden soll. Daneben ist das Gebiet über das Netz an Radwegen für Mitarbeiter der anzusiedelnden Betriebe erreichbar. Insgesamt wird dadurch ein Beitrag zur Reduktion von Schadstoffen aus dem privaten motorisierten Verkehr geleistet.

Schutzgut Landschaftsbild
Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes werden durch weitgehenden Erhalt der prägenden Gehölzbestände reduziert.
Die Regelung zur Begrenzung der Oberkante von baulichen Anlagen auf max. 88 bzw. 92 m über Normalhöhennull trägt zur Vermeidung von nachteiligen Veränderungen des Landschaftsbildes bei. Die zukünftigen Gebäude können mithilfe der breiten, landschaftszugewandten randlichen Pflanzungen landschaftsverträglich eingebunden werden. Die Grünflächen am westlichen, östlichen und südlichen Rand sind so bemessen, dass ausreichend Fläche insbesondere für großkronige Laubbäume vorhanden ist. Dadurch können Höhe und strenge geometrische Ausformung der üblicherweise in Gewerbe- bzw. Industriegebieten vorherrschenden, technischen und wirtschaftlichen Maßgaben entsprechenden Bauwerke optisch gebrochen und gegenüber dem offenen Landschaftsraum relativiert werden. Diese landschaftliche Einbindung soll durch die dichte Anpflanzung von Gehölzreihen, die von außen nach innen in der Höhe gestaffelt werden erreicht werden. Dabei sind im zentralen Bereich insbesondere höherwüchsige Baumarten wie z.B. Bergahorn, Esche und Eiche, die Wuchshöhen von 25 bis zu 30 erreichen, zu verwenden (vgl. Textliche Festsetzungen und Hinweise Nr. 2). Lediglich im Bereich des Schutzabstandes der Hochspannungsleitungen ist auf weniger hochwüchsige Arten abzustellen.

Eine Mindest-Durchgrünung des Plangebietes wird durch die Festsetzungen zur Pflanzung von hochstämmigen Laubbäumen im Straßenraum und Bäumen zur Gliederung der Stellplätze auf den Grundstücken erreicht. Dazu sind vor allem in der Haupterschließungsstraße hochwüchsige Baumarten wie Bergahorn oder Platane (vgl. Textliche Festsetzungen und Hinweise Nr. 1) einzusetzen. Im Übrigen wird an dieser Stelle für die Bäume innerhalb der Industriegebiete die Verwendung von stresstoleranten Arten bzw. Sorten aus der Straßenbaumliste der Ständigen Gartenamtsleiterkonferenz *(GALK, 01. März 2012)* empfohlen.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes werden durch die Planung infolge der vorgenannten Maßnahmen vermieden.

Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen innerhalb des Geltungsbereichs

Nach § 15 Abs. 2 BNatSchG sind unvermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes 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 (Landkreis Osnabrück, Fachdienst Umwelt 2009).

Die Bewertung erfolgt entsprechend dem „Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen“ (Drachenfels, NLWKN, 2004). Dieser wurde inzwischen durch die Ausgabe 2011 ersetzt.
Der Bewertungsrahmen bewegt sich hinsichtlich der 6 definierten unterschiedlichen Empfindlichkeiten der Biotoptypen als maßgeblichem Bewertungsfaktor jeweils in einer Wertspanne. Diese sind:

Bewertungsrahmen von Biotoptypen	
Empfindlichkeitsstufen	Wertfaktorspanne (WE/ m²)
"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.

In der Tabelle „Eingriffsbilanzierung“ werden der Bestand bei Planungsbeginn und – vor dem Hintergrund der vorstehend beschriebenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen – Wertigkeiten nach Planung gegenüberstellt und rechnerisch bilanziert *(Planungsgruppe Lärchenberg/ Stadt Laatzen 2017 vgl. Anlage 3).* Nicht gesondert bewertet werden in der Eingriffstabelle das „Verkehrsgrün“ und die „Straßenverkehrsflächen“, die bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 133 A überplant sind. Die Eingriffsregelung wurde für diese Flächen bereits berücksichtigt.

Als erheblicher Eingriff im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB wird der Verlust von wertvolleren Biotoptypen (Kategorien „weniger empfindlich“ und „empfindlich“) zugunsten der geringer wertigen Industriegebiete gewertet. Dies ist vor allem die Sukzessions-Fläche mit halbruderaler Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte und zunehmender Verbuschung (UHM/ BE/ BRS, Wertfaktor 2,0). Einen flächenhaft geringeren Eingriff stellt der Verlust auch der stärker von außen beeinträchtigten halbruderalen Gras- und Staudenfluren der Ackersäume und Gräben (Wertfaktor 1,4) sowie einzelner Gebüsche (BRS/ BE mit 1,6) dar. Von geringerer Wertigkeit aber mit größtem Flächenanteil geht die Überbauung der landwirtschaftlichen Flächen (A mit Wertfaktor 0,8, Aw mit Wertfaktor 1,0) maßgeblich als Verlust in die Bilanz ein. Die Nutzung von asphaltierten Wirtschaftswegen für die Erschließungsstraße ist wertneutral (vgl. linke Spalte der Eingriffstabelle).

Im Bebauungsplan werden umfangreiche Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches festgesetzt. Die Maßnahmen werden im Einzelnen folgendermaßen kompensatorisch wirksam werden (vgl. hierzu rechter Teil der Eingriffstabelle):
Einen komplexen Ausgleich leistet die Schaffung der großzügigen, rahmenden Anpflanzungen auf öffentlichen und privaten Flächen. Besonderes die Anpflanzungen auf den privaten Industriegebietsflächen mit einer Breite von 10, 20 und 30 m Breite werden mittelfristig einen hohen Wert als geschlossene und höhengestaffelte Gehölzbestände aus Bäumen und Sträuchern heimischer Arten erlangen und einen wirksamen Puffer gegenüber dem Landschaftsraum schaffen (HPG 2,0). Sie dienen zugleich dem Schutz des Bodens und des Grundwassers und bewirken eine Stärkung und zusätzliche Aufwertung des Kleinklimas sowie des Landschaftsbildes und damit auch der Erlebnisqualität der Landschaft als Erholungsraum.
Weitere Gehölzstreifen können nur in geringerer Breite geschaffen werden und erlangen daher keine gleich hohe Wertigkeit (Anpflanzfläche A1 HPG 1,8). In der Maßnahmenfläche 1 (öffentliche Grünfläche) werden die vorhandenen Gehölze und Gras- und Staudenfluren erweitert bzw. zu einem breiten Gehölzriegel vervollständigt. Sie werden trotz starker Beeinträchtigung durch die B 443 zukünftig höher als der Ausgangswert beurteilt, da die Maßnahme die Entsiegelung und nachfolgende Bepflanzung des asphaltierten Wirtschaftsweges beinhaltet (HPG/ UHM 2,0). Ein relativ hoher Wert wird sich insgesamt auf der Maßnahmenfläche 2 einstellen, auf der das Staugewässer zur Regenwasserrückhaltung

(SXS 0,8) in eine naturnah gestaltete und punktuell mit heimischen Gehölzen (20 %) bepflanzte Grünfläche integriert wird (HPG 1,8, UHM 1,5). Diese stärkt gleichermaßen den Grundwasserhaushalt und schützt das Oberflächengewässernetz. Sie vervollständigt die grünbestimmte Randzonen des Plangebietes und bietet Nahrungs- und Rückzugsraum für Tiere und Pflanzen. Die Maßnahmenfläche 3 am Südrand des Plangebietes dient vorrangig der Verlegung und dauerhaften Zugänglichkeit von Leitungen und wird darum durch angemessene Pflege zum artenarmen Extensivgrünland (GIE 1,6) entwickelt. Innerhalb der Bauflächen tragen neben den Gehölzanpflanzungen in geringem Maße auch die nicht überbaubaren Flächen zum Ausgleich bei. Innerhalb von Gewerbe- bzw. Industriegebieten können solche Flächen jedoch erfahrungsgemäß keine besondere ökologische Bedeutung erlangen (PHZ 0,8). Als auch kleinklimatisch wirksame Elemente tragen die festgesetzten großkronigen Straßenbäume auch zur Belebung des Ortsbildes bei.

Die vorgenannten Kompensationsmaßnahmen können insbesondere in den landschaftszugewandten Bereichen auch einen Wert für die freilebende Tierwelt (Avifauna, Kleinsäuger, Insekten) leisten, den Verlust von Lebensraum insgesamt jedoch nicht kompensieren.

Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen außerhalb des Geltungsbereichs

Trotz der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches wurde in der rechnerischen Eingriffsbilanzierung (vgl. Anlage 3) ein Kompensationsdefizit von 147.969 Werteinheiten ermittelt. Dieses Defizit beruht vorrangig auf der Versiegelung von landwirtschaftlich genutzten Flächen. Der notwendige Ausgleich soll auf zwei externen Flächen geleistet werden.

1. Gemarkung Müllingen, Stadt Sehnde

Der Gewässer- und Landschaftspflegverband Mittlere Leine (UHV 52) führt seit 2007 ein Ökokonto, in das verschiedene Maßnahmen zur Renaturierung der Bruchriede sowie der Aufwertung sie begleitender Flächen einfließen. Die Maßnahmen sind von der Unteren Naturschutzbehörde Region Hannover anerkannt.

Auf dem Flurstück 54/3, Flur 1, Gemarkung Müllingen, das vom UHV 52 erworben und dauerhaft bewirtschaftet wird, führt der Verband eine Maßnahme zur ökologischen Aufwertung von bisher ackerbaulich bewirtschafteten Flächen unmittelbar an der Bruchriede durch. Die vorgesehenen Maßnahmen sind auf die Zielvorgaben des Gewässerentwicklungsplans Bruchriede *(2007)* abgestimmt. Beabsichtigt ist die Anlage von Quellsümpfen, die geeignet sind, bei Starkregenereignissen von der BAB A 7 abfließende Niederschläge durch Rückhaltung und sukzessive Abgabe vor Zufluss in die Bruchriede abzupuffern. Dadurch wird die Hydraulik des Gewässers insgesamt verbessert.

Weitere Maßnahmen dienen der Schaffung von wechselnassen, nährstoffreichen Zonen bzw. Sumpfflächen, Nasswiesen, mesophilem Grünland und Dauergrünland. Auf der Gesamtfläche des Flurstücks 54/3 von 67.729 m² mit einem Ausgangswertfaktor 1,0 wird durch die Umwandlung eine Aufwertung um 113.844 Werteinheiten erzielt.

Aus dem Projekt 5/2009 des UHV 52 an der Bruchriede steht noch ein Restbestand von 216 Wertpunkten zur Verfügung. In der Summe werden aus den beiden Projekten des UHV 52 114.060 Wertpunkte für den Ausgleich von Bodenversiegelung im B-Plan Nr. 138 angerechnet. *(UHV 52 November 2017)*

2. Gemarkung Gleidingen - Fläche südlich Stapelteiche
Die Stadt Laatzen beabsichtigt, zur weiteren Kompensation der Bodenversiegelung eine Fläche in der Gemarkung Gleidingen zur Verfügung zu stellen. Die Flurstücke 109/13, 110/12 und 111/9 in der Flur 7 mit einer Gesamtgröße von 37.453 m² wurden bisher ackerbaulich bewirtschaftet. Aufgrund der intensiven Nutzung wurde der Fläche anlässlich einer Begehung vom 20.04.2015 der Biotopwert 0,7 gemäß Osnabrücker Modell *(2009)* zugewiesen. Sie soll aus der Nutzung genommen werden und durch eine extensive Bewirtschaftung zu artenreichem Grünland mit einem dauerhaft deutlich höherwertigen Biotoptyp (Wertfaktor 2,5) überführt werden. Damit ist eine Aufwertung um 1,8 Wertpunkte, insgesamt 67.415 Wertpunkte, erreichbar. Angerechnet werden für den B-Plan Nr. 138 33.909 WP, dies entspricht einem Flächenanteil von 18.838,33 m². Die Fläche verbleibt im Eigentum und in der Unterhaltungspflicht der Stadt Laatzen. *(Bewertung einer potentiellen Kompensationsfläche in Gleidingen, Stadt Laatzen – Region Hannover und Nachtrag, Schramm, Garbsen, Mai 2015 einschließlich Nachtrag sowie Stadt Laatzen 07.11.2016.)*

Die Bewertung von Ausgangsbestand und Maßnahmen erfolgte für die drei Maßnahmenpools nach dem Maßgaben des „Osnabrücker Modells“ zur Eingriffsbilanzierung (2009).
Der Kompensationsbedarf für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 138 durch Eingriffe in den Naturhaushalt wird durch die vorstehend beschriebenen drei Maßnahmen vollständig ausgeglichen.

Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen im Sinne des Artenschutzes

Zum Ausgleich für den strukturellen Lebensraumverlust infolge der Umsetzung des Bebauungsplans besonders bzw. streng geschützter Tierarten werden nachfolgend dargestellte Maßnahmen zur Sicherung des Bestandes ergriffen. In zeitlicher Hinsicht muss der Ausgleich gemäß § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG durch vorgezogene Maßnahmen (sogenannte CEF-Maßnahmen) erfolgen.

<u>Feldhamster</u>
Als geeigneter Standort für die Vorbereitung einer CEF-Maßnahme zur Kompensation des Verlustes des Lebensraums der nachgewiesenen Feldhamsterpopulation wurde eine Fläche ca. 1.000 m südlich des Eingriffsortes identifiziert, auf der bereits früher Baue gefunden worden waren. Es handelt sich um das Flurstück 18/3 der Flur 15 in der Gemarkung Rethen. Die Fläche umfasst ca. 3 ha und ist von den Bodenverhältnissen her geeignet (Parabraunerde). Sie soll kurzfristig als Ausgleichsfläche hergerichtet und langfristig feldhamsterfreundlich bewirtschaftet werden. Die Fläche wurde im Sommer 2016 durch das Büro Abia *(September*

2016, Anlage 5) flächendeckend begangen. Auf der Fläche selbst wurden keine Baue angetroffen, jedoch befanden sich in einer Entfernung von ca. 150 m und 400 m westlich zwei Baue.

Die Überprüfung der Fläche in 2017 ergab - ebenso wie auf der Eingriffsfläche - keinen Hamsterbau *(Abia September 2017, Anlage 5)*.

Die Fläche wird derzeit nach einem Konzept für eine hamsterfreundliche Bewirtschaftung durch die Region Hannover vorbereitet *(Brachflächen im Wechsel mit Ackerflächen, Feldfrüchte, die für Feldhamster günstig sind, vgl. Feldhamsterausgleichsfläche Laatzen, Grebe, Region Hannover, 28.02.2017).* Das Flurstück wird von der Region Hannover erworben. Die Region Hannover stellt die dauerhaft hamstergerechte Bewirtschaftung sicher.

Der fehlende Nachweis von Feldhamsterbauen im Plangebiet (Eingriffsgebiet) in 2017 begründet nicht die Notwendigkeit der Kompensation auf dem vorstehend beschriebenen, in Aussicht genommenen Ersatzstandort.

Brutvögel

Die Überbauung des Lebensraums geschützter und gefährdeter Feldvögel im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 138 darf nur erfolgen, wenn rechtzeitig Flächen bereitgestellt werden, deren Größe und Ausstattung den Ansprüchen der jeweiligen Art entsprechend vorbereitet wird.
Nach den derzeit geltenden Maßgaben der Region Hannover sind folgende Flächengrößen dauerhaft zur Verfügung zu stellen:

Rebhuhn
Betroffen von der Planung: 1 Revier
Der Ausgleich erfolgt auf der vom UHV 52 hergerichteten Kompensationsfläche Flurstück 54/3, Flur 1, Gemarkung Müllingen an der Bruchriede. Das zu schaffende Grünland im Wechsel mit vorhandenen und geplanten Gehölzbeständen stellt einen geeigneten Lebensraum für das Rebhuhn dar. Der Kompensationsbedarf wird vollständig abgelöst.

Feldlerche
Betroffen von der Planung: 13 Reviere – Ausgleichsbedarf ca. 2.000 m^2 pro Revier

Kiebitz
Betroffen von der Planung: 3 Reviere – Ausgleichsbedarf gesamt ca. 2.500 m^2

Die geplanten Maßnahmen auf der Kompensationsfläche für Feldhamster (Flurstück 18/3 der Flur 15, Gemarkung Rethen) ermöglichen auch geeignete Strukturen zur Schaffung von Lebensraum für die gefährdete Feldlerche (Brachflächen im Wechsel mit extensiv bewirtschafteten Ackerflächen).
Auf dieser Fläche wird der Ersatz für 3 Feldlerchenreviere abgelöst.

Der Kompensationsbedarf für weitere 10 Reviere der Feldlerche sowie drei Reviere des Kiebitzes (20.000 m^2 + 2.500 m^2) wird durch produktionsintegrierte Maßnahmen auf vier Teilflächen der Ackerflur südlich der Bruchriede geleistet. Es handelt sich um folgende Flurstücke:
Fläche A – Teilfläche Flurstück 145, Flur 1, Gemarkung Gleidingen – 4,48 ha, Anteil 9.750 m²
Fläche B – Teilfläche Flurstück 1/1, Flur 6, Gemarkung Oesselse – 14.23 ha, Anteil 8.200 m²
Fläche C – Teilfläche Flurstück 2, Flur 5, Gemarkung Oesselse – 9,14 ha, Anteil 5.400 m²
Fläche D – Teilfläche Flurstück 146, Flur 1, Gemarkung Gleidingen – 5,97 ha, Anteil 11.700 m²
In der Summe stehen 35.050 m² zur Verfügung.

Sämtliche Maßnahmen zum Bewältigung der Eingriffsfolgen sind mit der Region Hannover abgestimmt. Zur Beurteilung der Entwicklung der Maßnahmen ist ein Monitoring zu vereinbaren.
Alle Maßnahmen werden durch vertragliche Vereinbarungen zwischen den Beteiligten (UHV 52, der Region Hannover, den Flächeneigentümern der Ausgleichsflächen und der Stadt Laatzen) und ggf. durch Eintragung in das Grundbuch dauerhaft rechtlich gesichert.

• Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes und die westlich angrenzenden Flächen sind im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) 2016 als "Vorhandene Bebauung / bauleitplanerisch gesicherter Bereich“ nachrichtlich dargestellt. Des Weiteren sind als Ziel der Raumordnung, die Flächen des Plangebietes im RROP als „Standort Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten“ festgelegt.
Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Laatzen sind die Flächen im Plangebiet als „gewerbliche Baufläche (G)“ dargestellt.
Alternative Entwicklungsräume sind im Rahmen der Untersuchungen zum Logistikflächenkonzept 2020 der Region Hannover geprüft worden *(Logistikprofil, Region Hannover 2011)*. Ziel der Untersuchung war die Entwicklung von marktgerechten und raumordnerisch verträglichen Standorten, die Mindeststandards der Logistikeignung erfüllen. Darüber hinaus wurde im Konzept auch ein guter ÖPNV-Anschluss berücksichtigt. Das Plangebiet stellte sich wegen der sehr guten verkehrlichen Einbindung an das regionale und überregionale Straßenverkehrsnetz als besonders geeigneter Standort für die Ansiedlung von Industrie- bzw. Logistikbetrieben dar und wurde als einer von 15 Logistikschwerpunktstandorten in der Region Hannover benannt, der als einziger im südlichen Regionsgebiet gelegen ist. Die Flächen sind im RROP 2016 als *Regional bedeutsamer Entwicklungsstandort für großbetriebliches Gewerbe und Logistik* vorgesehen, stehen für die in Aussicht genommene Nutzung grundsätzlich zur. Die gewerbliche Nutzung des Plangebietes wird daher im Zuge der Siedlungsentwicklung gegenüber der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung als vorrangig angesehen. Besser geeignete Standorte sind in der Stadt Laatzen nicht vorhanden.

6.3 Zusätzliche Angaben

- **Technische Verfahren bei der Umweltprüfung**

Zur Beurteilung der Planung unter Umwelt- und Naturschutzgesichtspunkten beinhaltet diese Umweltprüfung eine rechnerische Ausgleichsbilanzierung (vgl. Anlage 3) zur Bearbeitung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz. Diese orientiert sich an dem „Osnabrücker Kompensationsmodell 2009“ *(Landkreis Osnabrück, Fachdienst Umwelt 2009).*
Zur Beurteilung von Lärmbelastungen wurden Schalltechnische Untersuchungen ausgewertet *(Bonk, Maire, Hoppmann GbR 2003 und 2013).* Zur Beurteilung der Bodenverhältnisse im Plangebiet wurde eine Untergrunduntersuchung *(SANTECH GmbH 2013)* durchgeführt, die für diesem Umweltbericht ausgewertet wurde. Technische Vorgaben für die Durchführung der Messungen und Berechnungen werden in diesen Untersuchungen genannt.

- **Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung**

Die Stadt Laatzen überwacht frühzeitig die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung des Bebauungsplans eintreten. Die sachgerechte Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet und auf externen Flächen wird durch die Stadt Laatzen und die Region Hannover überprüft.

- **Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Der Bebauungsplan Nr. 138 „Logistikzentrum Gewerbegebiet Rethen-Ost“ bereitet die Schaffung von „Industriegebieten (GI)“ im Osten des Stadtteils Rethen vor. Das Areal befindet sich südlich der Bundesstraße B 443 in einem Abstand von ca. 200 m östlich der Bundestraße B 6. Das Gewerbegebiet Rethen befindet sich westlich der B 6. Nördlich der B 443 liegt das ADAC-Fahrsicherheitszentrum Laatzen. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für das Gebiet „Gewerbliche Flächen (G)“ dar. Der Bebauungsplan setzt „Industriegebiete (GI)“ fest, da in Laatzen eine anhaltende Nachfrage nach verkehrsgünstig gelegenen, großflächigen Grundstücken besteht, die u.a. auch für Logistikunternehmen geeignet sind. Zur Erschließung des Plangebietes wird der vorhandene Anschluss an die B 443 mit dem höhenungleichen Kreuzungsbauwerk genutzt, der auch das Fahrsicherheitszentrum erschließt.

Das Gebiet wurde im Rahmen der Untersuchungen zum Logistikflächenkonzept 2020 der Region Hannover als einer von vielen möglichen Standorten geprüft und u.a. wegen der sehr günstigen Verkehrsanbindung an das Autobahnnetz als Schwerpunktstandort für Industrie- und Logistikunternehmen im Regionalen Raumordnungsprogramm 2016 der Region Hannover festgeschrieben.

Das Baugesetzbuch schreibt für die Bauleitplanung eine Untersuchung der Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes „Arten und Biotope“, „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. Die Ergebnisse dieser Untersuchungen werden im Umweltbericht dokumentiert und der Begründung zum Bebauungsplan beigefügt.

Aufgrund der Größe des Plangebietes von ca. 31,75 ha und einer zugrunde zu legenden Fläche von 220.886 m² als 80 % des Nettobaulandes, die den Prüfwert von 100.000 m² des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) deutlich übertrifft, muss die Planung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem (UVPG) unterzogen werden. Als Grundlage für die Durchführung der UVP sind vom Vorhabenträger Unterlagen vorzulegen, für die im Rahmen eines Scoping-Termins gemeinsam mit den zu beteiligenden Trägern öffentlicher Belange Art und Umfang der Prüfgegenstände der UVP festgelegt werden müssen. Hierfür wurde eine gesonderte Umweltverträglichkeitsstudie erarbeitet, die als Anlage 1 der Begründung zum Bebauungsplan beigefügt ist. Die UVP dient auch der Unterrichtung der Öffentlichkeit über das Vorhaben und seine Auswirkungen auf die Umwelt.

Das Plangebiet ist Teil der Börde im Naturraum Kirchröder Hügelland. Im näheren Umfeld befinden sich im Bereich des Bockmer Holzes für Natur und Landschaft besonders wertvolle Gebiete, die als Naturschutzgebiet „Bockmer Holz“ (NSG HA-173) und Landschaftsschutzgebiet (LSG-H 20) „Gaim-Bockmer Holz“ sowie als europäisches Schutzgebiet (FFH 108 „Bockmer Holz Gaim“) rechtlich gesichert sind. Von diesen Flächen wird räumlich ein ausreichender Abstand eingehalten. Sonstige Schutzgebiete sind im Planungsraum nicht vorhanden. Südlich verläuft die Bruchriede, ein Fließgewässer II. Ordnung, das abschnittsweise noch naturnah ist bzw. renaturiert wurde.

Der Landschaftsrahmenplan Region Hannover (2013) trifft zum Plangebiet selbst keine planerischen Aussagen. Entlang des östlichen Wirtschaftsweges im Plangebiet ist ein breiter Streifen zwischen dem Mastbrucher Holz und der Bruchriede als Bereich mit hoher bis sehr hoher Bedeutung für Gastvögel markiert. Im Landschaftsplan der Stadt Laatzen von 2011 ist das Plangebiet als für den Naturhaushalt von untergeordneter ökologischer Qualität (Biotoptyp „Ackerflächen“ mit geringer Bedeutung für alle Schutzgüter des Naturhaushaltes) gekennzeichnet. Als Puffer gegenüber dem östlich angrenzenden Landschaftsschutzgebiet soll die Entwicklung von Brachland gefördert werden. Die Ackerflächen der Börde gehören zum potenziellen Lebensraum des Feldhamsters. Wegen der potenziell hohen Wertigkeit als Lebensraum für diese besonders geschützte Tierart, für europarechtlich geschützte Vögel des Offenlandes sowie eine möglicherweise betroffene geschützte Falterart wurden faunistische Untersuchungen durchgeführt. Diese erbrachten Aufschluss über das tatsächliche Vorkommen dieser Arten.

Das Plangebiet ist von Wirtschaftswegen umgeben, die von Bewohnern aus Rethen zur Naherholung aufgesucht und von Fahrradfahrern durchquert werden. Diese Wirtschaftswege und ihre

Einbindung in regionale Wegenetze bleiben auch zukünftig erhalten, die Naherholungsfunktion wird voraussichtlich nicht wesentlich beeinträchtigt. Andererseits wirken von der B 6 und der B 443, die stark verkehrsbelastet sind, erhebliche Schallimmissionen auf das Plangebiet ein. Ein aktuelles Schallgutachten, in dem die mit der Ansiedlung von Industriebetrieben einhergehenden Schallimmissionen untersucht wurden, weist nach, dass bei Einhaltung der sich aus der schalltechnischen Berechnung ergebenden, zulässigen Emissionskennwerte davon ausgegangen werden kann, dass die nächstgelegenen Baugebiete durch die geplanten gewerblichen Nutzungen nicht unzulässig belastet würden.

Das Schutzgut Boden ist in erheblichem Umfang von Eingriffen betroffen, da großflächig bisher unverbauter Boden versiegelt wird. Dadurch gehen sämtliche wichtige Funktionen des Bodens dauerhaft verloren. Ein unmittelbarer Ausgleich durch Entsiegelung ist im Plangebiet nur in geringem Umfang möglich, indem ein nicht mehr benötigter asphaltierter Wirtschaftsweg entsiegelt und nachfolgend bepflanzt wird. Weitere Kompensationsmöglichkeiten für Versiegelung innerhalb des Plangebietes werden durch dauerhafte Gehölzanpflanzungen geschaffen.

Infolge der Bodenversiegelung ist auch das Schutzgut Grundwasser betroffen, da die Bodenversiegelung nachhaltig die Versickerung der Niederschläge unterbricht. Aus Gründen des Hochwasserschutzes und der Schonung der begrenzt belastbaren natürlichen Vorfluter, hier vor allem der Bruchriede sind sämtliche Niederschläge zurückzuhalten und zeitlich und mengenmäßig gedrosselt dem natürlichen Vorflutersystem zuzuführen. Für die privaten Grundstücke bedeutet dies, dass Anlagen zur Rückhaltung auf den Grundstücken selbst vorzuhalten sind. Für die Niederschläge von den öffentlichen Flächen werden innerhalb einer öffentlichen Grünfläche Anlagen zur Rückhaltung errichtet. Von dort aus wird das Wasser gedrosselt abgeleitet. Um die natürlichen Vorfluter, insbesondere die Bruchriede hydraulisch und ökologisch nicht übermäßig zu belasten und Überschwemmungen von Wohngebieten zu vermeiden, wird der zulässige Abfluss aus dem gesamten Gewerbegebiet auf den Wert von 2,5 l/s*ha, bezogen auf das hundertjährige Regenereignis begrenzt.

Zur Vorreinigung von mit Schadstoffen belasteten Niederschlägen, die auf den Straßenverkehrsflächen anfallen, ist ein Reinigungsbecken mit technischen Anlagen zur Ölabscheidung und Ausfilterung von Stoffen vorgeschrieben.

Die Eingriffe in das Schutzgut Pflanzen und Tiere – biologische Vielfalt sind zwar in Bezug auf die vorgefundenen Biotoptypen und Flora verhältnismäßig gering. Als Lebensraum für wildlebende Pflanzen ist das Plangebiet aufgrund der überwiegend intensiven landwirtschaftlichen Nutzung insgesamt von untergeordneter Bedeutung. In den Randbereichen können wertvolle Gehölzbestände und Gras- und Staudenfluren erhalten bleiben. Demgegenüber wurde durch umfangreiche Untersuchungen der örtlichen Fauna nachgewiesen, dass trotz der Bewirtschaftung als intensiver Ackerstandort nach Bundesnaturschutzgesetz und europäischem Recht besonders und streng geschützte Tiere von der Planung betroffen sind. So sind insgesamt 11 Baue des streng geschützten Feldhamsters belegt. Außerdem wurden 13 Brutreviere der geschützten Feldlerche, 1 Rebhuhnrevier und drei Brutvorkommen des Kiebitz nachgewiesen.

Bei Realisierung des Plangebietes würden diese Tiere verdrängt bzw. ihr Lebensraum zerstört. Dies ist nach dem geltenden Artenschutzrecht verboten.

Erhebliche Belastungen des Klimas bzw. der Luftqualität werden durch die Planvorhaben nicht erwartet. Der Wert der Ackerflächen als klimatischer Ausgleichsraum mit unmittelbarer Wirkung für westlich nahegelegene, belastete Siedlungsgebiete ist wegen der Hauptwindrichtung und der nach Süden exponierten Hangausrichtung gering. Belastungen innerhalb der Industriegebiete durch Aufheizung, Windberuhigung, erhöhte Trockenheit sowie Stäube und sonstige gasförmige und stoffliche Immissionen können voraussichtlich durch die geplante Begrünung wesentlich reduziert werden.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes, das durch wichtige Verkehrsstraßen und eine Hochspannungsfreileitung vorbelastet ist, andererseits aber von Süden her großflächig einsehbar ist, werden durch Festsetzungen zur Begrenzung der max. zulässigen Höhe baulicher Anlagen und zur Anpflanzung von hochwachsenden Laubbäumen vermieden.

Im Plangebiet muss mit dem möglichen Auftreten archäologischer Funde oder Befunde gerechnet werden. Darum sind aus denkmalschutzrechtlichen Gründen sämtliche Erdarbeiten fachlich zu betreuen, um mögliche bedeutsame Funde sicherstellen bzw. ausreichend sichten und dokumentieren zu können. Weitere sachlich oder kulturell bedeutsame Belange sind jedoch von dem Vorhaben nicht betroffen.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans werden Grünflächen festgesetzt, die in einem beträchtlichen Umfang Wirkungen zum Ausgleich von Eingriffen in die Schutzgüter „Boden“ und „Pflanzen und Tiere“ entfalten. Hierzu gehören die an den Außengrenzen des Geltungsbereiches festgesetzten Flächen für dauerhafte Gehölzpflanzungen, die mit 10, 20 und 30 m breit bemessen sind. Die Sicherung offenen Bodens mit dauerhaftem Gehölzbewuchs stellt eine Aufwertung im Sinne des Bodenschutzes dar. Die vorgeschriebene Bepflanzung ist so konzipiert, dass auf diesen Flächen dichte und in der Höhe gestaffelte Gehölzbestände aus heimischen Bäumen sowie Sträuchern geschaffen werden, die bereits kurzfristig neue Lebensräume für die örtliche Tier- und Pflanzenwelt bieten werden. Vorgeschrieben ist die Verwendung insbesondere höherwachsender, großkroniger Bäume wie z.B. Eichen, Buchen und Ahorne, die Wuchshöhen von 20 bis 30 m erreichen, und bereits als Großgehölze von den privaten Grundstückseigentümern zu pflanzen sind. Dadurch wird die Silhouette hoher, großformatiger Gebäudekomplexe, die üblicherweise in Industriegebieten errichtet werden, optisch eingebunden und mithilfe der natürlichen Konturen der Bäume und Sträucher gebrochen, um das Landschaftsbild so wenig wie möglich zu beeinträchtigen. Zu letzterem trägt auch eine intensive Bepflanzung des öffentlichen Straßenraums sowie der Stellplatzanlagen auf privaten Grundstücken bei.
Daneben soll sich auch aus den naturnah ausgeformten und ebenfalls mit heimischen Gehölzen zu bepflanzenden Regenwasserrückhalteflächen ein besonders vielfältig strukturierter neuer Lebensraum entwickeln, der zum Teil im Landschaftsschutzgebiet liegt.

Die Ergebnisse der Umweltuntersuchungen wurden in Form einer tabellarischen Gegenüberstellung der landschaftsökologischen Ausgangssituation – Eingriffswert– und der Situation nach Umsetzung der Planung – Kompensationswert – nach dem Osnabrücker Kompensationsmodell *(Landkreis Osnabrück 2009)* zusammengefasst (vgl. Anlage Nr. 3). Danach ergibt sich ein Wertverlust, der innerhalb des Geltungsbereiches nicht ausgeglichen werden kann. Die rechnerische Bilanzierung ergibt eine Verschlechterung in Höhe von 147.969 Wertpunkten. Diese resultiert hauptsächlich aus der Versiegelung von Acker- und Brachflächen. Um dieses Defizit zu kompensieren, werden Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen von zwei Kompensationspoolflächen realisiert.
Auf dem Flurstück 54/3 in der Flur 1 der Gemarkung Müllingen, Stadt Sehnde, wird der Gewässer- und Pflegeverband Mittlere Leine (UHV 52) eine an der Bruchriede gelegene Ackerfläche zu einem ökologisch hochwertigen Biotopkomplex aus trockenem und nassem Grünland sowie Sumpfzonen und Gehölzpflanzungen entwickeln. Mit dem unmittelbaren Bezug zum Fließgewässer wird auch eine Aufwertung auch der Bruchriede selbst entsprechend den Forderungen des Gewässerentwicklungsplans Bruchriede bewirkt. Zusammen mit einem Restbestand aus einer südlich angrenzenden, früheren Renaturierungsmaßnahmen werden aus dem Projekt Bruchriede insgesamt 114.060 Wertpunkte im Sinne des Osnabrücker Modells generiert.
In der Flur 7 der Gemarkung Gleidingen (Fläche südlich Stapelteiche) wird die Stadt Laatzen eine Aufwertung von bisherigen Ackerflächen durchführen, die durch extensive Bewirtschaftung zu artenreichem Grünland entwickelt werden sollen. Aus diesem Maßnahmenpool werden 33.909 Wertpunkte für den Bebauungsplan Nr. 138 Rethen Ost angerechnet.
Durch die drei Teilmaßnahmen wird der Kompensationsbedarf für das Plangebiet vollständig umgesetzt.

Aus Sicht des Artenschutzrechtes kann der Bebauungsplan nur Rechtskraft erlangen und damit können Bauvorhaben in seinem Geltungsbereich nur realisiert werden, wenn frühzeitig, d.h. vor Beginn der Erschließungsarbeiten, geeignete Lebensräume für die planungsbetroffenen Tierarten bereit stehen (sogenannte CEF-Maßnahmen). Um diesem Anspruch zu entsprechen, wird im Rahmen von insgesamt drei Teilvorhaben für die drei Offenlandvogelarten und den Feldhamster der Ausgleich rechtlich gesichert und fachlich qualifiziert vorbereitet.

Auf dem Flurstück 18/3, Flur 15, Gemarkung Rethen wird nach einem Konzept der Region Hannover auf einer Fläche von ca. 3 ha die ackerbauliche Bewirtschaftung so umgestellt, dass ein für Feldhamster geeigneter Lebensraum entsteht. Der Kompensationsbedarf für diese Tierart kann dadurch vollständig umgesetzt werden.

Zugleich bietet diese Fläche nach Umstellung auch einen für Feldlerchen geeigneten Lebensraum. Die Fläche ermöglicht die Kompensation von drei verloren gehenden Brutrevieren. Der Ausgleich für weitere 10 Feldlerchenreviere und drei Quartiere für den Kiebitz erfolgt durch produktionsintegrierte Maßnahmen auf vier Acker-Teilflächen in der Flur in der Flur 1, Gemarkung Gleidingen und in Flur 2 und 6, Gemarkung Oesselse.

Der Ausgleich für das Rebhuhn erfolgt auf der vom UHV 52 hergerichteten Kompensationsfläche Flurstück 54/3, Flur 1, Gemarkung Müllingen an der Bruchriede.

Sämtliche Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen, die durch das geplante Logistikzentrum (Bebauungsplan Nr. 138 ausgelöst werden, sind mit der Region Hannover abgestimmt und werden durch vertraglich bindende Regelungen rechtlich gesichert.

7. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange

7.1 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist über die Bundesstraße (B 443) an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden. Darüber hinaus besteht durch die Bundesautobahn (BAB 7,) mit der Anschlussstelle „Laatzen“, auch eine sehr gute verkehrliche Anbindung an die Bundesautobahn (BAB 2).

Der beidseitige Anschluss an die Bundesstraße (B 443) ist durch das vorhandene höhenungleiche Kreuzungsbauwerk sichergestellt.
Die innere Erschließung erfolgt durch die neue Planstraße mit Wendeschleife für Gelenkbusse und Lastzüge. Die festgesetzten Verkehrsflächen sind ausreichend dimensioniert, um den Verkehr aus dem Plangebiet geordnet abzuleiten.

Der Anschluss des Plangebietes an den öffentlichen Personennahverkehr soll über eine Busanbindung mit Haltepunkt im Plangebiet an den Stadtbahnanschluss erfolgen.

7.2 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 Trinkwasserversorgung des Plangebietes erfolgt durch Anschluss an die örtlichen Leitungsnetze.
Die Löschwasserversorgung von 3.200 l/min über 2 Stunden (vgl. DVGW-Arbeitsblatt W 405) kann voraussichtlich nicht aus den Trinkwasserleitungen sichergestellt werden.

Sofern das aus dem Leitungsnetz zu entnehmende Löschwasser der erforderlichen Menge für das jeweilige Bauvorhaben nicht entspricht, sind zusätzlich unabhängige Löschwasserentnahmestellen in Form von Bohrbrunnen, Zisternen o.ä. Entnahmestellen auf den jeweiligen Baugrundstücken anzulegen, da im Rahmen der Angebotsplanung dieses Bebauungsplanes nicht feststeht, welche Gewerbebetriebe sich im Plangebiet ansiedeln werden und wie hoch der jeweilige Löschwasserbedarf dieser Betriebe zukünftig sein wird. Im Rahmen der Kaufverträge wird über eine Eintragung im Grundbuch die Löschwasserversorgung auch für zukünftige Rechtsnachfolger geregelt. Die Sicherstellung der erforderlichen Löschwassermengen ist im Rahmen des jeweiligen 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 Industriegebiet soll an die zentrale Schmutzwasserkanalisation der Stadt Laatzen angeschlossen werden. Es sind ausreichend Kapazitäten für den Anschluss vorhanden.

Oberflächenentwässerung
Zur Beseitigung des Niederschlagswassers ist das auf den Baugrundstücken der „Industriegebiete“ von versiegelten oder überdachten Flächen und das auf den „Straßenverkehrsflächen“ anfallende, Niederschlagswasser auf den jeweiligen Baugrundstücken bzw. in der „Maßnahmenfläche 2“ dezentral zurückzuhalten und darf nur gedrosselt - mit max. 2,5 l/Sek./ha (Bemessungsgrundlage: hundertjähriges Regenereignis) - in den nächsten Vorfluter (Regenwasserkanal oder Graben) abgeleitet werden. Das auf Rangier- und Stellplatzflächen, Zufahrten sowie auf „Straßenverkehrsflächen“ anfallende, Niederschlagswasser ist vor der gedrosselten Einleitung durch Absetzbecken von Schadstoffen zu befreien (vgl. § 14 der textlichen Festsetzungen).
Zur Beurteilung der Durchlässigkeit des Bodens wurden vom *Ingenieurbüro Santech GmbH* „Untergrunduntersuchungen im Bereich der projektierten Gewerbefläche „Laatzen-Ost“, Hannover, 03.04.2013 durchgeführt (vgl. Anlage 4 dieser Begründung). Die Ergebnisse sind bei der Planung und Dimensionierung der Regenwasserrückhalteanlagen zu beachten.

Abfallentsorgung
Die Abfallentsorgung erfolgt durch die *aha-Abfallwirtschaft* Region Hannover im Rahmen der Abfallbeseitigungssatzung oder durch private Entsorgungsunternehmen.

7.3 Umweltschutz (Umweltverträglichkeit)

Umweltverträglichkeitsprüfung / Umweltbericht

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde eine Umweltverträglichkeitsstudie (UVS) erstellt, da nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) gemäß § 50 UVPG für die Aufstellung von Bebauungsplänen, welche den in der Anlage 1 UVPG Nr. 18.5.1 (Bau einer Industriezone für Industrieanlagen) genannten Prüfwert von einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von 100.000 m^2 überschreiten, eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist. Die Ergebnisse der UVS wurden vollständig bei der Planung berücksichtigt.

Nach dem Baugesetzbuch ist gemäß § 2 a neben den Zielen, Zwecken und Auswirkungen des Bauleitplans auch ein Umweltbericht mit Umweltprüfung der nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes, als ein gesonderter Teil der Begründung beizufügen. Dieser Umweltbericht mit Umweltprüfung wurde in dieser Begründung unter Punkt 6. „Umweltbericht“ eingefügt.

Schutz vor Lärmeinwirkungen

Das Plangebiet ist aufgrund der räumlichen Nähe der Bundesstraße (B 443) und der Bundesstraße (B 6) durch Verkehrslärm stark vorbelastet. Durch die Planung entsteht ein zusätzliches Verkehrsaufkommen auf den v.g. Straßen sowie innerhalb des Plangebietes. Darüber hinaus ist mit Gewerbelärm durch die ansiedelnden Betriebe zu rechnen, sodass entsprechend § 2 der textlichen Festsetzungen Schallschutzmaßnahmen getroffen werden, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Wohngebiet „Lange Weihe“ in Laatzen und in der Ortslage Rethen sicherzustellen. Zur Überprüfung der Schallemissionen wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes vom Büro *Bonk-Maire-Hoppmann GBR* ein „Schalltechnisches Gutachten“, Garbsen, 19.07.2017 erstellt.

Bodenschutz

Negative Auswirkungen der Planung auf den Boden sind in erster Linie im Verlust ökologischer Funktionen des Bodens durch Überbauung und Versiegelung bisher offener Ackerflächen gegeben. Diese Beeinträchtigungen werden durch geeignete Maßnahmen im Bebauungsplan sowie auf externen Flächen ausgeglichen.

Gewässerschutz/ Grundwasserschutz

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

Das in den „Industriegebieten (GI1) – (GI3)“ und auf den „Straßenverkehrsflächen“ anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Baugrundstücken bzw. in der „Maßnahmenfläche 2“ zurückzuhalten und darf lediglich gedrosselt mit max. 2,5 l/Sek./ha (Bemessungsgrundlage: hundertjähriges Regenereignis) in den nächstgelegenen Vorfluter (Regenwasserkanal oder

Graben) abgeleitet werden. Das auf Rangier- und Stellplatzflächen, Zufahrten sowie auf „Straßenverkehrsflächen“ anfallende Niederschlagswasser ist vor der gedrosselten Einleitung durch Absetzbecken von Schadstoffen zu befreien. Mittels Rückhaltung und Absetzung des anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet werden Beeinträchtigungen des Grundwasserhaushaltes und des Gewässerschutzes soweit wie möglich vermieden.

Klimaschutz

Erhebliche Beeinträchtigungen des örtlichen Klimas sind angesichts der festgesetzten Durchgrünung und umfangreichen Eingrünungsmaßnahmen des Baugebietes nicht zu erwarten.
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, da u.a. die Ansiedelung von Betrieben der Abfallwirtschaft im Plangebiet ausgeschlossen wird. Es werden auch keine beachtlichen Einwirkungen auf das Plangebiet durch Luftverunreinigungen festgestellt.

Schutz von Tieren und Pflanzen

Im Zuge der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde vom Büro *Abia* ein „Gutachten zu faunistischen Kartierungen für die Planung des Gewerbegebietes Laatzen-Ost / Rethen/Ost“, Neustadt, November 2013 erstellt. Das Gutachten kommt zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen:
„Im Rahmen der Bearbeitung möglicher artenschutzrechtlicher Belange, die im Zusammenhang mit der Planung des Gewerbegebietes Laatzen-Ost bzw. Rethen-Ost zu berücksichtigen sein könnten, wurden im Jahr 2013 der Bestand von Brutvögeln, Feldhamster und Dunkler Wiesenknopfbläuling innerhalb des Plangebietes erfasst und bewertet.
Unter den Brutvögeln ist das festgestellte Vorkommen der gefährdeten Arten Feldlerche und Rebhuhn und das des stark gefährdeten Kiebitzes zu berücksichtigen. Auch ein Vorkommen des Feldhamsters innerhalb des Plangebietes ist festgestellt worden. Für diese streng geschützten Arten werden Handlungsstränge zur Vermeidung negativer Auswirkungen der hier betrachteten Planungen auf die vorhandenen Vorkommen beschrieben.
Ein Nachweis des Dunklen Wiesenknopfbläulings blieb aus. Bei der Planung des Gewerbegebietes sollte jedoch darauf geachtet werden, einen Biotopverbundkorridor zwischen dem Kernvorkommen bei Oesselse und dem Kronsberg zu erhalten.“
Erhebliche Eingriffe in das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften werden entsprechend ausgeglichen (vgl. Punkt 6 Umweltbericht).

Schutz von Kultur- und sonstigen Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen.

Solche Werte sind im Plangebiet derzeit nicht konkret bekannt; es ist jedoch nicht auszuschließen, dass aufgrund der Größe des Plangebietes archäologische Funde oder Befunde auftreten können. Zur Vermeidung von Eingriffen in dieses Schutzgut bedürfen deshalb sämtliche Erdarbeiten einer denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 10 i.V.m. § 13 NDSchG, damit die zuständige Denkmalschutzbehörde die Arbeiten begleiten kann.

Landschaftsschutz

Das Plangebiet ist aufgrund des östlich gelegenen Landschaftsschutzgebietes (LSG-H 20) und des südlich gelegenen Landschaftsraumes relativ empfindlich gegenüber einer Bebauung. Erhebliche Umweltauswirkungen im Hinblick auf das Landschaftsbild werden durch umfangreiche Festsetzungen zur Eingrünung des Plangebietes sowie durch die Festsetzung max. zulässige Höhe der baulichen Anlagen weitgehend gemindert.

7.4 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 der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen,
- Zulässigkeit von baulichen Anlagen i.S.d. § 12 BauNVO und Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen,
- Ausschluss der Errichtung von Stellplätzen, Zufahrten und Feuerwehrumfahrten im LSG,
- Begrenzung der max. Höhe der baulichen Anlagen,
- Anpflanzen von Bäumen auch auf den Privatgrundstücken zur Durchgrünung des Plangebietes,
- Eingrünung des Plangebietes durch geeignete Pflanzmaßnahmen,
- Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet mit Absetzbecken.

Diese Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen können jedoch nicht verhindern, dass es durch die geplanten Vorhaben 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 3 beigefügt.
Der erforderliche Ausgleich wird zum einen durch die Herausnahme von Flächen aus der landwirtschaftlichen Nutzung und die Festsetzung von „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ sowie „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ und zum anderen durch entsprechende Maßnahmen auf externen Ausgleichsflächen erbracht (vgl. auch Punkt 6. Umweltbericht).

Die Durchführung bzw. Sicherung der v.g. Ausgleichsmaßnahmen wird von der Stadt Laatzen sichergestellt.
Insgesamt ergibt sich nach der Eingriffsbilanzierung (vgl. Anlage 3) ein externer Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Boden von ca. 147.969 Werteinheiten. Darüber hinaus besteht ein Ausgleichsbedarf für den Artenschutz.

Deshalb wird der nachfolgende Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen:
„Zum Ausgleich der durch diesen Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft sowie in den Artenschutz dienen, neben den Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet, darüber hinaus Ausgleichsmaßnahmen auf externen Flächen, die in der Begründung zum Bebauungsplan unter Punkt 6. Umweltbericht ausführlich beschrieben sind. (vgl. Hinweis Nr. 3 „Externe Ausgleichsmaßnahmen“ auf dem Bebauungsplan)

Die Stadt Laatzen bzw. der Erschließungsträger wird sämtliche Maßnahmen veranlassen und überwachen, die für den benötigten Ausgleich erforderlich sind. Mit den vorgenannten Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches und auf den externen Kompensationsflächen können die Folgewirkungen der durch den Bebauungsplan Nr. 138 „Logistikzentrum Gewerbegebiet Rethen-Ost“ vorbereiteten Eingriffe in die Umweltschutzgüter ausgeglichen werden.

Darüber hinaus werden weitere Maßnahmen zur Sicherung des Bestandes und zum Ausgleich für den Verlust von Teillebensräumen besonders geschützter Tierarten ergriffen (vgl. Punkt 6 Umweltbericht).

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

8. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange

Durch den Bebauungsplan werden bislang landwirtschaftlich genutzte Flächen für eine Bebauung vorbereitet. Die Belange der derzeitigen Eigentümer dieser Flächen werden beachtet. Die Planung wurde im Vorfeld mit den Grundstückseigentümern der in Rede stehenden Flächen abgestimmt.

Die nordwestlich des Plangebietes gelegenen Wohnnutzungen sind durch die vorhandenen Nutzungen (Fahrsicherheitszentrum) und die Lärmbelastungen der vorhandenen Bundesstraßen erheblich vorbelastet. Durch den zu erwartenden zusätzlichen Zu- und Abfahrtsverkehr zum Plangebiet sowie mögliche Produktionsgeräusche der Industriebetriebe entstehen zusätzliche Lärmbelastungen. Zur Überprüfung der Schallemissionen wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes vom Büro *Bonk-Maire-Hoppmann GBR* ein „Schalltechnisches Gutachten“, Garbsen, 19.07.2017 erstellt. Durch die Festsetzung von Emissionskontingenten entsprechend § 2 der textlichen Festsetzungen, sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der vorhandenen schützenswerten Nutzungen zu erwarten.

9. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Im Vordergrund des Bebauungsplanes Nr. 138 „Logistikzentrum Gewerbegebiet Rethen-Ost“, OT Rethen steht, der Schaffung von „Industriegebieten (GI)“ in der Stadt Laatzen Raum zu geben. Dabei sind die öffentlichen und privaten Belange zu berücksichtigen bzw. untereinander und gegeneinander abzuwägen.
Die Stadt Laatzen beabsichtigt die Gewerbestruktur im Stadtgebiet zu stärken und Arbeitsplätze zu sichern sowie schützenswerte Nutzungen nicht unzumutbar zu beeinträchtigen.

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 138 „Logistikzentrum Gewerbegebiet Rethen-Ost“, OT Rethen wurden insbesondere folgende Aspekte untersucht und abgewogen:

1. Die zum Bauleitplanverfahren durchgeführte Umweltverträglichkeitsstudie (UVS) nach § 6 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) mit dem Ergebnis, dass, wenn die für die Aufstellung des Bebauungsplans vorgesehenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes durchgeführt werden, sichergestellt werden kann, dass durch die Umsetzung des Planvorhabens keine unzulässigen Folgewirkungen für die Umweltschutzgüter und Landschaft und Siedlung als Lebens- und Arbeitsort für Menschen hervorgerufen werden.
2. Die derzeitige anhaltende Nachfrage von emittierenden Gewerbebetrieben nach entsprechenden Flächen, mit dem Ergebnis, dass derzeit in der Stadt Laatzen kurzfristig keine anderen Flächen zur Verfügung gestellt werden können.
3. Die Lage des Plangebietes, mit dem Ergebnis, dass die Flächen zur Ausweisung von

„Industriegebieten (GI)“ gut geeignet und im *Logistikflächenkonzept der Region Hannover* sowie im RROP 2016 als *„Standort Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten“* enthalten sind.

4. Die Umnutzung bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen in Bezug auf die geplante Nutzung als „Industriegebiete (GI)“, mit dem Ergebnis, dass dies unproblematisch ist, da es sich bei den Flächen, die für diese Nutzung vorbereitet werden sollen, überwiegend um intensiv genutzte Ackerflächen handelt.
5. Die Flächenverfügbarkeit, mit dem Ergebnis, dass die Flächen von den Eigentümern für die angestrebte Nutzung zur Verfügung gestellt werden.
6. Die Standortsicherung, mit dem Ergebnis, dass durch die geplante Flächengröße für emittierende Betriebe langfristige Entwicklungsmöglichkeiten an diesem Standort gesichert werden.
7. Die Arbeitsmarktsituation in Laatzen, mit dem Ergebnis, dass die Neuschaffung und Sicherung von gewerblichen Arbeitsplätzen dringend erforderlich ist.
8. Die Wirtschaftsförderung, mit dem Ergebnis, dass auch die Wirtschaftsförderung der Region Hannover sich für die Entwicklung dieser Flächen entsprechend einsetzt, um die heimische Wirtschaft zu fördern.
9. Die Verkehrsanbindung, mit dem Ergebnis, dass die Flächen über die Bundesstraßen (B 6) und (B 443) sowie über die Bundesautobahnen (BAB 7) und (BAB 37) sehr gut an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden und entsprechend der *Aktualisierten Verkehrsuntersuchung* ausreichen dimensioniert sind.
10. Die Anbindung an den ÖPNV, mit dem Ergebnis, dass geplant ist, das Plangebiet über einen Bushaltepunkt im Bereich der neuen Planstraße anzubinden; die Straßenverkehrsflächen und die Wendeschleife wurden vorsorglich für Gelenkbusse dimensioniert.
11. Die erheblichen Geräuschbelastungen aus der zukünftigen gewerblichen Nutzung, mit dem Ergebnis, dass durch entsprechende Schallschutzfestsetzungen (Emissionskontingente) gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den nahegelegenen Siedlungsbereichen gesichert werden können.
12. Der Verlust landwirtschaftlicher Flächen, mit dem Ergebnis, dass in der Stadt Laatzen ausreichend Flächen für die landwirtschaftliche Nutzung zur Verfügung stehen und die derzeitigen Eigentümer einem Verkauf zugestimmt haben.
13. Die Auswirkungen auf Menschen (einschließlich der menschlichen Gesundheit), Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft, Kulturgüter und sonstige Sachgüter sowie die Wechselwirkung zwischen den vorgenannten Schutzgütern, mit dem Ergebnis, dass die entsprechenden Umweltauswirkungen im Bauleitplanverfahren ausgeglichen werden können.
14. Die Belange von Boden, Natur und Landschaft, mit dem Ergebnis, dass durch entsprechende Festsetzungen, die durch die Planung vorbereiteten Eingriffe, so weit wie möglich vermieden, gemindert und ausgeglichen werden. Die nicht im Plangebiet ausgleichbaren Eingriffe werden auf externen Flächen ausgeglichen.
15. Die potentiellen externen Ausgleichsflächen, mit dem Ergebnis, dass diese geeignet sind, durch entsprechende Entwicklungsmöglichkeiten, einen Ausgleich des durch die Planung vorbereiteten Ausgleichsdefizits sicherzustellen.

Für die geplante Nutzungsänderung der bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen werden durch die Festsetzung von „Industriegebieten (GI)“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplanten Nutzungen vorbereitet und langfristig die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich von Rethen gesichert.
Die Flächen des Plangebietes sind im *Logistikflächenkonzept der Region Hannover (Bereich B 5)* als einzige Fläche im Süden von Hannover enthalten und im RROP 2016 als „Standort Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitsplätzen“ festgelegt.

Durch den Bebauungsplan Nr. 138 „Logistikzentrum Gewerbegebiet Rethen-Ost“, OT Rethen wird die angestrebte Verortung von emittierenden Gewerbebetrieben vorbereitet. Dadurch entsteht ein zusätzlicher Zu- und Abfahrtsverkehr auf den Bundesstraßen und Gewerbelärm durch Anlieferungsvorgänge sowie mögliche Produktionsgeräusche. Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den bestehenden Siedlungsbereichen sicherzustellen, werden Schallschutzfestsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Der Bebauungsplan bereitet die Nutzungsänderung von bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen in „Industriegebiete (GI)“, „Straßenverkehrsflächen“ und „Grünflächen“ vor. Die vorgesehene Nutzungsänderung ist notwendig, da diese Flächen für die angestrebte Nutzung aufgrund der Lage und der erschließungstechnischen Vorbedingungen geeignet und im allgemeinen relativ unempfindlich gegenüber Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft sind.
Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes ist über die vorhandenen öffentlichen Straßen sichergestellt.

Das Plangebiet soll über das öffentliche Busnetz und den Stadtbahnanschluss in Laatzen an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen werden.
Die geordnete technische Ver- und Entsorgung wird durch Anschluss an die entsprechenden Leitungsnetze gewährleistet.
Die Flächen sind im Flächennutzungsplan bereits als „gewerbliche Bauflächen (G)“ dargestellt. Darüber hinaus stehen ähnlich gut geeignete Flächen für die Nutzung als „Industriegebiete (GI)“ im näheren Umfeld von Laatzen/Rethen derzeit nicht zur Verfügung.

Der Aufwand für die Realisierung ist wirtschaftlich, da die vorhandene Infrastruktur wie z.B. der beidseitige Anschluss an die (B 443) durch das höhenungleiche Brückenbauwerk genutzt werden können.

Der öffentliche Belang der planungsrechtlichen Vorbereitung von „Industriegebieten (GI)“ zur Schaffung und Sicherung von gewerblichen Arbeitsplätzen, im Rahmen der städtebaulichen Entwicklungsplanung der Stadt Laatzen, rechtfertigt die Überplanung dieser Flächen durch den Bebauungsplan Nr. 138 „Logistikzentrum Gewerbegebiet Rethen-Ost“, OT Rethen in dem vorgesehenen Umfang.

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

10. Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Laatzen hat in seiner Sitzung am 11.04.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 138 „Logistikzentrum Gewerbegebiet Rethen-Ost“, Ortsteil Rethen beschlossen.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 10.06.2013 bis 09.07.2013 durchgeführt. Zusätzlich fand im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit am 25.06.2013 ein Erörterungstermin im Rathaus der Stadt Laatzen statt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB entsprechend § 3 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1 mit Schreiben vom 22.05.2013 unterrichtet und zur Äußerung auch in Hinblick auf den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bis zum 28.06.2013 aufgefordert.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 138 „Logistikzentrum Gewerbegebiet Rethen-Ost“, Ortsteil Rethen wurde ausgearbeitet von: Christine Feller, Dipl.-Ing. Architektin / Stadtplanerin, Assessorin des Baufachs, Planungsgruppe Lärchenberg - Hannover.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Laatzen hat in seiner Sitzung am …….. dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 138 „Logistikzentrum Gewerbegebiet Rethen-Ost“, Ortsteil Rethen sowie der Begründung zugestimmt und beschlossen, die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 138 „Logistikzentrum Gewerbegebiet Rethen-Ost“, Ortsteil Rethen hat zusammen mit dem Entwurf der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden, umweltbezogenen Stellungnahmen vom …… bis einschließlich …….…….. gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

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

Laatzen, ……..

……..
Bürgermeister

Anlagen

1. Umweltverträglichkeitsstudie
   Planungsgruppe Lärchenberg, Hannover, 09.11.2017

2. Biotoptypenkarte
   Planungsgruppe Lärchenberg, Hannover, 03.05.2013

3. Eingriffsbilanzierung nach „Osnabrücker Kompensationsmodell 2009“
   Biotoptypen Bestand - Planungsgruppe Lärchenberg, Hannover, 03.05.2013
   Biotoptypen Planung - Stadt Laatzen, Laatzen, 07.09.2017

4. Untergrunduntersuchung im Bereich der projektierten Gewerbefläche „Laatzen-Ost“
   Santech GmbH, Hannover, 03.04.2013

5. Gutachten zu faunistischen Kartierungen
   Abia (Arbeitsgemeinschaft Biotop- u. Artenschutz GbR), Neustadt 18.11.2013, 20.09.2016 und 25.09.2017

6. Schalltechnisches Gutachten
   Bonk-Maire-Hoppmann GbR, Garbsen, 19.07.2013

7. Aktualisierung der Verkehrsuntersuchung des geplanten Industriegebietes B-Plan Nr. 138 Rethen-Ost in Laatzen
   PGT Umwelt und Verkehr GmbH, Hannover, 27.09.2013