DS-Nr. 2019/141/3
Anlage 2

Stadt Laatzen
OT Gleidingen und OT Rethen (Leine)
Region Hannover

Bebauungsplan Nr. 233
„Am Erdbeerhof II“

Begründung

(Änderungen im Vergleich zum Vorentwurf sind in grüner Schrift gehalten)

Entwurf

für die Öffentlichkeitsbeteiligung
gemäß § 3 (2) BauGB und

die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 (2) BauGB

Verf.-Stand:	§§ 3(1) + 4(1) BauGB	§§ 3(2) + 4(2) BauGB	§ 10 BauGB
Begründung:	23.10.2019	22.04.2021	
Plan:	23.10.2019	22.04.2021	

infraplan
Gesellschaft für Infrastrukturplanungen mbH
Südwall 32, 29221 Celle
Telefon (05141) 991 69 30
E-Mail: info@infraplan.de

Bearbeitung:
Dr.-Ing. S. Strohmeier
Dipl.-Geogr. K. Völckers
Dipl.-Ing. B.-O. Bennedsen
E. Bühring

INHALT

TEIL 1: ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES 6

1 Erfordernis der Planaufstellung: Allgemeine Ziele und Zwecke 6

2 Geltungsbereich 6

2.1 Lage und Abgrenzung 6

2.2 Bestand 7

3 Planungsvorgaben 9

3.1 Überörtliche Planungen: Raumordnung und Landesplanung 9

3.1.1 Landesraumordnungsprogramm 9

3.1.2 Regionales Raumordnungsprogramm 10

3.1.3 Auseinandersetzung mit den Zielen der Raumordnung 12

3.2 Örtliche Planungen 13

3.2.1 Landschaftsplan der Stadt Laatzen 13

3.2.2 Flächennutzungsplan 13

3.2.3 Bebauungspläne 14

3.2.4 Entwicklungskonzept „Nesselbornsweg“ 18

4 Städtebaulicher Entwurf / Parzellierungsplan 20

5 Städtebauliche Daten 23

6 Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes 24

6.1 Art der baulichen Nutzung 24

6.2 Maß der baulichen Nutzung 25

6.3 Bauweise, Baugrenzen 26

6.4 Nebenanlagen 26

6.4.1 Versorgungsanlagen 26

6.4.2 Einfahrten 26

6.5 Verkehrsflächen 27

6.5.1 Straßenverkehrsflächen 27

6.5.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Privater Wohnweg 27

6.5.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Öffentlicher Fußweg 27

6.5.4 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt 27

6.6 Flächen für die Abfallentsorgung und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken 27

6.7 Versorgungsleitungen 28

6.8 Versickerungsfähigkeit bei Stellplätzen 28

6.9 Grünordnerische Festsetzung 28

6.10 Öffentliche Grünflächen 28
6.10.1 Öffentliche Grünfläche „Grünzug“ 28
6.10.2 Öffentliche Grünfläche „Baumerhalt“ 29
6.10.3 Öffentliche Grünfläche „Regenrückhaltung“ 29
6.11 Schalltechnische Vorgaben 29
6.12 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft 31
6.12.1 Pflanzmaßnahmen auf Privatgrundstücken in Allgemeinen Wohngebieten 31
6.12.2 Pflanzmaßnahmen im öffentlichen Straßenraum 31
6.12.3 Zu erhaltende Einzelbäume 31
6.13 Maßnahmen zum Artenschutz 31
7 Ver- und Entsorgung 31
7.1 Versorgung 32
7.1.1 Löschwasserversorgung 32
7.1.2 Trinkwasserversorgung 32
7.1.3 Stromversorgung 32
7.1.4 Gasversorgung 32
7.1.5 Telekommunikation 32
7.2 Entsorgung 32
7.2.1 Oberflächenentwässerung 32
7.2.2 Schmutzwasserentsorgung 33
7.2.3 Abfallentsorgung 33
8 Bodenordnende Maßnahmen 33
9 Hinweise 33
9.1 Grundwasser/Grundwasserhaltung 33
9.2 Altlastenverdachtsfläche 33
9.3 Kampfmittel 34
9.4 Maßnahmen zum Artenschutz 34
9.4.1 CEF-Maßnahme Heckenbrüter 34
9.4.2 CEF-Maßnahme Rebhuhn 34
9.4.3 Erhalt Weißstorchhorst 34
10 Auswirkungen des Bebauungsplanes 35
10.1 Auswirkungen auf die Umgebung 35
10.2 Auswirkungen auf wirtschaftliche Belange 36
10.3 Auswirkungen auf landwirtschaftliche Belange 36
10.4 Auswirkungen auf Umweltbelange 36

TEIL 2: UMWELTBERICHT 37

1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans 37

2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen 37

2.1 Fachgesetze 37

2.1.1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) §§ 14 ff 37

2.1.2 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) 37

2.1.3 Baugesetzbuch (BauGB) § 1a 37

2.2 Fachplanungen 38

2.2.1 Landschaftsrahmenplan für die Region Hannover (2013) 38

2.2.2 Landschaftsplan der Stadt Laatzen (1994, Fortschreibung 2011) 38

3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung 39

3.1 Schutzgebiete 39

3.2 Schutzgüter 39

3.2.1 Schutzgut Mensch 40

3.2.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere, Artenschutz 41

3.2.3 Schutzgut Fläche/Boden 50

3.2.4 Schutzgut Wasser 51

3.2.5 Schutzgut Klima/Luft 52

3.2.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild 52

3.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter 53

3.2.8 Wechselwirkungen 54

3.2.9 Eingriffsbilanzierung 54

4 Entwicklung der Umwelt bei Durchführung der Planung 56

5 Beschreibung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen 58

5.1 Vermeidungs-, Verhinderungs- und Verminderungsmaßnahmen 58

5.2 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen 59

5.2.1 Artenschutzrechtliche Kompensation 59

5.2.2 Naturschutzfachliche Kompensation 60

6 Prüfung von Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Planes 67

7 Zusätzliche Angaben 67

7.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung aufgetreten sind 67

7.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen 68

8 Allgemein verständliche Zusammenfassung 68

9 Quellenverzeichnis 70

ANLAGEN

Anlage 1: Höhen- und Topographieplan Am Erdbeerhof (mit Bäumen)

Anlage 2: Bauvorhaben „Nesselbornsweg“, Stand: Vorentwurf des B-Plans Nr. 231 „Am Erdbeerhof“ (Stadt Laatzen, OT Gleidingen) – Brutvogelkartierung

Anlage 3: Verkehrsuntersuchung B-Plan Nr. 233 Am Erdbeerhof II in Laatzen

Anlage 4: Schalltechnischen Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 233 „Am Erdbeerhof II“ in Laatzen

Anlage 5: Erschließung Baugebiet „Auf dem Erdbeerhof“ Stadt Laatzen (Gleidingen) – Geotechnische und umweltgeologische Untersuchungen

Fotos:
infraplan GmbH

TEIL 1: ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

1 Erfordernis der Planaufstellung: Allgemeine Ziele und Zwecke

Es besteht die Absicht, im Übergang zwischen den Ortsteilen Rethen (Leine) und Gleidingen ein neues Baugebiet zu schaffen. Bei dem Plangebiet handelt es sich überwiegend um ehemals landwirtschaftlich genutzte Flächen und Teile einer ehemaligen Baumschule/Gärtnerei.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 233 „Am Erdbeerhof II“ hat das Ziel, in einem zweiten Abschnitt die östlich neu entstehende Bebauung des Bebauungsplanes Nr. 231 „Am Erdbeerhof“ fortzuführen. Damit soll dem anhaltenden Bedarf an neuen Wohnbauflächen in der Stadt Laatzen nachgekommen werden. Ziel ist, Wohnbauflächen mit entsprechenden Infrastruktureinrichtungen und Grünflächen zu entwickeln.

Durch den Bebauungsplan soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Stadt Laatzen in den Ortsteilen Gleidingen und Rethen (Leine) gesichert werden. Gemäß § 1 (6) BauGB werden mit der Umsetzung des Bebauungsplanes insbesondere folgende allgemeine Ziele berücksichtigt:

- Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen,
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung,
- die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile, sowie
- die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege und des Artenschutzes.

Parallel zur Bebauungsplan-Aufstellung wird für den Planbereich die 80. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Laatzen durchgeführt.

2 Geltungsbereich

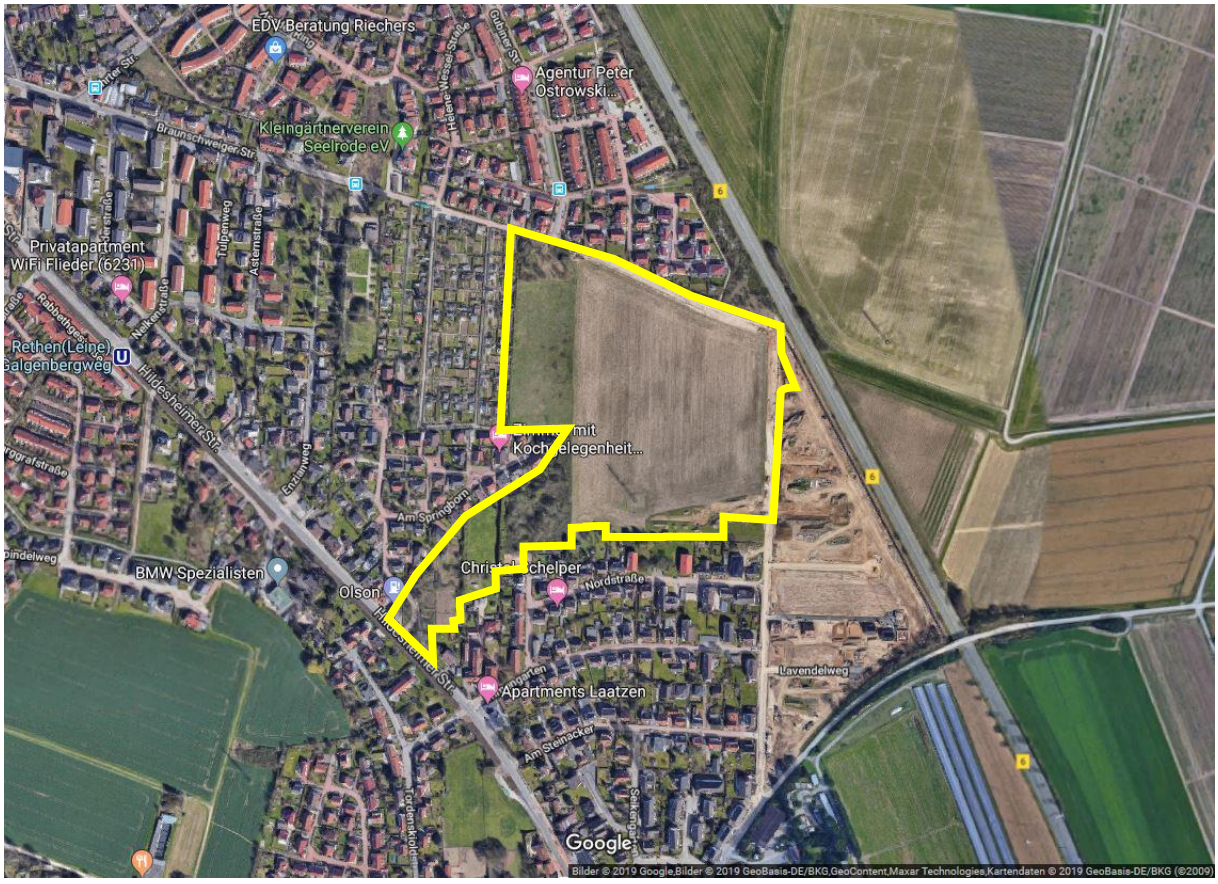
2.1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich im Übergangsbereich der Ortsteile Rethen (Leine) und Gleidingen der Stadt Laatzen. Im Norden, Süden und Südwesten sowie zukünftig auch im Osten grenzen Wohngebiete direkt an das Plangebiet an. Nordwestlich des Geltungsbereiches befinden sich Kleingärten. Die Bundesstraße B 6 verläuft nordöstlich in geringer Entfernung des Plangebietes.

Die Begrenzung des Geltungsbereiches orientiert sich an vorhandenen Flurstücks- bzw. Nutzungsabgrenzungen. Der Geltungsbereich umfasst mehrere Flurstücke oder deren Teile der Fluren 1 und 9 der Gemarkung Gleidingen sowie der Fluren 3 und 13 der Gemarkung Rethen. Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist aus der Planzeichnung im Maßstab 1 : 1.000 ersichtlich.

2.2 Bestand

Der Geltungsbereich nimmt eine Fläche von fast 10 ha ein. Das Plangebiet stellt sich überwiegend als Ackerbrache dar. Im Nordwesten liegt eine Grünbrache, am nordwestlichen Rand ein kleiner Gehölzbestand. Der südwestliche Teil des Plangebietes ist in direkter Nähe zur „Hildesheimer Straße“ durch eine kleingärtnerische Nutzung geprägt. Daran anschließend besteht das Gelände einer ehemaligen Gärtnerei mit Gebäuderesten. In nordöstliche Richtung grenzt daran ein Sukzessionsgehölz an, woran sich die Ackerbrache anschließt.
Am nördlichen und östlichen Rand des Geltungsbereiches verläuft ein unbefestigter Wirtschaftsweg, der im Nordwesten in die Gemeindestraße „Braunschweiger Straße“ und im Südosten in die Gemeindestraße „Triftstraße“ übergeht. Im südlichen Teil des Plangebietes verläuft von Südwest nach Nordost eine überirdische Höchstspannungsleitung.



Geltungsbereich (Luftbild: © Google Maps, 12.09.2019)

Östlicher Teil des Plangebietes (Blick Richtung Nordwesten, 02.07.2019)

Nordöstlicher Rand des Plangebietes mit angrenzender Bebauung (Blick Richtung Osten, 02.07.2019)

Westlicher Rand des Plangebietes mit angrenzenden Kleingärten (Blick Richtung Süden, 02.07.2019)

Braunschweiger Straße mit Bestandsbebauung und Kleingartenanlage (Blick Richt. Westen, 02.07.2019)

Bebauung südlich angrenzend an das Plangebiet (Blick Richtung Nordosten, 21.05.2019)

Südlicher Rand des Plangebietes mit „Braunschweiger Straße“ (Blick Richtung Südosten, 02.07.2019)

3 Planungsvorgaben

3.1 Überörtliche Planungen: Raumordnung und Landesplanung

Das Landesraumordnungsprogramm (LROP) und das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) enthalten Grundsätze sowie konkrete Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die auf der Grundlage des Niedersächsischen Gesetzes über Raumordnung und Landesplanung (NROG) erstellt wurden. Diese sind von den Behörden und Planungsträgern bei allen raumbedeutsamen Maßnahmen zu beachten und müssen mit der jeweiligen Zweckbestimmung vereinbar sein. Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP), das aus dem LROP zu entwickeln ist, wird die angestrebte räumliche und strukturelle Entwicklung der regionalen Planungsräume dargestellt. Die Bauleitpläne (Flächennutzungspläne und Bebauungspläne) haben sich diesen Zielen gemäß § 1 Abs. 4 BauGB anzupassen.

3.1.1 Landesraumordnungsprogramm

Ziel des Landesraumordnungsprogramms (LROP) Niedersachsen 2008 (Fassung von 2017) ist die Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes. Nach den Darstellungen des LROP ist in der Stadt Laatzen ein Mittelzentrum. Für die Stadt werden im Regionalen Raumordnungsprogramm unter anderem die OT Rethen und Gleidingen als zentrales Siedlungsgebiet festgelegt und damit dem Mittelzentrum zugerechnet (Pkt. 2.2 04 Regionales Raumordnungsprogramm). Im Mittelzentrum sind zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den gehobenen Bedarf zu sichern und zu entwickeln. Art und Umfang der zentralörtlichen Einrichtungen und Angebote sind an der Nachfrage der zu versorgenden Bevölkerung und der Wirtschaft im Verflechtungsbereich auszurichten. Die Leistungsfähigkeit der Zentralen Orte ist der jeweiligen Festlegung entsprechend zu sichern und zu entwickeln. (Pkt. 2.2 LROP). Der Zentrale Ort mit seiner Abgrenzung ist im Regionalen Raumordnungsprogramm im Benehmen mit der Gemeinde räumlich als zentrales Siedlungsgebiet festzulegen (Pkt. 2.2 LROP).

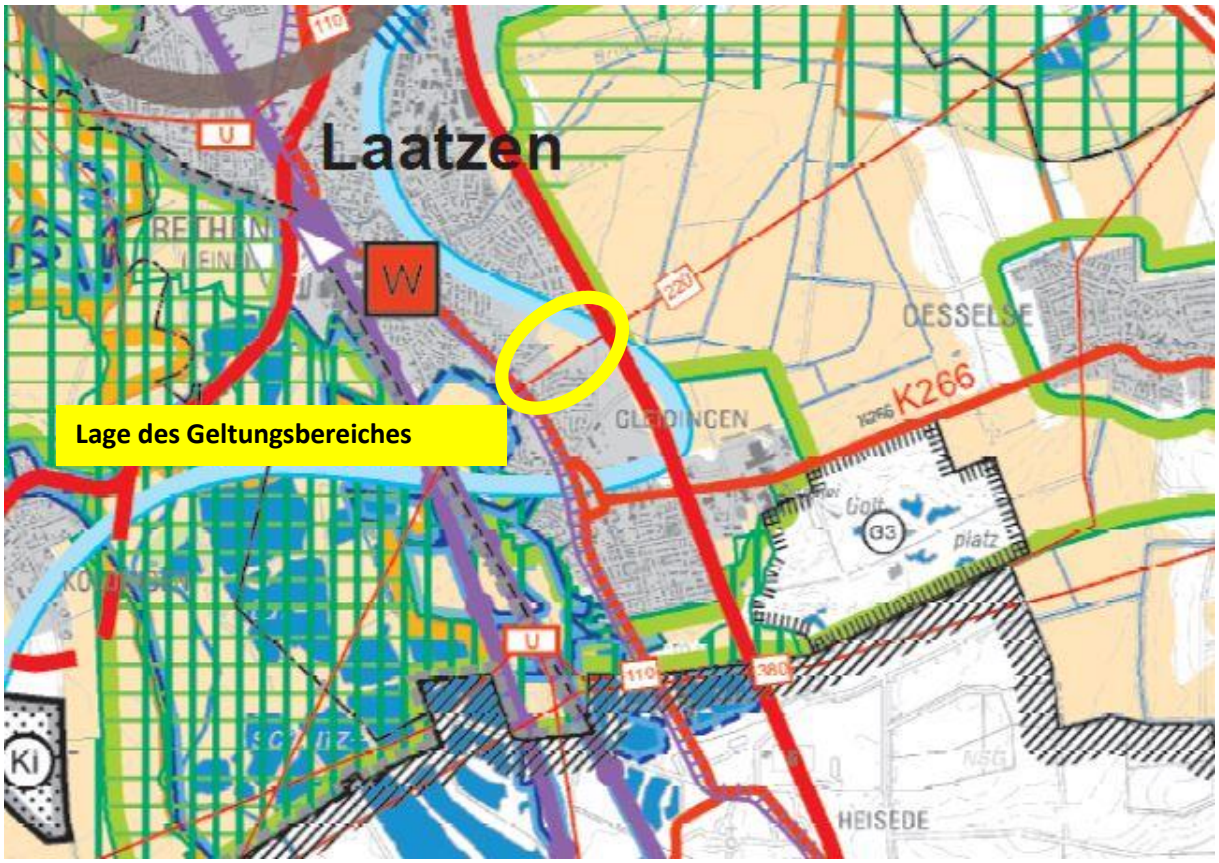
Zudem ist ein Ziel des LROP, die weitere Inanspruchnahme von Freiräumen für die Siedlungsentwicklung, den Ausbau von Verkehrswegen und sonstigen Infrastruktureinrichtungen zu minimieren. Bei der Planung von raumbedeutsamen Nutzungen im Außenbereich sollen möglichst große unzerschnittene und von Lärm unbeeinträchtigte Räume erhalten werden. Zudem sollen naturbetonte Bereiche ausgespart und die Flächenansprüche sowie die über die direkt beanspruchte Fläche hinausgehenden Auswirkungen der Nutzung minimiert werden (Pkt. 3.1.1 02 LROP).

Ebenfalls soll die Festlegung von Gebieten für Wohn- und Arbeitsstätten flächensparend an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des demografischen Wandels sowie der Infrastrukturfolgekosten ausgerichtet werden. Weiterhin soll die Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten vorrangig auf die Zentralen Orte und vorhandene Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur konzentriert werden. Außerdem sollen Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben (Pkt. 2.1 04-06 LROP).

Westlich des Plangebietes im Verlauf der Leine ist ein Vorranggebiet Biotopverbund dargestellt. Dabei handelt es sich um ein überregional bedeutsames Kerngebiet des landesweiten Biotopverbundes sowie Querungshilfe von landesweiter Bedeutung. Darin sollen wertvolle, insbesondere akut in ihrem Bestand bedrohte Lebensräume erhalten, geschützt und entwickelt sowie untereinander durch geeignete Flächen funktional verbunden werden (Pkt. 3.1.2 LROP).

Das Plangebiet liegt in einem Vorranggebiet „Trinkwassergewinnungsgebiet“. Bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die Schutzanforderungen der wasserrechtlich festgesetzten Wasser- und Heilquellenschutzgebiete und der festgelegten Vorranggebiete „Trinkwassergewinnung“ zu beachten (Pkt. 3.2.4 LROP).

3.1.2 Regionales Raumordnungsprogramm



Auszug aus dem RROP 2016, Region Hannover

Gemäß Regionalem Raumordnungsprogramm (RROP) 2016 für die Region Hannover soll die Siedlungsentwicklung in der Region Hannover auf die Standorte mit tragfähiger oder ausbaufähiger Versorgungs- und Verkehrsinfrastruktur gelenkt werden. Dabei ist die Siedlungsentwicklung vorrangig auf die zentralörtlichen Standorte und dabei vornehmlich auf die Einzugsbereiche der Haltepunkte des schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) zu konzentrieren (Pkt. 2.1.1 RROP).

Auf eine sparsame Inanspruchnahme von Grund und Boden ist hinzuwirken, große zusammenhängende Freiräume der Region sind in ihrem Bestand zu sichern und zu vernetzen (Pkt. 1.1 RROP). Dazu soll der Bauflächenbedarf vorrangig innerhalb der im Siedlungsbestand verfügbaren Flächenpotenziale oder in den bereits in den Flächennutzungsplänen dargestellten Siedlungsflächenreserven gedeckt werden (Pkt. 2.1.2 RROP).
Zudem soll die bauliche und sonstige Inanspruchnahme von Freiräumen für die Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung auf ein möglichst geringes Maß beschränkt werden. Eine Zersiedelung und eine weitere Zerschneidung der Landschaft sollen unterbleiben (Pkt. 3.1.1 01 RROP).

Die Stadt Laatzen ist Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten. Diese Schwerpunktaufgabe gilt auch für die Ortsteile Rethen (Leine) und Gleidingen. Hierdurch kommt der Stadt die Aufgabe einer ergänzenden Siedlungsfunktion zu, die über das Maß der Eigenentwicklung hinausgeht (Pkt. 2.1.4 RROP).

In der zeichnerischen Darstellung des RROP ist in der Stadt Laatzen ein Mittelzentrum festgelegt. Gemäß dem LROP sind die Zentralen Orte in den Regionalen Raumordnungsprogrammen im Benehmen

mit den Städten und Gemeinden räumlich als „zentrale Siedlungsgebiete“ standörtlich zu konkretisieren. Die standortbezogene Festlegung des Mittelzentrums umfasst in der Stadt Laatzen u. a. die Stadtteile Gleidingen und Rethen mit Ausnahme des Gewerbegebietes Rethen-Ost, die als „zentrales Siedlungsgebiet“ festgelegt sind (Pkt. 2.2 04 RROP). Im Mittelzentrun sind zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den gehobenen Bedarf zu sichern und zu entwickeln. Das Mittelzentrun erfüllt im Besonderen Wohn-, Arbeitsmarkt- und Versorgungsfunktionen, die über die Eigenversorgung im Stadtgebiet hinausgehen und zu engen regionalen und teilräumlichen Verflechtungen führen. Diese Funktion gilt es, insbesondere durch die Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten, zu erhalten.

In ca. 600 m Entfernung westlich des Plangebietes befindet sich ein Vorranggebiet „Natur und Landschaft“. Dabei handelt es sich um ein für Natur und Landschaft besonders wertvolles Gebiet von internationaler, nationaler, landesweiter oder regionaler Bedeutung. In diesem Gebiet müssen alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen mit der Zweckbestimmung vereinbar sein. Mit dem Vorranggebiet wird das FFH-Gebiet „Leineaue zwischen Hannover und Ruthe“ sowie das Naturschutzgebiet „Leineaue zwischen Ruthe und Koldingen“ gesichert (Pkt. 3.1.2 02 RROP).
In der gleichen Abgrenzung ist ein Vorbehaltsgebiet „Erholung“ festgelegt. Dabei handelt es sich um ein Gebiet, das sich insbesondere aufgrund seiner landschaftlichen Vielfalt, Eigenart und Schönheit besonders für die regionale Erholungsnutzung eignet. Alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sollen so abgestimmt werden, dass dieses Gebiet in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt wird (Pkt. 3.2.5 02 RROP).

Ein kleiner Teil des Plangebietes liegt im Osten in einem Vorbehaltsgebiet „Landwirtschaft“. Die in diesen Bereichen vorhandenen Böden mit einer hohen natürlichen Ertragsfähigkeit sollen vor weiterer Inanspruchnahme geschützt und für eine nachhaltige Landwirtschaft gesichert werden. Alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sollen so abgestimmt werden, dass dieses Gebiet in seiner Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt wird (Pkt. 3.2.1 02 RROP).

Das Plangebiet liegt in einem Vorranggebiet „Trinkwasserversorgung“. Dieses dient der langfristigen Sicherung der Wasserversorgung. In diesem Gebiet müssen alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen mit der Zweckbestimmung der Trinkwassergewinnung vereinbar sein (Pkt. 3.2.4 03 RROP).

Westlich befindet sich in ca. 200 m Entfernung ein Vorbehaltsgebiet „Hochwasserschutz“ (Pkt. 3.2.4 09 RROP). Im Sinne einer Risikovorsorge ist dieses Gebiet, das bei Hochwasser mit geringer Wahrscheinlichkeit (mit einem statistischen Wiederkehrintervall von ca. 200 Jahren) überflutet werden kann, festgelegt.

Westlich des Plangebietes verläuft in ca. 500 m Entfernung eine Haupteisenbahnstrecke, zudem befindet sich 1,2 km nordwestlich ein Vorranggebiet „Bahnhof mit Verknüpfungsfunktion für ÖPNV“. Südwestlich grenzt mit der Kreisstraße K 260 „Hildesheimer Straße“ ein Vorranggebiet „Straße von regionaler Bedeutung“ an das Plangebiet an. Westlich befindet sich in unmittelbarer Nähe die Bundesstraße B 6, die als Vorranggebiet „Hauptverkehrsstraße“ festgelegt ist (Pkt. 4.1.5 RROP).

Im südlichen Teil des Plangebietes verläuft ein Vorranggebiet „Leitungstrasse“, dass eine 220 kV Höchstspannungsleitung absichert. Das durch diese Leitungstrassen gebildete Leitungstrassennetz ist als räumliche Grundlage des Übertragungsnetzes bedarfsgerecht und raumverträglich weiterzuentwickeln. In diesem Vorranggebiet müssen alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen mit der Zweckbestimmung vereinbar sein (Pkt. 4.2.2 01 RROP).

Der südwestliche Bereich des Plangebietes ist nachrichtlich als vorhandener und bauleitplanerisch gesicherter Siedlungsbereich dargestellt.

Weitere Festlegungen sind für das Plangebiet in der zeichnerischen Darstellung nicht getroffen.

3.1.3 Auseinandersetzung mit den Zielen der Raumordnung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 233 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bereitstellung von neuen Wohnbaugrundstücken mit entsprechender Infrastruktur geschaffen. Damit wird die der Stadt bzw. den beiden Ortsteilen zugewiesene Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten unterstützt. Zudem sollen im Mittelzentrum schwerpunktmäßig Arbeitsstätten gesichert und entwickelt werden. Mit der Entwicklung weiterer Wohngebiete wird dieses Ziel ebenfalls unterstützt, da arbeitsplatznahe Wohnstätten bereitgestellt werden können.
Eine Zerschneidung der Landschaft wird vermieden, da der Planbereich bereits jetzt an zwei Seiten und zukünftig an drei Seiten an bestehende Wohnbebauung angrenzt. Zudem können die direkt angrenzenden, bereits vorhandenen Erschließungsstraßen zur Anbindung genutzt werden.

Das Vorranggebiet „Natur und Landschaft“ sowie das Vorbehaltsgebiet „Erholung“ werden von der Planung aufgrund ihrer Entfernung und der Lage auf der anderen Seite der Bahnlinie nicht berührt.

Für das Plangebiet werden landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen, die teilweise als Vorbehaltsgebiet „Landwirtschaft“ dargestellt sind. Bei dem betroffenen Teil des Vorbehaltsgebietes „Landwirtschaft“ handelt es sich um einen isolierten Bereich. Dieser ist fast allseitig von direkt angrenzender Wohnbebauung umschlossen, zudem grenzt die Bundesstraße B 6 direkt an. Daher ist aufgrund der als innerörtlich einzustufenden Lage von Bewirtschaftungshemmnissen auszugehen. Aufgrund der isolierten Lage und dem Bedarf an Wohnbauland überwiegen hier die Erfordernisse für eine Nutzung als Bauland.

Das Plangebiet liegt im Randbereich des Vorranggebietes „Trinkwasserversorgung“. Zudem ist aufgrund der geplanten Hauptnutzung des Plangebietes (Allgemeine Wohngebiete) keine besondere Trinkwassergefährdung zu erwarten. Somit ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen auf das Vorranggebiet.

Aufgrund der Entfernung ist das Vorbehaltsgebiet „Hochwasserschutz“ von der Planung nicht betroffen.

Mit der Erweiterung des Siedlungsbereiches wird dem Ziel des RROP entsprochen, diesen auf den Einzugsbereich der Haltepunkte des schienengebundenen ÖPNV zu konzentrieren. Im OT Rethen (Leine) ist ein Bahnhof mit Verknüpfungsfunktion für den ÖPNV vorhanden (Übergang zur S-Bahn, Stadtbahn und zum Busnetz mit Anbindungen nach Laatzen-Zentrum, Hannover und Sarstedt).

Mit der Bundes- und Kreisstraße sowie der Eisenbahnstrecke mit ÖPNV-Verknüpfung stehen den Bewohnern des neuen Wohngebietes mehrere, ausreichend leistungsfähige Verkehrsträger zur Verfügung. Gleichzeitig sind die Verkehrslinien in ausreichender Entfernung bzw. entsprechende Schallschutzmaßnahmen umgesetzt, so dass mögliche Emissionen der Strecken keine erheblichen Auswirkungen auf das Plangebiet haben.

Für die Trasse der Höchstspannungsleitung wird eine Grünfläche mit entsprechenden Festsetzungen dargestellt. Somit ergeben sich keine Beeinträchtigungen des Vorranggebietes „Leitungstrasse“.

Im RROP 2016 ist ein Teil des Plangebietes nachrichtlich als vorhandener und bauleitplanerisch gesicherter Siedlungsbereich dargestellt. Damit wird dem dort ebenfalls genannten Ziel, den Bauflächenbedarf vorrangig in den bereits in den Flächennutzungsplänen dargestellten Siedlungsflächenreserven zu decken, entsprochen.

Die Planungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigen damit die vorgenannten Ziele der Landes- und Regionalplanung.

3.2 Örtliche Planungen

3.2.1 Landschaftsplan der Stadt Laatzen

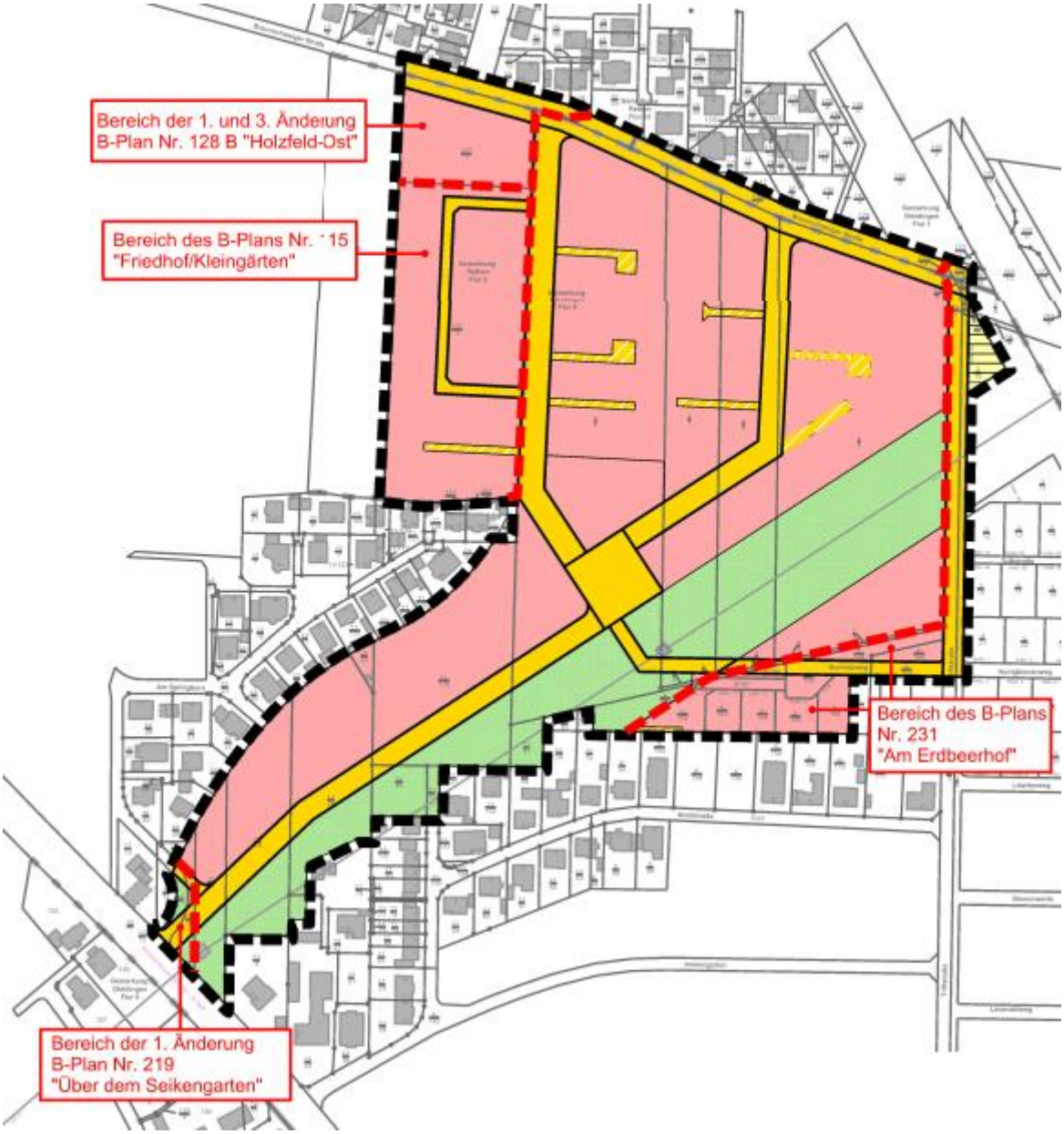
Die Stadt Laatzen hat 1994 einen Landschaftsplan aufgestellt, der 2011 fortgeschrieben wurde. Dieser wurde im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung berücksichtigt. Eine konkrete Auseinandersetzung mit den Anforderungen und Zielen des Landschaftsplanes erfolgt in Kap. 2.2.2 „Landschaftsplan der Stadt Laatzen“ des Umweltberichtes.

3.2.2 Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes führt die Stadt Laatzen die 80. Änderung des Flächennutzungsplans durch. Im Rahmen dieser Änderung wird die Darstellung in mehreren Teilflächen von „Grünflächen“ mit den Zweckbestimmungen „Dauerkleingärten“ und „Spielplatz“ sowie untergeordnet „Fläche für den Gemeinbedarf - Kindertagesstätte, Kindergarten“ und „Straßenverkehrsfläche“ in „Allgemeines Wohngebiet“ und „Grünfläche“ geändert. Zudem werden die Darstellungen einer geplanten Stadtbahntrasse und einer überirdischen 60 kV-Hochspannungsleitung aufgehoben. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen dieser Darstellung. Damit wird dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 (2) BauGB Rechnung getragen.

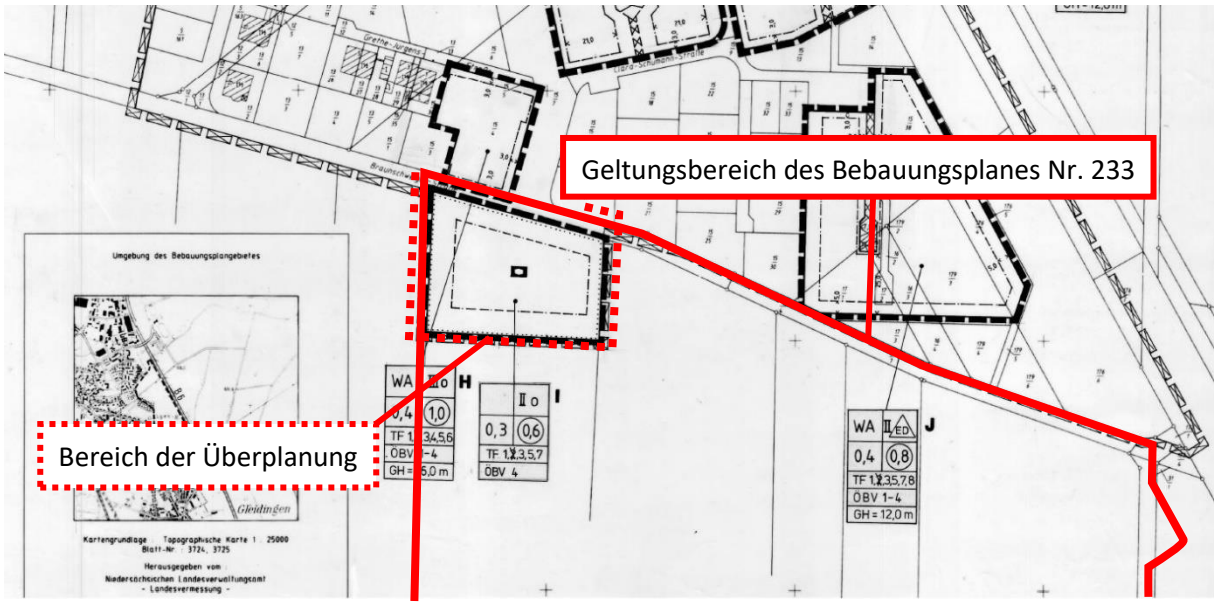
3.2.3 Bebauungspläne

Für den überwiegenden Teil des Plangebietes bestehen keine rechtskräftigen Bebauungspläne. Mehrere kleinere Teilbereiche liegen jedoch in den Geltungsbereichen rechtskräftiger Bebauungspläne. Diese werden vom Bebauungsplan Nr. 233 überlagert, der deren jeweilige Festsetzungen ersetzt. Durch die Überlagerung werden die verbleibenden Planbereiche nicht beeinträchtigt.



Bebauungsplan Nr. 128B „Holzfeld-Ost“

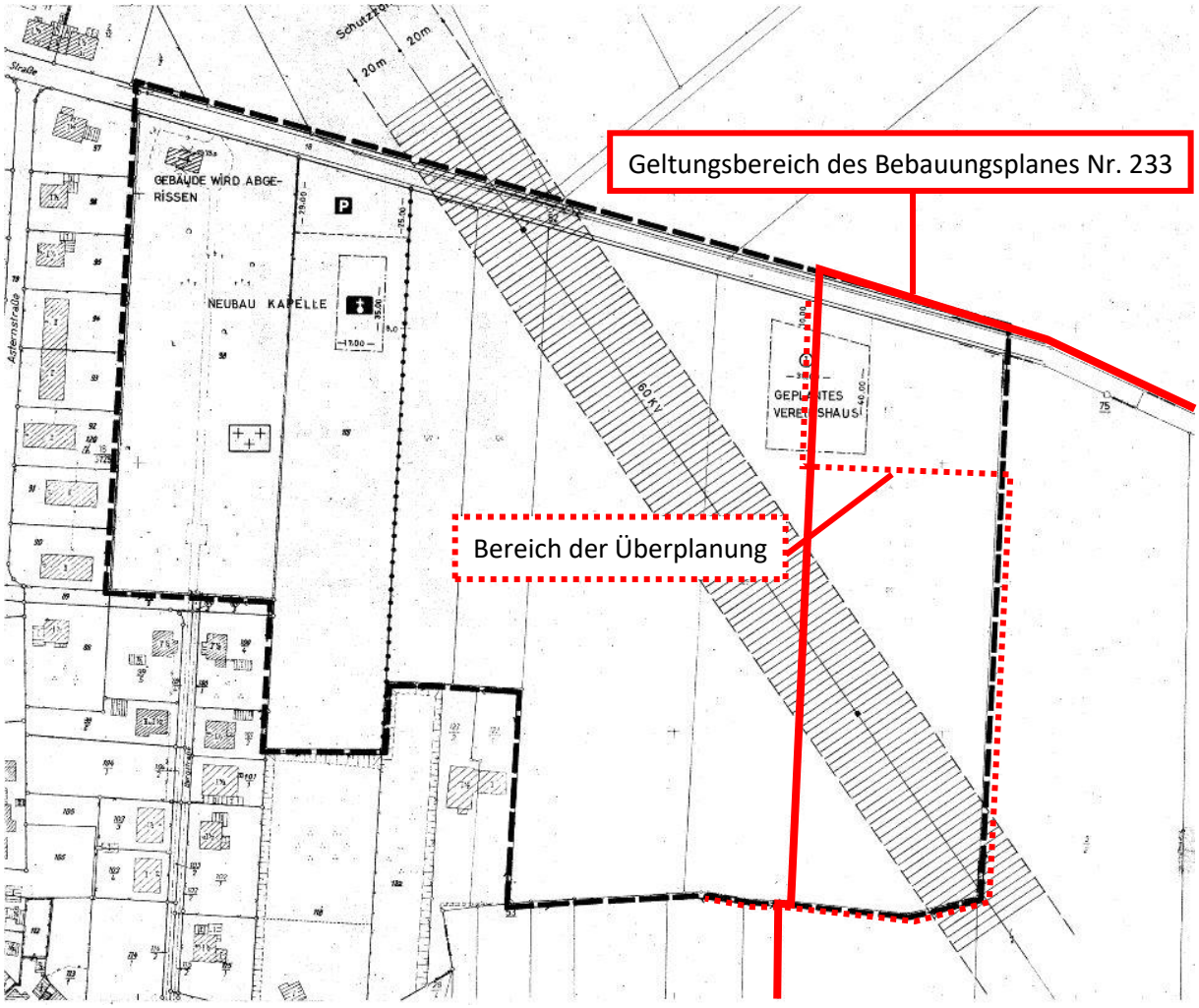
Der nordwestliche Teil des Bebauungsplans Nr. 233 liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 128B „Holzfeld-Ost“ mit örtlicher Bauvorschrift sowie mit 1. und 3. Änderung. Dieser ist seit dem 26.03.1998 rechtskräftig. Mit ihm wurden im Osten von Rethen östlich der Bundesstraße B 6 insbesondere Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. In einem am Südrand des Geltungsbereiches gelegenen kleinen Teilbereich wurde eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ festgesetzt. Dieser Teilbereich wird im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 233 „Am Erdbeerhof II“ mit einem Allgemeinen Wohngebiet und Straßenverkehrsfläche überplant. Im Verlauf der Braunschweiger Straße Richtung Westen besteht bereits ein Kindergarten („Familienzentrum Rethen“). Zudem wurde eine Fläche für einen Kindergarten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 231 „Am Erdbeerhof“ vorgesehen, um das Betreuungsangebot auch in den südlichen Ragen Rethens sowie in Gleidingen sicherzustellen. Die bisher im Bebauungsplan 128B „Holzfeld-Ost“ festgesetzte Fläche ist daher nicht mehr erforderlich. Davon unabhängig sind Kinderbetreuungseinrichtungen in Allgemeinen Wohngebieten zulässig, so dass ein Standort flexibel gewählt werden kann, sofern weiterer Bedarf besteht.



Rechtskräftige 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 128B „Holzfeld-Ost“ (Ausschnitt, unmaßstäblich)

Bebauungsplan Nr. 115 „Friedhof/Kleingärten“

Ein weiterer Teilbereich im Nordwesten des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 233 liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 115 „Friedhof/Kleingärten“. Dieser ist seit dem 22.01.1971 rechtskräftig. Mit ihm wurden insbesondere Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „Dauerkleingärten“ und „Friedhof“ festgesetzt. Zudem verläuft eine Elektro-Freileitung 60 kV mit Schutzzone in Nordwest-Südost-Richtung durch das Plangebiet. Der östliche Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 115 wird im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 233 „Am Erdbeerhof II“ überplant. Es werden Allgemeine Wohngebiete sowie Verkehrsflächen festgesetzt, da kein Bedarf mehr für eine Erweiterung der westlich gelegenen Kleingärten besteht. Die Elektro-Freileitung wurde zwischenzeitlich abgebaut und ist nicht mehr existent.

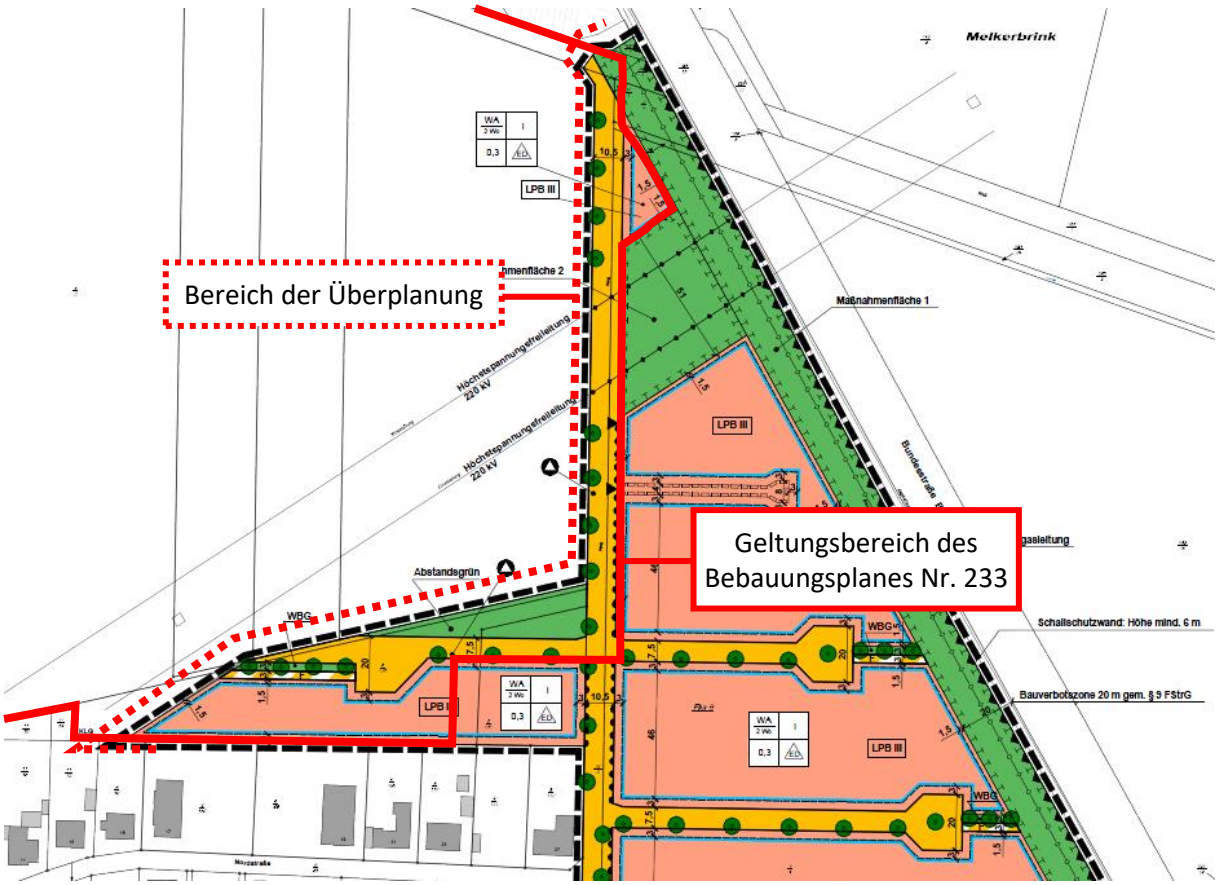


Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 115 „Friedhof/Kleingärten“ (Ausschnitt, unmaßstäblich)

Bebauungsplan Nr. 231 „Am Erdbeerhof“

Der südöstliche Teil des Bebauungsplans Nr. 233 liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 231 „Am Erdbeerhof“ mit örtlicher Bauvorschrift. Dieser ist seit dem 14.12.2017 rechtskräftig. Mit ihm wurden im Osten von Rethen östlich der Bundesstraße B 6 insbesondere Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Der westliche Teilbereich wird im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 233 „Am Erdbeerhof II“ überplant. Dabei wird eine Grünfläche in Allgemeines Wohngebiet geändert sowie der Zuschnitt einer Straßenverkehrsfläche geändert. Zudem wird eine Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung aufgehoben. Mit der Überplanung soll insbesondere der im Bebauungsplan Nr. 231 vorgesehene Wendeplatz aufgehoben werden. Dieser ist nicht erforderlich, da die Straßenverkehrsfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 233 fortgesetzt wird.

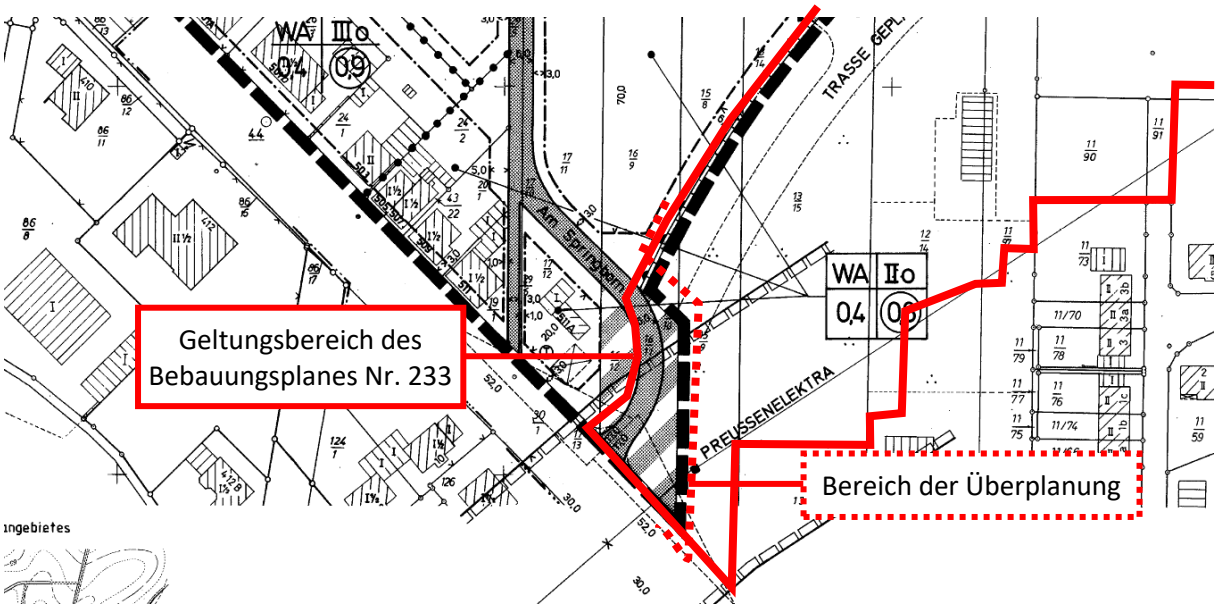
Zudem soll im Norden eine „Fläche für Versorgungsanlagen“ umgesetzt werden. Dafür wird ein kleiner und isoliert liegender Teil des Allgemeinen Wohngebietes in Anspruch genommen.



Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 231 „Am Erdbeerhof“ (Ausschnitt, unmaßstäblich)

Bebauungsplan Nr. 219 „Über dem Seikengarten“

Der südwestliche Teil des Bebauungsplans Nr. 233 liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 219 „Über dem Seikengarten“ mit 1. Änderung. Dieser ist seit dem 22.05.1986 rechtskräftig. Mit ihm wurden im Südosten von Rethen insbesondere Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. In einem am Südrand des Geltungsbereiches gelegenen kleinen Teilbereich wurde eine Straßenverkehrsfläche sowie eine Straßenverkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „überörtliche Verbindungsstraße“ festgesetzt. Zudem verläuft eine Elektro-Freileitung 220 kV mit Schutzzone in Nordost-Südwest-Richtung durch das Plangebiet. Dieser Teilbereich wird im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 233 „Am Erdbeerhof II“ überplant. Es werden eine Straßenverkehrsfläche sowie Grünflächen festgesetzt, da die Verkehrsanbindung des geplanten Wohngebietes geändert wird. Die Elektro-Freileitung wird übernommen.



Rechtskräftige 1. Änd. d. Bebauungsplan Nr. 219 „Über d. Seikengarten“ (Ausschnitt, unmaßstäblich)

3.2.4 Entwicklungskonzept „Nesselbornsweg“

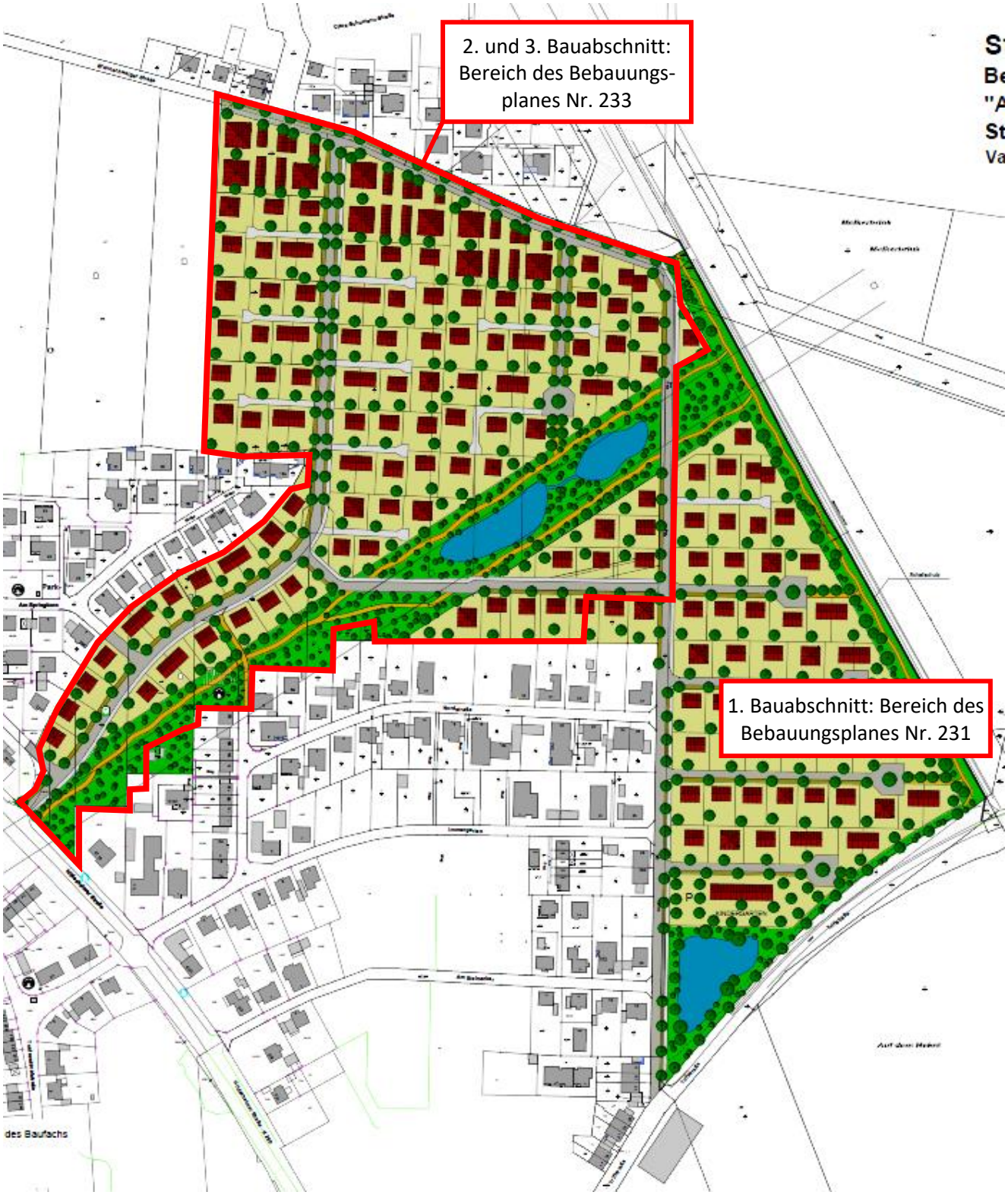
Für den Bereich westlich der Bundesstraße B 6 wurde 2015 das Entwicklungskonzept „Nesselbornsweg“ erarbeitet (Planungsgruppe Lärchenberg, Hannover im Auftrag der HRG Hannover Region Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG).
Das Konzept wurde 2017 nach Südwesten bis zur Hildesheimer Straße erweitert und Anpassungen vorgenommen.

Gem. Entwicklungskonzept soll der Bereich als Wohngebiet mit Grünflächen in drei Bauabschnitten entwickelt werden (1. Bauabschnitt im Südosten, 2. Bauabschnitt im Nordwesten, 3. Bauabschnitt im Südwesten).

In dem Gebiet sind hauptsächlich Einfamilien- und Doppelhäuser sowie untergeordnet Mehrfamilienhäuser vorgesehen.

Im Bereich der Elektro-Freileitung sowie im Süden des Gebietes sollen großzügige Grünflächen mit mehreren naturnah angelegten Regenrückhaltebecken entstehen. Zudem soll eine Eingrünung nach Osten zur Bundesstraße sowie nach Südosten erfolgen.

Die Haupterschließung erfolgt über die „Hildesheimer Straße“. Zudem ist eine Verbindung zwischen den Bereichen des 1. Bauabschnittes und dem des 2. und 3. Bauabschnittes über die Grünfläche hinweg geplant.

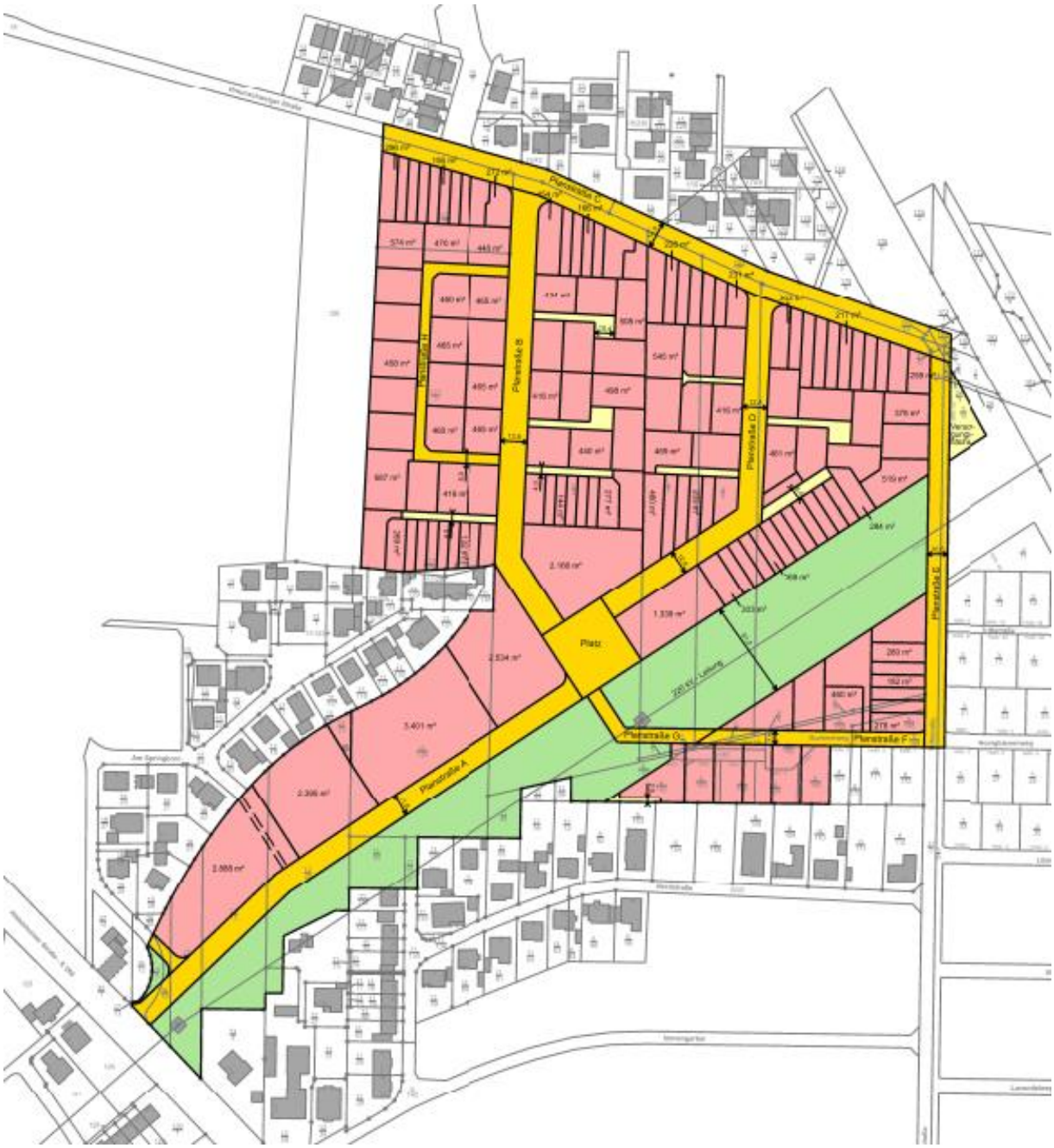


Entwicklungskonzept „Nesselbornsweg“ (Planungsgruppe Lärchenberg, März 2017)

4 Städtebaulicher Entwurf / Parzellierungsplan

Auf Grundlage des Entwicklungskonzeptes „Nesselbornsweg“ wurde ein städtebaulicher Entwurf und daraufhin ein Parzellierungsplan für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 233 erarbeitet (s.u.).

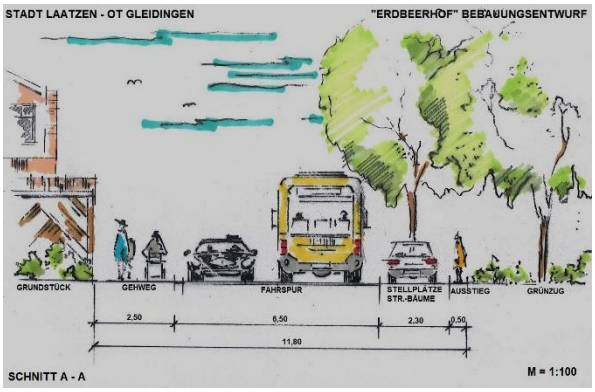
Es ist vorgesehen, Grundstücke für Mehrfamilien-, Reihen- und Einfamilienhäuser zu erschließen. Insgesamt ist eine stärkere Verdichtung mit ca. 116 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern, ca. 56 Wohneinheiten in Reihenhäusern sowie ca. 68 freistehende Einfamilienhäuser geplant. Insgesamt können also ca. 240 Wohneinheiten entstehen. Damit soll dem Bedarf nach unterschiedlichen Wohnformen für verschiedene Nutzergruppen nachgekommen werden.



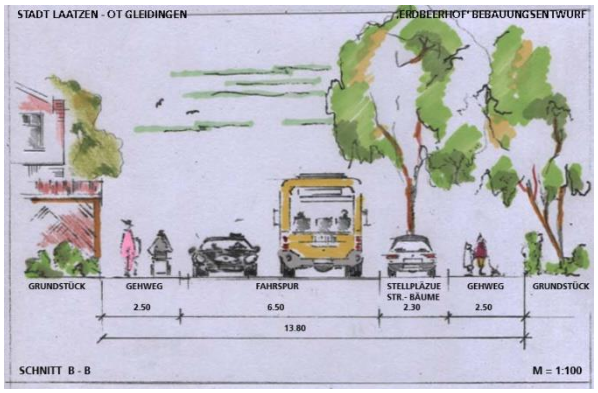
Mögliche Parzellierung des neuen Planbereiches (unmaßstäblich, infraplan GmbH, April 2021)

Die verdichteten Wohnformen werden im Westen Richtung Hildesheimer Straße entlang der Haupterschließung und parallel zum Grüngürtelvorgesehen.
Entsprechend des Konzeptes ist geplant, Grundstücke für Mehrfamilienhäuser bis ca. 3.401 m², Reihenhäuser von etwa 180² m und Einfamilienhäuser mit einer Größe von etwa 450 m² zu erschließen.

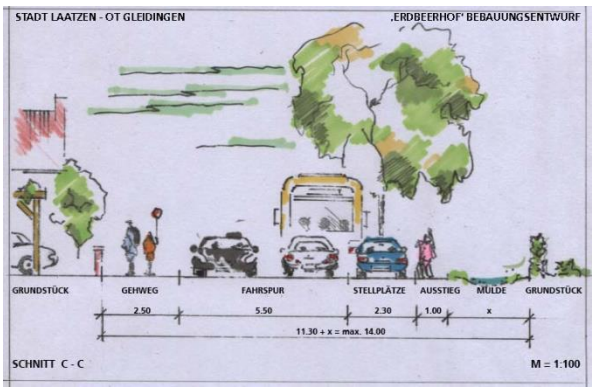
Die Gebietserschließung erfolgt hauptsächlich von der „Hildesheimer Straße“ im Südwesten über eine gabelförmige Erschließung, die im Norden an zwei Punkten an die „Braunschweiger Straße“ anbinden soll. Zudem werden Teilbereiche direkt von der „Braunschweiger Straße“ im Norden und der Planstraße „E“ im Osten erschlossen. Untergeordnet sind der „Hummelweg“ im Südosten und die Planstraße „H“ im Nordwesten als Erschließungen sowie Stichwege vorgesehen. Entlang der Haupterschließungswege sollen straßenbegleitende Bäume gepflanzt werden. Im zentralen Bereich soll eine Platzsituation ausgebildet werden, an der auch Dienstleistungs-, Versorgungs- und Gemeinbedarfseinrichtungen entstehen können.
Die geplanten Straßen stufen sich entsprechend ihrer Funktion von 14 m Breite zu 7,5 m Breite herab. Die Wohnwege sind mit 4,0 bzw. 6,0 m Breite ausreichend dimensioniert, ebenso die Wendebereiche mit 12 x 12 m.



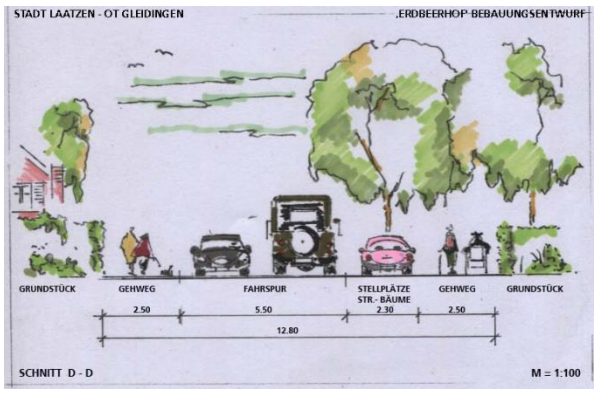
Beispiel Straßenquerschnitt Planstraße A



Beispiel Straßenquerschnitt Planstraße B



Beispiel Straßenquerschnitt Planstraße C



Beispiel Straßenquerschnitt Planstraße D

Im Verlauf der Elektro-Freileitung ist ein über 50 m breiter Grünzug vorgesehen. Er dient neben der Aufnahme einer begrünten Überlaufmulde der angrenzenden Regenrückhalteeinrichtung als Erholungsbereich.

Im Schnittpunkt der vier Haupterschließungsstraßen bildet eine Platzsituation das funktionale und gestalterische Zentrum des Baugebietes. Nach Süden ist die Fläche dem Grünzug zugewandt und bildet damit die Übergangsfunktion der Baugebiete zum Grün. Die den Platz flankierenden Gebäude

können mit Versorgungsfunktionen z.B. durch Ladennutzungen, Büros oder Praxen belegt werden, die in einem Wohngebiet zulässig sind. Die Platzfläche kann eine für den Aufenthalt und das Kinderspiel sowie für eine wöchentliche Markfunktion beinhalten und mit raumwirksamen Begrenzungen aus Pergolen, Wetterschutz-‚Passage‘ und Formschnitthecken mit Sitzgelegenheiten und atmosphärischer Beleuchtung ausgebildet werden. Die Pflasterung soll die flankierenden Straßenprofile mit einbeziehen, so dass die Überfahrung der Platzfläche als verkehrsberuhigende Gestaltung wahrgenommen wird.

Beispiel zur Gestaltung der Platzfläche

Insgesamt entsteht ein flexibel nutzbares und durchmischtes Wohngebiet mit einer guten Anbindung an die umgebenden Bereiche, mit dem die Planung des östlich gelegenen 1. Bauabschnitts fortgesetzt und dem Wohnbedarf für verschiedenen Bevölkerungsgruppen nachgekommen wird.

5 Städtebauliche Daten

Bezeichnung der Fläche:	**Fläche [m²]**	
Bisherige Nutzung des Geltungsbereichs:		
• Acker	55.338	
• Grünfläche	18.513	
• Wirtschaftsweg	1.459	
Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 115:		
• Grünfläche „Dauerkleingärten“	11.522	
Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 128B:		
• Nettobauland: Fläche für Gemeinbedarf, davon	3.373	
○ überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,3 + 50 % Überschreitung = 45 % des Nettobaulands)		1.518
○ nicht überbaubare Grundstücksfläche		1.855
• Straßenverkehrsfläche	659	
Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 219:		
• Straßenverkehrsfläche	258	
• Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (überörtliche Verbindungsstraße)	338	
Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 231:		
• Nettobauland: Allgemeines Wohngebiet, davon	2.700	
○ überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,3 + 50 % Überschreitung = 45 % des Nettobaulands)		1.215
○ nicht überbaubare Grundstücksfläche		1.485
• Straßenverkehrsfläche	3.357	
• Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fußweg)	134	
• Öffentliche Grünflächen, davon	1.013	
○ Wegebegleitgrün		134
○ Abstandsgrün		765
○ Maßnahmenfläche 1		114
Summe:	**98.664**	

Bezeichnung der Fläche:	Fläche [m²]	
Geplante Nutzung des Geltungsbereichs:		
• Nettobauland: Allgemeines Wohngebiet (WA-1), davon	14.897	
○ überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,4 + 50 % Überschreitung = 60 % des Nettobaulands)		8.938
○ nicht überbaubare Grundstücksfläche		5.959
• Nettobauland: Allgemeines Wohngebiet (WA-2 m. GRZ 0,3), davon	2.860	
○ überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,3 + 50 % Überschreitung = 45 % des Nettobaulands)		1.287
○ nicht überbaubare Grundstücksfläche		1.573
• Nettobauland: Allgemeines Wohngebiet (WA-2 m. GRZ 0,4), davon	41.632	
○ überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,4 + 50 % Überschreitung = 60 % des Nettobaulands)		25.075
○ nicht überbaubare Grundstücksfläche		16.717
• Fläche für Versorgungsanlagen	475	
• Straßenverkehrsfläche	19.624	
• Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	1.811	
○ private Wohnwege		1.738
○ Fußweg		74
• Öffentliche Grünflächen, davon	17.365	
○ „Grünzug“		8.251
○ „Regenrückhaltung“		8.960
○ „Baumerhalt“		154
Summe:	**98.664**	

6 Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

6.1 Art der baulichen Nutzung

Um dem Bedarf an neuen Wohnbaugrundstücken in den OT Gleidingen und Rethen (Leine) nachzukommen, werden Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt.

Die Allgemeinen Wohngebiete werden in WA-1 und WA-2 gegliedert, um verschiedene Nutzungen zu ermöglichen. Im Plangebiet soll Wohnraum für verschiedene Bedarfe geschaffen werden (Wohnungen für verschiedene Altersgruppen und Lebensformen, für Singles, Paare und Familien). Um zudem auch einer Versorgungsfunktion gerecht werden zu können, werden im gesamten Plangebiet neben Wohngebäuden auch die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speiswirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe und ausnahmsweise sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen erlaubt.
Die allgemein zulässigen Nutzungen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind im WA-2 auch ausnahmsweise nicht zulässig. Diese sollen sich entlang der Planstraße A und um den Platz herum (WA-1) ansiedeln, um den zentralen Charakter dieses Bereichs zu betonen.

Die gemäß § 4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen. Der Ausschluss erfolgt, da diese Nutzungen z. T. andere Bauformen erfordern, mit einen überdurchschnittlichen Flächenbedarf bzw. mit erheblichem Besucherverkehr verbunden wären. Der Ausschluss von Beherbergungsbetrieben erfolgt zudem, da die Wohnnutzung im Vordergrund stehen soll. Aufgrund der Lage in der Nähe des Messegeländes besteht die Gefahr, dass eine erhebliche Anzahl an Unterkünften für Messegäste entsteht. Dies widerspräche dem Ziel, möglichst viel Wohnraum zu schaffen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung werden gemäß § 16 BauNVO Festsetzungen zur Grundflächenzahl (GRZ), zur Geschossflächenzahl (GFZ), zur Zahl der Vollgeschosse sowie zur Traufhöhe (TH) getroffen.

Innerhalb des überwiegenden Teils des Baugebietes wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht der gemäß § 17 BauNVO zulässigen Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete. Damit fügt sich das Plangebiet in das Umfeld ein und gewährleistet einen ausreichend hohen Freiflächenanteil auf den Grundstücken. Wird eine Überschreitung von 50 % durch Garagen, Stellplätze und Zufahrten sowie Nebenanlagen gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO berücksichtigt, können die Grundstücke zu 60 % versiegelt werden.
Im Südosten wird in einem kleineren Bereich eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Damit bleibt die Festsetzung unterhalb der gemäß § 17 BauNVO zulässigen Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete (0,4). Mit dieser Festsetzung werden die Vorgaben des direkt angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 231 aufgenommen und fortgeführt, um einen städtebaulich optimalen Übergang zum neuen Baugebiet zu schaffen. Wird eine Überschreitung von 50 % durch Garagen, Stellplätze und Zufahrten sowie Nebenanlagen gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO berücksichtigt, können die Grundstücke hier zu 45 % versiegelt werden.

Entsprechend der maximal zulässigen Zahl der Geschosse liegt die GFZ in Bereichen mit bis zu zwei zulässigen Geschossen bei 0,8 bzw. mit bis zu vier Geschossen bei 1,6.

In Hinblick auf die Höhe der Gebäude erfolgt überwiegend eine Staffelung von Südwesten (höher zur Hildesheimer Straße) nach Osten (Außen niedriger).
Im Bereich des zentralen Platzes sowie in südwestlicher Richtung werden zum Bau von Mehrfamilienhäusern höhere Gebäude ermöglicht. Dazu werden 3 bis 4 Vollgeschosse festgesetzt, die max. Traufhöhen von 13,0 m aufweisen dürfen. Hiermit soll einerseits eine höhenmäßige Anpassung an die maximal 2-geschossigen Gebäude in den angrenzenden Bereichen erfolgen. Andererseits wird damit die Verschattung auf die nördlich angrenzenden Gebäude vermindert und somit z. B. die Energiegewinnung durch Solar/Photovoltaikanlagen auf Dächern optimiert.
Für die restlichen Bereiche im Plangebiet werden max. 2 Vollgeschosse zugelassen. Hier sind Einfamilienhäuser in Form von freistehenden oder verdichteten Typen (z. B. Reihen- oder Doppelhäuser) vorgesehen. Diese äußeren Bereiche werden im Übergang zur bestehenden Bebauung, zum Grünzug und den Kleingärten mit einer max. Höhe der Traufe von 7,0 m zugelassen.
Im Südosten wird in einem kleinen Teilbereich eine eingeschossige Bauweise mit einer max. Traufhöhe von 4,0 m zugelassen. Damit werden die Vorgaben des ursprünglichen und direkt angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 231 aufgenommen, um einen städtebaulich optimalen Übergang zum neuen Baugebiet zu schaffen.

Dachgauben und Zwerchhäuser, deren Länge nicht mehr als 1/3 der Dachlänge beträgt, sind von den Vorgaben zur Traufhöhe ausgenommen, da es sich hierbei nur um untergeordnete Elemente handelt.

Die Traufhöhe wird definiert als Schnittpunkt der äußeren Schnittebene der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite.
Bei Gebäuden mit Staffelgeschossen gilt der obere Abschluss der unteren Außenwand als Traufe. Als Staffelgeschoss gilt, wenn ein Obergeschoss zur öffentlichen Verkehrsfläche mindestens 1,0 m hinter der Gebäudefront zurücktritt. Damit wird das Ziel erreicht, auch bei Gebäuden mit Staffelgeschoss eine Traufhöhe zu definieren, die in ihrer Höhenentwicklung dem Umfeld angepasst ist.
Bezugspunkt für die Traufhöhe ist die zur Erschließung des jeweiligen Gebäudes dienende Verkehrsfläche. Für die Ermittlung des höchsten Punktes der Verkehrsfläche ist nur der Abschnitt der öffentlichen Straße bzw. des privaten Wohnweges zu berücksichtigen, der zur Erschließung an das jeweilige Grundstück angrenzt. Dabei handelt es sich um den Bereich, der sich über die gesamte an die Verkehrsfläche angrenzende Breite des jeweiligen Grundstückes erstreckt.

Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (OKFF/EG) darf max. 0,5 m über dem oben definierten Bezugspunkt liegen. Damit wird das Entstehen von optisch höherstehenden Häusern verhindert.

6.3 Bauweise, Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Für den gesamten Geltungsbereich sind großzügige Baufenster festgesetzt, um eine flexible Ausnutzung hinsichtlich der Lage und Dimension der Bebauung zu ermöglichen. Im Südwesten ist das Baufenster etwas kleiner gefasst, um einen ausreichenden Abstand der bis zu 4 Stockwerke hohen Bebauung zu der angrenzenden Einfamilienhausbebauung zu gewährleisten.

6.4 Nebenanlagen

6.4.1 Versorgungsanlagen

Um die Errichtung von Trafo-Stationen oder ähnlichen der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen in den Wohngebieten zu ermöglichen, sind diese ausnahmsweise in den Allgemeinen Wohngebieten sowie auch in den Grünflächen zulässig.

6.4.2 Einfahrten

In den Allgemeinen Wohngebieten sind private Grundstückszufahrten auf eine Zufahrt je Grundstück, ab 3 Wohneinheiten je Grundstück auf max. zwei Zufahrten zu beschränken. Die Breite einer Zufahrt darf 4,0 m nicht überschreiten. Damit sollen aus gestalterischen und ökologischen Gründen überdimensionierte Zufahrtbereiche verhindert werden. Zudem wird damit die Verkehrssicherheit erhöht, da durch eine verringerte Anzahl von Ein-/Ausfahrten die verkehrliche Übersicht verbessert wird. Bei Sammelgaragen, -carports oder-stellplätzen gilt diese Regelung nicht, da diese direkt an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen können sollen.

6.5 Verkehrsflächen

6.5.1 Straßenverkehrsflächen

Die Anbindung des Plangebietes erfolgt von der bestehenden „Hildesheimer Straße“ von Südwesten, der „Braunschweiger Straße“ im Norden sowie der „Triftstraße“ im Südosten aus. Die interne Gebietserschließung wird über mehrere Planstraßen realisiert, die sich überwiegend in einem zentral gelegenen Platz treffen und damit untereinander verbunden werden. Der Platz kann zudem als Quartiersmittelpunkt zur Gebietscharakteristik beitragen.

Die Parzellen der Haupterschließungsstraßen weisen eine Breite von 11,8 - 14,0 m auf und ermöglichen damit auch ein Längsparken unter Bäumen sowie Gehwege. Im Osten sind zwei untergeordnete Erschließungsstraßen mit einer Breite von 7,5 bzw. 10,5 m Breite geplant, die lediglich Teilbereiche erschließen. Diese sind teilweise im Bebauungsplan Nr. 231 ausgewiesen und schon vorhanden. Zudem wird der nordwestliche Bereich mit einer Ringstraße erschlossen. Da es sich nur um eine untergeordnete Erschließungsstraße in einem Teilbereich handelt, weist sie eine Breite von 5,5 m auf.

6.5.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Privater Wohnweg

Kleine Stichstraßen im Gebiet, die nur wenige Grundstücke erschließen, werden als private Wohnwege festgesetzt. Die Breite wird auf 4 m festgelegt, um zu den Grundstücken einfahren zu können (Kurvenradius). Die Wohnwege enden überwiegend in einem kleinen Platz, um die dortigen Grundstücke gut erschließen zu können.

6.5.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Öffentlicher Fußweg

Im Süden ist eine fußläufige Verbindung von der „Nordstraße“ in die geplante Grünanlage vorgesehen. Um diese umsetzen zu können, wird eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fußweg“ festgesetzt.

6.5.4 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Die Grundstücke, die östlich direkt an die „Triftstraße“ angrenzen, sollen gemäß den Festlegungen des Bebauungsplanes Nr. 231 lediglich über die jeweiligen Stichstraßen erschlossen werden.
Daher wird für die direkt angrenzenden Grundstücke im Bereich zur „Triftstraße“ das Zu- und Abfahrtsverbot an der Planstraße E zu den Wohngrundstücken aus dem Bebauungsplan 231 übernommen.

6.6 Flächen für die Abfallentsorgung und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

Aus Umwelt- und Klimaschutzgründen soll für die Versorgung von Teilen des Plangebietes ein Blockheizkraftwerk (BHKW) errichtet werden. Zudem soll ein „Recycling-Container“ zur Sammlung von Wertstoffen im Plangebiet aufgestellt werden. Um die dafür erforderliche Fläche zu sichern, wird eine Fläche mit der Zweckbestimmung „Abfall“, „Erneuerbare Energien“ und „Kraft-Wärme-Kopplung“ festgesetzt. Die Lage innerhalb des Plangebietes ergibt sich aus den technischen Anforderungen für die Anlage.

6.7 Versorgungsleitungen

Von südwestlicher in nordöstlicher Richtung verläuft innerhalb des Geltungsbereiches eine überirdische 220-kV-Höchstspannungsleitung. Die Leitung wird mit einem entsprechenden Schutzstreifen (Breite 51 m) dargestellt.

Nordöstlich des Plangebietes verläuft eine Gashochdruckleitung sowie Fernmeldekabel mit Schutzstreifen parallel zur Bundesstraße B 6. Die Gashochdruckleitung grenzt direkt außerhalb an das Plangebiet an. Lediglich der Schutzstreifen wird minimal durch die festgesetzte Straßenverkehrsfläche berührt. Die Gashochdruckleitung sowie Fernmeldekabel mit Schutzstreifen werden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Um eine erhebliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes zu vermeiden, sind außer der Höchstspannungsfreileitung alle anderen Versorgungsleitungen unterirdisch zu verlegen.

6.8 Versickerungsfähigkeit bei Stellplätzen

Einstellplätze sind mit durchlässigem und speicherfähigem Material zu befestigen. Damit kann anfallendes Oberflächenwasser vor Ort versickert werden, was zur Verbesserung des Bodenwasserhaushaltes beiträgt. Sollte die Versickerung bereits über andere Maßnahmen wie Grünstreifen, Rigolen oder Mulden erfolgen, kann von der Vorgabe abgewichen werden.

6.9 Grünordnerische Festsetzung

Um eine dauerhafte Durchgrünung des Baugebietes zu sichern und sogenannte „Schottergärten“ zu vermeiden, sind die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke als Grünfläche gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten zu erhalten. Zulässige Nutzungen wie beispielsweise Terrassen oder Zufahrten sind hiervon ausgenommen.

6.10 Öffentliche Grünfläche

6.10.1 Öffentliche Grünfläche „Grünzug“

Innerhalb des Schutzstreifens der Elektro-Freileitung ist eine Bebauung nicht zulässig. Daher wird der südwestliche Bereich als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grünzug“ festgesetzt.
Auf der Grünfläche sind nur Gehölze mit geringer Wuchshöhe zulässig, um eine Beeinträchtigung der Elektro-Freileitung zu vermeiden. Innerhalb der Grünfläche ist zum einen der Bau ~~eines Regenrückhaltebeckens~~ einer Regenrückhalteeinrichtung vorgesehen. Diese soll in Verbindung mit den nordöstlich angrenzend geplanten Regenrückhaltebecken sowohl zur Entwässerung des Plangebietes, als auch für einen Teilbereich des östlich angrenzenden Siedlungsbereiches des 1. Bauabschnittes erstellt werden. Zum anderen soll die Fläche zur Naherholung dienen. Daher ist die Anlage eines 3 m breiten Weges zulässig. Mit der vorgesehenen Breite kann der Weg barrierefrei gestaltet werden und auch von Radfahrern genutzt werden.

6.10.2 Öffentliche Grünfläche „Baumerhalt“

Die in diesem Bereich vorhandenen Bäume sollen erhalten werden. Daher werden die in der Grünfläche vorhandenen Bäume zum Erhalt festgesetzt und sind bei Abgang oder Fällung zu ersetzen. Die Bäume sind in der Anlage „Höhen- und Topographieplan Am Erdbeerhof (mit Bäumen)“ dargestellt.

6.10.3 Öffentliche Grünfläche „Regenrückhaltung“

Gemäß Entwässerungsgutachten ist die Errichtung von zwei Regenrückhaltebecken innerhalb des Plangebietes erforderlich (s. auch Kap. 8.2.1 „Oberflächenentwässerung“). Um die Umsetzung der Becken zu ermöglichen, wird eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltung“ festgesetzt.

Die Anordnung der Fläche erfolgt im nordöstlichen Schutzbereich der im Plangebiet verlaufenden Hochspannungsleitung. Die Lage ergibt sich zum einen aus den Anforderungen hinsichtlich der Entwässerung. Zum anderen bietet sich der Bereich an, da die Regenrückhaltebecken keine höheren Gebäude umfassen und somit unter der Freileitung umgesetzt werden können.
Zur Eingrünung ist die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie die Anlage einer Gras- und Staudenflur vorgesehen. Um erforderliche Zufahrten zu den Regenrückhalteeinrichtungen schaffen zu können, ist die Anlage von bis zu 3 m breiten Wegen möglich.

6.11 Schalltechnische Vorgaben

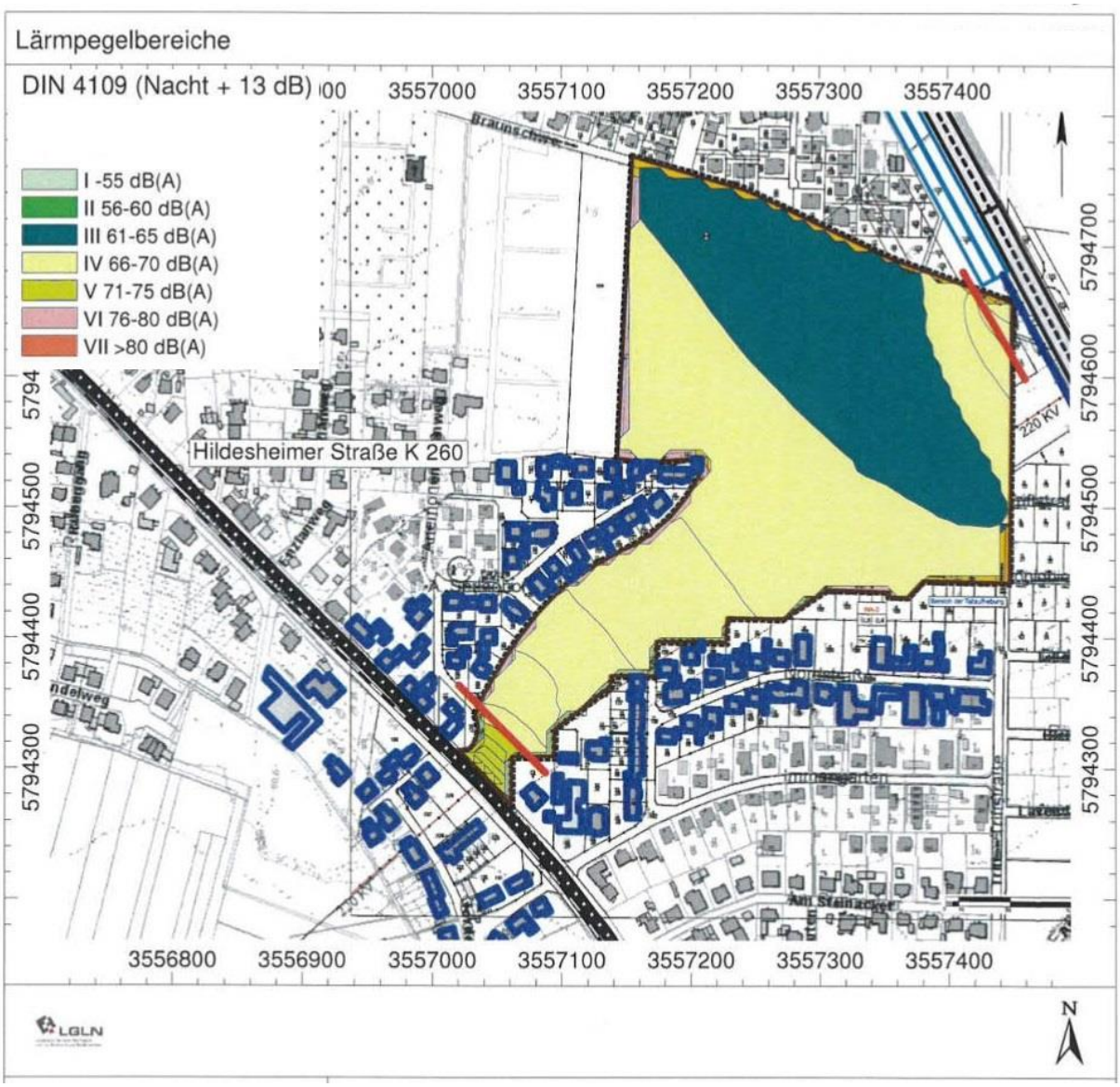
Für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 233 „Am Erdbeerhof II“ wurde von der TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG, Hannover, eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (Stand 16.04.2021, s. Anlage).

Mit der schalltechnischen Untersuchung wurden die Geräuschimmissionen (Verkehrsgeräusche) untersucht und bewertet, die auf das Plangebiet einwirken.

Die Empfehlungen der schalltechnischen Untersuchung wurden in die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 233 übernommen.

Gemäß der Untersuchung rufen die Verkehrsgeräuschimmissionen (Straße, Schiene) Beurteilungspegel im Untersuchungsbereich von bis zu 67 dB(A) im Tagzeitraum und von bis zu 61 dB(A) im Nachtzeitraum für das 1. OG hervor. Die höchsten Pegel werden im südwestlichen und im nordöstlichen Teil des Plangebietes erreicht. Im zentralen Bereich des Plangebietes liegen die Beurteilungspegel etwa 10 dB bzw. 8 dB niedriger. In dem Planbereich mit einer vorgesehenen dreigeschossigen Bauweise werden im Tageszeitraum bis zu 60 dB(A) im südwestlichen Planbereich für das 3. OG erreicht, im zentral gelegenen Bereich 54 dB(A). Im Nachtzeitraum werden für diesen Teilbereich betragen die Pegel 57 dB(A) und 51 dB(A).
Die Orientierungswerte im Allgemeinen Wohngebiet von tags/nachts 55/45 dB(A) werden laut dem Gutachten im Tages-/ Nachtzeitraum im gesamten Plangebiet bzw. an den Fronten der künftigen Gebäude deutlich überschritten.

Gemäß der Untersuchung zeigen die Berechnungsergebnisse, dass sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Lärmpegelbereiche III bis V im Nachtzeitraum ergibt. Infolgedessen sind teilweise schalltechnische Anforderungen notwendig.



Lärmpegelbereiche im Plangebiet (aus: „Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 233 „Am Erdbeerhof II“ in Laatzen“, TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG, Stand 16.04.2021)

Daher werden abhängig von den Lärmpegelbereichen die Anforderungen an die resultierende Luftschalldämmung von Außenbauteilen festgesetzt. Dabei sind innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen mit einem resultierenden bewerteten Schalldämm-Maß $R'_{w.res}$ entsprechend den Festsetzungen zu realisieren. In Schlafräumen sind ab Lärmpegelbereich III schalldämpfende Lüftungseinrichtungen (bzw. alternativ vergleichbare Systeme) vorzusehen, wenn keine Lüftungsmöglichkeit zur lärmabgewandten Gebäudeseite besteht. Außerdem sind Außenwohnbereiche (Balkon- und Terrassen) im Plangebiet im Einflussbereich der Hildesheimer Straße an der lärmabgewandten Seite, nur auf den ersten 50 m nach Osten anzuordnen.

Die vom Neubaugebiet ausgehenden Verkehre sind gebietstypische Art, da nur Nutzungen eines Allgemeinen Wohngebietes zulässig sind, und keine starken Durchgangsverkehre oder Ziel- und Quellverkehr hoch frequentierter Nutzungen (wie Schulen oder Verbrauchermärkte) zu erwarten sind. Zudem hat das Schallgutachten ergeben, dass der anfallende Verkehr durch die neuen Wohnnutzungen aus dem Plangebiet keine Auswirkungen auf die angrenzenden Wohngebiete hat.

6.12 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

6.12.1 Pflanzmaßnahmen auf Privatgrundstücken in Allgemeinen Wohngebieten

Es ist festgesetzt, dass in den Allgemeinen Wohngebieten je angefangene 150 m² versiegelte Grundstücksfläche ein standortgerechter, heimischer Laubbaum bzw. Hochstamm-Obstbaum anzupflanzen ist. Damit soll insgesamt eine Gebietsdurchgrünung gesichert werden. Ausnahmen können in Einzelfällen zugelassen werden, wenn z. B. durch andere erforderliche Nutzungen nicht ausreichend Platz für mehrere Bäume ist. Es können dann ersatzweise andere Pflanzungen vereinbart werden.

6.12.2 Pflanzmaßnahmen im öffentlichen Straßenraum

In den Straßenräumen sollen zur Eingrünung standortgerechte Laubbäume gepflanzt werden. Diese sind in 12 m² großen Pflanzbeeten anzupflanzen. Die Abstände bzw. die Anzahl der zu pflanzenden Bäume ist an die jeweilige Planstraße angepasst. Damit wird eine Durchgrünung der Straßenräume erzielt.

6.12.3 Zu erhaltende Einzelbäume

Innerhalb der Grünfläche sind zwei erhaltenswerte Laubbäume (Walnuss) vorhanden. Um diese dauerhaft zu sichern, werden sie zum Erhalt festgesetzt. Da in unmittelbarer Nähe eine Höchstspannungsleitung verläuft, sind entsprechende Vorgaben hinsichtlich ihrer Höhe zu beachten.

6.13 Maßnahmen zum Artenschutz

CEF-Maßnahme Feldlerche

Mit Umsetzung der Planung wird für die Feldlerche 1 Brutrevier im nördlichen Teil des Plangebietes durch den Eingriff verloren gehen. Für den Ausgleich des Revierverlustes wird das Flurstück 11/2 der Flur 5, Gemarkung Rethen anteilig in Anspruch genommen. Auf dem Flurstück wird ein mind. 2.000 m² großer Streifen abgegrenzt und mit einem auf die Feldlerche abgestimmten Pflegeregime als Brache bewirtschaftet.
Die Maßnahme wird in einem Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Laatzen geregelt.

7 Ver- und Entsorgung

Die vorhandene Bebauung in den angrenzenden Bereichen ist bereits komplett erschlossen. Sämtliche Ver- und Entsorgungsanlagen sind hier vorhanden, so dass ein Anschluss an die bestehenden Leitungsnetze bzw. ihre Erweiterung möglich ist.

7.1 Versorgung

7.1.1 Löschwasserversorgung

Der Grundschutz der Löschwasserversorgung ist für das Plangebiet nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW durch die Stadt zu sichern. Der Löschwasserbedarf für das Plangebiet beträgt demnach mindestens 1.600 l/min. über 2 Stunden. Für Bereiche mit Einzel- und Doppelhäusern ist eine Löschwasserversorgung mit mindestens 800 l/min. über 2 Stunden ausreichend.
Gemäß Stellungnahme der enercity Netzgesellschaft mbH vom 08.01.2020 kann eine Löschwassermenge von 800 l/min zugesichert werden. Damit ist die Löschwasserversorgung für Bereiche mit Einzel- und Doppelhäusern sichergestellt. Für darüberhinausgehende Versorgung werden unabhängige Löschwasserentnahmestellen erforderlich. Diese sind seitens der Käufer der Grundstücke sicherzustellen.
Die Löschwasserentnahmestellen dürfen maximal in einem Umkreis (Radius) von 300 m um das Baufeld liegen (Löschbereich).

7.1.2 Trinkwasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt durch enercity AG im Auftrag der Netzgesellschaft Laatzen (NGL).

7.1.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die enercity AG.

7.1.4 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt durch die E.ON Energie Deutschland GmbH.

7.1.5 Telekommunikation

Ein Anschluss an das Fernmeldenetz kann über diverse Anbieter an das Netz der Deutschen Telekom AG erfolgen.

7.2 Entsorgung

7.2.1 Oberflächenentwässerung

Für die Oberflächenentwässerung wird ein Entwässerungskonzept erstellt. Der Entwurf gliedert das Baugebiet in zwei Abschnitte („Nord“ und „Süd“).
Das Oberflächenwasser aus dem Abschnitt Nord wird über die Planstraßen A und B im Bereich des „Platzes“ zusammengeführt und in zwei geplante Regenrückhaltebecken unter der Hochspannungsleitung geführt („öffentliche Grünfläche - Regenwasserrückhaltung“). Im Abschnitt Süd wird das Oberflächenwasser der westlich der Planstraße C angeordneten Grundstücke nur gedrosselt (3,0l/s*ha) in die öffentliche Kanalisation eingeleitet. Somit sind die Regenrückhalteanlagen für den Abschnitt Süd nur für die Rückhaltung des auf den öffentlichen Flächen anfallenden Oberflächenwasser zu dimensionieren.

Mit den geplanten Maßnahmen kann die Oberflächenentwässerung für das Plangebiet sichergestellt werden.

Bei Einleitungen in benachbarte Oberflächengewässer darf diese einen Wert von 2,5 $m^3/s*ha$ nicht überschreiten.

7.2.2 Schmutzwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch die Stadt Laatzen.

7.2.3 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Abfallwirtschaft Region Hannover (AHA).

8 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

9 Hinweise

9.1 Grundwasser/Grundwasserhaltung

Für den Bereich des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 231 „Am Erdbeerhof“ wurde ein Ingenieurgeologisches Gutachten erstellt (Ingenieurbüro Schütte und Dr. Moll Baugrund- und erbauuntersuchungen GmbH, 20.03.2017). Im Ergebnis wird empfohlen, dass aufgrund der örtlichen Grundwasserverhältnisse (Stau- und Schichtenwasser) Teile baulicher Anlagen, die mit ihrer Gründung im Schwankungsbereich des Grundwassers zu liegen kommen (z. B. Keller), in wasserdichter Bauweise errichtet werden sollten.
Bei Eingriffen in das Grundwasser sind die wasserrechtlichen Bestimmungen zu beachten. Insbesondere bedarf die Grundwasserhaltung (z. B. durch Drainagen) einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Da das Plangebiet im „Einzugsgebiet Wasserversorgung“ der Region Hannover liegt, ist darüber hinaus sicherzustellen, dass keine Verunreinigungen in das Grund- bzw. Trinkwasser gelangen.

Das vorliegende Gutachten wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 233 ergänzt/aktualisiert. Die Ergebnisse fließen in die Planung ein.

9.2 Altlastenverdachtsfläche

Im Südwesten des Plangebietes bestand früher eine Gärtnerei. Der Bereich wird von der Unteren Bodenschutzbehörde der Region Hannover als altlastenverdächtige Fläche gemäß § 2 (4) des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) eingestuft, da hier bedingt durch die frühere Nutzung (Gärtnerei) mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenverunreinigungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit besteht.
Im Rahmen nachfolgender Genehmigungsverfahren auf dieser Fläche ist die Untere Bodenschutzbehörde der Region Hannover zu beteiligen.

9.3 Kampfmittel

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 233 wurden Sondierungen hinsichtlich Kampfmittel durchgeführt. Der Verdacht auf Kampfmittel hat sich nicht bestätigt.
Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsens bei der RD Hameln-Hannover des LGLN zu benachrichtigen.

9.4 Maßnahmen zum Artenschutz

9.4.1 CEF-Maßnahme Heckenbrüter

Mit der Überplanung der Grünstrukturen im Südwesten des Plangebietes gehen Bereiche verloren, die als Lebensraum von Mönchsgrasmücke, Dorngrasmücke und Bluthänfling dienen. Als Ersatz für den Verlust dieser Lebensräume wird ein Anteil einer Ökokonto-Maßnahme auf den Flurstücken 49/1, 50, 55 und 54 der Flur 1 sowie den Flurstücken 6/1, 5/1, 7/6 und 4/1 der Flur 14 in der Gemarkung Müllingen („Projekt 5/2009“)) in Anspruch genommen. Im Rahmen der Maßnahme wurden unter anderem 3-reihige Feldgehölze auf einer Fläche von 735 m² angepflanzt. Die Maßnahme wurde zwischen 2010 und 2013 umgesetzt. Mit Umsetzung der Maßnahme sind entsprechende Ersatzlebensräume für Heckenbrüter geschaffen worden.

9.4.2 CEF-Maßnahme Rebhuhn

Im Rahmen der Brutvogel-Kartierung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 231 wurde auch ein Brutrevier des Rebhuhns festgestellt, welches hauptsächlich im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 233 verortet wurde. Es wurde jedoch festgestellt, dass bereits die Umsetzung im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 231 zu erheblichen Auswirkungen auf das Rebhuhn-Revier führen. Daher wurde eine entsprechende CEF-Maßnahme festgesetzt. Die Umsetzung der Maßnahme wurde jeweils zur Hälfte auf den Bebauungsplan Nr. 231 und Nr. 233 aufgeteilt.
Der zweite Teil der Maßnahme (zum Bebauungsplan Nr. 233) erfolgt auf den Flurstücken 49/1, 50, 55 und 54 der Flur 1 sowie den Flurstücken 6/1, 5/1, 7/6 und 4/1 der Flur 14 in der Gemarkung Müllingen („Projekt 5/2009“)) in Anspruch genommen. Im Rahmen einer Ökokonto-Maßnahme wurden unter anderem 3-reihige Feldgehölze auf einer Fläche von 735 m² angepflanzt. Zwischen den Feldgehölzen wurde mesophiles Grünland angelegt. Die Maßnahme wurde zwischen 2010 und 2013 umgesetzt.
Mit Umsetzung der anteiligen Maßnahme im Rahmen dieses Bebauungsplanes wird eine vollständige Kompensation hinsichtlich des Verlustes des Rebhuhn-Brutrevieres erreicht.

9.4.3 Erhalt Weißstorchhorst

Im Südwesten des Plangebietes befindet sich auf dem Schornstein einer ehemaligen Gärtnerei ein bereitgestellter Weißstorchhorst. Dieser ist in den letzten Jahren unbelegt geblieben. Um trotzdem artenschutzrechtliche Verstöße auszuschließen, wird der bestehende Horst gesichert, auch wenn das Umfeld durch Erschließung und Bebauung mit der Planung weiter eingegrenzt wird. Der Horst befindet sich gemäß der Planung in der öffentlichen Grünfläche wenige Meter von der geplanten Straßenparzelle entfernt. Der Horststandort soll zunächst einmal erhalten werden. Wenn (weiterhin) kein Horstbesatz erfolgt, ist davon auszugehen, dass der Horststandort keine Bedeutung (mehr) für den

Weißstorch hat. In diesem Fall kann der Horststandort nach 5 Jahren ersatzlos entfallen. Andernfalls ist der Horst zu erhalten.

10 Auswirkungen des Bebauungsplanes

10.1 Auswirkungen auf die Umgebung

Das Plangebiet liegt im Übergangsbereich der Ortsteile Rethen (Leine) und Gleidingen am östlichen Siedlungsrand. Es ist fast vollständig von Wohnbebauung eingefasst, lediglich im Nordwesten grenzt eine Kleingartenanlage an. Mit der Festsetzung Allgemeiner Wohngebiete wird die Nutzung in der Umgebung des Plangebietes aufgenommen.
Durch eine Höhenbegrenzung und einer entsprechenden Staffelung fügt sich die neue Bebauung in die überwiegend durch 1-geschossige Bebauung geprägte Umgebung ein. Die Grundstücke für die verdichtete Bebauung befinden sich im zentralen Bereich bzw. halten die zukünftigen Gebäude im Südwesten einen größeren Abstand zur Bestandsbebauung. Durch die Begrenzung der Geschosszahl und der Festsetzung von Traufhöhe werden Störungen durch verstellte Blickbeziehungen und Verschattungen minimiert.

Mit einer GRZ von max. 0,4 wird ein hoher Freiflächenanteil innerhalb des Gebietes gewährleistet.

Im Hinblick auf die verkehrlichen Auswirkungen und die verkehrliche Erschließung des Plangebietes wurde eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt („Verkehrsuntersuchung B-Plan Nr. 233 Am Erdbeerhof II in Laatzen, PGT Umwelt und Verkehr GmbH, 23.06.2020, s. Anlage).
Die Berechnungen der Verkehrsqualität ergeben für die verkehrlichen Spitzenstunden am Knotenpunkt der Planstraße A und der Hildesheimer Straße eine sehr gute Verkehrsqualität (QSV-Stufe A).
Aufgrund des geplanten Erschließungsstraßennetzes wird sich der neu induzierte Verkehr sowohl auf die Planstraße A mit Anbindung an die „Hildesheimer Straße“ als auch auf die „Braunschweiger Straße“ verteilen. Infolge der geplanten Erschließungsstraßen wird eine Verbindung zwischen der „Braunschweiger Straße“ und der „Hildesheimer Straße“ hergestellt. Dies wird dazu führen, dass Verkehre aus dem bestehenden Wohngebiet, das nördlich der „Braunschweiger Straße“ liegt, zukünftig diese Route nutzen werden. Als Folge davon wird die „Braunschweiger Straße“ entlastet werden und die Planstraße zusätzlich zu den neu induzierten Fahrten des Bewohner Verkehrs belastet werden. Es ist davon auszugehen, dass sich diese Fahrtenaufkommen in der Größenordnung ausgleichen werden. Dies bedeutet, dass die „Braunschweiger Straße“ nach Realisierung des Bebauungsplan-Gebietes „Am Erdbeerhof II“ keine erhöhten Verkehrsmengen aufweisen wird.
Zusammenfassend stellt die Verkehrsuntersuchung fest, dass die Realisierung der Wohngebäude zu keiner Verminderung der Verkehrssicherheit bzw. Verschlechterung der Verkehrsqualität führen.

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 233 wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG, Hannover, Stand 16.04.2021, s. Anlage).
Die Untersuchung hat ergeben, dass der als mögliche Obergrenze heranziehbare Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für Wohngebiete von 59/49 dB(A) im Tageszeitraum, auf ca. 50 m breiten Streifen im Nahbereich der Straßen, überschritten und im Nachtzeitraum im gesamten Plangebiet zwischen 3 dB(A) und 11 dB(A) überschritten wird.
Durch die Festsetzung entsprechender Schallschutzvorgaben können die Schallimmissionen auf die Bewohner auf ein zulässiges Maß verringert werden.
Bezüglich Schallemissionen der im Plangebiet verlaufenden Freileitung ergaben die Untersuchungen,

dass die Ergebnisse zur Berechnung der anteiligen Beurteilungspegel für die Freileitung sind außerhalb der Schutzbereiche als nicht relevant zu betrachten.

Die vom Neubaugebiet ausgehenden Verkehre sind gebietstypische Art, da nur Nutzungen eines Allgemeinen Wohngebietes zulässig sind, und keine starken Durchgangsverkehre oder Ziel- und Quellverkehr hoch frequentierter Nutzungen (wie Schulen oder Verbrauchermärkte) zu erwarten sind. Zudem hat ein Schallgutachten ergeben, dass der anfallende Verkehr durch die neuen Wohnnutzungen aus dem Plangebiet keine Auswirkungen auf die angrenzenden Wohngebiete hat.

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes ergeben sich voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen auf die Umgebung des Plangebietes.

10.2 Auswirkungen auf wirtschaftliche Belange

Durch die Entwicklung eines Wohngebietes wird es temporär zu einer Stärkung der regionalen Wirtschaft durch Bauaufträge zum Ausbau der Erschließung und zur Errichtung der Gebäude kommen. Zudem können sich im Gebiet z. B. kleinere, nichtstörende Gewerbe- und Handwerksbetriebe sowie Betriebe des Gastgewerbes ansiedeln.

10.3 Auswirkungen auf landwirtschaftliche Belange

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen. Die Umwandlung dieser Flächen in Bauland hat keine nachhaltigen negativen Auswirkungen auf die landwirtschaftliche Situation in Rethen (Leine) und Gleidingen. Es handelt es sich um einen isolierten Bereich, der fast allseitig von direkt angrenzender Wohnbebauung umschlossen ist. Zudem grenzt die Bundesstraße B 6 direkt an. Daher ist aufgrund der als innerörtlich einzustufenden Lage von Bewirtschaftungshemmnisse auszugehen. Es stehen in der Umgebung von Rethen (Leine) und Gleidingen ausreichend landwirtschaftliche Flächen zur Bewirtschaftung zur Verfügung.

10.4 Auswirkungen auf Umweltbelange

Die entstehenden Eingriffe werden entsprechend den gesetzlichen Vorgaben ausgeglichen. Durch die Festsetzung geeigneter Maßnahmen im Wirkungsgefüge von Vermeidung, Minimierung und externem Ausgleich von Beeinträchtigungen kann der geplante Eingriff vollständig ausgeglichen werden (s. Teil 2 der Begründung „Umweltbericht“).

TEIL 2: UMWELTBERICHT

1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans

Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplans sind in Teil 1 Kap. 1 beschrieben.

2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen

Folgende umweltrelevante Fachgesetze und Fachplanungen wurden berücksichtigt:

2.1 Fachgesetze

2.1.1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) §§ 14 ff

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird die Eingriffsregelung nach § 1a (3) BauGB in Verbindung mit §§ 14 BNatSchG ff. beachtet. Entsprechend wird die Eingriffsbilanzierung in Kap. 3.2.9 dargestellt. Die hieraus resultierenden Ausgleichsmaßnahmen sind Kap. 5.2 zu entnehmen.

2.1.2 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

Gemäß „Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung“ (UVPG) unterliegt das Vorhaben als Städtebauprojekt (Anlage 1, Ziff. 18.5) der Pflicht zur Vorprüfung des Einzelfalls, die Bauleitpläne gemäß Anlage 5, Ziff. 1.8 der Pflicht zur strategischen Umweltprüfung (SUP). Gemäß § 50 (1) UVPG werden die Verfahren für Städtebauprojekte als Umweltprüfung nach den Vorschriften des BauGB durchgeführt. Gemäß § 50 (2) UVPG wird für die SUP eine Umweltprüfung gemäß BauGB durchgeführt. Auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens ist keine UVP mehr durchzuführen, da gemäß § 2 (4) UVPG in Verbindung mit § 2 (6) Nr. 3 Beschlüsse nach § 10 BauGB die abschließende Entscheidung darstellen.

2.1.3 Baugesetzbuch (BauGB) § 1a

Die Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB dient dem vorsorgenden Bodenschutz. Demnach soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen sollen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtungen und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung genutzt sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt werden. Diese Vorgabe wird beachtet, indem der Geltungsbereich auf die notwendige Bereitstellung weiterer Wohnbauflächen beschränkt wird und verdichtete Wohnformen geplant sind. Dies wirkt sich flächensparend aus, so dass weniger Fläche in freier Landschaft in Anspruch genommen werden muss.

2.2 Fachplanungen

2.2.1 Landschaftsrahmenplan für die Region Hannover (2013)

Der Landschaftsrahmenplan der Region Hannover trifft folgende planungsrelevante Aussagen zum Geltungsbereich:

- Karte 1 Arten und Biotope: Das Plangebiet ist überwiegend als Biotoptyp mit geringer Bedeutung eingestuft. Lediglich im südwestlichen Teil ist ein kleinerer Bereich mit mittlerer Bedeutung ausgewiesen. Zudem ist dort ein wertgebendes Gehölz in Form eines Einzelbaumes/Baumbestandes. Entlang der Bundesstraße B 6 ist eine Allee/Baumreihe (Alter < 90 Jahre) als wertgebendes Gehölz dargestellt.
  - Durch die Planung wird kein hochwertiges Biotop überbaut. Die Einzelbäume innerhalb des Plangebietes werden zum Erhalt festgesetzt. Die Allee entlang der B 6 ist von der Planung nicht betroffen.
- Karte 2 Landschaftsbild: Der überwiegende Teil des Plangebietes und die östlich angrenzenden Bereiche sind als Landschaftsteilraum mit geringer Bedeutung dargestellt. Im Südwesten ist ein kleiner Bereich als besondere Grünstruktur der Siedlungsbereiche ausgewiesen. Der nördliche Bereich ist als Siedlungsrand ohne landschaftliche Einbindung eingestuft. Zudem ist eine Freileitung dargestellt, die als wesentlich überlagernde Beeinträchtigung und Gefährdung gekennzeichnet ist.
  - Durch die Planung wird kein Bereich mit hochwertigem Landschaftsbild überplant. Durch die Anlage einer Grünfläche im Südwesten wird die dortige Grünstruktur erhalten.
- Karte 3a Besondere Werte von Böden: Das Plangebiet ist als Suchraum für Böden mit hoher bis äußerst hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit aus landesweiter Sicht (BÜK50n), Bezugsraum Niedersachsen, eingestuft.
  - Gemäß aktueller Darstellung des NIBIS-Kartenservers des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (2019) liegt das Plangebiet nicht mehr in Suchräumen für schutzwürdige Böden (darunter auch Böden mit hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit).
- Karte 5a Zielkonzepte: Der überwiegende Teil des Plangebietes ist in die Kategorie V eingestuft. Im Südwesten befindet sich ein kleinerer Bereich als Grün- und Freiraum, der nach einer Überprüfung durch die kommunale Landschaftsplanung gegebenenfalls zu sichern ist.
  - Mit der Planung eines durchgrünten Wohngebietes und der Sicherung der Grünstruktur im Südwesten wird den Zielen nicht widersprochen.

Die Planung berücksichtigt die Ziele des Landschaftsrahmenplanes.

2.2.2 Landschaftsplan der Stadt Laatzen (1994, Fortschreibung 2011)

Der Landschaftsplan der Stadt Laatzen trifft folgende, planungsrelevanten Aussagen zum Geltungsbereich:

- Entwicklung von Grünzügen/Grünverbindungen: Die Wald- und öffentlichen Grünflächen sollten erhalten und gepflegt werden, im Bereich derzeit intensiv genutzter Flächen (Acker) sollten öffentliche Grün- und Freiflächen angelegt und zu naturnah gestalteten Parkflächen entwickelt werden.
  - Im Süden des Plangebietes werden öffentliche Grünflächen angelegt und zu naturnah gestalteten Parkflächen entwickelt.

- Im Flächennutzungsplan neu vorgesehene Flächennutzungen - Siedlung: Der Planbereich ist als geplante Wohnbebauung am Galgenberg (Siedlungsreserve gemäß Flächennutzungsplan) dargestellt. Für das Schutzgut Arten- und Biotope wird das Konfliktpotential als „vorhanden“ eingestuft, für das Schutzgut Landschaftsbild als „hoch“, für das Schutzgut Boden/Wasser als „mittel/vorhanden“ und für das Schutzgut Klima/Luft als „mittel“ eingestuft. Diese Einstufung stellt eine vorläufige Grobeinschätzung des Konfliktpotentials hinsichtlich Naturhaushaltes und Landschaftsbild bei Umsetzung der Planung dar. Im Bedarfsfall müssen gemäß Landschaftsplan weitergehende Untersuchungen stattfinden.
  - Im Rahmen des Umweltberichtes zum Bebauungsplan Nr. 233 erfolgt eine detaillierte Untersuchung und Bewertung der Schutzgüter. Die Ergebnisse des Landschaftsplanes werden dabei berücksichtig.

3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

3.1 Schutzgebiete

Die nächstgelegenen Schutzgebiete befinden sich südwestlich in ca. 400 m (LSG „Kiesgrubengebiet Gleidingen“), ca. 600 m (NSG „Leineaue zwischen Ruthe und Koldingen“), ca. 650 m (FFH-Gebiet „Leineaue zwischen Hannover und Ruthe“), sowie westlich ca. 1 km (LSG „Obere Leine“), nordöstlich in ca. 1,5 km (LSG „Gaim-Bockmerholz“) bzw. nordöstlich in ca. 1,7 km Entfernung (FFH-Gebiet „Gaim-Bockmerholz“). Zudem bestehen 600 m südwestlich wertvolle Bereiche für Gastvögel mit landesweiter Bedeutung (Erfassungsjahr 2018), 550 m südwestlich wertvolle Bereiche für Brutvögel mit regionaler Bedeutung (Erfassungsjahr 2010), 850 m südwestlich wertvolle Bereiche für Brutvögel mit landesweiter Bedeutung (Erfassungsjahr 2010).
Die Gebiete werden aufgrund der Entfernung von der Planung nicht berührt.
Andere nach BNatSchG geschützte Gebiete sind in der Nähe des Plangebietes nicht vorhanden (umweltkarten-niedersachsen-Kartenserver, Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz NLWKN, abgerufen am 18.09.2019).

3.2 Schutzgüter

Untersuchungsgegenstand der folgenden Umweltprüfung sind die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgelisteten Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz nach § 1a Abs. 2 (Bodenschutz) und Abs. 3 (Eingriffsregelung nach BNatSchG) BauGB.

Im Folgenden werden der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale schutzgutbezogen über standardisierte Kriterien beschrieben. Die Bewertung des Ist-Zustandes innerhalb des Plangebietes erfolgt auf Grundlage der in Teilbereichen wirksamen Bebauungspläne und ihren Festsetzungen sowie in unbeplanten Bereichen aufgrund der Ergebnisse der Kartierungen.
Die Bewertung des Naturhaushalts erfolgt über den Wert des Biotoptyps auf der Grundlage des „Osnabrücker Kompensationsmodells 2016“. Es handelt sich hierbei um ein modifiziertes Bewertungsverfahren für die Lebensraumfunktion. Die abiotischen Faktoren des Naturhaushalts (Boden/Wasser, Klima/Luft) als wesentliche Grundlagen der Entwicklung von Biotoptypen werden im Einzelfall über Aufschläge berücksichtigt.

3.2.1 Schutzgut Mensch

Basisszenario

Das Plangebiet befindet sich im Übergangsbereich der Ortsteile Rethen (Leine) und Gleidingen der Stadt Laatzen. Bei dem Gebiet handelt es sich überwiegend um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche (bis 2018 Acker, Grünbrache). Im Südwesten bestehen verschiedene Grünstrukturen, die teilweise kleingärtnerisch genutzt werden. Im Norden und Osten verläuft ein im Ausbau befindlicher Wirtschaftsweg, der im Nordwesten in die Gemeindestraße „Braunschweiger Straße“ übergeht. Im südlichen Teil des Geltungsbereiches verläuft eine Höchstspannungsleitung.

Im Norden, Süden und Südwesten sowie zukünftig auch im Osten grenzen Wohngebiete direkt an das Plangebiet an. Nordwestlich befinden sich Kleingärten. Die Bundesstraße B 6 verläuft nordöstlich in geringer Entfernung des Plangebietes (hinter einer Schallschutzwand).

Gemäß den rechtskräftigen Bebauungsplänen sind im Nordwesten sich in westliche Richtung fortsetzende Kleingärten sowie ein Kindergarten zulässig. Im Südwesten ist in einem kleineren Teil der Grünstruktur eine Verkehrsfläche festgesetzt. Zudem ist im Südosten des Plangebietes Wohnbebauung möglich. Die übrigen Teilbereiche entsprechen den tatsächlichen Gegebenheiten (überwiegend landwirtschaftliche Fläche).

Der im Plangebiet verlaufende Wirtschaftsweg wird als Verbindungsweg von Fußgängern und Radfahrern genutzt. Derzeit wird der Weg zur Erschließungsstraße ausgebaut. Aufgrund der nur gering ausgeprägten Naturnähe der direkten Umgebung (Ackerfläche, Höchstspannungsleitung, Bundesstraße mit Schallschutzwand) besitzt der Weg keine Naherholungsfunktion.
Die Grünstrukturen im Südwesten sind nicht durch Wege erschlossen und verfügen daher über keine Naherholungsfunktion.
Die Umgebung des Plangebietes ist überwiegend durch Wohnbebauung geprägt.

Größere Bereiche mit Naherholungseignung befinden sich vorwiegend in den westlich ortsangrenzenden Räumen sowie in der östlich der Bundesstraße B 6 gelegenen Agrarlandschaft.

Bewertung

Die Planung ermöglicht überwiegend eine Wohnbebauung, welche hauptsächlich von Südwesten und Norden erschlossen wird. Die Nutzung passt sich in Art und Maß der umliegenden Bebauung an. Weiterhin werden Festsetzungen zur Bepflanzung der Grundstücke getroffen, die eine Ein- und Durchgrünung des Plangebietes bewirken. Zudem wird eine Grünfläche im Süden festgesetzt.

Durch das neue Wohngebiet kommt es zu einer Erhöhung des Fahrzeugverkehrs. Die angrenzenden Straßen sind verkehrlich bereits vorbelastet. Die neu geplanten Wohneinheiten können insbesondere von der der Hildesheimer Straße, aber auch von der Braunschweiger Straße problemlos erschlossen werden. Da es sich hierbei um Kreis- bzw. Sammelstraßen handelt und nur gebietstypischer Verkehr entsteht, ist der Mehrverkehr durch das neue Wohngebiet nicht als erheblich störend zu beurteilen und von den Anwohnern zu tolerieren.

Von der Planung wären bei Berücksichtigung der rechtskräftigen Bebauungspläne teilweise für die Naherholung nutzbare Bereiche betroffen. Dabei handelt es sich um die Kleingärten im Nordwesten, die überplant werden. Da jedoch der überwiegende Teil der Kleingartenanlage erhalten bleibt (westlich des Plangebietes), ergibt sich keine erhebliche Beeinträchtigung.
Tatsächlich hat das Plangebiet aufgrund fehlender innerer Erschließung keine relevante Naherholungseignung. Der vorhandene Wirtschaftsweg dient lediglich als Verbindung zwischen den Ortsteilen Rethen (Leine) und Gleidingen.

Mit der Festsetzung von Grünflächen, die auch durch Wege erschlossen werden können, können für die Naherholung nutzbare Bereiche geschaffen werden. Dies führt insgesamt zu einer geringfügigen Verbesserung der Naherholungsfunktion.

Insgesamt ergeben sich somit keine erheblichen Auswirkungen auf das Wohnen, das Wohnumfeld und die Naherholung durch die Planung.

Bei der Nichtdurchführung der Planung würden sich keine erheblichen Änderungen zum Basisszenario ergeben. Das Plangebiet würde weiterhin überwiegend als landwirtschaftliche Fläche genutzt und hätte auch zukünftig nur eine untergeordnete Bedeutung für das Schutzgut Mensch. Entsprechend der rechtskräftigen Bebauungspläne können Kleingärten, ein Kindergarten, Wohnbebauung sowie eine Straßenverkehrsfläche umgesetzt werden, wobei die Kleingärten für Naherholungszwecke eine Bedeutung hätten.
Bei Nutzungsaufgabe würde sich eine Waldsukzession ergeben, wobei das Plangebiet an Bedeutung für das Schutzgut Mensch zunehmen würde, da eine zusätzliche Erholungsnutzung in den Waldflächen möglich würde.

3.2.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere, Artenschutz

Pflanzen/Biotoptypen

Basisszenario

Das gesamte Gebiet des Entwicklungskonzeptes „Nesselbornsweg“ von 2015 (Bereiche der Bebauungspläne Nr. 231 und 233 außer dem südwestlichen Bereich) wurde in Hinblick auf Brutvögel und Biotoptypen 2015 durch die Ingenieurgemeinschaft agwa GmbH kartiert (s. Anlage).

Der vollständige Geltungsbereich (inkl. südwestlicher Bereich des Bebauungsplanes Nr. 233 mit noch unberührt gelegenen Ackerflächen, Gehölzen, Gärten, Grünflächen und einem Wirtschaftsweg wurde durch die infraplan GmbH am 21.05., 13.06. und 02.07.2019 nach v. DRACHENFELS (2016) kartiert und gemäß dem Osnabrücker Kompensationsmodell 2016 bewertet.

Im Planbereich des östlich direkt angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 231 schreitet der Baufortschritt aktuell zügig voran und verändert dort die Biotop- und Nutzungsstrukturen.

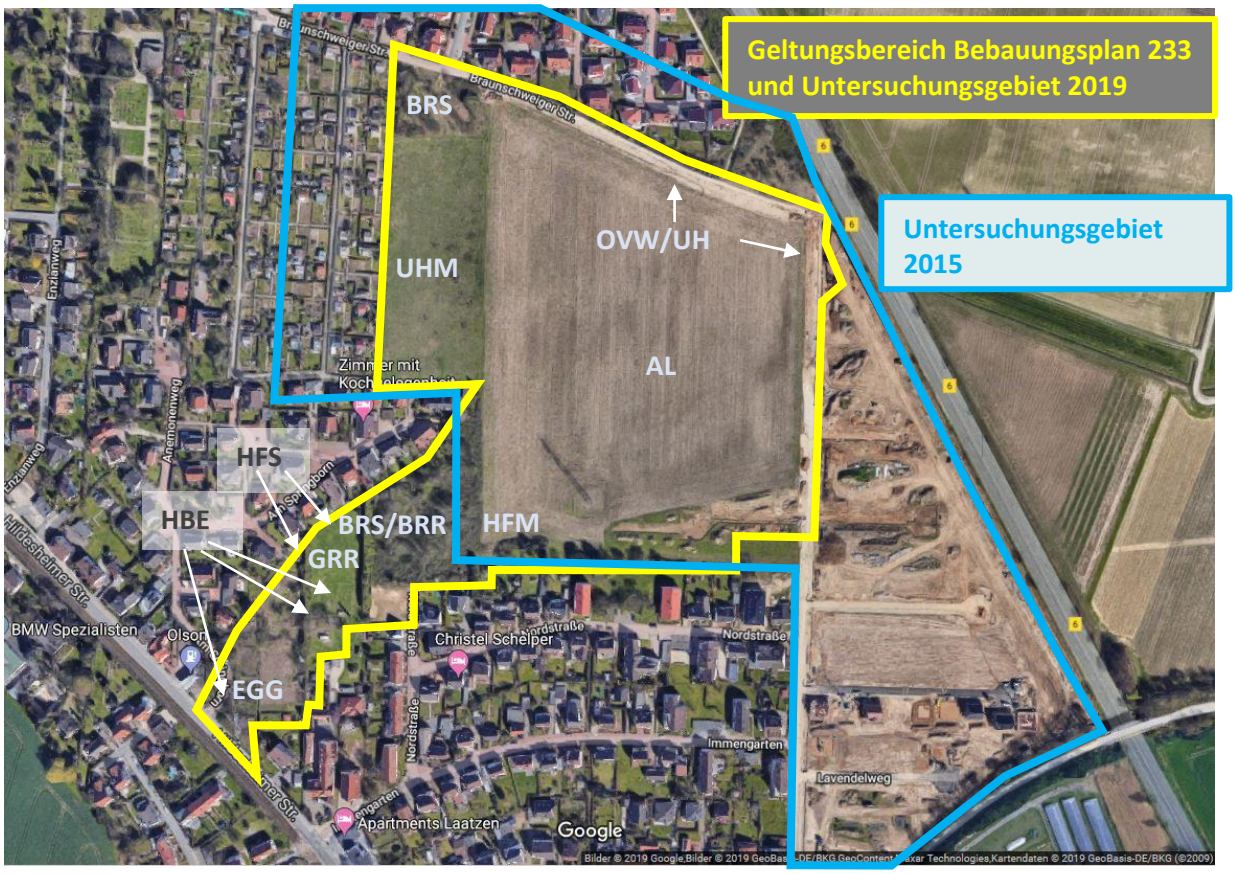
Im gesamten nordöstlichen Teil des Plangebietes besteht eine einjährige Ackerbrache (AL), die noch keine höhere Wertigkeit besitzt. Im Nordwesten des Plangebietes besteht eine Grünlandbrache (Halbruderalflur, UHM), bei der es sich um eine ehemals stark gedüngte Mähwiese mit Kulturgräsern handelt. Diese ist inzwischen ruderalisiert mit ersten Gebüschen an Rubus agg. und Wildkräutern nitrophiler Standorte wie *Urticae dioica, Tanacetum vulgare, Taraxacum spp*., *Plantago lanceolata*, *Ranunculus repens, Ranunculus acris*, *Trifolium pratense*.

Im äußersten Nordwesten befindet sich ein überwiegend standortheimisches Sukzessionsgebüsch (BRS) im Umfeld einer Mulde.

In dem im Jahr 2019 untersuchten Plangebietsteil im Südwesten befindet sich auf einem erhöhten Geländepunkt ein weiteres standortheimisches Sukzessionsgebüsch (BRS) mit Brombeersaum (BRR) sowie entlang der Siedlungsränder und Kleingärten im Süden und Westen einige Hecken, Einzelbäume und Gehölzbestände der Grünanlagen (HFS, HFM, HBE). Vor allem die kleingliedrigen Parzellen mit einem für den Frischmarkt produzierenden Gemüsegarten (EGG) und einem artenreichen Scherrasen (GRR) im Südwesten sind stärker durch Strauchhecken und Einzelbäume gegliedert. Als Straßenbegleitgrün einzustufende, erhaltenswerte Einzelbäume (HBE) befinden sich am Südwestrand nahe der Tankstelle an der Hildesheimer Straße (s. Anlage).

Im Plangebiet befinden sich ansonsten nur sehr wenige ältere, erhaltenswerte Bäume (drei Walnussbäume, HBE) mit niedriger und ausladender Krone. Diese stocken in einem Gartengrundstück neben einer Scherrasenfläche im Südwesten (s. Anlage).

Die im Norden verlaufende Verlängerung der Braunschweiger Straße und der Triftweg im Osten sind als geschotterte bzw. teilversiegelte Flächen (OVS), mit schmalen Wegrainen (UHM) einzustufen. Diese sind gemäß Bebauungsplan als Straßen festgesetzt und werden derzeit ausgebaut.



Biotoptypen innerhalb des Plan- und Untersuchungsgebietes 2019 (Luftbild: © Google Maps, 12.09.2019

Nordwestlicher Rand des Plangebietes mit Gehölzbestand (Blick Richtung Südwesten, 21.05.2019)

Westlicher Rand des Plangebietes mit angrenzenden Kleingärten (Blick Richtung Süden, 02.07.2019)

Zentraler Bereich des Plangebietes (Blick Richtung Süden, 02.07.2019)

Östlicher Teil des Plangebietes (Blick Richtung Osten, 02.07.2019)

Bereich der ehemaligen Gärtnerei im Südwesten des Plangebietes (Blick Richtung Süden, 21.05.2019)

Kleingärtnerische Nutzung im Südwesten des Plangebietes (Blick Richtung Norden, 21.05.2019)

Gemäß den rechtskräftigen Bebauungsplänen sind im Nordwesten sich in westliche Richtung fortsetzende Kleingärten sowie ein Kindergarten zulässig. Im Südwesten ist in einem kleineren Teil der Grünstruktur eine Verkehrsfläche festgesetzt. Zudem ist im Südosten des Plangebietes Wohnbebauung möglich. Die übrigen Teilbereiche entsprechen den tatsächlichen Gegebenheiten (überwiegend landwirtschaftliche Fläche).

<u>Bewertung</u>

Nach § 30 BNatSchG oder § 24 NAGBNatSchG gesetzlich geschützte Biotope oder bestandsbedrohte bzw. geschützte Pflanzenarten sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

Vorbelastungen des Plangebietes bestehen allgemein durch Jahrzehnte intensiver landwirtschaftlicher Nutzung und angrenzend im Südosten durch Einflüsse des Baugebietes und der 4-spurigen Bundesstraße B6, die von Osten her einwirkt.

Die Biotopstrukturen sind überwiegend als gering, im Bereich der Gehölze im Nordwesten und Südwesten als mittelwertig einzustufen.
Durch die Planung ergeben sich erhebliche Auswirkungen aufgrund der Überplanung von kleineren Bereichen mit Gehölzen.
Die Bäume im Südwesten im Bereich der Tankstelle werden mit einer Grünfläche „Baumerhalt“ zum

Erhalt festgesetzt bzw. sind bei Abgang zu ersetzen.
Zwei Walnussbäume mit ausladender Krone können im künftigen Grünbereich unter der Freileitung erhalten bleiben. Diese werden zum Erhalt festgesetzt bzw. sind bei Abgang zu ersetzen. Der dritte Walnussbaum geht durch die Planung verloren. Er befindet sich gemäß Planung in einer Straßenverkehrsfläche.

Für das Schutzgut Pflanzen entsteht durch den Verlust begrünter Freiflächen innerhalb der Siedlungs- und Verkehrslagen insgesamt ein erheblicher Eingriff, der auszugleichen ist.

Positive Auswirkungen hat hingegen die geplante ökologische Aufwertung einer langgestreckten Grünzone („öffentliche Grünfläche“) die von Südwest nach Nordost führen wird. Mit der Neuanlage eines Grünzuges ist eine ökologische Aufwertung in diesem bisher überwiegend geringwertigen Teilbereich unter der Freileitungstrasse zu einer mittelwertigen Struktur zu erwarten.

Bei Nichtdurchführung der Planung würden sich keine erheblichen Änderungen zum Basisszenario ergeben. Die bereits bestehende intensive landwirtschaftliche Nutzung könnte in gleicher Intensität fortgesetzt werden. Entsprechend der rechtskräftigen Bebauungspläne können in Teilbereichen Kleingärten, ein Kindergarten, Wohnbebauung sowie eine Straßenverkehrsfläche umgesetzt werden. Bei Nutzungsaufgabe würde sich eine für diesen Naturraum typische Waldsukzession (Buchen-, Eichenmischwald) ergeben, die zu einer Aufwertung des Gebietes führen würde.

Tiere

Der überwiegende Teil des Plangebietes wurde bereits während der Brutsaison 2015 von März bis Juli an 5 Terminen durch die „Ingenieurgemeinschaft agwa GmbH“ kartiert und bis zum März 2017 abschließend beurteilt (s. Anlage). Diese Brutvogel- und Biotoptypenkartierung erfolgte zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 231 „Am Erdbeerhof.

Diese Brutvogelkartierung ist eine avifaunistische Grundlagenuntersuchung in größeren Teilen des aktuellen Plangebietes, ohne die nunmehr überplanten südwestlichen Parzellen des Bebauungsplanes Nr. 233 „Erdbeerhof II“. Deshalb und wegen der Veränderungen im Zuge des Baugeschehens im östlich und südöstlich angrenzenden Bereich erfolgte eine weitere Kartierung und Bewertung der Fauna des Plangebietes durch die infraplan GmbH im Jahr 2019, die nachfolgend zusammengefasst wird.

Der Habitat- und Brutvogelbestand wurde am 21.05., 16.06. und 02.07. 2019 in insgesamt 3 Durchgängen kartiert. Davon wurden 2 Termine im Juni und Juli soweit ausgedehnt, dass anschließend auch zur Dämmerungszeit und nachts eine Erfassung nachtaktiver Arten (Eulen, Fledermäuse, Amphibien) erfolgte. Bei den drei Tagesgängen wurden auch mögliche Vorkommen von Feldhamstern, Amphibien und Reptilien kartiert.

Basisszenario

Brutvögel:

Bei den Begehungen wurden die beobachteten Vögel und deren Verhaltensweisen (z. B. revieranzeigende Altvögel, Nistmaterial- und Futter eintragende Vögel, flügge Jungvögel, Warnrufe, Gesang,) nach der Kodierungsmethode von OELKE (1980) und SÜDBECK ET AL. (2005) kartiert.

Nachfolgend eine tabellarische Übersicht kartierter Vögel in 2015 (agwa GmbH) und 2019 (infraplan GmbH):

Art (bei Brut mit Kürzel)	Rote-Liste-Status	Brutstatus / Anzahl 2015	Brutstatus / Anzahl 2019
Amsel - A		BN 13	BV 4
Bachstelze		BZF 1	BZF 2
Blaumeise - Bm		BZF 1	BV 2
Bluthänfling - Bh		-	BV 1
Buchfink		BZF 3	BZF 4
Dorngrasmücke - Dgm		BV 6	BV 1
Elster - E		BN 12	BN 2
Feldlerche - Fl	Gefährdet (3)	---	BV 1
Feldsperling - Fsp	V	BZF 1	BN 2
Gartengrasmücke	V	BZF 2	BZF 1
Gelbspötter - Gs	V	BZF 3	BV 1
Girlitz	V	BZF 1	---
Goldammer	V	BZF 1	BZF 3
Grünfink		BZF 2	BZF 1
Hausrotschwanz		BZF 1	BZF 2
Heckenbraunelle - Hb		BV 3	BV 1
Klappergrasmücke		BZF 1	BZF 1
Kohlmeise - Km		BV 3	BV 2
Mauersegler		BZF 3	BZF 6
Mäusebussard		---	BZF 3
Mehlschwalbe	V	BZF 5	BZF 12
Mönchsgrasmücke - Mgm		BZF 1	BV 1
Rabenkrähe		BZF 3	BZF 12
Rebhuhn	Stark gefährdet (2)	BV 2	---
Ringeltaube - Rt		BV 2	BN 1
Rotkehlchen - Rtk		BZF	BV 2
Rotmilan		---	BZF 1
Singdrossel		BZF 3	BZF 1
Sommergoldhähnchen		BZF 1	---
Star - St	V	BZF 1	BV 2
Zaunkönig - Zk		BZF 3	BV 2
Zilpzalp - Zz		BV 3	BV 2

Erläuterungen der Symbole:

- Anzahl der Reviere mit Status „Brutnachweis - BN“ oder „Brutverdacht - BV“
- Brutzeitfeststellung (BZF) – kein Brutrevier nachgewiesen, einmalig beobachtet oder das UG überfliegend
- Rote-Liste-Status für Niedersachsen bzw. das östliche Tiefland (KRÜGER & NIPKOW 2015): 1 = „vom Erlöschen bedroht“,.2 = "stark gefährdet“, 3 = "gefährdet"
- RL-D - Rote Liste der Brutvögel Deutschlands (GRÜNEBERG et al. 2015), Gefährdungsgrad: O = Ausgestorben oder verschollen, 1 = vom Aussterben bedroht, 2 = stark gefährdet, 3 = gefährdet, V = Vorwarnliste, R = durch extreme Seltenheit (potentiell) gefährdet; G = Gefährdung unbekannten Ausmaßes; D = Daten unzureichend; + = keine Gefährdung, s = dank Schutzmaßnahmen gleich, geringer oder nicht mehr gefährdet

Es wurden insgesamt 31 heimische Brutvogelarten in den Untersuchungsgebieten der Jahre 2015 und 2019 festgestellt.

Wertbestimmende Arten innerhalb des Plangebietes gehören den Lebensräumen der landwirtschaftlichen Flächen und Siedlungsränder, der Sukzessionsflächen sowie der Sukzessionsgehölze und Hecken an.

Brutvorkommen von streng geschützten Baum-, Gebäude- und Höhlenbrütern (Spechte, Eulen, Greif- und Großvögel) befinden sich nicht im Plangebiet. Jedoch wurden im Überflug Mehlschwalben, Mauersegler, Mäusebussarde und einmal der Rotmilan als Brutzeitfeststellungen kartiert.

Der angebotene Weißstorchhorst auf dem Schornstein der ehemaligen Gärtnerei wurde von 2015 bis 2019 nicht angenommen.

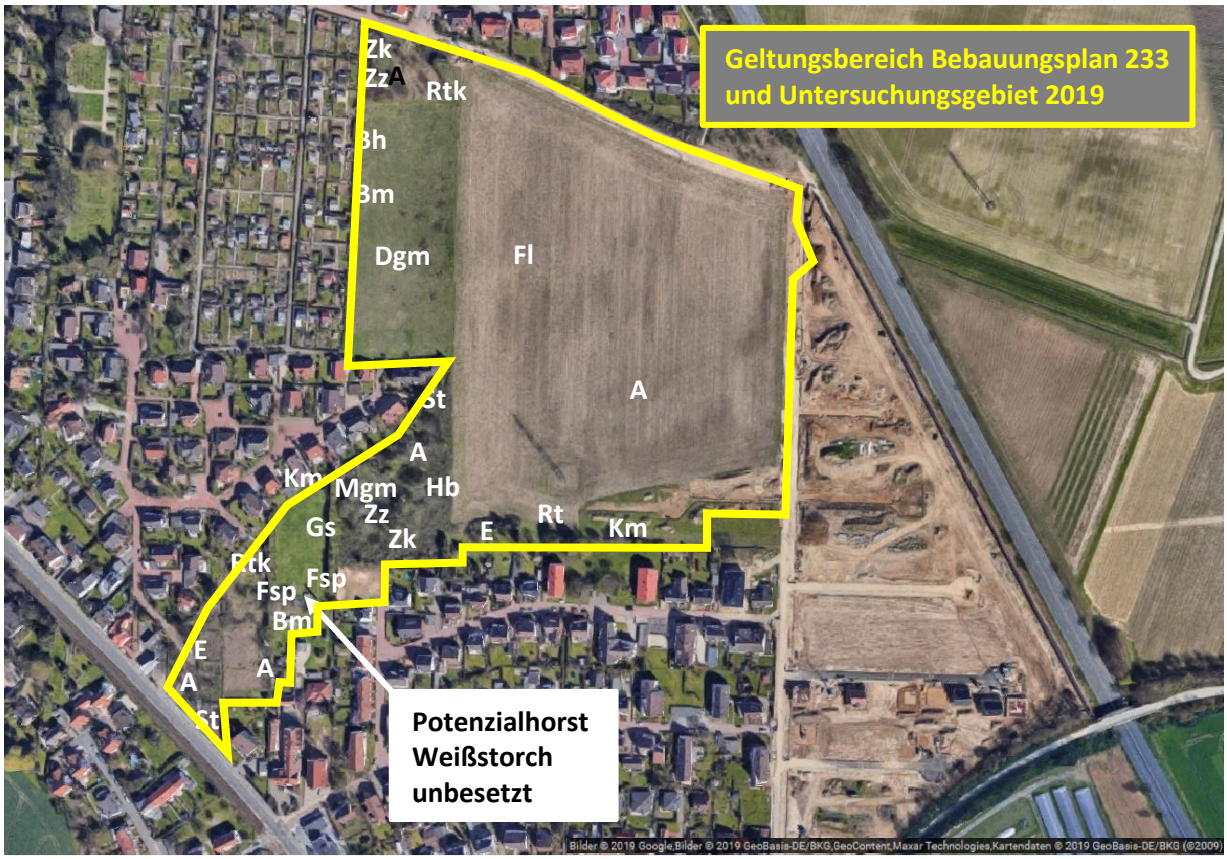
Das stark gefährdetet Rebhuhn wurde nur 2015 im UG zum Bebauungsplan Nr. 231 festgestellt (2 x Brutverdacht in 2015). Im Jahr 2019 wurden Rebhühner nicht mehr festgestellt (möglicherweise aufgrund von Störungen durch das Baugeschehen im Osten).

Feldlerche und Bluthänfling wurden 2019 mit je einem Brutpaar kartiert und sind als gefährdete Arten eingestuft (Rote Liste 3). Dies wurden im Jahr 2015 nicht nachgewiesen.

Weitere Arten stehen auf der Vorwarnliste, d.h. sie sind zwar noch nicht gefährdet, aber die Bestände sind rückläufig. Zu ihnen zählen Goldammer, Gelbspötter, Gartengrasmücke, Girlitz, Star und Feldsperling. Zudem sind alle heimischen Vogelarten im Sinne von § 7 BNatSchG besonders geschützt und unterliegen dem § 44 BNatSchG.

Die diagonal über das Gebiet gespannte Höchstspannungs-Freileitung wirkt als Flughindernis für Vögel.
Insgesamt hat das Plangebiet eine mittlere Bedeutung für Brutvögel.

Nachfolgend eine grafische Übersicht kartierter Brutvögel im Jahr 2019 (infraplan):



Punktkartierung der Brutvögel im Jahr 2019 (Luftbild: © Google Maps, 12.09.2019)

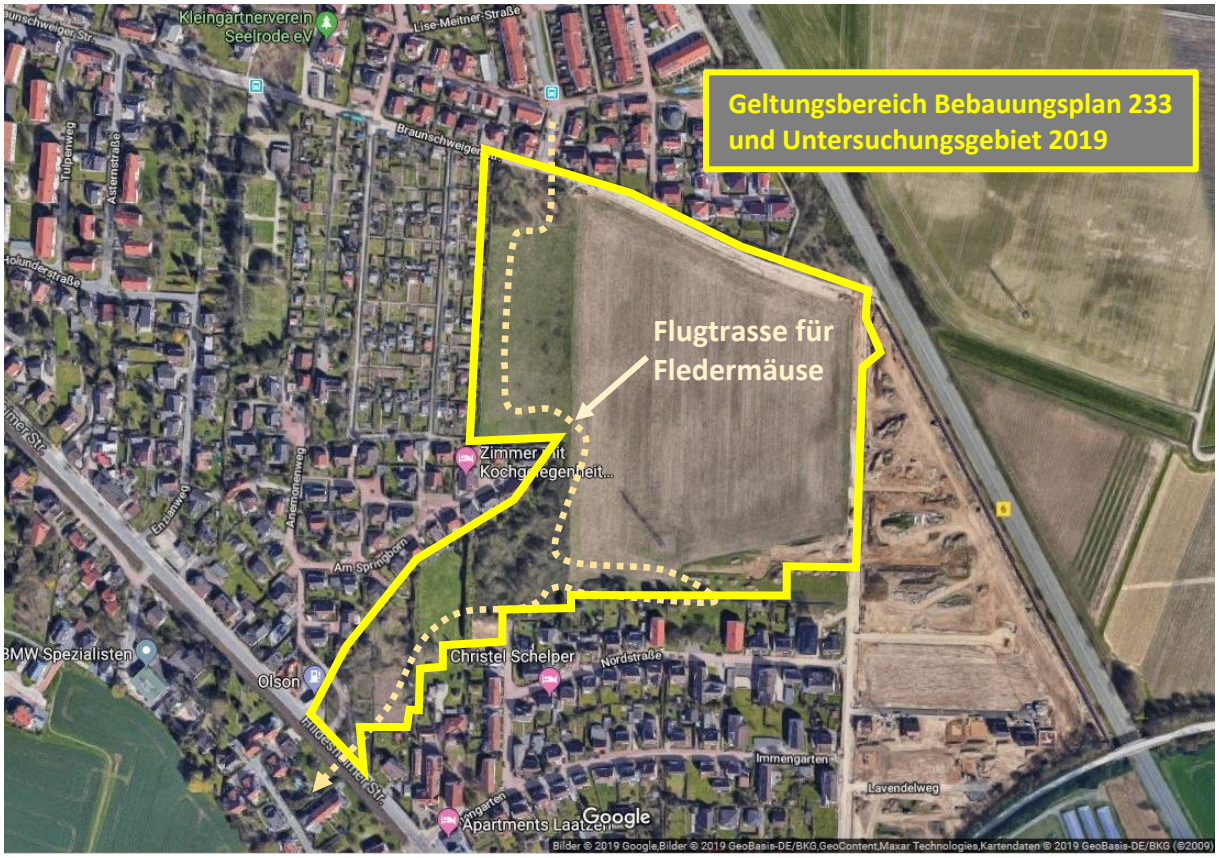
Fledermäuse:

Zur Erfassung potentieller Fledermausquartiere wurden am 13. Juni und am 02. Juli 2019 Sichtungen aller Gehölze auf mögliche Höhlenbaum- oder Gebäudequartiere durchgeführt.

Die Erfassung der allgemeinen Bewegungsräume der Fledermausfauna erfolgte an diesen 2 Terminen bei günstiger Witterung, mithilfe eines Bat-Detektors jeweils in der ersten Nachthälfte. Hierdurch war es möglich, alle wesentlichen Funktionen des Gebiets für verschiedene Fledermausarten abzubilden (z. B. Nutzung als Nahrungsraum, Flugstraßen-Funktion).

Die Kartierung von möglichen Quartieren erbrachte für das Plangebiet keine geeigneten Höhlenbäume oder Gebäude o. ä. im Plangebiet, die als Winter-, Übergangs- oder als Wochenstubenquartier geeignet sind.

Mithilfe der Detektorbegehungen konnten drei Arten bis auf Artniveau nachgewiesen werden (Zwergfledermaus, Breitflügelfledermaus und Großer Abendsegler sowie undifferenziert Myotis-Arten).
Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 233 sind lediglich die Randzonen mit Kleingärten, Hecken und Gehölzstrukturen im Westen und Südwesten im Bereich unter der Freileitung als Flugstraße für die Fledermäuse zu beachten.
Das Plangebiet hat daher nur eine untergeordnete Bedeutung für Fledermäuse.



Flugstraße von Fledermäusen an Raumkanten im Jahr 2019 (Luftbild: © Google Maps, 12.09.2019)

Feldhamster:

Die tiefgründigen Lössböden der Börden zeichneten sich früher durch sehr hohe Populationsdichten des Feldhamsters *(Cricetus cricetus L.)* aus. Die Börden zwischen Hannover, Braunschweig und Hildesheim stellen auch gegenwärtig noch einen Siedlungsschwerpunkt der Art in Niedersachsen dar. Der Feldhamster zählt gemäß § 7 Abs. 2 Nr.14 b BNatSchG zu den „streng geschützten Arten“.

In den Roten Listen von Niedersachsen und im Bundesgebiet wird er inzwischen in der Kategorie 2 („stark gefährdet“) geführt. Auch nach dem Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG (Fauna Flora-Habitat-Richtlinie) ist diese Tierart als „von gemeinschaftlichem Interesse“ ausgewiesen.

Das Vorkommen des Feldhamsters gilt in günstigen Feldlagen südlich von Hannover noch als gesichert (Bördegebiet, steinarme, bindige Lösslehm-Braunerden). Auch wenn das Plangebiet durch Siedlungs- und Verkehrsflächen sehr isoliert ist, sind Vorkommen des Feldhamsters nicht grundsätzlich auszuschließen.
Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 233 wurde deshalb im Mai und Anfang Juli 2019 auf Vorkommen des Feldhamsters untersucht. Es erfolgten dazu intensive Begehungen in den Grünland- und Ackerflächen sowie der Wegränder.

Im Plangebiet konnten im Jahr 2019 keine aktuellen Nachweise der Art erbracht werden.
Das Plangebiet hat somit keine Bedeutung für Feldhamster.

Amphibien und Reptilien:

Als Landlebensraum ist das Untersuchungsgebiet in den westlichen und südlichen Randzonen grundsätzlich für Amphibien oder Reptilien geeignet. Deshalb wurden dafür am 21. Mai und am 13. Juni 2019 entsprechende Kartierungen im Zuge der Aufnahme von Biotoptypen und Brutvögeln durchgeführt. Dies erfolgte über Sichtbeobachtung unter Berücksichtigung der artspezifischen Aktivitätsphasen im Tageslauf und durch Suche nach möglichen geeigneten Habitatstrukturen.

Bei den Kartierungen im Jahr 2019 konnten keine Amphibien oder Reptilien nachgewiesen werden.
In der Plangebietsfläche befinden sich keine Gewässer oder Trockenhabitate mit Steinlesehaufen, die Anhaltspunkte für stabile Vorkommen von Amphibien oder Reptilien bieten könnten. Die Gebüschränder und Heckenstrukturen innerhalb des westlichen Plangebietes sind lediglich als mögliche Sekundärlebensräume einzustufen.
Das Plangebiet hat somit nur eine geringe Bedeutung für Amphibien und Reptilien.

Planungsrechtlicher Bestand:

Gemäß der rechtskräftigen Bebauungspläne sind im Nordwesten sich in westliche Richtung fortsetzende Kleingärten sowie ein Kindergarten zulässig. Im Südwesten ist in einem kleineren Teil der Grünstruktur eine Verkehrsfläche festgesetzt. Zudem ist im Südosten des Plangebietes Wohnbebauung möglich. Die übrigen Teilbereiche entsprechen den tatsächlichen Gegebenheiten (überwiegend landwirtschaftliche Fläche).

<u>Bewertung</u>

Schutzgebiete oder für die Fauna bzw. für die Avifauna (Brut- und Gastvögel) wertvolle Bereiche sowie wertvolle Biotope gemäß der Landeskartierungen in Niedersachsen (NLWKN-Server, abgerufen am 12.09.2019) befinden sich nicht innerhalb oder angrenzend zum Plangebiet.

Das Plangebiet ist aber als Brut- und Teilhabitat für einige störempfindliche Brutvögel bzw. für weit verbreitete Kulturfolger, Halboffen- und Offenlandvögel sowie als Jagdrevier für einige Fledermausarten zu beurteilen.
In Bezug auf störungsempfindliche Brutvögel treten durch die Planung voraussichtlich Brutplatz- und Teilhabitatverluste ein, da die betroffenen Arten hier nicht kleinräumig ausweichen können. Bedeutsame Ausweichlebensräume mit Zugang zur offenen Feldflur oder dem Leinetal grenzen aufgrund der

innerstädtischen Lage nicht unmittelbar an. Durch die Brutplatz- und Teilhabitatverluste entstehen erhebliche Auswirkungen hinsichtlich dieser Tierarten.
Der Schornstein der Heizhausruine der ehemaligen Gärtnerei im Südwesten trägt einen Storchenhorstaufbau, der in den Jahren 2015 bis 2019 nicht besetzt war. Da durch die Planung jedoch ein potentielles Brutrevier verloren geht, entstehen für den Weißstorch erhebliche negative Auswirkungen.

Hinsichtlich Amphibien und Reptilien ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen, da keine Laichhabitate, Rückzugsräume bzw. Funktionalbereiche von der Planung berührt werden.
Zudem ist ein Einwandern von Amphibien in das stark isolierte Plangebiet sehr unwahrscheinlich. Dies wird durch die ausgebliebenen Amphibienfunde im Rahmen der Brutvogel- und Biotoptypenkartierungen untermauert.

Erhebliche Auswirkungen ergeben sich aufgrund der Überplanung von kleineren Bereichen mit Gehölzen sowie für die größeren Anteile der Überbauung von Grünland- und Ackerbrache. Gemäß der Planung werden ein bestehendes Sukzessionsgehölz im Südwesten sowie einige Strauchhecken im südwestlichen Bereich beansprucht.

Für das Schutzgut Pflanzen/Tiere entsteht durch den Verlust begrünter Freiflächen innerhalb der Siedlungs- und Verkehrslagen insgesamt ein erheblicher Eingriff, der auszugleichen ist.

Positive Auswirkungen hat hingegen die geplante ökologische Aufwertung einer langgestreckten Grünzone, die von Südwest nach Nordost führen wird. Mit der Neuanlage eines Grünzuges ist eine ökologische Aufwertung in diesem bisher überwiegend geringwertigen Teilbereich unter der Freileitungstrasse zu einer mittelwertigen Struktur zu erwarten.

Bei Nichtdurchführung der Planung würden sich keine erheblichen Änderungen zum Basisszenario ergeben. Die bereits bestehende intensive landwirtschaftliche Nutzung könnte in gleicher Intensität fortgesetzt werden. Entsprechend der rechtskräftigen Bebauungspläne können in Teilbereichen Kleingärten, ein Kindergarten, Wohnbebauung sowie eine Straßenverkehrsfläche umgesetzt werden. Bei Nutzungsaufgabe würde sich eine für diesen Naturraum typische Waldsukzession (Buchen-, Eichenmischwald) ergeben, die zu einer Aufwertung des Gebietes führen würde.

Artenschutzrechtliche Bewertung

Innerhalb des Plangebietes wurden keine Formationen an authochthonen, bestandsbedrohten oder nach BArtSchV geschützten oder sogar streng geschützten Pflanzenarten in der Bodenvegetation vorgefunden.

In Bezug auf Brutvögel treten voraussichtlich Brutplatzverluste und Störungsverbotstatbestände ein, da auch bestandsbedrohte bzw. störempfindlichen Arten betroffen sind wie Feldlerche, Mönchsgrasmücke, Dorngrasmücke und Bluthänflings, die hier nicht kleinräumig ausweichen können. Bedeutsame Ausweichlebensräume mit Zugang zur offenen Feldflur oder dem Leinetal grenzen aufgrund der innerstädtischen Lage sowie der ausgebauten Bundesstraße B 6 nicht unmittelbar an. Deshalb hat die Kompensation für Feld- und Heckenbrüter gemäß § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG als vorgezogene Maßnahmen (sog. CEF-Maßnahmen) zu erfolgen.
Im Südwesten des Plangebietes befindet sich auf dem Schornstein einer ehemaligen Gärtnerei ein bereitgestellter Weißstorchhorst. Dieser ist in den letzten Jahren unbelegt geblieben, eine Belegung ist jedoch möglich. Um artenschutzrechtliche Verstöße zu verhindern, wird der Horststandort erhalten.
Im Rahmen der Brutvogel-Kartierung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 231 wurde auch ein Brutrevier des Rebhuhns festgestellt, welches hauptsächlich im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 233

verortet wurde. Es wurde jedoch festgestellt, dass bereits die Umsetzung im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 231 zu erheblichen Auswirkungen auf das Rebhuhn-Revier führen. Daher wurde eine entsprechende CEF-Maßnahme festgesetzt. Die Umsetzung der Maßnahme wurde jeweils zur Hälfte auf den Bebauungsplan Nr. 231 und Nr. 233 aufgeteilt.

Bei der Umsetzung einzelner Bauprojekte bzw. der Rodung von Gehölzen sind artenschutzrechtliche Belange (§§ 39 und 44 BNatSchG) zu beachten. Eine Fällung von Gehölzen ist demnach ohne gesonderte Kontrolle nur außerhalb der Brutzeiten zwischen 1. Oktober und 28. Februar möglich.

Unter Beachtung dieser zeitlichen Vorgabe und der Kompensation (incl. CEF-Maßnahmen) ist die Planung mit dem Artenschutz vereinbar.

3.2.3 Schutzgut Fläche/Boden

Basisszenario

Das Plangebiet liegt innerhalb des Verbreitungsgebietes der weichseleiszeitlichen Flussablagerungen. Daraus entwickelten sich Parabraunerden, die im Plangebiet ein geringes landwirtschaftliches Ertragspotenzial aufweisen.

Naturnahe oder kulturhistorisch wertvolle Böden bzw. aus geowissenschaftlicher Sicht schutzwürdige Böden sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden (NIBIS Kartenserver, Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie LBEG, abgerufen am 18.09.2019).

Aufgrund der intensiven Nutzung der landwirtschaftlichen Fläche kann von einer Vorbelastung des Bodens ausgegangen werden. Der Wirtschaftsweg ist aufgrund der zuletzt starken Nutzung sowie der Ausbautätigkeiten als vollversiegelt anzusprechen. Im Bereich der Grünstrukturen im Südwesten befinden sich einzelne kleinere Überreste der ehemaligen Gärtnerei, die jedoch keine erhebliche Bedeutung für das Schutzgut Boden haben.
Die bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen haben eine mittlere Bedeutung, der Wirtschaftsweg nur eine geringe Bedeutung für das Schutzgut. Die unversiegelten und unbelasteten Flächen im Bereich der südwestlichen Grünstrukturen besitzen eine hohe Bedeutung für das Schutzgut Fläche/Boden.

Gemäß der rechtskräftigen Bebauungspläne sind im Nordwesten sich in westliche Richtung fortsetzende Kleingärten sowie ein Kindergarten zulässig. Im Südwesten ist in einem kleineren Teil der Grünstruktur eine Verkehrsfläche festgesetzt. Zudem ist im Südosten des Plangebietes Wohnbebauung möglich (Grundflächenzahl 0,3). Die übrigen Teilbereiche entsprechen den tatsächlichen Gegebenheiten (überwiegend landwirtschaftliche Fläche).

Bewertung

Durch die Planung wird ein Eingriff in den Bodenhaushalt durch Überbauung bzw. Versiegelung ermöglicht. Hieraus resultieren erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche/Boden, da es infolge der Versiegelung zu einem vollständigen Funktionsverlust des Bodens als Pflanzenstandort, Wasserspeicher, Lebensraum für Mikroorganismen und Bodentiere sowie für den Gasaustausch kommt. Der Eingriff wird über den Biotopwert berücksichtigt und ausgeglichen.

Bei Nichtdurchführung der Planung würden sich keine erheblichen Änderungen zum Basisszenario ergeben. Die Belastung aufgrund der Ackernutzung blieben bestehen. Entsprechend der rechtskräftigen Bebauungspläne können Kleingärten, ein Kindergarten, Wohnbebauung sowie eine Straßenverkehrsfläche umgesetzt werden.

Bei Nutzungsaufgabe würde sich eine Waldsukzession ergeben, die positive Aspekte hinsichtlich des Schutzgutes Fläche/Boden aufweist.

3.2.4 Schutzgut Wasser

Basisszenario

Innerhalb des Plangebietes gibt es keine natürlichen oder künstlichen Fließ- oder Stillgewässer. Der Bereich hat somit eine geringe Bedeutung hinsichtlich offener Gewässer.

Hydrogeologisch liegt das Plangebiet im Bereich eines Porengrundwasserleiters, der eine hohe Durchlässigkeit oberflächennaher Schichten aufweist. Das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung ist überwiegend als mittel, im Osten des Plangebietes als hoch einzustufen (NIBIS Kartenserver, Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie LBEG, abgerufen am 18.09.2019).

Die Grundwasserneubildungsrate innerhalb des Plangebietes erreicht 100 - 150 mm/a und liegt damit im geringen Bereich.

Der Wirtschaftsweg ist aufgrund der zuletzt starken Nutzung als vollversiegelt anzusprechen und hat somit keine Bedeutung für den Naturhaushalt. Im Bereich der Grünstrukturen im Südwesten sind einzelne kleinere Überreste der ehemaligen Gärtnerei vorhanden, die jedoch als unerhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes einzustufen sind.
Insgesamt kann aufgrund der intensiven Nutzung der landwirtschaftlichen Fläche von einer Vorbelastung des Grundwassers und von einer allgemeinen Bedeutung für den Naturhaushalt ausgegangen werden.

Gemäß der rechtskräftigen Bebauungspläne sind im Nordwesten sich in westliche Richtung fortsetzende Kleingärten sowie ein Kindergarten zulässig. Im Südwesten ist in einem kleineren Teil der Grünstruktur eine Verkehrsfläche festgesetzt. Zudem ist im Südosten des Plangebietes Wohnbebauung möglich (Grundflächenzahl 0,3). Die übrigen Teilbereiche entsprechen den tatsächlichen Gegebenheiten (überwiegend landwirtschaftliche Fläche).

Bewertung

Die Umsetzung der Planung führt zu einer Versiegelung bisher noch offener Bodenoberflächen, was zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung führt. Dies soll vermieden werden, indem das anfallende Oberflächenwasser vor Ort über Regenrückhaltebecken versickert wird.

Daher entstehen keine erheblichen Auswirkungen auf das Grundwasser.

Bei Nichtdurchführung der Planung würden sich keine erheblichen Änderungen zum Basisszenario ergeben. Die Belastung insbesondere aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung blieben bestehen. Entsprechend der rechtskräftigen Bebauungspläne können Kleingärten, ein Kindergarten, Wohnbebauung sowie eine Straßenverkehrsfläche umgesetzt werden.
Bei Nutzungsaufgabe würde sich eine Waldsukzession ergeben, die positive Aspekte hinsichtlich des Schutzgutes aufweist.

3.2.5 Schutzgut Klima/Luft

Basisszenario

Das Plangebiet ist aufgrund seines überwiegend unversiegelten Zustandes als potenzieller Kaltluftproduzent einzuordnen. Die Grünstrukturen im Südwesten sind zudem als kleinräumiger Frischluftproduzent einzustufen.

Eine Vorbelastung des Bereiches besteht durch die angrenzenden Wohngebiete sowie die östlich verlaufende Bundesstraße B 6, die als Erwärmungsflächen in das Plangebiet hineinwirken.

Gemäß der rechtskräftigen Bebauungspläne sind im Nordwesten sich in westliche Richtung fortsetzende Kleingärten sowie ein Kindergarten zulässig. Im Südwesten ist in einem kleineren Teil der Grünstruktur eine Verkehrsfläche festgesetzt. Zudem ist im Südosten des Plangebietes Wohnbebauung möglich. Die übrigen Teilbereiche entsprechen den tatsächlichen Gegebenheiten (überwiegend landwirtschaftliche Fläche).

Insgesamt ist die klimatische Situation innerhalb des Plangebietes von allgemeiner Bedeutung für den Naturhaushalt.

Bewertung

Durch die zukünftig zulässige Überbauung werden weitere Erwärmungsflächen in das Plangebiet eingebracht. Diese werden maximal 60 % der Baugebiete betragen (GRZ 0,4 + 50 % Überschreitungsmöglichkeit). Zudem werden Verkehrsflächen neu angelegt. Die restliche Fläche wird entsprechend der Wohnbebauung gärtnerisch gestaltet. Außerdem sind im südlichen Bereich Grünflächen festgesetzt, die als Frisch-/Kaltluftproduzenten einzustufen sind. Diese können die klimatischen Auswirkungen jedoch nicht vollständig kompensieren.
Da zudem bis auf einen kleinen Bereich im Nordwesten (Kleingärten) keine für den Luftaustausch nötigen Freiflächen an das Plangebiet angrenzen, ergeben sich erheblichen Auswirkungen für das Schutzgut Klima/Luft durch die Planung.

Bei Nichtdurchführung der Planung würden sich keine erheblichen Änderungen zum Basisszenario ergeben. Die unversiegelten Flächen (potentielle Kaltluftentstehungsflächen) würden weiterhin mit der gleichen Intensität den klimatischen Ausgleich mit der umliegenden Bebauung fördern.
Entsprechend der rechtskräftigen Bebauungspläne können Kleingärten, ein Kindergarten, Wohnbebauung sowie eine Straßenverkehrsfläche umgesetzt werden. Die mögliche Wohnbebauung im Südosten und der Kindergarten im Nordwesten hätten nur eine untergeordnete Wirkung.
Bei Nutzungsaufgabe würde sich eine Waldsukzession ergeben, die zu einer verstärkten Frischluftproduktion führen würde.

3.2.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Basisszenario

Das Plangebiet stellt sich tatsächlich überwiegend als intensiv agrarisch genutzter Bereich dar. Im Südwesten dominieren Grünflächen mit Gehölzbeständen. Das Gebiet wird von der angrenzenden Wohnbebauung, der durch das Gebiet verlaufenden Höchstspannungsleitung sowie der Bundesstraße B 6 (mit Schallschutzwand) geprägt.
Der Geltungsbereich selbst bietet im Südwesten durch die Gehölzstrukturen ein eingrünendes Landschaftsbild. Der übrige Bereich ist durch die eher eintönig wirkende agrarische Nutzung geprägt. Weitreichende Sichtbeziehungen in das Plangebiet sind aufgrund der umgebenden Bebauung bzw. der Schallschutzwand entlang der Bundesstraße verstellt.

Im Landschaftsrahmenplan der Region Hannover (2013) wird die Bedeutung des Landschaftsbildes innerhalb des Plangebietes überwiegend als gering beurteilt. Lediglich im Südwesten ist ein kleiner Bereich als besondere Grünstruktur der Siedlungsbereiche eingestuft.

Gemäß den rechtskräftigen Bebauungsplänen sind im Nordwesten sich in westliche Richtung fortsetzende Kleingärten sowie ein Kindergarten zulässig. Im Südwesten ist in einem kleineren Teil der Grünstruktur eine Verkehrsfläche festgesetzt. Zudem ist im Südosten des Plangebietes Wohnbebauung möglich. Die übrigen Teilbereiche entsprechen den tatsächlichen Gegebenheiten (überwiegend landwirtschaftliche Fläche).

Insgesamt ergibt sich für das Plangebiet eine geringe Bedeutung für das Landschafts- bzw. Ortsbild.

Bewertung

Durch die Planung wird die Bebauung einer Freifläche vorbereitet. Dabei werden Allgemeine Wohngebiete festgesetzt sowie die GRZ auf überwiegend 0,4 und die Höhe der Gebäude auf bis zu 3-4 Vollgeschosse mit einer nach außen hin abnehmenden maximalen Traufhöhe begrenzt, die von Südwesten (Hildesheimer Straße, innerörtlich) nach Nordosten (außen) von max. 13,0 m auf max. 7,0 m abnimmt. Somit werden negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild gemindert und die Bebauung wird sich in die Umgebung einfügen.

Pflanzfestsetzungen für die einzelnen Grundstücke sowie mehrere Grünflächen und zum Erhalt festgesetzte Bäume bewirken eine Durchgrünung und optische Strukturierung des Plangebietes.

Insgesamt entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschafts- bzw. Ortsbildes durch die Planung.

Bei Nichtdurchführung der Planung würden sich keine erheblichen Änderungen zum Basisszenario ergeben. Entsprechend der rechtskräftigen Bebauungspläne können Kleingärten, ein Kindergarten, Wohnbebauung sowie eine Straßenverkehrsfläche umgesetzt werden. Die mögliche Wohnbebauung im Südosten, die Kleingärten und der Kindergarten im Nordwesten sowie die Straßenverkehrsfläche im Süden hätten nur eine untergeordnete Wirkung, da sie lediglich eine Fortsetzung bereits bestehender Nutzungen darstellen. Das Landschafts- und Ortsbild würde voraussichtlich in seiner derzeitigen Ausprägung mit seiner geringen Bedeutung erhalten bleiben. Entsprechend der rechtskräftigen Bebauungspläne sind Kleingärten, ein Kindergarten, Wohnbebauung sowie eine Straßenverkehrsfläche in Teilbereichen zulässig.
Bei Nutzungsaufgabe würde es zu einer Wiederbewaldung und damit zu einem veränderten Landschafts- und Ortsbild kommen.

3.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Es liegen keine Angaben zum Vorkommen von Kultur- oder sonstigen Sachgütern innerhalb des Plangebietes vor.

Aufgrund eines archäologisch bedeutsamen Fundes im Geltungsbereich des östlich direkt angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 231 sind weitere bedeutsame Funde nicht auszuschließen. Diese können auch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 233 „Am Erdbeerhof II“ auftreten.

3.2.8 Wechselwirkungen

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind im Rahmen der Umweltprüfung neben den einzelnen Schutzgütern auch deren Wirkungsgefüge bzw. deren gegenseitige Beeinflussung zu betrachten. Auf diese Weise können sekundäre Effekte und Summationswirkungen erkannt und bewertet werden.

Mit der vorliegenden Planung ist dies im Wesentlichen für die Schutzgüter Pflanzen/Tiere, Fläche/Boden und Klima/Luft gegeben, da die mögliche zusätzliche Versiegelung zu einem Verlust von ehemals landwirtschaftlicher Fläche und Grünstrukturen sowie zu Auswirkungen für die Bodenfunktionen und den klimatischen Austausch führt.

Diesen erheblichen Auswirkungen wird bei der Betrachtung der einzelnen Schutzgüter (Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, Kompensationsmaßnahmen) Rechnung getragen. Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verändernde Wechselwirkungen ist jedoch nicht zu erwarten.

3.2.9 Eingriffsbilanzierung

Um die Umwelt schützenden Belange nach § 1a BauGB in angemessener Weise zu berücksichtigen, sind die Vorgaben der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 14 BNatSchG zu beachten. Die folgende Eingriffsbilanzierung stellt den Ausgangszustand des Plangebietes unter Einbeziehung der Festsetzungen der im Plangebiet rechtskräftigen Bebauungspläne den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 233 „Am Erdbeerhof II“ gegenüber und quantifiziert die voraussichtlichen Eingriffe für die einzelnen Schutzgüter. Auf dieser Basis werden dann die erforderlichen geplanten Ausgleichsmaßnahmen beschrieben und bewertet. Die Bewertung des Naturhaushalts erfolgt über den Wert des Biotoptyps auf der Grundlage des „Osnabrücker Kompensationsmodells 2016“.

Biotoptyp nach V. DRACHENFELS (NLWKN 1/2012) (Kürzel)	**Beschreibung/Zuordnung**	**Wertfaktor**	**Flächengröße (m²)**	**Werteinheiten**
Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 115 „Friedhof/Kleingärten“ (11.522 m²)				
Strukturreiche Kleingartenanlage (PKR)	Kleingartenanlage	1,5	11.522	17.283
Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 128B „Holzfeld-Ost“ (4.032 m²)				
Sonstiger öffentlicher Gebäudekomplex (ONZ): Gebäude (30 %) und Nebenanlagen (15 %)	Fläche für Gemeinbedarf (hier: Kindergarten)	0	1.518	0
Sonstige Sport-, Spiel- und Freizeitanlage (PSZ) (55 %)	Nicht überbaubare Fläche der Fläche für Gemeinbedarf (hier: Kindergarten)	0,5	1.855	928
Straße (OVS)	Erschließungsstraße	0	659	0
Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 219 „Über dem Seikengarten“ (596 m²)				
Straße (OVS)	Straßenverkehrsfläche	0	258	0
Straße (OVS)	Überörtliche Verbindungsstraße	0	338	0
Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 231 „Am Erdbeerhof“ (7.204 m²)				
Locker bebautes Einzelhausgebiet (OEL): Gebäude (30 %) und Nebenanlagen (15 %)	Allgemeines Wohngebiet	0	1.215	0

Biotoptyp nach V. DRACHENFELS (NLWKN 1/2012) (Kürzel)	**Beschreibung/Zuordnung**	**Wertfaktor**	**Flächengröße (m²)**	**Werteinheiten**
Neuzeitlicher Ziergarten (PHZ) (55 %)	Nicht überbaubare Fläche im WA	1,0	1.485	1.485
Straße (OVS)	Straßenverkehrsfläche	0	3.357	0
Weg (OVW)	Fußweg	0	134	0
Baumreihe des Siedlungs-bereiches (HEA)	Grünfläche „Wegebegleitgrün“	2,0	134	268
Ruderalflur trockener Standorte	Grünfläche „Abstandsgrün“	1,2	765	918
Sonstige Grünanlage ohne Altbäume (PZA)	Grünfläche „Maßnahmenfläche 1“	1,5	114	171
Unbeplante Bereiche (75.310 m²)				
Basenarmer Lehmacker (AL)	--	1,0	55.338	55.338
Sonstiges naturnahes Suk-zessionsgebüsch/Rubus-/Li-anengestrüpp(BRS/BRR)	--	1,8	7.417	13.351
Gemüse- und sonstige Gar-tenbaufläche (EGG)	--	1,0	2.867	2.867
Artenreicher Scherrasen (GRR)	--	1,4	2.403	3.364
Strauch-Baumhecke (HFM)	--	2,0	2.889	5.778
Strauchhecke (HFS)	--	2,0	2.937	5.874
Weg (OVW)	---	0	710	0
Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (UHM)	Begleitend zu OVW	1,2	749	899
		Summe	**98.664**	**108.524**

Darstellung und Bewertung der Biotoptypen innerhalb des Plangebietes

Der Bestandsflächenwert beträgt 108.524 Werteinheiten.

Der Planungswert des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 233 berechnet sich wie folgt:

Bilanzierung im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 233 „Am Erdbeerhof II“			
	Wertfaktor	**Fläche [m²]**	**Flächenwert**
Allgemeine Wohngebiete (59.389 m²)			
Locker bebautes Einzelhausgebiet (OEL): Gebäude (30 %) und Nebenanlagen (15 %)	0	1.287	0
Neuzeitlicher Ziergarten (PHZ) (55 %)	1,0	1.573	1.573
Verdichtetes Einzel- und Reihenhausgebiet (OED): Gebäude (40 %) und Nebenanlagen (20 %)	0	34.013	0
Neuzeitlicher Ziergarten (PHZ) (40 %)	1,0	22.676	22.676
Fläche für Versorgungsanlagen (475 m²)			
Sonstiges Bauwerk (OYS)	0	475	0

Verkehrsflächen (21.435 m²)			
Straße (OVS)	0	21.362	0
Weg (OVW)	0	74	0
Öffentliche Grünfläche „Grünzug“ (8.251 m²)			
Sonstige Grünanlage ohne Altbäume (PZA)	1,5	3.507	5.261
Sonstige Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (UMS)	1,6	3.506	5.610
Weg mit wassergebundener Decke (OVW)	0,1	1.238	124
Öffentliche Grünfläche „Regenrückhaltung“ (8.960 m²)			
Artenreicher Scherrasen (GRR)	1,3	4.480	5.824
Sonstige Grünanlage ohne Altbäume (PZA)	1,5	806	1.209
Sonstige Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (UMS)	1,6	3.226	5.162
Weg mit wassergebundener Decke (OVW)	0,1	448	45
Öffentliche Grünfläche „Baumerhalt“ (154 m²)			
Ziergebüsch aus überwiegend einheimischen Baumarten (HSE)	1,8	154	277
	Summe	**98.664**	**47.761**

Flächenwerte der Biotoptypen nach Umsetzung der Planung

Der Flächenwert für die Planung beträgt 47.761 Werteinheiten.

Die Bilanz des Ausgleichsbedarfs für den Bebauungsplan Nr. 233 berechnet sich wie folgt:

Flächenwert nach Umsetzung der Planung (Soll-Zustand):	**47.761**
Flächenwert der Eingriffsfläche (Ist-Zustand, teilw. gem. zurzeit gültigem Baurecht):	**108.524**
Differenz Flächenwert Soll-Zustand minus Flächenwert Ist-Zustand:	**- 60.763**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes entstehen im Bereich des Plangebietes erhebliche Auswirkungen für das Schutzgut Pflanzen/Tiere, Fläche/Boden sowie Klima/Luft durch die Versiegelung von Offenbodenflächen, welche auszugleichen sind. Insgesamt ergibt sich ein naturschutzfachlicher Kompensationsbedarf von 60.763 Werteinheiten.

4 Entwicklung der Umwelt bei Durchführung der Planung

Mögliche erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase des geplanten Vorhabens, unter anderem infolge

- **des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten**

  Mit der Planung sind einerseits die in Kapitel 3 ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen verbunden, die über Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden können. Darüberhinausgehende konkrete Aussagen zu Bauarbeiten erfolgen im Rahmen der Ausführungsplanung.

- **der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist**

  Mit der Planung sind einerseits die in Kapitel 3 ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen verbunden, die über Vermeidungsmaßnahmen minimiert und über Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden können. Darüberhinausgehende erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

- **der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen**

  Mit der Planung sind einerseits die in Kapitel 3 ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen verbunden, die über Vermeidungsmaßnahmen minimiert und über Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden können. Auf den das Plangebiet erschließenden Straßen ist grundsätzlich mit einer Zunahme des Straßenverkehrs zu rechnen. Diese und die angrenzenden Straßen sind jedoch verkehrlich bereits vorbelastet. Bei der Erschließung wird die Hauptzufahrt des Geltungsbereiches von der südwestlich angrenzenden K 260 „Hildesheimer Straße“ aus erfolgen. Die „Braunschweiger Straße“ im Norden kann als Sammelstraße den zusätzlichen Verkehr ebenfalls aufnehmen. Unzumutbare Immissionen sind daher nicht zu erwarten. Über den Verkehr hinausgehende Auswirkungen hinsichtlich Emissionen und Belästigungen sind durch die Planung nicht zu erwarten.

- **der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung**

  Erhebliche Auswirkungen aufgrund besonderer oder übermäßiger Mengen von Abfall sind aufgrund der Planung (Allgemeines Wohngebiet) nicht zu erwarten. Das Plangebiet kann an die öffentliche Abfallentsorgung angeschlossen werden. Weitergehende Auswirkungen hinsichtlich Abfallerzeugung,
  -beseitigung und -verwertung sind bei Bedarf im Rahmen nachfolgender Genehmigungsverfahren zu ermitteln und ggf. die Einhaltung von Vorgaben nachzuweisen.

- **der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)**

  Erhebliche Auswirkungen hinsichtlich allgemeiner Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt sind aufgrund der Planung (Allgemeines Wohngebiet) nicht zu erwarten. Grundlegende Punkte zur Risikominimierung sind durch die Bebauungsplanung berücksichtigt (z.B. Sicherstellung der Erschließung des Plangebietes und damit Vorbereitung möglicher Fluchtwege).

- **der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen**

  Kumulative Auswirkungen sind aufgrund der Planung nicht zu erwarten.

- **der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels**

  Mit der Planung sind die in Kapitel 3 ermittelten klimatischen Auswirkungen verbunden. Weitergehende Auswirkungen der Planung auf das Klima und der Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels sind aufgrund der Festsetzung Allgemeiner Wohngebiete und aufgrund der Lage (keine Überschwemmungsgebiete bzw. andere Risiko verursachenden Gebiete oder Höhenlagen in der näheren Umgebung vorhanden) als untergeordnet zu bezeichnen.

- **der eingesetzten Techniken und Stoffe**

  Erhebliche Auswirkungen von Techniken und Stoffen sind aufgrund der Planung nicht zu erwarten. Weitergehende Auswirkungen hinsichtlich der eigesetzten Techniken und Stoffe sind bei Bedarf im Rahmen nachfolgender Genehmigungsverfahren zu ermitteln und ggf. die Einhaltung von Vorgaben nachzuweisen. Aufgrund der Festsetzung Allgemeiner Wohngebiete mit entsprechendem Nutzungskatalog ist hiervon jedoch nicht auszugehen.

5 Beschreibung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

5.1 Vermeidungs-, Verhinderungs- und Verminderungsmaßnahmen

Um Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes nach § 15 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, sind folgende Vorkehrungen zu berücksichtigen:

- Durch die Entwicklung eines Wohngebietes und die Begrenzung der Grundflächenzahl auf 0,4 werden erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes minimiert.
- Mit der Festsetzung von Grünflächen werden bestehende Grünstrukturen erhalten und entwickelt. Durch die Neugestaltung und Optimierung der Grünflächen im Plangebiet können positive Wirkungen für häufige Kulturfolger der Stadtrandlagen erzielt werden. Besonders erhaltenswerte Bäume bleiben ebenfalls bestehen und sind bei Abgang zu ersetzen.
- Das anfallende Oberflächenwasser wird in Regenrückhaltebecken geführt, so dass es der Grundwasserneubildung/dem Grundwasserkreislauf zu Gute kommt.
- Durch die Begrenzung der maximal zulässigen Geschosse von 3-4 im Südwesten und zentralen Bereich sowie 1 bzw. 2 im übrigen Bereich werden Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild vermieden.
- Die Baufeldräumung ist gem. § 44 BNatschG nur außerhalb der Vogelbrutzeit in den Monaten Oktober bis Februar zulässig.

Diese Maßnahmen wirken vermindernd auf die mit der Planung verbundenen, umwelterheblichen Eingriffe. Insbesondere die zusätzliche Versiegelung von Freiflächen ist jedoch nicht zu vermeiden, so dass Maßnahmen zum Ausgleich der erheblichen Auswirkungen erforderlich werden.

5.2 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Nach § 15 Abs. 2 BNatSchG hat der Verursacher eines Eingriffs den vom Eingriff betroffenen Raum so herzurichten, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes zurückbleiben (Ausgleichsmaßnahmen). Sollte das nicht möglich sein, hat er die zerstörten Funktionen und Werte des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes an anderer Stelle des von dem Eingriff betroffenen Naturraumes in ähnlicher Art und Weise wiederherzustellen (Ersatzmaßnahmen).

5.2.1 Artenschutzrechtliche Kompensation

Für den Verlust eines Feldlerchen-Revieres wird das Flurstück 11/2 der Flur 5, Gemarkung Rethen anteilig in Anspruch genommen. Auf dem Flurstück wird ein mind. 2.000 m² großer Streifen abgegrenzt und mit einem auf die Feldlerche abgestimmten Pflegeregime als Brache bewirtschaftet. Die vorhandenen vertikalen Elemente stellen keine geschlossene Struktur dar, der offene Charakter des Raumes ist gegeben. Durch entsprechende Abstände zu angrenzenden Wegen und Gehölzen kann ein gut geeigneter Lebens- und Nahrungsraum für Feldlerchen geschaffen werden.
Die Maßnahme wurde in einem Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Laatzen geregelt.

Mit Umsetzung der Planung gehen Gehölzstrukturen verloren, die als Lebensraum von Mönchsgrasmücke, Dorngrasmücke und Bluthänfling dienen. Als Ersatz für den Verlust dieser Lebensräume wird eine Sammelausgleichsmaßnahme des Gewässer- und Landschaftspflegeverbandes „Mittlere Leine“ (UHV 52) als CEF-Maßnahme in Anspruch genommen. Diese Ökokonto-Maßnahme erfolgte unter anderem auf den Flurstücken 49/1, 50, 55 und 54 der Flur 1 sowie den Flurstücken 6/1, 5/1, 7/6 und 4/1 der Flur 14 in der Gemarkung Müllingen („Projekt 5/2009“). Dabei wurden im Verlauf der „Bruchriede“ westlich der Autobahn A 7 unter anderem 3-reihige Feldgehölze auf einer Fläche von 735 m² angepflanzt. Die Maßnahme wurde zwischen 2010 und 2013 umgesetzt. Mit Umsetzung der Maßnahme sind entsprechende Ersatzlebensräume für die betroffenen Heckenbrüter geschaffen worden.
Die Inanspruchnahme der Maßnahme wurde in einem Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und dem Gewässer- und Landschaftspflegeverband „Mittlere Leine“ (UHV 52) geregelt.

Im Rahmen der Brutvogel-Kartierung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 231 wurde auch ein Brutrevier des Rebhuhns festgestellt, welches hauptsächlich im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 233 verortet wurde. Es wurde jedoch festgestellt, dass bereits die Umsetzung im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 231 zu erheblichen Auswirkungen auf das Rebhuhn-Revier führt. Daher wurde eine entsprechende CEF-Maßnahme festgesetzt. Die Umsetzung der Maßnahme wurde jeweils zur Hälfte auf den Bebauungsplan Nr. 231 und Nr. 233 aufgeteilt.
Der zweite Teil der Maßnahme (zum Bebauungsplan Nr. 233) erfolgt ebenfalls auf den Flurstücken 49/1, 50, 55 und 54 der Flur 1 sowie den Flurstücken 6/1, 5/1, 7/6 und 4/1 der Flur 14 in der Gemarkung Müllingen. Im Rahmen der Maßnahme („Projekt 5/2009“) wurden westlich der Autobahn A 7 unter anderem 3-reihige Feldgehölze auf einer Fläche von 735 m² angepflanzt. Zwischen den Feldgehölzen wurde mesophiles Grünland angelegt. Die Maßnahme wurde zwischen 2010 und 2013 umgesetzt. Mit Umsetzung der Maßnahme ist ein entsprechender Ersatzlebensraum für das Rebhuhn geschaffen worden.
Die Inanspruchnahme der Maßnahme wurde in einem Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und dem Gewässer- und Landschaftspflegeverband Mittlere Leine (UHV 52) geregelt.

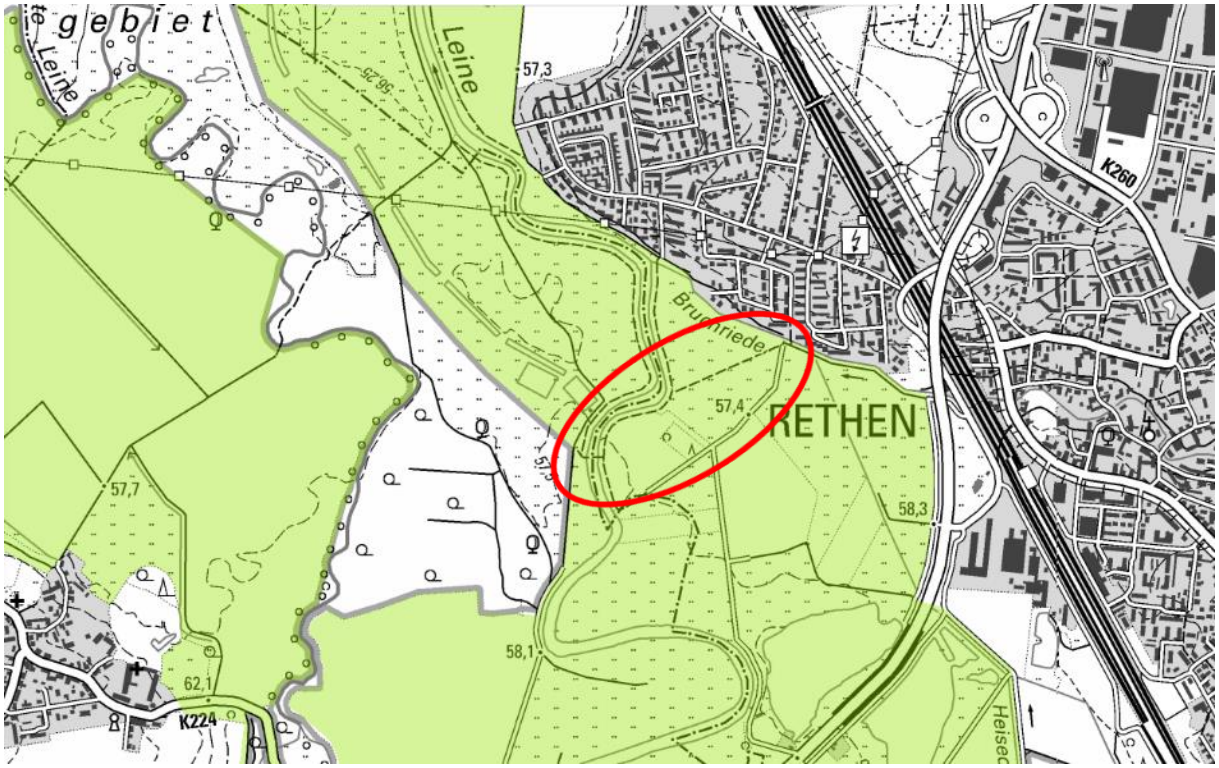
Der im Südwesten des Plangebietes bestehende Weißstorchhorst wird innerhalb der Grünfläche gesichert. Ein möglicher Horstbesatz durch den Weißstorch ist jährlich zu dokumentieren. Sollte innerhalb von 5 Jahren nach Satzungsbeschluss kein Horstbesatz erfasst worden sein, kann der Horststandort ersatzlos entfallen. Andernfalls ist der Horst zu erhalten.

5.2.2 Naturschutzfachliche Kompensation

Im Ergebnis der Eingriffsbilanzierung ist ein naturschutzfachlicher Kompensationsbedarf von 60.763 Werteinheiten erforderlich (Wert gem. Entwurf, Stand 20.04.2021). Der naturschutzfachliche Ausgleich erfolgt auf dem Flurstück 11/2, Flur 5 in der Gemarkung Rethen (Gesamtgröße 81.195 m²). Dort ist die Entwicklung von mesophilem Grünland vorgesehen. Ein Anteil der Fläche von 2.000 m² wird für die CEF-Maßnahme für die Feldlerche (s. Kap. 5.2.1 „Artenschutzrechtliche Kompensation“) in Anspruch genommen und daher für die naturschutzfachliche Kompensation nicht herangezogen. Insgesamt steht eine für die Kompensation nutzbare Fläche von 79.195 m² zur Verfügung.
Die Kompensationsfläche wurde am 27.10.2020 begangen (infraplan GmbH).

Schutzgebiete

Die Kompensationsfläche befindet sich im Niederungsbereich der Leine im Westen der Gemarkung von Rethen. Sie befindet sich im Landschaftsschutzgebiet (LSG) H 21 „Obere Leine“ in der Region Hannover (veröffentlich im Gemeinsamen Amtsblatt für die Region Hannover und die Landeshauptstadt Hannover, Nr. 47 vom 23.11.2006, S. 414).



Lage der Kompensationsfläche im Landschaftsschutzgebiet LSG H 21 „Obere Leine“ (Quelle: NLWKN, 2020)

Die folgenden Schutzzwecke sind nach der Verordnung zum LSG H 21 „Obere Leine“ durch die Planung von Kompensationsflächen im Einzelfall zu beachten:

1. Die Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes. Dazu zählen die Abwehr schädlicher Einwirkungen auf Natur und Landschaft sowie die Sicherung von verschiedenen Lebensräumen in der südlichen Leineaue für gebietstypische Tier- und Pflanzenarten und deren Lebensgemeinschaften.
2. Die Erhaltung des vielfältigen und schönen Landschaftsbildes.
3. Die Erhaltung der Landschaftsvielfalt für die Erholung.

Mit der geplanten Extensivierung bzw. Schaffung von Feuchtgrünland entspricht die Planung den Vorgaben der Verordnung zum LSG H 21 und unterstützt dessen Ziele.

Weiterhin liegt die Kompensationsfläche gemäß NLWKN-Kartenserver (abgerufen am 02.11.2020) innerhalb eines wertvollen Bereiches für Gastvögel (Stand 2018).
Mit den geplanten Maßnahmen werden neue Nahrungshabitate für die Avifauna geschaffen. Davon profitieren auch Gastvögel, so dass sich positive Auswirkungen ergeben.

Nordwestlich grenzen mit der Leineaue und den daran anschließenden Flächen geschützte Bereiche an die Kompensationsfläche an. Die Bereiche sind ganz oder teilweise als FFH-Gebiet („Leineaue zwischen Hannover und Ruthe“), geschütztes Biotop sowie als wertvoller Bereich für Brutvögel mit landesweiter Bedeutung (Stand 2018) festgelegt.
Mit den geplanten Maßnahmen kommt es zu einer naturschutzfachlichen Aufwertung der Kompensationsfläche. Somit ergeben sich positive Auswirkungen auf die angrenzenden Schutzgebiete.

Kompensationsfläche

Die überwiegend landwirtschaftlich genutzte Kompensationsfläche ist im westlichen Teil aus bodenkundlicher Sicht als mittlere Gley-Vega eingestuft, die übrige Fläche als tiefe Vega. Der mittlere Grundwasserhochstand liegt zwischen 7 und 11 dm (NIBIS-Kartenserver, abgerufen am 02.11.2020).

Die gesamte Fläche ist durch Wirtschafts- bzw. Fahrrad-/Wanderwege eingefasst, die teilweise von Gehölzhecken begleitet sind.

Im Südwesten besteht eine intensive Ackernutzung (AL). Die Fläche war im Jahr 2020 mit Mais bestellt und zum Kartiertermin abgeerntet. Ackerwildkräuter sind nicht feststellbar. Der Bereich ist als basenarmer Lehmacker (AL)[1] einzustufen.

Der mittlere Bereich wird von einem Auwaldrelikt (WWA (§)) geprägt. In diesem Gehölzbestand existieren muldenartige Ausformungen, die von prägenden Gehölzen wie Bruch-Weide (*Salix fragilis*), Schwarz-Pappel (*Populus x hybrida*) und Silber-Weide (*Salix alba*) bestanden sind. Als weitere Baumarten mit geringerem Anteil sind Flatterulme (*Ulmus laevis*), Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*), Schwarzerle (Alnus glutinosa), Spitz- und Bergahorn *(Acer spec.),* Stieleiche (*Quercus robur*) sowie Zitterpappel (*Populus tremula*) vertreten. In der 2. Baum- und Strauchschicht wurden Brombeere *(Rubus spec.),* Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Gewöhnlicher Spindelstrauch (*Euonymus europaeus*), Hopfen (*Humulus lupulus),* Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*) und Waldrebe

[1] Einstufung erfolgt auf Grundlage des „Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie“ (DRACHENFELS, O. v. (2020))

(Clematis vitalba) erfasst. Aufgrund des überwiegenden Anteils von Weichholzarten und der Gesamtausprägung in der Leineaue mit zeitweise wasserführenden Mulden ist der Bereich als Weiden-Auwald der Flussufer einzustufen. Die Quartiermöglichkeiten für Tiere in einigen Hohlbäumen und Totholz sind günstig.
Der nördlich an das Auwaldgehölz angrenzenden Bereich ist als verbrachende, ehemals landwirtschaftlich genutzte Fläche einzustufen (halbruderale Gras- und Staudenflur feuchter Standorte UHF (§)). Kennzeichnende Arten sind Kultur-, Wiesen- und Riedgräser (*Lolium perenne, Phleum pratense, Alopecurus pratensis, Phragmitis australis*). Randlich dominieren Brennnesselflur und weitverbreitete Ruderalpflanzen mit starkwüchsigen Stickstoff-, Feuchte- und Störungszeigern der Gattungen *Rumex, Arctia, Artemisia, Tanacetum, Cirsium, Sonchus, Carduus, Epilobium, Eupatorium, Galium, Lamium, Polygonium und Aegopodium*. Sauergräser fehlen weitgehend.
Bei dem Auwald-Relikt sowie der halbruderalen Gras- und Staudenflur handelt es sich um gesetzlich geschützte Biotope.

Lage und Biotoptypen der Kompensationsfläche westlich von Rethen (Luftbild: © GoogleMaps, abgerufen am 02.10.2020)

Der nordöstliche Bereich stellt sich als intensiv genutzte Mähweide dar. Die Fläche ist als sonstiges feuchtes Intensivgrünland (GIF) einzustufen. Als absolut dominante Pflanzenart ist das Deutsche Weidelgras (*Lolium perenne*) zu verzeichnen. Außerdem sind vereinzelte, kleinflächige Brennnesselbestände (*Urtica dioica*) vorhanden. Leguminosen oder Zeiger naturnaher, d. h. nährstoffarmer und blütenreicher Feucht- und Nasswiesen, fehlen vollständig.

Am nördlichen Rand besteht im Übergang zum angrenzenden Weg eine Gehölzreihe aus Silber-Weide, Spitz-, Berg- und Feldahorn, Stiel-Eiche, Grau- und Zitterpappel (Baumreihe, HBA). Am nordöstlichen Rand befindet sich eine dichte Strauchhecke aus Schlehdorn (*Prunus spinosa*), diese wird als mesophiles Schlehengebüsch (BMS) eingestuft.

Zwischen der Kompensationsfläche und den angrenzenden Wegen sind hauptsächlich artenarme Brennnesselfluren (UHB) und heckenartige Gehölzbestände (HBA, BMS) vorhanden.

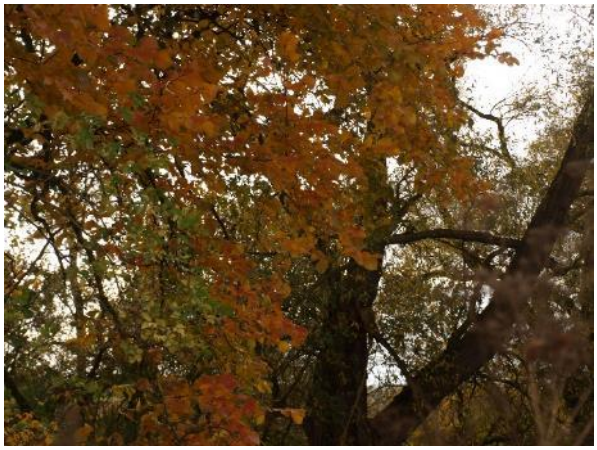
Westlicher Teil mit Lehmacker als abgeerntete Maisfläche (Blick nach Nordwesten)

Mit Spurbahn befestigter Wirtschafts- und Radwanderweg südöstlich angrenzend (Blick nach Westen)

Auwaldgehölz inmitten des Flurstücks (Blick Nordwesten)

Schwarzpappel-Hybride, Weiß- und Knackweiden mit Brombeergebüsch und Brennnesselflur im Auwaldgehölz

Stieleiche und Eschen am Westrand des Auwaldgehölzes (Blick nach Nordosten)



Flatterulme in Herbstfärbung am Nordostrand des Auwaldgehölzes

Ruderalbrache am westlichen Rand des Intensivgrünlandes (Blick nach Norden)

Halbruderalflur mit randlicher Ruderalbrache, zentral in der Maßnahmenfläche

Intensivgrünland im Osten der Kompensationsfläche (Blick nach Osten)

Sehr artenarmer Lolium-Dominanzbestand

Standortheimische Baumzeile am Weg im Nordosten

Schlehenhecke am Feldweg im Südosten

Raumelemente in den angrenzenden Bereichen:

Wildpflaumenhecke mit Weg zwischen Kompensationsfläche und Leine

Blick auf den Leinefluss westlich der Kompensationsfläche

Weg an der Nordseite der Kompensationsfläche (Blick nach Westen)

Ausgebauter Leineradweg nordwestlich der Kompensationsfläche (Blick nach Südwesten)

Der Ausgangswert der Kompensationsfläche beträgt 103.000 Werteinheiten:

	Wertfaktor	Fläche [m²]	Flächenwert
Basenreicher Lehmacker (AL)	1,0	34.645	34.645
Halbruderale Gras- und Staudenflur feuchter Standorte (UHF (§))	1,3	4.560	5.928
Weiden-Auwald der Flussufer (WWA (§))	3,2	5.100	16.320
Sonstiges feuchtes Intensivgrünland (GIF)	1,3	33.930	44.109
Baumreihe (HBA)	2,0	570	1.140
Mesophiles Schlehengebüsch (BMS)	2,2	390	858
	Summe	79.195	**103.000**

Maßnahmenbeschreibung

Im Rahmen der Kompensationsmaßnahme erfolgt die Entwicklung einer bisher intensiv genutzten Acker- und Grünlandflächen zu mesophilem Grünland mäßig feuchter Standorte (GMF (§)). Zur Erhöhung der Biodiversität ist auf dem westlichen Teil der Fläche ein zentraler Brachestreifen mit 10 m

Breite zu entwickeln. Die Fläche ist zweimal jährlich zu mähen und das Mahdgut von der Fläche zu entfernen. Lediglich der Brachestreife ist 1 x jährlich zu mähen.

Mit den Maßnahmen wird zum einen der Stickstoffhaushalt reguliert, d.h. ein Überangebot an Nährstoffen deutlich gemindert (Aushagerung). Zum anderen können durch das Mahdregime unterschiedlichen Vogelarten entsprechende Nahrungshabitate (für Weißstörche der Umgebung u.a. auch für Greifvögel, Gänse) und/oder Bodenbrutplätze angeboten werden.

Die bestehende halbruderale Gras- und Staudenflur wird erhalten und in das Pflegeregime integriert. Zudem wird der Auwald langfristig erhalten. Insbesondere durch zukünftig seltener eintretende Überflutungen des Bereiches (v.a. infolge des Klimawandels) wird eine Entwicklung von einem Weichholz- zu einem Hartholzauwald eintreten, die durch einen entsprechenden Ersatz von abgängigen Bäumen gestützt wird.

Die Pflanz- und Pflegemaßnahmen sind in der auf den Satzungsbeschluss folgenden Vegetationsperiode umzusetzen.

Die genannten Maßnahmen werden textlich festgesetzt und damit rechtlich verbindlich. Die Kompensationsfläche ist vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes vertraglich zu sichern. Sie sind geeignet, die bei Realisierung der Planung auftretenden erheblichen Auswirkungen auf den Naturhaushalt vollständig auszugleichen.

Bilanzierung der Kompensationsmaßnahme

Der Zielwert der Kompensationsfläche beträgt 176.023 Werteinheiten:

	Wertfaktor	**Fläche [m²]**	**Flächenwert**
Mesophiles Grünland mäßig feuchter Standorte (GMF (§))	2,2	68.575	150.865
Halbruderale Gras- und Staudenflur feuchter Standorte (UHF) (§)	1,5	4.560	6.840
Weiden-Auwald der Flussufer (WWA (§))	3,2	5.100	16.320
Baumreihe (HBA)	2,0	570	1.140
Mesophiles Schlehengebüsch (BMS)	2,2	390	858
	Summe	79.195	**176.023**

Bei der Gegenüberstellung von Bestand und Planung innerhalb der Maßnahmenfläche ergibt sich folgende Bilanz:

Zielwert der Ausgleichsfläche (Planung)	176.023
./. Ausgangswert der Kompensationsfläche (Bestand)	- 103.000
Wertgewinn der Kompensationsmaßnahme	**73.023**

Durch die Kompensationsfläche steht ein Flächenwert von 73.023 Werteinheiten zur Verfügung.

Im Hinblick auf den erforderlichen Ausgleichsbedarf ergibt sich folgende Gesamtbilanz:

Flächenwert der Maßnahme	73.023
./. zu leistender Flächenwert (Kompensationsbedarf)	- 60.763
Bilanz	**12.260**

Insgesamt ergibt sich ein Überschuss von 12.260 Werteinheiten.

Die Kompensationserfordernisse sind damit vollständig erfüllt.

6 Prüfung von Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Planes

Ziel der Planung ist es, dem Bedarf nach neuen Wohnbauflächen nachzukommen. Das Gebiet liegt zwischen den Stadtteilen Gleidingen und Rethen (Leine) und ist bereits allseitig von Bebauungs- oder Erschließungsstrukturen umgeben. Es gehen daher keine besonders wertvollen Freiräume oder Nutzungen verloren und die Wohnbebauung fügt sich in das Umfeld ein.
Die äußere Erschließung ist bereits vorhanden und es besteht eine fußläufige Anbindung an die Straßenbahn (Hildesheimer Str.). Auch andere Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen sind in direkter Nähe vorhanden. Das Plangebiet hat eine Größenordnung, die dem Bedarf an Wohnraum entspricht. Zudem bestehen weder auf der Fläche noch angrenzend besonders schützenswerte Bereiche bzw. gesetzlich geschützten Biotope. Die Verfügbarkeit des Gebietes ist gegeben.
Zum Zweck der Wohnraumentwicklung wurde bereits 2015 (erweitert 2017) das Entwicklungskonzept „Nesselbornsweg“ (Planungsgruppe Lärchenberg) erstellt und der 1. Bauabschnitt umgesetzt (Bebauungsplan 231 „Am Erdbeerhof“). Mit dem Bebauungsplan 233 „Am Erdbeerhof II“ soll nun der 2. Bauabschnitt vorbereitet werden. Die Lage des Gebietes stellt sich daher als optimal dar.

Innerhalb des Gebietes wurden mehrere Alternativen geprüft. Die ausgewählte Planungsalternative stellt dabei die ökologisch, verkehrstechnisch, gestalterisch und wirtschaftlich optimalste Lösung dar.

7 Zusätzliche Angaben

7.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung aufgetreten sind

Der Zusammenstellung der Angaben im Umweltbericht liegen allgemein zugängliche Informationen zu den unterschiedlichen Umweltmedien zugrunde.
Zur Berücksichtigung der Umweltbelange wurde die Eingriffsregelung nach § 1a (3) BauGB in Verbindung mit § 14 BNatSchG berücksichtigt und eine Bilanzierung auf der Grundlage des „Osnabrücker Kompensationsmodells 2016“ (Dezember 2016) des Landkreises Osnabrück durchgeführt.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung traten nicht auf.

7.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Die Verpflichtung zur Umweltüberwachung (Monitoring) ergibt sich aus § 4c BauGB und hat die Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Planung zum Ziel, um erhebliche unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen bei der Durchführung der Planung frühzeitig festzustellen und geeignete Abhilfemaßnahmen ergreifen zu können:

- Überbauungsgrad

  Für die Einhaltung der festgesetzten Höchstgrenze der Überbauung und der Gebäudehöhen ist die Baugenehmigungsbehörde der Stadt Laatzen zuständig.

- Umsetzung der grünordnerischen textlichen Festsetzungen/Kompensationsmaßnahmen

  Die Umsetzung der festgesetzten Bepflanzungen innerhalb des Baugebietes hat spätestens innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung des jeweiligen Bauvorhabens zu erfolgen. Ferner hat die Umsetzung der naturschutzrechtlichen Maßnahmen stattzufinden. Für die Überwachung und Umsetzung der grünordnerischen textlichen Festsetzungen/Kompensationsmaßnahmen ist die Stadt Laatzen zuständig.

8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 233 „Am Erdbeerhof II“ hat das Ziel, den Siedlungsbereich der Ortsteile Gleidingen und Rethen (Leine) der Stadt Laatzen zu erweitern. Damit soll dem Bedarf an neuen Wohnbauflächen nachgekommen werden. Der geplante Standort ist städtebaulich gut geeignet, weil er fast vollständig von bestehenden Wohngebieten umgeben ist und im fußläufigen Einzugsbereich mehrerer Haltestellen des ÖPNV liegt. Zudem wird damit das direkt angrenzende Baugebiet des Bebauungsplanes Nr. 231 „Am Erdbeerhof“ fortgeführt.

Es werden Allgemeine Wohngebiete festgesetzt, womit der umgebenden Bebauung entsprochen wird.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird überwiegend auf 0,4, in einem kleinen Teilbereich auf 0,3 festgesetzt. Wird eine Überschreitung von 50 % durch Garagen, Stellplätze und Zufahrten sowie Nebenanlagen gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO berücksichtigt, können die Baugrundstücke bis zu 45 % bzw. 60 % versiegelt werden. Als Höhenmaß ist überwiegend eine zweigeschossige Bebauung festgesetzt. Im Südwesten sowie im zentralen Bereich wird eine drei- bis viergeschossige Bauweise ermöglicht. Durch eine Höhenbegrenzung zwischen maximal 7,0 m (in einem kleinen Teilbereich 4,0 m) Traufhöhe und 13,0 m wird dem Entstehen von überdimensionalen Baukörpern entgegengewirkt. Insgesamt fügt sich das am Ortsrand liegende Plangebiet in das Umfeld ein und gewährleistet einen für Gleidingen bzw. Rethen (Leine) typischen, relativ hohen Freiflächenanteil auf den Grundstücken.

Zum Erhalt und zur Entwicklung von Grünstrukturen werden Grünflächen im Süden festgesetzt. Zudem wird die Pflanzung von mind. 1 Baum je 150 m² versiegelte Fläche pro Grundstück vorgegeben. Die Festsetzung von Einzelbäumen zum Erhalt trägt ebenfalls zu einer Durchgrünung bei.

Die Planung hat keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Mensch, da das Plangebiet bisher überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt wurde und in diesen Funktionen nur eine untergeordnete Bedeutung für die Naherholung hat. Zudem wird durch die Festsetzungen zu Art und Maß der neuen Bebauung eine Anpassung der zukünftigen Bebauung an den umliegenden Bestand gewährleistet. Hinsichtlich verkehrlicher Auswirkungen kommt es grundsätzlich zu einer Zunahme, diese

werden jedoch aufgrund von mehreren Erschließungsmöglichkeiten nur ein unerhebliches Maß annehmen.

Erhebliche Auswirkungen ergeben sich für die Schutzgüter Pflanzen/Tiere, Fläche/Boden und Klima/Luft durch die Versiegelung mit Wohnbau- und Straßenverkehrsflächen. Artenschutzrechtliche Belange sind von der Planung dahingehend betroffen, dass ein Feldlerchen- und ein Rebhuhn-Brutrevier sowie Lebensräume von Heckenbrütern verloren gehen. Diese werden über entsprechende Maßnahmen ersetzt.

Für die Schutzgüter Wasser und Landschaftsbild ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen, da eine Durchgrünung sowie eine Niederschlagsversickerung über ein Regenrückhaltebecken erfolgt.

Insgesamt entsteht durch die Planung ein Bedarf von 60.763 Werteinheiten, die außerhalb des Hauptgeltungsbereiches ausgeglichen werden müssen.

Für den Ersatz der Lebensräume von Heckenbrütern und Rebhuhn wird anteilig eine Ökokonto-Maßnahme auf den Flurstücken 49/1, 50, 55 und 54 der Flur 1 sowie den Flurstücken 6/1, 5/1, 7/6 und 4/1 der Flur 14 in der Gemarkung Müllingen („Projekt 5/2009“) in Anspruch genommen. Dort wurden Feldgehölze und mesophiles Grünland geschaffen, die neue Lebensräume für die betroffenen Arten bieten.
Für die Feldlerche erfolgt eine CEF-Maßnahme anteilig auf dem Flurstück 11/2 der Flur 5, Gemarkung Rethen. Mit der Anlage einer 2.000 m² großen Brachfläche kann ein entsprechender Ersatzlebensraum für diese Tierart geschaffen werden.
Die naturschutzfachliche Kompensation ist auf dem stadteigenen Flurstück 11/2, Flur 5 der Gemarkung Rethen vorgesehen. Mit der Schaffung von mesophilem Grünland kann die Fläche entsprechend aufgewertet werden, sodass in der Bilanz ein Überschuss von 12.260 Wertpunkten erreicht wird.

Mit den festgesetzten Maßnahmen werden alle durch die vorliegende Planung entstehenden naturschutzfachlichen Kompensationserfordernisse vollständig ausgeglichen.

9 Quellenverzeichnis

INGENIEURGEMEINSCHAFT AGWA GMBH: Bauvorhaben „Nesselbornsweg“, Stand: Vorentwurf des B-Plans Nr. 231 „Am Erdbeerhof“ (Stadt Laatzen, OT Gleidingen) - Brutvogelkartierung, März 2017

LANDKREIS OSNABRÜCK: Osnabrücker Kompensationsmodell 2016, Dezember 2016

NIEDERSÄCHSISCHE LANDESREGIERUNG (Hrsg.): Landesraumordnungsprogramm, 2008 (Fassung 2017)

REGION HANNOVER (Hrsg.): Landschaftsrahmenplan für Region Hannover, 2013

REGION HANNOVER (Hrsg.): Regionales Raumordnungsprogramm für Region Hannover, 2016

STADT LAATZEN (Hrsg.): Landschaftsplan, Juli 1996 (fortgeschrieben: Juni 2011)

Ausgearbeitet von:
infraplan GmbH

Celle, den ___.___._____

……
Planverfasser/in

Der Rat der Stadt Laatzen hat den Bebauungsplan Nr. 233 „Am Erdbeerhof II“ in seiner Sitzung am ___.___._____ gemäß § 10 BauGB als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Laatzen, den ___.___._____

……
Bürgermeister

ANLAGEN

Anlage 1:
Höhen- und Topographieplan Am Erdbeerhof (mit Bäumen)

(Ingenieurbüro Drecoll, 23.08.2019)

Anlage 2:
Bauvorhaben „Nesselbornsweg“, Stand: Vorentwurf des B-Plans Nr. 231 „Am Erdbeerhof“ (Stadt Laatzen, OT Gleidingen) - Brutvogelkartierung

(Ingenieurgemeinschaft agwa GmbH, März 2017)

Anlage 3:
Verkehrsuntersuchung B-Plan Nr. 233 Am Erdbeerhof II in Laatzen

(PGT Umwelt und Verkehr GmbH, 23.06.2020)

Anlage 4:
Schalltechnischen Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 233 „Am Erdbeerhof II“ in Laatzen

(TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG, 16.04.2021)

Anlage 5:
Erschließung Baugebiet „Auf dem Erdbeerhof“ Stadt Laatzen (Gleidingen) – Geotechnische und umweltgeologische Untersuchungen

(Dr. Pelzer und Partner - Partnerschaft Diesing, Kumm, Dr. Pelzer, Dr. Türk, 26.06.2020)