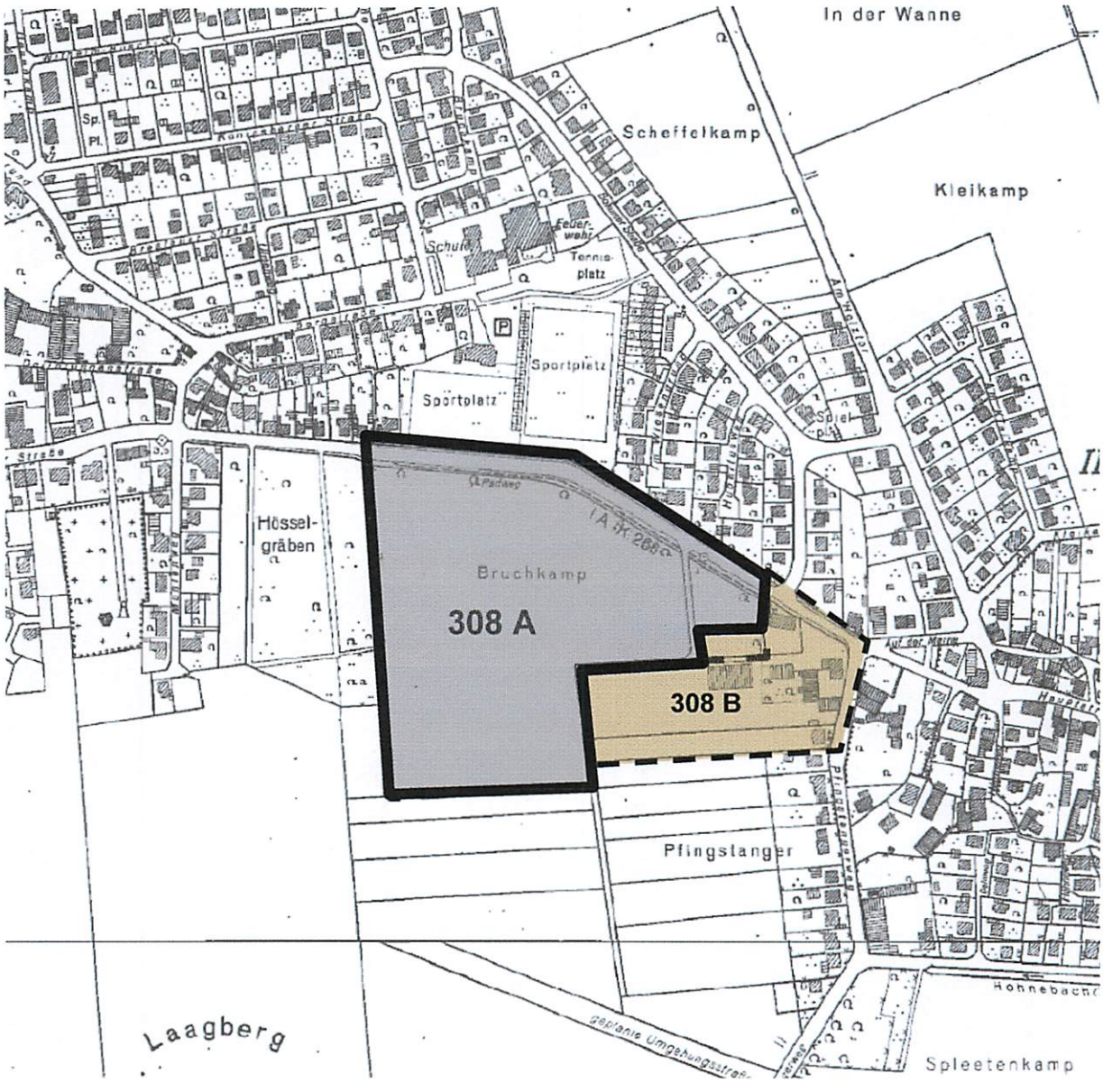
DS.- Nr.: 2012/ 289
Anlage 2

Stadt Laatzen

Bebauungsplan Nr. 308 A "Vor dem Laagberg West ", OS Ingeln-Oesselse

Begründung für die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigenTräger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
- Stand: 24.10.2012 * -



Auszug aus der Deutschen Grundkarte M 1:5000 (unmaßstäblich)

© LGN GLL GEOINFORMATION LANDENTWICKLUNG LIEGENSCHAFTEN

1.0 Allgemeines

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 308 A handelt es sich hinsichtlich Inhalt und Umfang um eine Neuauflage der vom OVG Lüneburg für unwirksam befundenen Neufassung vom 14.10.2011, die ihrerseits den - ebenfalls unwirksamen - Ursprungsplan vom 23.07.2007 ersetzte. Das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan 308 A setzt somit nicht bei „Null" an, sondern baut auf den Vorläufern auf.

Obwohl es sich bei diesem Aufstellungsverfahren formal weder um eine vereinfachte Änderung im Sinne § 13 BauGB noch um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne § 13 a BauGB handelt, wird auf eine erneute Umweltprüfung verzichtet. Die zum seinerzeitigen Bebauungsplan Nr. 308 erfolgte Umweltprüfung und die aus dem landschaftspflegerischen Begleitplan abgeleiteten Grünfestsetzungen einschließlich der Vorgaben für externe Kompensationsmaßnahmen haben weiterhin Bestand. Sie wurden, zum Teil leicht modifiziert, bereits in die Festsetzungen der Neufassung übernommen und werden durch Übernahme in nunmehr diesen Bebauungsplan 308 A bei der Realisierung des Bebauungsplanes berücksichtigt.

Zum Entwurf des Bebauungsplan Nr. 308 A "Vor dem Laagberg" liegen aus den vorauf-gegangenen Verfahren folgende umweltbezogenen Informationen vor, die weiterhin als aussagekräftig zu werten sind und bei Bedarf angefordert bzw. eingesehen werden können:

- Schalltechnische Untersuchung (Landwirtschaftsbetrieb vs. Wohnbebauung/ Gartenhofhäuser) des TÜV Nord, Hannover (Febr. 2010)
- Lärmkartierungen (Straßenverkehr K 266 und BAB A7 nach EU-Umgebungslärmrichtlinie und RLS 90), Stand 2008/09,
- Schalltechnische Untersuchungen zu Straßenverkehr, Verbrauchermarkt, Sportplatz u. Schützenfest des Akustikbüro Göttingen (Mai 2006)
- Landschaftsplanerischer Fachbeitrag des Büros Wolff, Hameln (Sept. 2006)
- Umweltbericht des Büros Wolff, Hameln (Sept. 2006, aktualisiert Juli 2007).

Darüber hinaus liegen ergänzende Lärmrasterkarten aus jüngeren schalltechnischen Untersuchungen des TÜV Nord aus Juni und Okt. 2012 vor.

1.1 Räumliche Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt südlich der Regionsstraße K 266 zwischen der zur Ortschaft Oesselse gehörenden Kleingartenanlage Hösselgraben im Westen und dem derzeitigen, von der Bebauung westlich des Pfingstangerweges gebildeten westlichen Siedlungsrand des Ortsteiles Ingeln.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 308 A ist bis auf eine ausgesonderte, rd. 1.100 qm große Teilfläche (Flurstücke 25/4 sowie teilweise 25/5 und 25/6) mit dem des B-Planes Nr. 308 NF identisch und wird im Einzelnen begrenzt

- im Norden von der nördlichen Grenze der K 266,

- im Osten, auf 33 m Länge nach Süden, von der westlichen Grenze des Flurstücks 25/3 (Grundstück Hauptstraße 2/2A), ab dort von einer gedachten Linie in 22 m Parallelabstand zur nördlichen Grenze des Flurstücks 24 (Hofstelle Pfingstangerweg 2) nach Westen bis zum Flurstück 25/1 (Wirtschaftsweg),

- im Südosten zunächst von der nördlichen, dann von der nach Süden abknickenden westlichen Grenze des Flurstücks 25/1 (Wirtschaftsweg),
- im Süden von der nördlichen Grenze des Flurstücks 4 (Ackerfläche) und
- im Westen (Nord-Südrichtung) von der östlichen Grenze des Flurstücks 33 der Flur 8, Gemarkung Oesselse, (Dauerkleingartenanlage Hösselgraben) und deren Verlängerung nach Süden bis zur nördlichen Grenze des Flurstücks 4.

Mit Ausnahme des Flurstücks 33, Flur 8 Gemarkung Oesselse, liegen die übrigen genannten Flurstücke sämtlich in der Flur 5, Gemarkung Ingeln.

2.0 Bestehende Rechtsverhältnisse

2.1 Bebauungsplan

Die für das Plangebiet aufgestellten Bebauungspläne Nr. 308 (23.08.2007) und 308 Neufassung (14.07.2011) wurden in einem Normenkontrollverfahren vom OVG Lüneburg am 12.06.2012 für insgesamt unwirksam befunden.

Der momentane planungsrechtliche Status des Plangebietes ist für 18 bis max. 27 Grundstücke - davon 15 bebaut bzw. im Bau befindlich - im Teilbereich zwischen den Straßen Marderweg, Kossgarten und Laagberg als "im Zusammenhang bebauter Ortsteil im Sinne § 34 BauGB" einzustufen. Die übrigen der insgesamt 39 Grundstücke des 1. Bauabschnitts und der gesamte 2. Bauabschnitt liegen formal im Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB, ebenso die Teilfläche östlich des Wirtschaftsweges.

Der Grundsatz sparsamer Flächeninanspruchnahme legt nahe, das begonnene Gebiet weiter zu bauen was z.B. in den Randlagen den B-Plan erfordert.

2.2 Flächennutzungsplan

Der ursprüngliche Flächennutzungsplan stellte das Planungsgebiet als "Fläche für Landwirtschaft" dar und wurde im parallelen Verfahren zur Aufstellung des B-Planes 308 geändert. Die betreffende 73. Änderung des Flächennutzungsplans ist seit dem 23.08.2007 wirksam und stellt für das Plangebiet im nördlichen Bereich eine Grünfläche/Regenrückhaltebecken, ein sonstiges Sondergebiet/Nahversorgung und ansonsten Wohnbaufläche dar. Eine an das MD-Gebiet angrenzende Teilfläche im Südosten des Änderungsbereiches ist mit der Darstellung " Fläche für Vorkehrungen und Maßnahmen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen" überlagert. Diese Teilfläche liegt allerdings nicht im insoweit modifizierten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sondern in dem des in Vorbereitung befindlichen B-Planes Nr. 308 B "Vor dem Laagberg/Pfingstanger".

Der B-Plan Nr. 308 A wird aus den Darstellungen des F-Planes entwickelt.

2.3 Regionale Raumordnung und Landesplanung

Der Flächennutzungsplan – 73. Änderung – und der Bebauungsplan 308 konkretisieren zum Einen das von der Stadt Laatzen im Jahre 1996 entwickelte Gesamtkonzept zur Ortsentwicklung (Ortsabrundung) Ingeln–Oesselse und schöpfen zum Anderen die Vorgabe des Raumordnungsprogramms 2005 (RROP 2005) aus, den Zuwachs an Neuausweisungen für Siedlungsflächen dieser Ortschaft zwischen 2005 und 2015 auf 5% der Siedlungsfläche (Basis 2005) zu beschränken. Diese Vorgabe wird eingehalten, und auch die Ausweisung des neuen Nahversorgungsbereiches entspricht der raumordner-

ischen Funktionszuweisung Ingeln-Oesselses als "Grundversorgungsstandort im ländlichen Raum."

Umfang und Inhalt des Bebauungsplanes 308 A sind somit mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

3.0 Allgemeines Ziel des Bebauungsplanes 308 A

Ziel der Aufstellung des B-Planes 308 A ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine alsbaldige Fortsetzung der Bau- und Erschließungsmaßnahmen – auch für den 2. Bauabschnitt - wieder herzustellen. Denn der Bedarf besteht weiterhin; die Wirtschaftslage führt zur Suche nach sicheren Anlagemöglichkeiten („Betongold", die Zinsentwicklung begünstigt das Bauen, Wohnungsbedarf besteht in Kernrandgemeinden verstärkt und die Nachfrage im konkreten Gebiet in 2011 zog deutlich an.

4.0 Allgemeines Struktur- und Nutzungskonzept

Auf der Grundlage des seinerzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 308 (2007) wurden im ersten Bauabschnitt – Teilbereich A - bereits in den Jahren 2008/2009 das Regenwasserrückhaltebecken, der SB-Markt nebst Kundenparkplatz und die Baustraßen mit den Schmutz- und Regenwasserleitungen einschließlich der Übergabeschächte für die Hausanschlüsse, ferner die Trafostation und ein Teil der Versorgungsleitungen realisiert.

Grundlegende Änderungen in diesem Teilbereich A sind daher nicht mehr vorzunehmen und auch nicht beabsichtigt. Das allgemeine Struktur- und Nutzungskonzept des derzeitigen Bebauungsplanes mit seiner Gliederung in eine öffentliche Grünfläche/ Regenrückhaltebecken im Nordwesten, einen Nahversorgungsbereich (sonstiges Sondergebiet) im Norden und die Ausweisung des übrigen Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet bleibt weitestgehend unverändert; lediglich der öffentliche Kinderspielplatz wird von seinem bisher zentralen Standort an den südöstlichen Randbereich verschoben.

5.0 Art und Maß der baulichen Nutzung/Nutzungsbeschränkungen

5.1 Sondergebiete

Im Nordwesten des Plangebietes ist ein in zwei Teilflächen gegliedertes "Sonstiges Sondergebiet/Nahversorgung" (SO_{NV}) festgesetzt, um hier – an der Nahtstelle bzw. dem "Bindeglied" zwischen den Ortsteilen Oesselse und Ingeln - einen SB-Verbrauchermarkt für die Nahversorgung der Bevölkerung nebst komplementärer Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe anzusiedeln. Hierdurch sollte die Betriebsaufgabe des bisher wichtigen Nahversorgers am Standort Rotdornallee kompensiert und die Grundversorgung der Ortschaft gesichert werden. Die Ausweisung als Sondergebiet erfolgt(e) im Hinblick auf die zulässige Verkaufsfläche von insgesamt maximal 2.000 qm im SO1, davon 1.200 qm für den SB-Markt ("großflächiger Einzelhandel" im Sinne § 11 BauNVO).

Im komplementären östlichen Teilbereich (SO2) mit max. zwei Vollgeschossen, GRZ = 0,5 und GFZ = 0,6 ist ab dem 1.OG ausnahmsweise Wohnen zulässig, um z.B. Inhabern oder sonstigen Beschäftigten von Arztpraxen, Apotheken und sonstigen dort ansiedelnden Dienstleistungsbetrieben zu ermöglichen, im selben Gebäude zu wohnen. Aufgrund des Flächenbedarfs für Anlieferbereiche und Kundenparkplätze beträgt in den SO-Gebieten die zu versiegelnde Fläche (GRZ') max. 80%.

Da es für Sondergebiete gem. § 11 BauNVO keinen Katalog allgemein und ausnahmsweise zulässiger Nutzungen wie für die anderen Baugebiete (§§ 2 bis 9) gibt, sind die zu-

lässigen Nutzungen ausdrücklich – wie mit den textlichen Festsetzungen §§ 1 und insbesondere 2 erfolgt – anzugeben; die Aufzählung ist insofern abschließend, d.h., allgemein zulässig sind im SO2 sonstige Läden mit Waren des täglichen und sporadischen Bedarfs, Schank- und Speisewirtschaften, Praxen und Dienstleistungsbetriebe sowie Handwerksbetriebe und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, ausgenommen Vergnügungsstätten.

5.2 Allgemeine Wohngebiete

Alle übrigen Bauflächen sind als "Allgemeines Wohngebiet" – WA – festgesetzt, die einzelnen WA-Gebiete nunmehr mit Indizes – WA1 bis WA13 versehen, um sie den zum Teil unterschiedlichen textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften bzw. den nachstehenden Erläuterungen leichter und eindeutig zuordnen zu können.

Aus dem Katalog der allgemein zulässigen Nutzungen des § 4 BauNVO sind in allen WA-Gebieten die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen, da diese in den SO-Gebieten angesiedelt werden sollen und den Charakter dieses Wohngebietes nachteilig beeinflussen bzw. unerwünschte Belastungen durch Ziel- und Quellverkehre bewirken würden. Zulässig bleiben Beherbergungsbetriebe ohne Größenbeschränkung - von der Messezimervermietung bis zum Hotel-garni, die sich hinsichtlich des nutzungsbezogenen Verkehrsaufkommens nicht wesentlich von den Wohnnutzungen abheben.

Durch Festsetzung abweichender Bauweise im WA8 sind hier nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig - die allerdings durch Anbauten, Nebengebäude oder Mauern einen geschlossenen Bauriegel bilden sollen, der eine abschirmende Funktion (Bebauungsdämpfungsmaß) nicht nur für die eigenen rückwärtigen Gartenbereiche, sondern darüber hinaus als Sekundäreffekt auch die weiter südlich gelegene "Hinterbebauung" gegen den Verkehrslärm der K266 erfüllen soll.

Für die kleineren Grundstücke in den Teilgebieten WA8 und WA13 entlang der K 266 (unter 400 qm, Breite der bereits parzellierten Grundstücke im WA8 beträgt 12 ,5 m) sind mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 bzw. 0,6 bei max. zwei Vollgeschossen etwas höhere Ausnutzungsziffern festgesetzt.

In den übrigen WA-Gebieten - WA1 bis WA7, WA9 bis WA12 - ist bei max. einem Vollgeschoss eine GRZ von 0,35 festgesetzt. Aufgrund der Grundstücksgrößen von 400 qm bis 500 qm ist die Begrenzung auf das genannte Maß angemessen und ausreichend. Gleichzeitig wird so das Maß der höchstzulässigen Bodenversiegelung unter Hinzurechnung von Garagen und ihren Zufahrten sowie sonstigen Nebenanlagen im Sinne § 19 (4) BauNVO auf 55 % (GRZ') begrenzt (siehe TF § 9). Die festgesetzte offene Bauweise mit der Beschränkung auf Einzel- und Doppelhäuser entspricht der in Ingeln-Oesselse vorherrschenden Bauform.

5.3 Grünflächen / Grünfestsetzungen

Der Bebauungsplan weist als öffentliche Grünflächen das naturnah zu gestaltende Regenrückhaltebecken und den öffentlichen Kinderspielplatz aus. Entlang der südlichen und östlichen Grenzen der Teilgebiete WA7, WE11 und WA12 sind Flächenstreifen von 5,0 m bzw. 4,0 m Breite zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern entsprechend der textlichen Festsetzung § 15 ausgewiesen. Angestrebt wird hier als Biotopziel die Entwicklung einer Baum-Strauch-Hecke zur landschaftsgerechten Ortsrandeingrünung. Die bisherigen, aus dem Landschaftsplanerischen Fachbeitrag des Büros Wolff übernommenen Festsetzungen zu den Pflanzmaßnahmen auf den Grundstücken und Pflanzlis-

ten gelten im Wesentlichen weiterhin (vgl. TF §§ 14, 15, 18 und 19) bzw. wurden um die Mindestgrößen gärtnerisch anzulegender und zu unterhaltender Flächen (TF § 13) sowie um Regelungen zur Berankung fensterloser Fassaden, Mauern etc. (TF § 16) ergänzt.

Die Bepflanzung der entlang der K 266 zeichnerisch festgesetzten Pflanzstreifen in den Teilgebieten WA8 und WA13 werden durch die TF § 17 ergänzt. Angestrebt wird hier keine "abschirmende Ortsrandeingrünung", sondern eine für z.B. Straßendörfer übliche Grüngestaltung des Straßenseitenraumes der im Jahr 2008 zur Ortsdurchfahrt umdeklarierten K 266 in Form von nicht oder durch niedrige Staketenzäune eingezäunten Vorgärten (siehe TF § 17 sowie ÖBV 5 u. 6). Dies schließt die Anbindung der Grundstücke an den Fuß- und Radweg durch Zuwegungen zu den Häusern ein; ausgeschlossen bleiben lediglich Grundstückszufahrten für Kfz, um den anderenfalls mehrfach zu querenden Straßenseitengraben und den dortigen Gehölzbestand mit seiner Biotopqualität weitestgehend zu erhalten. Die betreffenden Grundstücke sind für Kfz von Süden (WA8) bzw. über den privaten Stichweg (WA13) zu erreichen.

Der als öffentliche Grünfläche festgesetzte Kinderspielplatz wurde an die südöstliche Peripherie verlegt, die Bruttofläche dadurch von bisher 702 qm (abzüglich Trafostation) auf nunmehr 940 qm erhöht; abzüglich des 4 m breiten Randstreifens für die Lärmschutzanlage (Wall-Wand-Kombination) verbleibt eine nutzbare Fläche von rd. 600 qm.

Durch die Änderung der Anordnung der öffentlichen Parkplätze erhöht sich neben der Anzahl der Parkstände auch die der festgesetzten Straßenbäume geringfügig von 16 auf 17, indem an den Längsparkstreifen und im Bereich der Senkrechtparkplätze jeweils mindestens zwei, zum Teil drei Bäume vorgesehen werden (siehe Planzeichnung). Diese sind u.a. so zu pflanzen, dass ein ausreichendes Lichtraumprofil für Müllfahrzeuge und vergleichbar große Lkw (Feuerwehr, Möbelwagen) sichergestellt wird (s. TF § 19).

5.4 Örtliche Bauvorschriften

Gebäudehöhen

Durch die Festsetzung der maximalen Traufhöhe von 5,0 m bei Gebäuden mit einem Vollgeschoss bzw. 7,0 m bei zulässigen zwei Vollgeschossen (WA8 und WA13) werden jeweils ausbaufähige Dachgeschosse möglich. In Anbetracht der Tiefen der überbaubaren Flächen von 14 m und mehr und den geforderten bzw. zulässigen Dachneigungen zwischen 30° und 48° werden die zulässigen Gebäudehöhen auf 10,0 m bei einem Vollgeschoss bzw. auf 13,0 m bei zulässigen zwei Vollgeschossen – jeweils über Gelände - begrenzt.

Dächer

Zur ortsgestalterischen Einbindung sind an den Südgrenzen des Plangebietes Hauptfirstrichtungen festgesetzt (WA7), desgleichen entlang der K 266 (WA 8 und WA13). Damit wird erreicht, dass sowohl der Straßenseitenraum als auch die Silhouette des Dorfes - von der freien Landschaft her betrachtet - nicht durch giebelständige Gebäude unruhig wirkt, sondern durch die Ansicht der Dachflächen homogen und optisch harmonisch erscheint.

Die gestalterischen Festsetzungen zu den Dachformen, den Dachneigungen sowie zu Material und Farben der Dacheindeckungen entsprechen inhaltlich den Vorgaben der unwirksamen Planvorgänger und sollen dazu beitragen, das Gesamterscheinungsbild des Neubaugebietes und des "historischen" Dorfgebietes zu harmonisieren; d.h., "Stadthäuser" mit ihren Walmdächern, mediterrane Bauformen mit Staffelgeschossen zugunsten umlaufender Balkone und auch Reetdächer würden sich nicht einfügen. Andererseits werden Fotovoltaik- und Solaranlagen – soweit die übrigen Gestaltungsvorschriften beachtet werden - ausdrücklich zugelassen.

Einfriedungen

Mit den Regelungen zu Art und Höhen der Einfriedungen soll erreicht werden, dass die privaten Freiflächen – Gärten und Vorgärten – und die Abpflanzungen zur freien Landschaft nicht hinter mannshohen Sichtschutzwänden oder Mauern verschwinden, sondern für Bewohner, Besucher und Spaziergänger visuell zugänglich ("erlebbar") bleiben. Die Begrenzung der Einfriedungshöhen im Bereich von Hauseingängen/Vorgärten und Grundstückszufahrten - insbesondere an den schmalen privaten Wohnwegen - dienen zusätzlich der Verkehrssicherheit.

Die zur verbesserten Einsehbarkeit der Erschließungsstraßen wie auch der Grundstücke getroffenen Regelungen zu Beschaffenheit und Höhen der Einfriedungen werden unter den polizeilichen Gesichtspunkten der Verkehrssicherheit und Kriminalprävention ausdrücklich begrüßt.

Die festgesetzten Lärmschutzwände an der Süd- und Ostgrenze des Kinderspielplatzes und an der westlichen Grenze des SO1 sind notwendige "technische Bauwerke" und daher nicht als Einfriedungen oder Nebenanlagen zu behandeln. Um ihre Wirksamkeit zu sichern, wird durch textl. Festsetzung gem. § 9 (1) Nr. 2 a BauGB bestimmt, dass sie die bauhöhen-abhängigen bauordnungsrechtlichen Abstände nicht einzuhalten haben.

6.0 Verkehrserschließung

6.1 Anbindung an das örtliche Straßennetz

Mit Wirkung zum 01.08.2008 wurde die K 266 von der Region Hannover zwischen Oesselse/Heinrich-Heine-Weg im Westen und Ingeln/August-Ebeling-Weg im Osten der Ortschaft durchgängig als Ortsdurchfahrt innerhalb geschlossener Ortslage (§ 4 NStrG) festgesetzt, wodurch u.a. die Zulassung von Grundstückszufahrten erleichtert wird.

Die Anbindung des Plangebietes an die K 266 erfolgt nunmehr für den gesamten westlichen Teilbereich (A) durch den bereits erstellten, als 8,0 m breite öffentliche Verkehrsfläche festgesetzten Anschluss-Stutzen westlich des Sondergebietes, über den auch das SO-Gebiet selbst erschlossen wird; eigene Ein-/Ausfahrten des SO-Gebietes an die bzw. von der K 266 sind nicht beabsichtigt.

Die im ursprünglichen Bebauungsplan 308 vorgesehene Einbeziehung des vorhandenen Wirtschaftsweges in das Erschließungssystem des gesamten Plangebietes (als Teil der Straße "Kossgarten") als zweite Anbindung an die K 266 entfällt: Der Wirtschaftsweg bleibt künftig dem landwirtschaftlichen Verkehr vorbehalten – bzw. kann er über den Fuß- und Radweg nördlich des (verlegten) Kinderspielplatzes in Notfällen als Behelfszufahrt genutzt werden. Die planungsrechtliche Ausweisung als 8 m breite Verkehrsfläche bleibt gleichwohl wegen der in den westlichen Randstreifen hinein verlegten Acker-Drainageleitung und einer Elt-Leitung der enercity erhalten. Lediglich die Festsetzung wird von bisher (allgemeiner) Verkehrsfläche geändert in "Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung / Wirtschaftsweg f. Landwirtschaft", ergänzt um die Signatur "kein Anschluss an die Verkehrsfläche" beiderseits des Feldweges.

Der im folgenden Text erläuterte Teilbereich B erhält eine separate Anbindung an die K 266 durch eine ca. 45 m lange Stichstraße mit einer auch für Müllfahrzeuge tauglichen Wendemöglichkeit (Näheres siehe unter 6.2).

6.2 Interne Erschließung

6.2.1 Teilgebiet A

Für die interne Erschließung des westlichen Teilgebietes A war bisher– im Endausbau, d.h., unter Einschluss des zweiten Bauabschnitts – ein Doppelschleifen-System aus 5,5 m breiten, nicht mit separaten Fuß- oder/und Radwegen versehene öffentliche Straßen in Form einer großen Stichschleife und einer angehängten kleineren Schleife im Nordosten vorgesehen. Durch die nunmehr erfolgte Verbreiterung der bisherigen privaten Wohnstraße "Marderweg" von 3,5 m auf 5,5 m und Einbeziehung in die öffentlichen Straßen entsteht anstelle der Doppelschleife nunmehr eine "Doppel-Acht". Deren Anbindung an die K266 erfolgt weiterhin über nur einen Anschluss (daher "Stichschleife"), nämlich durch das 8,0 m breite, mit einem 2 m breitem Fußweg versehene Straßenstück zwischen dem Regenrückhaltebecken und dem Sondergebiet, das ebenfalls ausschließlich über dieses Straßenstück angeschlossen ist.

Vom westlichen Strang der großen Schleife zweigen sechs ca. 20 m lange private Stichwege jeweils zur Erschließung der in zweiter Bautiefe gelegenen Grundstücke in den Teilgebieten WA1a und WA1b nach Westen ab, im Süden ein öffentlicher Stichweg (als optionale Anbindung einer späteren Erweiterung des Baugebietes nach Westen).

Zwischen dem West- und dem Ost-Strang der großen Schleife sind aufgrund der Verbreiterung des Marderweges auf 5,5 m und Zuordnung zu den öffentlichen Verkehrsflächen statt der bisher vier nunmehr lediglich drei jeweils 3,5 m breite und zwischen 100 m und max. 120 m lange, befahrbare private Wohnwohnwege eingehängt ("Einhangstraßen"). Durch dieses Erschließungssystem liegen die Grundstückszufahren weitestgehend im Norden der Baugrundstücke, ausgenommen die Teilgebiete WA8 und die südliche Teilfläche des WA 9 (von Süden) und das WA10 (von Westen).

Die Verkehrsflächen sind jeweils als "Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung" festgesetzt, die privaten Wohnwege als solche mit dem Einschrieb "p" gekennzeichnet, die öffentlichen Straßen als "Verkehrsberuhigter Bereich". Dies bedeutet zum Einen, dass hier die Fahrzeuge maximal mit Schrittgeschwindigkeit (d.h. mit ca. 5 bis 7 km/h) fahren dürfen, zum Anderen ist das Parken auf öffentlicher Fläche nur auf den entsprechend markierten Flächen zulässig.

Für die Einmündungen und Kurven bzw. Verschwenkungen der 5,5 m breiten öffentlichen Erschließungsstraßen sind nunmehr durchgängig Eckausrundungen als Korbbögen gemäß RASt+06 (Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen) für 3-achsige Müllfahrzeuge mit Außenradius von 9,8 m zugrunde gelegt, wodurch zugleich die Passierbarkeit von Feuerwehrfahrzeugen gewährleistet ist.

6.2.2 Teilgebiet B

Das östlich des Feldweges gelegene Teilgebiet B erhält eine vom übrigen Neubaugebiet (Teilbereich A) unabhängige Erschließung durch eine (private) Stichstraße mit direkter Anbindung an die K 266; hiervon sollen vier der fünf Grundstücke erschlossen werden. Diese Stichstraße wird in 6 m Breite angelegt und soll vier Stellplätze für Besucher aufnehmen, die Wendeanlage einen Durchmesser von mind. 14 m erhalten. Aufgrund der nach Westen und Osten an den "Wendekreis" anschließenden Rangierflächen erachtet die aha (Stellungnahme vom 04.02.2011) diese Fläche als ausreichend bemessen, da Müllfahrzeuge beim Rangieren durchaus auch zurücksetzen können (notwendige Wendemanöver). Der Rangierbereich darf allerdings nicht durch parkende Fahrzeuge, Pflanzbeete bzw. –inseln oder dergleichen beeinträchtigt werden; hierauf ist seitens des Erschließungsträgers bzw. der beteiligten Grundstückseigentümer bei der Planung und bei der – im Übrigen baugenehmigungspflichtigen – Ausführung des privaten Stichweges zu achten. Darüber hinaus ist dem Zweckverband Abfallwirtschaft durch den bzw. die Grundstückseigentümer eine schriftliche Genehmigung zum Befahren der privaten Stichstraße zu erteilen (Haftungsausschluss).

Für das im Nordosten des Teilgebietes B gelegene Grundstück sieht der Planentwurf eine eigene Grundstückszufahrt östlich des Wirtschaftsweges mit entsprechender Querung des dortigen Entwässerungsgrabens vor; ggf. kann hierauf durch eine Mitbenutzung der Überfahrt des Wirtschaftsweges mit entsprechender Ausschilderung verzichtet werden.

6.3 Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr ist grundsätzlich auf den jeweiligen Grundstücken oder ihnen per Baulast zugeordneten privaten Flächen unterzubringen, wobei zwei Stellplätze je Wohneinheit im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen sind, bei Einliegerwohnungen ein dritter Stellplatz (vgl. Hinweis 5 auf der Planzeichnung). Für Besucherfahrzeuge wird zusätzlich ein öffentlicher Stellplatz je drei Wohneinheiten veranschlagt.

Im Teilgebiet A sind für den ruhenden Verkehr an den 5,5 m breiten öffentlichen Straßen westlich und östlich der Einmündungen der privaten Wohnwege öffentliche Parkplätze für Besucherfahrzeuge in teils Längs-, teils Senkrechtaufstellung ausgewiesen. Hierzu werden Aufweitungen von 5,5 m auf 8,0 m bzw. 11,5 m Breite vorgesehen.

Im Zuge der etwas stärker verschwenkenden Trassenführung der öffentlichen Straßen wurden Anzahl und Kapazität durch veränderte, optimierte Anordnung der Parkplätze (vier Parkstreifen für Längsaufstellung in Fahrtrichtung, vier Parkplätze in Senkrechtaufstellung) von 27 auf 37 Parkstände für 72 Grundstücke (entsprechend max. 144 Wohneinheiten) erhöht: im 1. Bauabschnitt von 10 auf 14 Parkstände für 38 Grundstücke, im 2. Bauabschnitt von 17 auf 23 Parkstände für 34 Grundstücke.

Im Teilgebiet B sind je Grundstück mindestens zwei Stellplätze auf den Grundstücken und zusätzlich bis zu insgesamt vier Besucherparkplätze innerhalb der als Gemeinschaftsanlage im Sinne § 52 NBauO vorgesehenen privaten Stichstraße unterzubringen.

6.4 Schulwegsicherung

Unmittelbar östlich des Grundstücks Hauptstraße 2 / 2 A südlich der Bokumer Straße, über die u.a. die Grundschule an der Bergstraße erreichbar ist, wurde zwischenzeitlich eine ampel-gesicherte Fußgängerquerung erstellt. Eine weitere Fußgängerampel befindet sich vor der Einmündung zum Edeka-Markt und ermöglicht eine sichere Erreichbarkeit des gegenüberliegenden, zur Bergstraße führenden Fußweges.

6.5 ÖPNV-Anbindung

Die Ortschaft Ingeln ist durch die Buslinie 390 des GVH (Gleidingen <> Sehnde <> Gleidingen) an den Öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die Busse fahren werktags in der Zeit zwischen ca. 5:30 Uhr morgens und 23:30 Uhr abends im Mittel im Ein-Stunden-Takt, zu den Spitzenzeiten morgens, mittags und abends auch in kürzeren Abständen, samstags und sonntags seltener. Die nächstgelegene Haltestelle " Auf der Maine" befindet sind in ca. 250 m Entfernung östlich des neuen Einkaufsmarktes.

Grundsätzlich wird seitens der ÜSTRA, GVH/Region Hannover und der Stadt Laatzen die Einrichtung einer neuen Bushaltestelle am Einkaufszentrum angestrebt. Da auf der Nordseite der K266 westlich der Bokumer Straße sich kein Fußweg befindet und wegen des Straßengrabens dort auch nicht angelegt werden kann, wird die Bushaltestelle voraussichtlich westlich der Straße Hösselgraben/nördlich des Regenrückhaltebeckens angeordnet werden. Kostenträger wäre die Stadt Laatzen, eine Förderung aus Landesmitteln nach GVFG ist möglich. Die Haltestelle könnte innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche der K 266 (z.B. durch Überbauung eines Teils des Straßenseitengrabens) ange-

legt werden, einer besonderen Ausweisung der Haltestelle – mit oder ohne Wartehäuschen - bzw. zusätzlicher Verkehrsfläche im Bebauungsplan bedarf es dazu nicht.

7.0 Ver- und Entsorgung

7.1 Energie und Wasser

Für die Strom- und Wasserversorgung im Stadtgebiet zuständig ist seit 01.01.2007 die Netzgesellschaft Laatzen GmbH & Co KG, die sich der Stadtwerke Hannover (enercity) als Betreiber bedient. Zuständig für die Gasversorgung ist die E.ON Avacon AG, so dass bei ausreichender Nachfrage das Plangebiet an das Gasversorgungsnetz angeschlossen werden kann.

7.2 Löschwasserbedarf

Der Löschwasserbedarf für das Plangebiet ist gemäß Arbeitsblatt W 405 des DVGW für die Sondergebiete mit 1.600 l/min über 2 Stunden sicherzustellen. Für die mit eingeschossigen Einzel- und Doppelhäusern sowie Gartenhofhäusern bebaubaren WA-Gebiete kann der Löschwasserbedarf auf 800 l/min über 2 Stunden reduziert werden. Sofern das aus dem Leitungsnetz zu entnehmende Löschwasser der erforderlichen Menge nicht entspricht, sind zusätzlich unabhängige Löschwasserentnahmestellen in Form von Bohrbrunnen, Zisternen oder dergleichen anzulegen.

7.3 Schmutz- und Regenwasser

Die ordnungsgemäße Ableitung des Schmutz- und Niederschlagwassers erfolgt über das vom Erschließungsträger zu erstellende bzw. das zum Teil (erster Bauabschnitt) bereits örtlich vorhandene öffentliche SW- und RW-Kanalsystem.
Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird über das vorhandene Schmutzwassersystem Ingeln-Oesselse zur Pumpstation "Breiter Paul" und von dort über Laatzen zum Klärwerk Hannover-Leinhausen abgeleitet.

Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser wird über die dortige RW-Kanalisation dem Regenrückhaltebecken zugeführt und gelangt von dort, gedrosselt, in die in Oesselse vorhandene RW-Kanalisation, die entsprechend dem Entwässerungsplan über Rückhaltesysteme zu zwei weiteren Regenrückhaltebecken am nördlichen Rand der Ortschaft Oesselse (im Bereich Pappelalle und Holzweg) und von dort letztlich zur Bruchriede führt. Den hydraulischen Berechnungen und der entsprechenden Dimensionierung der Rückhaltesysteme liegt ein 10-jährliches Niederschlagsereignis zugrunde. Insgesamt wird auch von den künftig baulich genutzten bzw. befestigten Flächen dem Vorflutersystem (Bruchriede) keine größere Niederschlagsmenge zugeführt als sie derzeit bzw. bisher auf den unbebauten (Acker-) Flächen anfällt bzw. von dort abfließt.

Für das Teilgebiet B sind die Übergabeanschlüsse an die Schmutz- und Regenwasserkanalisation bis in Höhe des Kinderspielplatzes (neuer Standort) bereits verlegt. Das Oberflächenwasser aus diesem Teilgebiet B wird auf jeden Fall durch das Teilgebiet A zum Regenrückhaltebecken geführt, das Schmutzwasser kann ebenfalls über das SW-System des Teilgebietes A abgeleitet, alternativ auch direkt dem SW-Kanal an der K266 / Bokumerstraße zugeführt werden.

Die bisher zum südlichen Straßenseitengraben der K 266 geführte Ackerdrainage der landwirtschaftlichen Flächen wird durch neue Drainageleitungen abgefangen. Diese verlaufen am südlichen Rand des Plangebietes parallel zum dortigen Wirtschaftsweg zunächst von West nach Ost, ab dem Spielplatz dann innerhalb der 3m-Verbreiterung nach Norden und münden in den Entwässerungsgraben. Der Entwässerungsgraben ist nicht an

das Regenrückhaltebecken sondern direkt an den in der K 266 liegenden RW-Kanal angeschlossen.

7.4 Hausmüll- und Wertstoff-Entsorgung

Die Hausmüll-, Sperrmüll- und Wertstoff-Entsorgung erfolgt durch die "aha" (Abfallwirtschaft Region Hannover) bzw. durch konzessionierte Betriebe. Die Müllentsorgung erfolgt – derzeit - durch Sackabfuhr mit 10 m langen, 3-achsigen Müllfahrzeugen mit 26 t zulässigem Gesamtgewicht. Ein- und Ausmündungen sowie Wendeanlagen sind auf einen Außenradius von mind. 9 m auszurichten.
Von den Anliegern der 5,5 m ausreichend breiten öffentlichen Straßen ist der Abfall an den Abfuhrtagen vor den jeweiligen Grundstücken unmittelbar am Straßenrand bereitzustellen. Da die nur 3,5 m breiten Privatstraßen von Müllfahrzeugen nicht befahrbar sind, sind in Nähe der Ein- und Ausfahrten zu den öffentlichen Straßen Sammelstellen einzurichten. Für jedes der privat erschlossenen Grundstücke in den betreffenden Teilgebieten WA2, WA3, WA5 und WA6 ist in zumutbarer Entfernung von max. 60 m mindestens einer der öffentlichen Parkplätze erreichbar, wo im Bereich der nicht zu beparkenden Baumscheiben - an den Abfuhrtagen ggf. auf einem der Stellplätze - die Müllsäcke oder Sperrmüll zur Abholung bereitgestellt werden können. Eine gesonderte Kennzeichnung der Sammelplätze innerhalb der öffentlichen Flächen für Parkplätze in der Planzeichnung ist daher nicht erforderlich.
Durch die Verbreiterung des Marderweges von 3,5 m auf 5,5 m können die im WA4 gelegenen Grundstücke ebenfalls von Müllfahrzeugen unmittelbar zum Abtransport der Müllsäcke angefahren werden. Dasselbe gilt für die im Teilbereich B gelegenen Grundstücke; die dortige Wendeanlage ist trotz des 7m-Radius wegen der östlich und westlich vorhandenen Rangierflächen ausreichend, sofern Einengungen der Rangierflächen durch ungünstig platzierte Straßenbäume oder Besucherstellplätze vermieden werden.

8.0 Immissionsschutz

8.1 Verkehrslärm

Das Plangebiet liegt im unmittelbaren Einwirkungsbereich[1] der nördlich angrenzenden Regionsstraße K 266 sowie des "Fernlärms" der etwa 800 bis 850 m östlich gelegenen Bundesautobahn BAB A 7. Im Rahmen der EU-Umgebungslärmrichtlinie wurde in den Jahren 2008/09 eine Lärmkartierung für das gesamte Stadtgebiet durchgeführt, wobei auch Hauptsammel- und Erschließungsstraßen mit 500 bis 1.000 Kfz/Tag erfasst wurden. Den Lärmausbreitungs-Berechnungen lag ein dreidimensionales Geländemodell zugrunde, das sowohl die topografischen Verhältnisse als auch die vorhandene Bebauung mit den Gebäudehöhen berücksichtigte. Auf derselben Datenbasis erfolgten Lärmberechnungen nach der "RLS 90" (Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen), die ihrerseits für die Beurteilung in der Bauleitplanung bzw. nach der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" maßgeblich ist.
Während die Orientierungswerte (Immissionswerte) der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" für die Tageszeit - 55 dB(A) für WA-Gebiet – bei freier Schallausbreitung[2] ab etwa 60 m Parallelabstand von der den Tageswert dominierenden K266 annähernd ein-

[1] Nach den einschlägigen Richtlinien liegt ein Gebiet dann "im Einwirkungsbereich" einer Lärmquelle, wenn die Beurteilungspegel tags/nachts weniger als 10 dB(A) unter den baugebietsspezifischen Richt- bzw. Orientierungswerten liegen – in den WA-Gebieten dieses Plangebietes über 45 dB(A) tags und über 35 dB(A) nachts.

[2] Da das Plangebiet in Teilen noch unbebaut ist, konnten naturgemäß die Einflüsse der künftigen Bebauung (Bebauungsdämpfungsmaß) nicht berechnet werden.

gehalten werden, werden die Orientierungswerte für nachts von 45 dB(A) im gesamten Plangebiet deutlich überschritten. Sie liegen zum Teil bei über 50 dB(A), so dass zur Gewährleistung der Nachtruhe innerhalb der Gebäude (zulässige max. Innenschallpegel von 30 bis 35 dB(A) nach VDI 2719 "Schalldämmung von Fenstern") entsprechende bauseitige, passive Schallschutzmaßnahmen vor allem an der straßenseitigen Bebauung erforderlich sind.

Der Bebauungsplan regelt mit der textlichen Festsetzung § 12 die erforderlichen Maßnahmen zum passiven bauseitigen Schallschutz, indem je nach Einordnung in die Lärmpegelbereiche (LPB) II, III oder IV im Sinne der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" (siehe Zick-Zack-Linie in der Planzeichnung) die mindest-erforderlichen resultierenden Schalldämmmaße für Außenwände und Fenster nachzuweisen sind.

Für Gebäudeseiten, die von den Lärmquellen abgewandt liegen, sowie für die Innenbereiche geschlossener Blockrandbebauung können die geforderten Mindestwerte - in der Regel die des LPB III - bei entsprechendem Einzelnachweis maximaler Innenschallpegel von 30 bis 35 dB(A) für Wohnräume tags bzw. 25 bis 30 dB(A) für Schlafräume nachts nach VDI 2719 ggf. weiter unterschritten werden.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass auf das Plangebiet nennenswerte Immissionen einwirken. In Anbetracht des Wohnungsbedarfes, der Lückenschlussfunktion zwischen Ingeln und Oesselse sowie des bereits erreichten Bebauungsgrades werden die nach den o.a. Schallschutzmaßnahmen verbleibenden Immissionen in der Abwägung als hinnehmbar eingestuft.

8.2 Emissionen / Immissionen des landwirtschaftlichen Betriebes

Ein neu entstehendes Wohngebiet am Rand einer dörflichen Siedlung ist zwangsläufig durch die ackerbauliche Bewirtschaftung der verbleibenden umgebenden Ackerflächen unterschiedlichen, sporadisch auftretenden (zwar an deutlich mehr als 10 Tagen im Jahr, aber an deutlich weniger als den ca. 300 Werktagen im Jahr) "anthropogenen" Immissionen von Geräuschen und Stäuben durch Pflügen, Eggen, Mähen etc., sowie von Gerüchen (Dünger, Pflanzenschutzmittel) sowie natürlichen Einwirkungen wie Pollenflug von Raps, Getreide etc. ausgesetzt, die deshalb in ländlichen Siedlungen als "ortsüblich" und damit als "hinzunehmen" anzusehen sind. Das heißt, dass nach dem Grundsatz der gegenseitigen Rücksichtnahme die Schutzbedürftigkeit bzw. der Schutzanspruch der ansässigen wie der hinzuziehenden Anwohner insbesondere gegenüber "unvermeidbaren" Immissionen reduziert ist, während umgekehrt der "Störer" vermeidbare Störungen zu unterlassen und unvermeidbare Störungen so weit wie möglich zu reduzieren hat. Denn anderenfalls wäre jegliche Siedlungsentwicklung im ländlichen Raum schlichtweg ausgeschlossen.

Der auf dem Grundstück Pfingstangerweg 2 seit Jahrzehnten ansässige landwirtschaftliche Betrieb ist mit seiner straßenseitigen Bebauung Teil der "historisch gewachsenen" Siedlungsstruktur bzw. des alten Dorfkerns am (bisherigen) westlichen Rand des Ortsteils Ingeln.

Im Falle einer Überplanung durch einen Bebauungsplan - wie mit der in Vorbereitung befindlichen Aufstellung des B-Planes 308 B "Vor dem Laagberg/Pfingstanger" angedacht - wäre in Berücksichtigung der baulichen Anlagen - einschließlich der Mitte der 1990er- Jahre errichteten Geräte-/Getreidelagerhalle - das Grundstück bis etwa in Höhe der westlichen Zufahrt zum dortigen Wirtschaftsweg als "Dorfgebiet" gem. § 5 BauNVO auszuweisen, desgleichen das nördlich benachbarte Grundstück Hauptstraße 2 / 2 A (bebaut mit dem Wohnhaus einer zuletzt betriebenen landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstelle) und das Grundstück Pfingstangerweg 4 mit dem Altenteilerhaus der Hofstelle

Pfingstangerweg. Diese beiden Wohnhäuser liegen in lediglich 60 m bzw. 80 m Entfernung zur Hofstelle bzw. der immissionsschutzrechtlich als Lärmquelle zu berücksichtigen Geräte-/Lagerhalle.

Erst die weiter südlich gelegenen Grundstücke Pfingstangerweg 6, 8, ff. sind entsprechend sowohl der Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes als auch der tatsächlichen Nutzungen als Allgemeines Wohngebiet zu klassifizieren, wie dies auch bei der Bewertung der Schutzwürdigkeit der genannten Nachbargrundstücke in den diversen schalltechnischen Gutachten übereinstimmend erfolgte.

Der in der Bauleitplanung zu beachtende allgemeine Trennungsgrundsatz, d.h., die Abstufung der Baugebiete nach einerseits ihrer Störempfindlichkeit und andererseits ihrem Störpotenzial hinsichtlich Lärm, Stäuben, Gerüchen etc. durch die Abfolge "W – M – G" (**W**ohnnutzungen - **M**ischnutzungen - **G**ewerbliche Nutzungen) wird durch den Bebauungsplan beachtet. Die unmittelbare Nachbarschaft eines Dorfgebietes und eines Allgemeinen Wohngebietes ist folglich grundsätzlich verträglich. Kleinräumlich-spezifischen Situationen ist durch entsprechend spezifische Regelungen in Berücksichtigung des Gebots der wechselseitigen Rücksichtnahme und des immissionsschutzrechtlichen Vermeidbarkeitsprinzips Rechnung zu tragen - dies gilt auch für Grundstücke und Nutzungen innerhalb ein und desselben Baugebietes bzw. Gebietstyps.

Die vor Jahren errichtete Geräte-/Mehrzweckhalle wurde seinerzeit als gem. § 35 (1) Ziff. 1 BauGB im Außenbereich privilegiertes, der Landwirtschaft dienendes Vorhaben genehmigt, und auch die Genehmigung zur Nutzungserweiterung als Getreidelager mit Getreidebelüftungsanlage (2008) hat den Privilegierungstatbestand insoweit berücksichtigt.

Die im Rahmen dieser letzten Genehmigung verfügten Auflagen und Nebenbestimmungen haben im Übrigen nicht auf das per Bebauungsplan 308 heranrückende Wohngebiet abgestellt, sondern auf die vorhandene – als MD-Gebiet eingestufte - Bebauung nördlich und südlich der Hofstelle und deren Schutzansprüche gegen Lärmbeeinträchtigungen. Grundlage der immissionsschutzrechtlichen Auflagen waren das im Baugenehmigungsverfahren vorgelegte, von den Eigentümern der Hofstelle selbst in Auftrag gegebene schalltechnische Gutachten des Büros Bonk-Maire-Hoppmann, Garbsen, vom 03.05.2007 und die dazugehörige Betriebsbeschreibung, in der alle relevanten Lärmquellen (Getreidebelüftung, Waschplatz, Um- und Vorbeifahrten von Traktoren etc.) beschrieben und die jeweiligen Schallleistungspegel angegeben wurden.

- In den schalltechnischen Gutachten wurden die betrieblichen Schallemissionen und -immissionen nach der TA Lärm bewertet. Landwirtschaftliche Betriebe unterliegen jedoch - mit Ausnahme nach BImSchG genehmigungspflichtiger Anlagen wie z.B. Biogasanlagen – nicht dem Anwendungsbereich der TA Lärm. Diese ist lediglich mangels spezieller Berechnungs- und Beurteilungsvorschriften bei der Beurteilung "im Einzelfall hilfsweise heranzuziehen".[3]

[3] Die Besonderheit landwirtschaftlicher Betriebe gegenüber sonstigen Gewerbe- und Industriebetrieben und –anlagen besteht insbesondere darin, dass sie aufgrund saisonaler und witterungsbedingter Abhängigkeiten keine festen Betriebszeiten (werktags von ... bis ... Uhr , sonn- und feiertags geschlossen) angeben oder einhalten können. Dies trifft z.B. auf den Aspekt "seltene Ereignisse" und die Beschränkung auf max. 10 Tage im Jahr und max. an zwei aufeinander folgenden Wochenenden zu. Für landwirtschaftliche Betriebe sind diese Vorgaben zuweilen nicht ausreichend, um z.B. eine Getreideernte einzubringen. Die anderenfalls eintretenden, z.T. erheblichen wirtschaftlichen Verluste rechtfertigen in der Regel weitergehende Ausnahmen.

Auch die Richtwerte der TA Lärm sind keine absoluten oberen Grenzwerte, die strikt eingehalten werden müssen sondern - wie hier im Falle des Heranrückens von Wohnbebauung an einen emittierenden landwirtschaftlichen Betrieb – im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zum Einen in die sachgerechte Abwägung einzubeziehen, zum Anderen gleichwohl Bezugsgröße einer planimmanenten Konfliktlösung. D.h., dass auch auf stärkere Emissionen mit grundstücks- oder/und gebäudebezogenen Schallschutzmaßnahmen reagiert werden kann, anstatt dem Betrieb weitergehende Beschränkungen auferlegen zu müssen.

Kritisch sind somit lediglich die Traktorfahrten nach 22:00 Uhr. Im schalltechnischen Modell finden diese gemäß "worst-case-Annahme" vom Pfingstangerweg kommend entlang der nördlichen Grundstücksgrenze statt, mit einer ca. 360°-Kehre vor dem westlichen Hallentor. Sofern und solange die Traktorfahrten auf öffentlichen Verkehrsflächen stattfinden, werden sie in der Regel nach der RLS 90 beurteilt. Nach diesem Verfahren fallen sie nicht merklich ins Gewicht, da die Summe der Einwirkungszeiten - z.B. 10 Fahrten nachts, Einwirkzeit jeweils 3 Minuten = 30 Minuten - auf den gesamten Beurteilungszeitraum nachts (8 Stunden = 480 Minuten) "umgerechnet" wird. Dies führt über das Korrekturmaß (10 * (log 30min/480 min)) zu einem um 11 dB(A) niedrigeren Wert. Hinzu kommt, dass bei der Bewertung als Verkehrslärm der einzuhaltende nächtliche Richt-/Orientierungswert bei 45 dB(A), bei der Bewertung als Gewerbe- bzw. "Betriebslärm" dagegen bei 40 dB(A) liegt. -

8.3 Das im B-Plan 308 Neufassung festgesetzte WA14 (Gartenhofhäuser) wurde aus dem Geltungsbereich des B-Planes 308 A ausgesondert. Denn die für diese Teilfläche zu treffenden künftigen Festsetzungen bedürfen zunächst eingehender neuer schalltechnischer Berechnungen sowie – nach Auffassung des OVG Lüneburg - einer vertiefenden Abwägung und Begründung .

Besagter Flächenstreifen ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt, überlagert mit der Darstellung "Fläche für Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen". Diese Vorgabe ist bei der weiteren Planung aufgrund der Bindungswirkung des F-Planes zu beachten. Die im B-Plan 308 A verbleibende Teilfläche östlich des Wirtschaftsweges bzw. die in den dort festgesetzten Baufeldern zulässigen Wohngebäude halten den von den Antragstellern des Normenkontrollverfahrens geforderten Abstand von 30 m ein.
Für die der Hofstelle zugewandten Grundstücke sieht der Bebauungsplan eine Teilabschirmung durch 2,0 m bis 2,5 m hohe Dichtzäune entlang der südlichen Grundstücksgrenzen vor (s. TF § 11), wodurch die Außenwohnbereiche (Terrassen, Aufpunkthöhe = 1,8 m über Gelände) unabhängig von Schallschutzanlagen oder einer Riegelbebauung im ehemaligen WA14 hinreichend gegen die Lärmeinwirkungen der Hofstelle (Regelbetrieb tagsüber) abgeschirmt werden.
Gegen die Lärmbelastungen während der Nachtzeit sind die vorgeschriebenen bauseitigen Schallschutzmaßnahmen zur Einhaltung der zuträglichen Innenraumpegel ausreichend. Zu berücksichtigen ist die Tatsache, dass bereits durch die östlich gelegene BAB A 7 Vorbelastungen oberhalb der Orientierungswerte nach DIN 18005 gegeben sind.

9.0 Kosten / Finanzierung

Für die Durchführung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Laatzen aufgrund des mit der Hannover Grundstücksgesellschaft mbH (HRG) gemäß § 124 BauGB geschlos-

senen Erschließungsvertrages vom 15.10.2007 und der vom/von den Eigentümer/n der Teilfläche B selbst vorzunehmenden Erschließungsmaßnahmen vorläufig keine Kosten. Lediglich für die Maßnahmen im Bereich des auf 8,0 m verbreiterten Wirtschaftsweges (Befestigung mit Schotterasen Straßenbegleitgrün), deren Durchführung derzeit jedoch nicht anstehen, sind zu gegebenem Zeitpunkt entsprechende Haushaltmittel einzustellen (geschätzt: 170 qm * ca. 80 €/qm = 13.600 €).

10.0 Realisierung des Bebauungsplanes in Bauabschnitten

Bedingt durch die Größe des Plangebietes und die allgemein schwankende Baulandnachfrage erfolgt die Realisierung in zeitlich auseinander liegenden Bauabschnitten. Dies gilt insbesondere für den weiteren Ausbau des internen Erschließungsnetzes (Straßen, Ver- und Entsorgungsleitungen insbesondere für Schmutz- und Regenwasser) in Abhängigkeit vom Baufortschritt. Als "nicht teilbare" Maßnahmen zählen die – zwischenzeitlich erfolgte – Herstellung des Regenrückhaltebeckens und des öffentlichen Kinderspielplatzes mit seinen Lärmschutzanlagen entlang seiner östlichen und südlichen Grenze.

Auf Basis des landschaftsplanerischen Fachbeitrags des Büros Wolff wurde für den derzeitigen Bebauungsplan nach dem "NLÖ-Modell" (BREUER 1994) zusätzlich zu den Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes ein externer Kompensationsbedarf von 8.800 qm ermittelt. Bei externen Maßnahmen wurde die Aufwertung einer Ackerfläche entsprechender Größe um einen Biotopwertpunkt vorgeschlagen.

Durch die vorgesehenen Änderungen kommt es einerseits zu zusätzlichen Versiegelungen durch Verbesserungen an der internen Erschließung, teilweise kompensiert durch die Abnahme des zu 52,5% versiegelbaren Nettobaulandes, wohingegen die Verbreiterung des Wirtschaftswegs um 3 m (= 250 qm) einschließlich der beiden zu pflanzenden Bäume auf der Ostseite nunmehr entfällt, und sich der Grünflächenanteil durch die Verlegung des Kinderspielplatzes von 702 qm auf 945 qm (brutto) erhöht.

Durch die separate Anbindung des Teilbereichs B an die K 266 entfällt die zuvor kalkulierte "Entsiegelung" durch Beseitigung der vorhandenen Überfahrt, während die vorzunehmenden Pflanzmaßnahmen um die Berankung fensterloser Fassaden etc. erweitert wurden.

Insgesamt kann die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz weiterhin als ausgeglichen angesehen werden, so dass keine zusätzlichen Kompensationsmaßnahmen als die bereits vorgeschlagenen erforderlich sind. Die externe Kompensationsmaßnahme wurde gem. § 1 a Abs. 3 BauGB als "sonstige geeignete Maßnahme zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen" - durch Schaffung von Lebensraum für seltene und/oder bedrohte Arten der Flora sowie Maßnahmen zu Gunsten der Artenvielfalt umgesetzt und zwar durch die Entschlammung des sogenannten „Langen Teichs".

12.0 Artenschutz in der Bauleitplanung

"Durch die Novellierungen (12.12.2007, 29.07.2009) des Bundesnaturschutzgesetzes (seit 01.03.2010 in Kraft) wurde das deutsche Artenschutzrecht an die europarechtlichen Vorgaben angepasst. Vor diesem Hintergrund müssen die Artenschutzbelange bei allen Bauleitplan- und baurechtlichen Genehmigungsverfahren beachtet werden. Hierzu ist eine "Artenschutzprüfung" (ASP) durchzuführen, bei der ein naturschutzrechtlich fest umrissenes Artenspektrum einem besonderen dreistufigen Prüfverfahren unterzogen wird.
....

Stufe I: Vorprüfung (Artenspektrum, Wirkfaktoren)

In dieser Stufe wird durch die überschlägliche Prognose geklärt, ab und ggf. bei welchen Arten artenschutzrechtliche Konflikte auftreten können. Um dies beurteilen zu können, sind verfügbare Informationen zum betroffenen Artenspektrum einzuholen. Vor dem Hintergrund des Vorhabentyps und der Örtlichkeit sind alle relevanten Wirkfaktoren des Vorhabens einzubeziehen. Nur wenn artenschutzrechtliche Konflikte möglich sind, ist für die betreffenden Arten eine vertiefende Art-für-Art-Betrachtung in Stufe II erforderlich.

Stufe II: Vertiefenden Prüfung der Verbotstatbestände

Hier werden die Vermeidungsmaßnahmen inklusive vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen und ggf. eine Risikomanagement konzipiert. Anschließend wird geprüft, bei welchen Arten trotz dieser Maßnahmen gegen artenschutzrechtliche Verbote verstoßen wir. Hierzu ist gegebenenfalls ein spezielles Artschutz-Gutachten einzuholen.

Stufe III: Ausnahmeverfahren

In dieser Stufe wird geprüft, ob die drei Ausnahmevoraussetzungen (zwingende Gründe, Alternativlosigkeit, Erhaltungszustand) vorliegen und insofern eine Ausnahme von den Verboten zugelassen werden kann.

"Bei der ASP handelt es sich um ein eigenständiges Verfahren, das nicht durch andere Prüfverfahren ersetzt werden kann (z.B. Umweltverträglichkeitsprüfung, FFH-Verträglichkeitsprüfung, Prüfung nach der Eingriffsregelung). Wenn im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens oder für die Genehmigung eines Vorhabens eine andere naturschutzrechtliche Prüfung stattfindet, sollte die ASP soweit wie möglich mit den Prüfschritten dieser Verfahren verbunden werden."[4]

"Artenschutzprobleme können sich auch bei der Erschließung und Bauvorbereitung auf Brachflächen ergeben. Problematisch sind vor allem Flächen mit mehrjährigen großen und offenen Bodenstellen oder von Flächen mit lückiger Vegetation. Diese Bereiche können für bestimmte 'Ruderal-Arten' geeignete Lebensräume darstellen .Diese Tierarten suchen derartige Flächen gezielt wegen ihrer Vegetationslosigkeit auf, um dort zu leben oder sich fortzupflanzen. Ist die Bebauung bereits zugelassen, sollte eine Besiedlung durch Ruderal-Arten durch geeignete Maßnahmen vor dem Beginn der Bauarbeiten vermieden werden (z.B. durch ... Aufstellen von Flatterbändern sowie sonstige Vergrämungsaktionen für brutplatzsuchende Vogelarten ab Anfang März)." [5]

Aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde – Region Hannover – kommen im Plangebiet (aufgrund des hohen Anteils an Brach- bzw. Ruderalflächen insbesondere in dem zur Vorbereitung der Bauflächen, Erstellung der Baustraßen und Verlegung der Schmutz- und Regenwasserkanalisation "ausgeräumten" ersten Bauabschnitt) als mögliche Vorkommen streng geschützter Arten einerseits der Feldhamster sowie Rebhuhn, Wachtel und Feldlerche als Vögel des Offenlandes in Betracht.

Im Sommer 2007 (am 09.07. und 06.08.) wurde, noch im Zusammenhang mit der Aufstellung des Ursprungsplanes, das Plangebiet von einem Fachbüro (Biodata, Fischer, Klein Partner GbR, Braunschweig) auf Feldhamster-Vorkommen untersucht. Bei der ersten Begehung wurde ein Hamsterbau vorgefunden, bei der zweiten Begehung aller-

[4] Quelle: Auszüge aus "Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben"; Gemeinsame Handlungsempfehlung des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen u. Verkehr NRW und des M. f. Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- u. Verbraucherschutz NRW vom 22.12.2010; S. 2 und 5
http://www.mbv.nrw.de/Service/Downloads/Stadtentwicklung/Handlungsempfehlung_Artenschutz_Bauen_10_12_22.pdf

[5] Quelle: "Artenschutz in der Bauleitplanung ....", S. 6

dings festgestellt, dass dieser nicht mehr genutzt wurde, außerdem konnten keine neuen Hamsterbaue festgestellt werden. "Somit gehört das Untersuchungsgebiet zwar zum Lebensraum des Feldhamsters, es besteht jedoch keine direkte Gefährdung einzelner Individuen. Eine Beeinträchtigung dieser streng geschützten Tierart erfolgt ... durch die Einschränkung dessen Lebensraumes. Aufgrund der Überbauung von Flächen im Plangebiet geht Nahrungs- und Siedlungsraum für den Feldhamster verloren." [6]

Als Ergebnis eigener Begehungen bzw. Inaugenscheinnahme Anfang und Ende April 2011 haben sich keine aktuellen Anzeichen für das (erneute) Vorhandensein von Feldhamstern im Plangebiet ergeben, auch wurden dort keine der o.g. geschützten Vogelarten angetroffen, so dass von weitergehenden Artenschutzprüfungen der Stufen 2 und 3 abgesehen wurde.

Da sich die mögliche Konfliktlage aufgrund der "hohen Mobilität" insbesondere der Vögel im Zuge der weiteren Erschließung und Bebauung in den folgenden Jahren ändern könnte, wird in die Planzeichnung vorsorglich der Hinweis 8 aufgenommen, dass beim Auffinden von Gelegen dem Artenschutz unterliegender Vögel des Offenlandes – hier: Rebhuhn, Wachtel und Feldlerche - innerhalb der vom 01.04. bis 15.07. andauernden Brutzeit auf dem/den betroffenen Grundstück/en keine Baumaßnahmen begonnen oder weitergeführt werden dürfen.

Um das Ansiedeln von in der weiteren Umgebung vorkommenden Feldhamstern innerhalb des Baugebietes zu vermeiden, sind die betreffenden Flächen / Grundstücke bis zum Baubeginn regelmäßig von Bewuchs freizuhalten.

Laatzen, den .....
611-01/308 A - 61 Pr

Bürgermeister

[6] Quelle: Biodata, Fischer, Klein Partner GbR, "Feldhamster-Erfassung im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 308 'Vor dem Laagberg' Stadt Laatzen; Braunschweig, Aug. 2007, S: