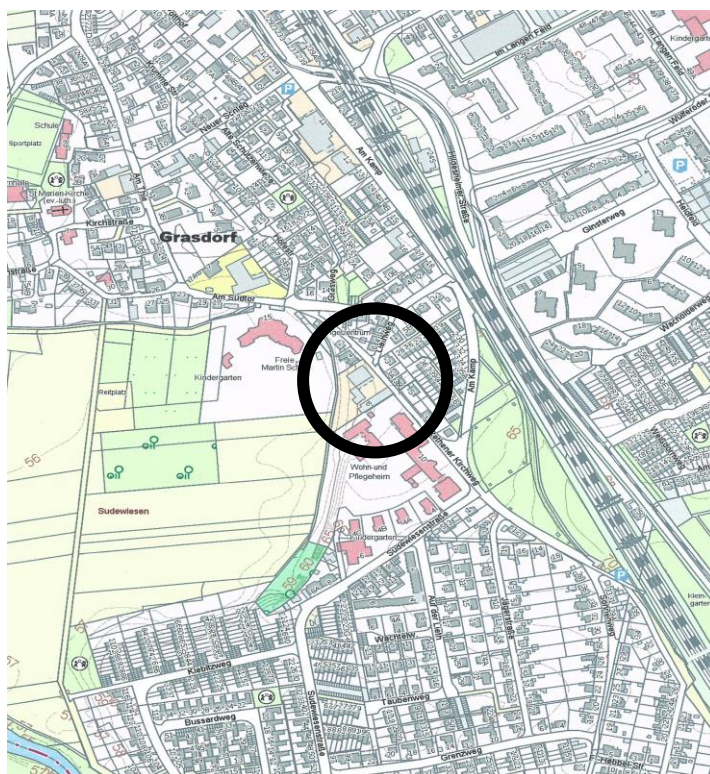


STADT LAATZEN / OT GRASDORF

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR: 11 ‚RETHENER KIRCHWEG‘

MIT VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN

Verfahren gem. § 13 a BauGB



BEGRÜNDUNG

Stand: Öffentliche Auslegung § 3 (2) und 4 (2) BauGB

09.01.2018

Stadt Laatzen

Bearbeitung

Hahne Wohnungsverwaltung GbR
Leistlinger Straße 10

30826 Garbsen

Tel.: 05131 454750

Verfasser

Dipl. Ing. Stadtplanung
Petra Schneider

Vorhaben und Erschließungsplan

ENNO SCHNEIDER ARCHITEKTEN
Prof. Dr. Schneider + Co GmbH
Berlin . Detmold
Gipsstraße 6
10119 Berlin
Te.:030 28098 130

Landschaftsplanerischer Fachbeitrages

Umweltbericht

Planungsgruppe Stadtlandschaft
Lister Meile 21

30161 Hannover

Tel.: 0511 14391

Verfasser

Dipl. Ing. Karin Bukies

INHALT

TEIL 1 DER BEGRÜNDUNG

1.	ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER 1. ÄNDERUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES	1
1.1.	Planungsanlass	1
1.2.	Ziel und Zweck des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	1
2.	VERFAHREN	2
2.1.	Verfahrensstand	2
2.2.	Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens gem. § 13 a BauGB	2
2.3.	Planungsgrundlage	3
3.	PLANUNGSVORGABEN	3
3.1.	Beschreibung des Planungsgebietes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11	3
3.2.	Räumlicher Geltungsbereich	3
4.	ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE FACHPLANUNGEN	3
4.1.	Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung	3
4.1.1.	Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen	3
4.1.2.	Regionales Raumordnungsprogramm der Region Hannover	4
4.1.3.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
4.2.	Bestehende und angrenzende Bebauungspläne	5
5.	PLANUNGSINHALT	5
5.1.	Art der baulichen Nutzung	5
5.2.	Maß der baulichen Nutzung	6
5.2.1.	Grundflächenzahl (GRZ)	6
5.2.2.	Festsetzung der maximal zulässigen Vollgeschosse und der Geschosshöhen	6
5.3.	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	7
5.3.1.	Bauweise	7
5.3.2.	Überbaubare Grundstücksfläche	7
6.	VERKEHR	7
6.1.	Verkehrliche Erschließung des Planungsgebietes	7
6.2.	Ruhender Verkehr	7
6.2.1.	Pkw Stellplätze	7
6.2.2.	Fahrräder	7
6.3.	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	8
7.	Kinderspielplatz für Kleinkinder gem. Niedersächsischer Bauordnung (NBauO)	8
8.	AUSWIRKUNGEN DER AUFSTELLUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES	8
8.1.	Umweltbezogene Auswirkungen der Planung auf Natur- und Landschaft	8
8.2.	Lärmimmissionen	10
8.2.1.	Allgemeines und örtliche Verhältnisse	10
8.2.2.	Lärmbelastung durch die Trasse der Deutschen Bundesbahn	10
8.2.3.	Beurteilung der Lärmimmissionen	10
8.2.4.	Lärmpegelbereiche	11
8.3.	Verkehrstechnische Untersuchung (Straßenverkehr)	11
8.4.	Kosten	12
8.5.	Sonstige Auswirkungen	12
9.	VER- UND ENTSORGUNG	12
9.1.	Energieversorgung	12

9.2.	Wasserversorgung	12
9.3.	Schmutzwasserentsorgung / Oberflächenentwässerung	12
9.3.1.	Schmutzwasser	12
9.3.2.	Oberflächenwasser	12
9.4.	Abfallbeseitigung	13
9.5.	Fernmeldeeinrichtungen und sonstige Infrastruktur	13
10.	BRANDSCHUTZ	13
11.	ALTLASTEN	13
11.1.	Bodenkontamination	13
11.2.	Kampfmittel	13
12.	HINWEISE	14
12.1.	Aussagen zum Baugrund	14
12.2.	Archäologische Bodendenkmalpflege	14
13.	FLÄCHENBILANZ	14
14.	DURCHFÜHRUNG DER BODENORDNUNG	14

TEIL II DER BEGRÜNDUNG: UMWELTBERICHT

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erarbeitete Gutachten/Anlagen

GUTACHTEN 1 Immissionsgutachten

GUTACHTEN 2 Verkehrsgutachten

GUTACHTEN 3 im Rahmen des Umweltberichtes: Fledermausgutachten

1. ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER 1. ÄNDERUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES

1.1. Planungsanlass

Planungsanlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11 „Rethener Kirchweg“ ist die Bereitstellung von innerörtlichem Wohnraum für unterschiedliche Bevölkerungs- und Nutzergruppen sowie der Unterbringung einer sozialen Versorgungseinrichtung (Tagespflege, Büro mobiler Pflegedienst). Im räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes kommt ein Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) gem. § 12 (1) BauGB zur Anwendung. Dieser VEP umfasst das Flurstück 80/1, Flur 4 der Gemarkung Grasdorf und ist somit identisch mit dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Bindend und Bestandteil der Satzung des Rechtsplanes sind der VEP, einschließlich Ansichten und Vorhabenbeschreibung.

1.2. Ziel und Zweck des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung der im Vorhaben- und Erschließungsplanes dargestellten Planung herzustellen.

Beide Planungen haben die Bereitstellung innerstädtischen Wohnraumes zum Ziel. Eine Untersuchung zum Wohnraumbedarf und zur Wohnflächenentwicklung der Stadt Laatzen - unter Berücksichtigung einer Bevölkerungs- und Wohnungsmarktstudie des Pestel-Instituts aus dem Jahre 2013- kommt zu dem Schluss, dass die Zahlen der tatsächlichen Bevölkerungsentwicklung eine Neubeurteilung der künftigen Wohnraumsituation erfordern.

Aktuelle Prognosen der Region Hannover sprechen für die Stadt Laatzen von ca. 2 % Zuwachs bis zum Jahr 2025 (vgl. Demographiebericht 2015), was einem jährlichen Zuwachs von 84 Personen entspricht. Das sind zuzüglich der Deckung des Geburtendefizites ca. 200 Personen pro Jahr.

Mit weiter steigenden Grundstückspreisen und Baukosten findet der Wohnungsneubau oftmals im hochpreisigen Segment statt – gerade in den Städten und deren unmittelbarem Umland. Es wird also nicht nur zu wenig gebaut, sondern auch zu teuer.

Dieser Entwicklung steht ein erhöhter Bedarf an Wohnraum- insbesondere bezahlbarem Wohnraum - gegenüber.

Mieten und Einkommen haben sich entkoppelt. Für Haushalte mit niedrigem und mittlerem Einkommen wird es immer schwieriger, bezahlbaren Wohnraum zu finden. Der Wohnungsmangel ist damit in der Mitte der Gesellschaft angekommen

Die Kommunen sind hier gefordert, brach liegende Flächen und weitere verfügbare Flächen für den Wohnungsbau zu aktivieren. Außerdem müssen bestehende Restriktionen und Auflagen, beispielsweise im Hinblick auf Gebäudehöhen oder Stellplätze, überdacht werden. Entscheidend ist es, die Kosten für den Neubau zu reduzieren, um Anreize für eine Ausweitung der Bautätigkeit zu schaffen.

Aus städtebaulicher Sicht sollen künftige Wohngebiete/Wohnblocks im Verdichtungsraum oder Umfeld der Städte angesiedelt werden, um keine bisher unversiegelten Flächen in Anspruch nehmen zu müssen. Zudem ist das Vorhandensein technischer und sozialer Infrastruktur nicht nur ein Kosten-, sondern auch ein Qualitätsfaktor.

Problematisch ist in diesem Zusammenhang allerdings oftmals die mangelnde Verfügbarkeit solcher Flächen. Im vorliegenden Falle ist die Verfügbarkeit gegeben sowie ein Vorhabenträger, der das vorliegende Planungskonzept verwirklichen kann und wird.

Das Planungsgebiet liegt zurzeit überwiegend brach. Hierbei handelt es sich um eine ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle.

Die Planungskonzeption enthält 58 Wohnungen unterschiedlicher Größe und trägt dazu bei, das Wohnraumangebot der Stadt Laatzen durch Wohnungen unterschiedlicher Größe und Ausstattung für unterschiedliche Bevölkerungs- und Nutzergruppen zu ergänzen (ältere und jüngere Menschen, Familien und Alleinstehende).

Die Wohnanlage gliedert sich in drei Baukörper die sich hufeisenartig zum Leinetal hin öffnen und durch eine Tiefgarage miteinander verbunden sind (sh. Vorhaben- und Erschließungsplan).

Durch die im anzupassenden Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen, bzw. das Wohngebiet wird gewährleistet, dass sich das Vorhaben in einen städtebaulichen Gesamtzusammenhang einfügt.

2. VERFAHREN

2.1. Verfahrensstand

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Laatzen hat am 06.04.2017, die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11 ‚Rethener Kirchweg‘ im Ortsteil Grasdorf, beschlossen. Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 80/1 der Flur 4, Gemarkung Grasdorf. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB: Obwohl die Durchführung einer Umweltprüfung nicht erforderlich ist, wird ein Umweltbericht erstellt und als Teil II dieser Begründung angefügt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB fand vom 15.09.2017 bis einschließlich 29.09.2017 statt. Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen vorgebracht. Stand der Planung ist die öffentliche Auslegung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB.

2.2. Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens gem. § 13 a BauGB

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 11 ‚Rethener Kirchweg‘ wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Der Bebauungsplan dient der Errichtung von Geschosswohnungsbau im Innenbereich durch Nachnutzung einer landwirtschaftlichen Hofstelle.

Die Voraussetzungen für die Anwendung dieses Verfahrens sind gegeben:

1. die in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einbezogenen Flächen liegen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage des Ortsteils Grasdorf. Das Planungsgebiet wurde bereits baulich genutzt.
2. die im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zulässige Grundfläche liegt unter 20.000 qm,
3. mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11 sind keine Zulässigkeiten von Vorhaben begründet, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder dem Gesetz zur Umsetzung europarechtlicher Vorschriften zum Umweltschutz unterliegen,
4. es entstehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter,

Das Plangebiet liegt innerhalb der bebauten Ortslage und ist weit entfernt von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäischen Vogelschutzgebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

2.3. Planungsgrundlage

Als Planungsgrundlage dient die vom Vermessungsbüro Dr. Ing. Kurt Menke aus Garbsen (OBVI) gefertigte Liegenschaftskarte im Maßstab 1:1000.

Sie zeigt den derzeitigen Stand der Grundstückszuschnitte und stellt die für den Bebauungsplan relevanten Straßen und Wege sowie die baulichen Anlagen in unmittelbarer Umgebung dar (Stand 14. 06 2017).

3. PLANUNGSVORGABEN

3.1. Beschreibung des Planungsgebietes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11 ‚Rethener Kirchweg‘ befindet sich am Rethener Kirchweg Nr. 6 im Ortsteil Grasdorf der Stadt Laatzen. Auf der Fläche des Planungsgebietes befand sich eine landwirtschaftliche Hofstelle. Heute existiert dort ‚Hahnes Gästehaus‘.

Begrenzt wird das Planungsgebiet im Nordwesten durch das Flurstück 80/40, im Nordosten durch den Rethener Kirchweg (Flurstück 128/13 (teilweise) und im Südosten durch das Flurstück 81/5 (Wohn- und Pflegeheim). Diese Flurstücke befinden sich in der Flur 4, Gemarkung Grasdorf.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 11 überplant eine Fläche von rund 4.102 m². Die Fläche befindet sich in privatem Eigentum (Vorhabenträger).

3.2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst das Flurstück 80/1, Flur 4 der Gemarkung Grasdorf.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung.

4. ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE FACHPLANUNGEN

4.1. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung



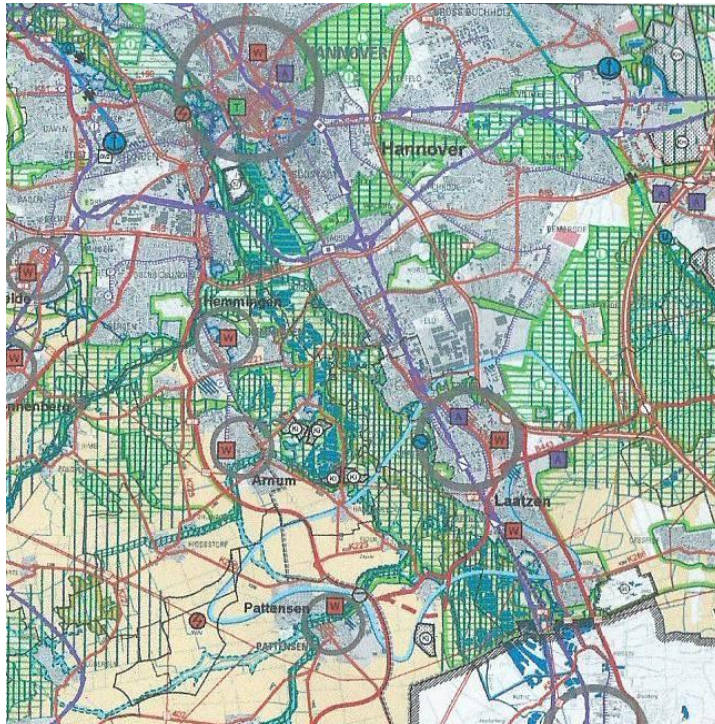
4.1.1. Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen

Im Landesraumordnungsprogramm aus dem Jahre 2008 ist die Stadt Laatzen als Mittelzentrum eingestuft. Konkrete Aussagen enthält das Regionale Raumordnungsprogramm für die Region Hannover (Punkt 4.1 .2).

4.1.2. Regionales Raumordnungsprogramm der Region Hannover

Das Regionale Raumordnungsprogramm der Region Hannover (RROP) aus dem Jahre 2016 weist die Stadt Laatzen als Mittelzentrum aus.

Stadt Laatzen



Nachgeordnet zur generellen mittelzentralen Funktion der Stadt Laatzen wird der Ortsteil Grasdorf als Vorrangstandort für die Innenentwicklung im Bereich der Bauflächenentwicklung –im Sinne der Entwicklung und Sicherung von Wohnstätten- eingestuft.

Der Bauflächenbedarf soll nach den Vorgaben des RROP vorrangig innerhalb der im Siedlungsbestand verfügbaren Flächenpotentiale abgedeckt werden.

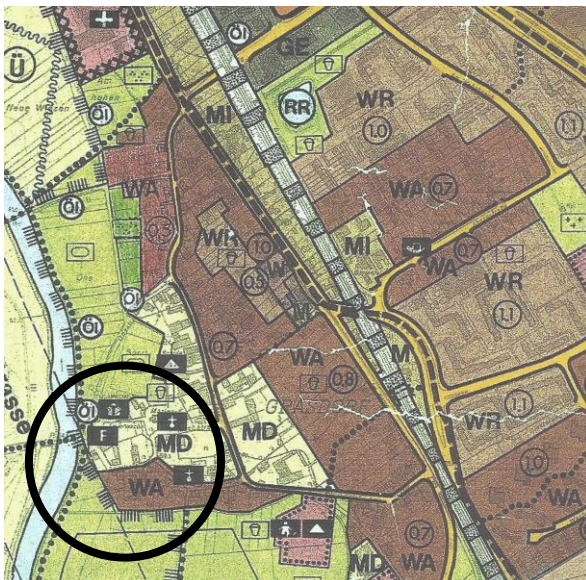
Die Bereitstellung von Wohnbauflächen soll sozial ausgewogen und unter Berücksichtigung der Bedarfsgruppen erfolgen.

Ausschnitt aus dem RROP Quelle: RROP 2016

Im Südwesten grenzt ein Vorranggebiet für Hochwasserschutz an das Planungsgebiet an. Im Nordosten grenzen klimaökologisch bedeutsame Flächen in Form von Kaltluftentstehungsgebieten und Grün- und Freiflächen mit hoher und sehr hoher Kaltluftlieferung an das Planungsgebiet an.

Sonstige das Planungsgebiet konkret betreffende Festlegungen sind im RROP nicht enthalten.

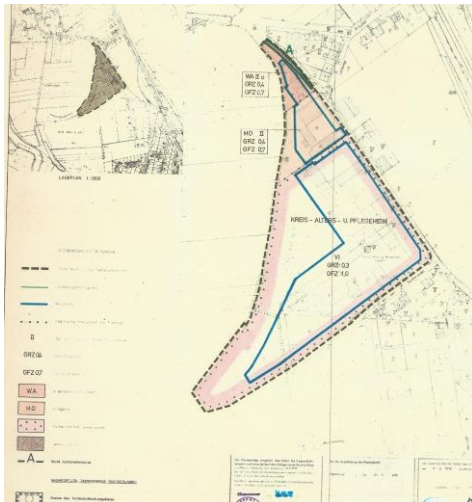
4.1.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan



Für den Bereich des im Flächennutzungsplan dargestellten Mischgebietes setzt der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 11 im jetzigen Aufstellungsverfahren ein Allgemeines Wohngebiet fest.

Um die planungsrechtliche Voraussetzung für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11 zu schaffen, wird der Flächennutzungsplan gem. § 13 a (2) BauGB im Rahmen einer Berichtigung entsprechend angepasst und das Planungsgebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

4.2. Bestehende und angrenzende Bebauungspläne



Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11 besteht bereits ein rechtsgültiger Bebauungsplan aus dem Jahr 1970 mit der Bezeichnung Nr. 46 ‚Altersheim‘.

Das jetzt in Aufstellung befindliche Planungsgebiet wird dort als Mischgebiet festgesetzt und entspricht so den Darstellungen des damals gültigen Flächennutzungsplanes.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 11 ersetzt nach Inkrafttreten den Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 46 ‚Altenheim‘ mit der Festsetzung eines Dorfgebietes und setzt diesen Teilbereich außer Kraft. Somit grenzt im Norden der Bebauungsplan Nr. 46 mit

seinem allgemeinen Wohngebiet und im Süden mit einer Gemeinbedarfsfläche ‚Kreis-Alters- und Pflegeheim‘ an.

5. PLANUNGSINHALT

5.1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

Das Planungsziel für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11 ist die Bereitstellung von Wohnraum für unterschiedliche Bevölkerungs- und Nutzergruppen.

Neben der reinen Wohnnutzung ist die Unterbringung einer Tagespflegeeinrichtung einschließlich eines Büros für einen mobilen Pflegedienst vorgesehen.

In Anbetracht dieser vorgesehenen Nutzungen wird für das Planungsgebiet ein allgemeines Wohngebiet gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind (§ 4 (1 und 2) BauNVO)

- Wohngebäude

Aus dem Katalog der zulässigen Nutzungen sind nachfolgende Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Aus dem Katalog der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wird nachfolgende Nutzung als zulässig festgesetzt:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Die ausnahmsweise Zulässigkeit von nicht störendem Gewerbe begründet sich durch die geplante Unterbringung einer Tagespflegeeinrichtung mit einem Büro für einen mobilen Pflegedienst.

Die Beschränkung auf die genannten Nutzungen ist durch die konkrete Bauplanung des Vorhaben- und Erschließungsplanes begründet. Weitere Nutzungen sind nicht vorgesehen.

5.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung der Grundflächenzahl und die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse und der Höhe der einzelnen Geschosse bestimmt.

5.2.1. Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl ist mit 0,4 festgesetzt. Darüber hinaus ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch die in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14,
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

um 50 %, d. h. bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 zulässig.

Aufgrund der im Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegten Begründung von Teilen der Tiefgarage wird die zulässige GRZ auf 0,7 erhöht.

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wurde verzichtet, weil das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl in Verbindung mit den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und der Zahl der zulässigen Vollgeschosse sowie durch den Vorhaben- und Erschließungsplan ausreichend definiert ist.

5.2.2. Festsetzung der maximal zulässigen Vollgeschosse und der Geschosshöhen

Im Planungsgebiet ist, bezogen auf den Vorhaben- und Erschließungsplan, die Zahl der zulässigen Vollgeschosse festgesetzt. Hiernach ist im Allgemeinen Wohngebiet 1 eine II-geschossige Bebauung mit einem Ausbau des Dachgeschosses und des Untergeschosses (keine Vollgeschosse) zulässig.

Im Allgemeinen Wohngebiet 2 ist ausschließlich eine III-geschossige Bebauung mit einem zusätzlichen Ausbau des Dachgeschosses und des Untergeschosses (keine Vollgeschosse) zulässig.

Im Allgemeinen Wohngebiet 3 sind IV Geschosse mit einem Ausbau des Dachgeschosses und des Untergeschosses (keine Vollgeschosse) zulässig. Die Festsetzung entspricht der Planung des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist zudem festgesetzt, dass die Geschosshöhe für die Dachgeschosse (DG) auf maximal 4.50 m, gemessen ab OK FFB (Oberkante Fertigfußboden) zur OK Dachhaut außenseitig, beschränkt ist. Für alle anderen Geschosse ist die Geschosshöhe auf maximal 3.50 m, gemessen ab OK FFB zu OK FFB, beschränkt.

5.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

5.3.1. Bauweise

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist gem. § 22 (4) BauNVO eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Es gilt die offene Bauweise.

Abweichend hiervon sind Gebäude mit einer Länge von über 50 m Länge zulässig (§ 22 (4) BauNVO). Zudem ist die Unterschreitung der Abstandsflächen zwischen den einzelnen Gebäuden zulässig. In den Bereichen, in denen die Abstandsflächen unterschritten werden ist eine Baulinie (sh. Punkt 5.3.2) festgesetzt.

5.3.2. Überbaubare Grundstücksfläche

Innerhalb des Baugebietes (Allgemeines Wohngebiet) ist die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.

Die damit festgeschriebene Begrenzung der überbaubaren Fläche begründet sich durch die konkrete Bauplanung des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

Die Festsetzung der Baulinien erfolgt, um die geplante Unterschreitung der Abstandsflächen im VEP an diesen anzupassen. Diese Festsetzung begründet sich mit der Zielsetzung, eine städtebaulich und gestalterisch vertretbare, verdichtete Bebauung zur Verbesserung der Wohnraumsituation in Laatzen unter Berücksichtigung eines vielfältigen und differenzierten Wohnraumangebotes zu verwirklichen. Zudem wird durch diese u-förmige Bebauung eine attraktive Blickbeziehung in das angrenzende Leinetal ermöglicht.

6. VERKEHR

6.1. Verkehrliche Erschließung des Planungsgebietes

Der Ortsteil Grasdorf der Stadt Laatzen wird über die Hildesheimer Straße an die Stadt Laatzen, die Landeshauptstadt Hannover und somit an das überregionale Verkehrsnetz (Bundesautobahn A 2 und A 7) angeschlossen.

Der ‚Rethener Kirchweg‘ erschließt das Planungsgebiet und wird als eine eher gering belastete Ortsstraße eingestuft.

Das Planungsgebiet selbst wird über Privatzufahrten und private Erschließungswege erschlossen.

6.2. Ruhender Verkehr

6.2.1. Pkw Stellplätze

Die für die künftigen Nutzungen erforderlichen Stellplätze werden entsprechend der Richtlinie der Stadt Laatzen in Form oberirdischer Stellplätze (St) und einer Tiefgarage (TG) auf dem Baugrundstück sichergestellt.

6.2.2. Fahrräder

Für Radfahrer stehen innerhalb der Tiefgarage Räumlichkeiten zum Abstellen der Fahrräder zur Verfügung. Ebenerdige Abstellmöglichkeiten werden im Rahmen der noch zu konkretisierenden Freiflächenplanung untergebracht.

6.3. Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Planungsgebiet ist über die Buslinie 346 und die Stadtbahnlinie 4 (Entfernung ca. 500 m) an das öffentliche Nahverkehrsnetz angeschlossen.

7. Kinderspielplatz für Kleinkinder gem. Niedersächsischer Bauordnung (NBauO)

Gem. § 9 (3) Niedersächsischer Bauordnung (NBauO) ist bei der Errichtung von Gebäuden ab der 6. Wohnung ein Spielplatz für Kinder im Alter bis zu 6 Jahren anzulegen.

Es ist beabsichtigt, diesen Spielplatz für Kleinkinder in der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen für Bäume und Sträucher gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB südlich an die Tiefgarage angrenzend unterzubringen. Für den Spielplatz steht –einschließlich anzupflanzender Bäume und Sträucher– eine Fläche von 286 m² zur Verfügung. Eine separate Festsetzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist entbehrlich.

8. AUSWIRKUNGEN DER AUFSTELLUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES

8.1. Umweltbezogene Auswirkungen der Planung auf Natur- und Landschaft

Umweltprüfung, Eingriffe in Natur und Landschaft, Artenschutz

Die Prüfung der Umweltbelange erfolgt im Umweltbericht als Teil II der Begründung. Hier erfolgen auch Aussagen zur naturschutzfachlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB sowie des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 ff. BNatSchG.

Da es sich um ein Verfahren gem. § 13a BauGB handelt, ist eine Umweltprüfung nicht erforderlich. Der Umweltbericht wird dennoch erstellt, um die Belange des Umweltschutzes und des Naturschutzes gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB sowie den besonderen Artenschutz gem. § 44 BNatSchG angemessen berücksichtigen zu können. Außerdem befinden sich im Planungsgebiet geschützte Gehölzbestände gemäß Satzung der Stadt Laatzen.

Im Ergebnis sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter der Umweltprüfung zu erwarten. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände treten nach bisheriger Erkenntnis nicht ein, sofern die im Umweltbericht dargestellte Bauzeitenregelung beachtet wird.

Zur Verminderung der Bodenversiegelung erfolgen Festsetzungen zur Begrünung des Daches der Tiefgarage.

Für das Bauvorhaben müssen drei geschützte Bäume entfernt werden. Für zwei von ihnen liegt bereits eine Fällgenehmigung vor. Die Genehmigung für die Fällung einer geschützten Hainbuche wird zeitnah erfolgen. Dafür ist eine Ersatzpflanzung von zwei Laubbäumen mit einem Stammumfang von mind. 18/20 cm erforderlich. Die übrigen geschützten Bäume liegen innerhalb des festgesetzten Pflanzstreifens und bleiben erhalten, ebenso die geschützte Hecke.

Zur Berücksichtigung des naturschutzrechtlichen Vermeidungsgebots erfolgen die unter § 6 der textlichen Festsetzungen des Rechtsplanes enthaltenen Festsetzungen zum Erhalt, zur Bepflanzung und zur Ergänzung von Gehölzbeständen. Ein Ausgleich ist gemäß § 1a BauGB aufgrund bestehender Baurechte nicht erforderlich.

§ 6 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB)

6.1 Auf der 3 m breiten festgesetzten Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist die geschützte Hecke durch fachgerechte Schnittmaßnahmen zu pflegen. Ein radikaler Rückschnitt ("Auf-den-Stock-Setzen") ist nicht zulässig.

6.2 Auf der 5 m breiten festgesetzten Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Bäume und Sträucher dauerhaft zu erhalten und bei Abgang im Verhältnis 1:2 durch die unter 6.3 aufgeführten Arten und Qualitäten zu ersetzen. Am Rande des festgesetzten Pflanzstreifens ist entlang des Gebäudes auf einer Länge von 13 m die Anlage eines 1,50 m breiten Weges mit wasserdurchlässiger Befestigung zulässig.

6.3 Liste der standortheimischen Gehölze:

Bäume: Esche (*Fraxinus excelsior*), Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Stieleiche (*Quercus robur*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Winterlinde (*Tilia cordata*). Qualität: StU mind. 18/20 cm

Sträucher: Haselnuss (*Corylus avellana*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Holzapfel (*Malus sylvestris*), Pfaffenhut (*Euonymus europaea*), Salweide (*Salix caprea*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Schneeball (*Viburnum opulus*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*).

6.4 Auf der 1.40 m breiten festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen an der nördlichen Grundstücksgrenze sind zur wirksamen Eingrünung dichtlaubige, schmalkronige, schnittverträgliche Gehölze anzupflanzen, zu erhalten und bei natürlichem Abgang gleichwertig zu ersetzen. Es sind Heckenpflanzen im Pflanzabstand von ca. 0,5 m und hochstämmige Bäume im Abstand von 5 m zu setzen.

Heckenpflanzen: Hainbuche (*Carpinus betulus*), Eibe (*Taxus baccata*), Liguster (*Ligustrum vulgare* ‚Atrovirens‘), mind. 3 x verpfl., Pflanzabstand 0,5 m

Baumarten: Pyramiden-Hainbuche (*Carpinus betulus* ‚Fastigiata‘), Spitzahorn (*Acer platanoides* ‚Olmstedt‘), Stadtbirne (*Pyrus calleryana* ‚Chanticleer‘), Wildbirne (*Pyrus communis* ‚Beech Hill‘), Hochst., mind. 3 x verpfl., StU mind. 16-18 cm

6.5 Die festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen südwestlich der festgesetzten Tiefgarage (TG) ist vollflächig zu begrünen. Es sind mind. 5 Laubbäume, StU mind. 16-18 cm und mind. 20 Blütensträucher, 2x verpflanzt, anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die übrigen Flächen sind mit einem Landschaftsrasen (z.B. Regelsaatgutmischung 7.4.1 für Halbschatten), Stauden und/oder Bodendeckern zu begrünen. Die Anlage eines Kleinkinderspielplatzes sowie von Sitzgelegenheiten ist zulässig. Bei der Verwendung heimischer Arten mit dem Stammumfang von 18-20 cm können die Bäume als Ersatzpflanzungen angerechnet werden, die sich aus der Regelung der Baumschutzsatzung der Stadt Laatzen ergeben

6.6 Die festgesetzte Fläche zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen südwestlich des WA3 ist mit Ausnahme des Weges für die Feuerwehr gärtnerisch zu gestalten. Weiterhin sind mind. 2 Laubbäume, StU mind. 18-20 cm der unter 6.3 genannten Arten anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Bäume können als Ersatzpflanzungen angerechnet werden, die sich aus der Regelung der Baumschutzsatzung der Stadt Laatzen ergeben.

7.1 Begrünung Tiefgarage

Die Fläche, unter der sich die festgesetzte Tiefgarage befindet ist- mit Ausnahme der oberirdischen Stellplatzfläche- durch Anlage eines Extensivrasens dauerhaft zu begrünen. Dafür

ist ein zertifiziertes Regiosaatgut (Herkunftsregion Nordwestdeutsches Tiefland) zu verwenden. Im Bereich der privaten Gärten an den Terrassen ist auch eine abweichende Grüngestaltung möglich.

Folgender Hinweis wurde ebenfalls in den vorhabenbezogenen Rechtsplan aufgenommen:

Beachtung des Artenschutzes

Vor der Beseitigung von Gehölzen ist durch eine fachlich qualifizierte Person zu prüfen, ob sie als Brutplatz einheimischer Vogelarten oder als Fledermausquartier dienen. Wenn dies der Fall ist, muss die Fällung auf einen Zeitraum verschoben werden, in dem eine Störung weitgehend ausgeschlossen ist. Sollte dies nicht möglich sein, so ist eine Befreiung gem. § 67 Bundesnaturschutzgesetz von den Verboten des Artenschutzes zu beantragen. Weiterhin sind für die Baumfällungen die zeitlichen Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes zu beachten. Danach sind Baumfällungen nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 28. Februar zulässig.

Weitere und detaillierte Erläuterungen zu Natur- und Landschaft werden im Umweltbericht (Teil II der Begründung) näher dargestellt und erläutert.

8.2. Lärmimmissionen

8.2.1. Allgemeines und örtliche Verhältnisse

Zur Beurteilung der lärmtechnischen Auswirkungen der Trasse der Deutschen Bundesbahn auf das Planungsgebiet, wurde das Ingenieurbüro Dieter Linz in Wunstorf mit der Erstellung einer Lärmtechnische Untersuchung (Stand 28.08.2017) beauftragt.

Das Planungsgebiet wird über den ‚Rethener Kirchweg‘ erschlossen. Hierbei handelt es sich um eine innerörtliche Wohnstraße. Im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde vom Ingenieurbüro Dr. Schubert eine verkehrstechnische Untersuchung erarbeitet. In der Studie wird belegt, dass das bestehende Verkehrsaufkommen als eher gering anzusehen ist. Auch nach Umsetzung der Planung kann das dann entstehende Verkehrsaufkommen als unter der Verträglichkeitsgrenze liegend angesehen werden (sh. Gutachten im Anhang).

8.2.2. Lärmbelastung durch die Trasse der Deutschen Bundesbahn

Zitat: ‚Die Strecke der Deutschen Bundesbahn (DB) Hannover- Hildesheim verläuft nordöstlich des geplanten Bauvorhabens. Die DB Strecke liegt im nördlichen Abschnitt in Dammlage und weiter südlich im Einschnitt. Beidseitig sind Lärmschutzwände vorhanden.

Anhand der zur Verfügung gestellten Zugzahlen wurden die Emissionspegel der einzelnen Gleise ermittelt.

Die Emissionspegel im Abstand von 0 m liegen bei ca. 90 dB(A) tags und ca. 92 dB(A) nachts.

Der Schienenbonus von 5 dB(A) wird bei der Emissionsberechnung berücksichtigt‘.

8.2.3. Beurteilung der Lärmimmissionen

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass am Tage die Orientierungswerte der DIN 18005 nicht überschritten werden. Der Orientierungswert nachts wird bei den Häusern 1-3 an der West-, Nord-, und Ostseite bis zu 8,0 d(A) überschritten.

8.2.4. Lärmpegelbereiche

Zitat: ‚Nach den vorliegenden Berechnungen liegt das Plangebiet im Lärmpegelbereich I und II. Für die Lärmpegelbereich I und II beträgt das erforderliche Schalldämmmaß der Außenbauteile mindestens 30 dB(A).

Aufgrund der Wärmeschutzverordnung ist davon auszugehen, dass zum heutigen Zeitpunkt in der Regel Fenster mit einem Schalldämmmaß $RW = 30 - 34$ dB (Schallschutzklasse 2) eingebaut werden, so dass in diesem Fall, trotz einer eventuell vorhandenen Überschreitung des Orientierungswertes für WA Gebiete, der notwendige Schallschutz bereits bei üblicher baulicher Ausführung der Gebäude gewährleistet ist.

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden nachfolgende Festsetzungen empfohlen und im Rechtsplan festgesetzt.

Für Schlafräume sind schalldämpfende Lüftungsanlagen vorzusehen. Ein schalltechnischer Einzelnachweis, auf der Grundlage der DIN 4109, ist vorzulegen. Die Gebäude mit der Bezeichnung 1-3 liegen vollständig im Lärmpegelbereich I. Das Gebäude 2 liegt in Teilen des Obergeschosses im Lärmpegelbereich II. Das Gebäude 3 liegt in Teilen des Obergeschosses ebenfalls im Lärmpegelbereich II. (sh. Immissionsgutachten vom 28.08.2018, Ing.-Büro Linz, Wunsdorf).

Die DIN 4109 ‚Schallschutz im Hochbau‘ kann im Rathaus der Stadt Laatzen- Team Stadtplanung, Wirtschaftsförderung und Grundstücksangelegenheiten- Marktplatz 13, 30880 Laatzen, eingesehen werden.

Weitere, detaillierte Ausführungen zur Beurteilung der Immissionssituation können dem Schalltechnischen Gutachten entnommen werden.

8.3. Verkehrstechnische Untersuchung (Straßenverkehr)

Zitat: ‚Im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde vom Ingenieurbüro Dr. Schubert, Hannover eine Verkehrstechnische Untersuchung zur geplanten Wohnbebauung am Rethener Kirchweg erstellt.

Als Grundlage der Untersuchung sind im Juni 2017 Verkehrserhebungen auf dem Rethener Kirchweg durchgeführt worden. Aufbauend auf diesen Verkehrsdaten und dem zusätzlichen Verkehrsaufkommen der geplanten Bebauung werden die zukünftig zu erwartenden Verkehrsbelastungen auf dem Rethener Kirchweg prognostiziert und die Verträglichkeit der Belastungen beurteilt.

Die Rethener Kirchweg ist nur gering belastet. Er wird am Werktag von rd. 240 Kfz/24 Std. befahren. Lkw-Verkehr findet i. d. R. nicht statt. In der Spitzenstunde am Morgen zwischen 7.30 und 8.30 Uhr wurden 30 Kfz erfasst. Die Spitzenbelastung am Nachmittag erreicht zwischen 15.00 und 16.30 Uhr eine Größenordnung von 20 Kfz/Std. Darüber hinaus wurde der Straßenabschnitt am Zähltag von rd. 200 Radfahrern befahren.

Der Rethener Kirchweg ist im untersuchten Abschnitt hinsichtlich Funktion und Ausbaustandard als Wohnstraße einzustufen.

Als Ergebnis der Untersuchungen ist festzuhalten, dass das Verkehrsaufkommen des Bebauungsplangebiets vom Rethener Kirchweg ohne weiteres aufgenommen werden kann. Trotz einer Erhöhung der vorhandenen Verkehrsbelastungen um rd. 50 % sind die Verkehrsmengen nach wie vor gering und liegen noch deutlich unterhalb der Verträglichkeitsgrenze eines Wohnwegs. Maßnahmen im Rethener Kirchweg sind daher nicht erforderlich‘.

Detailliertere Aussagen können dem Verkehrsgutachtens entnommen werden.

8.4. Kosten

Mit Ausnahme des Verwaltungsaufwandes entstehen der Stadt Laatzen in Folge der Planung keine Kosten.

8.5. Sonstige Auswirkungen

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind keine weiteren Auswirkungen erkennbar zu erwarten.

9. VER- UND ENTSORGUNG

Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb der bebauten und ausreichend erschlossenen Ortslage von Grasdorf.

Hinweis:

Bei Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Leitungen ist ein Sicherheitsabstand gemäß des DVGW-Regelwerkes GW 125 ‚Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen‘ zu berücksichtigen. Dies gilt sowohl für öffentliche als auch für private Grundstücke, sofern diese im Trassenbereich von zu verlegenden Ver- und Entsorgungsleitungen liegen.

9.1. Energieversorgung

Die Stromversorgung erfolgt ebenso wie die Gasversorgung durch die enercity Hannover.

9.2. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch die enercity Hannover durch Anschluss an das örtliche Leitungsnetz.

9.3. Schmutzwasserentsorgung / Oberflächenentwässerung

9.3.1. Schmutzwasser

Die Beseitigung des anfallenden **Schmutzwassers** erfolgt durch Anschluss an das vorhandene Schmutzwasserkanalnetz der Stadt Laatzen. Die Abwässer werden zur Kläranlage in Hannover geleitet.

9.3.2. Oberflächenwasser

Die Beseitigung des anfallenden **Oberflächenwassers** erfolgt über die Regenwasserkanalisation der Stadt Laatzen.

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11 ‚Rethener Kirchweg‘ ist nicht mit einer Zunahme der über die Kanalleitungen abzuführenden Wassermengen zu rechnen. Die durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ermöglichte bauliche Nutzung geht nicht erkennbar über das bisher schon vorhandene bzw. zulässige Maß hinaus. Erforderliche Genehmigungen und Erlaubnisse werden im Rahmen der Baugenehmigung eingeholt.

9.4. Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Zweckverband Abfallwirtschaft Region Hannover (aha)

Während Abfall- und Wertstoffsäcke zur Abholung weiterhin vom Nutzer zur Abholung an der Straße bereitgestellt werden müssen, werden feste Behälter dann bis zu einer Entfernung von 15 m kostenfrei von 'aha'-Mitarbeitern zum Leerungsfahrzeug und zurück zum Standplatz transportiert. Bei Transportwegen über 15 m haben die Nutzer die Wahl, den/die Behälter zur Leerung selbst an der nächst befahrbaren Straße bereitzustellen oder den - nach Entfernung gestaffelten - kostenpflichtigen Holservice von 'aha' in Anspruch zu nehmen.

9.5. Fernmeldeeinrichtungen und sonstige Infrastruktur

Die telekommunikationstechnische Versorgung des Planbereichs erfolgt durch die Telekom. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutsche Telekom Technik GmbH so früh wie möglich (wünschenswert 3 Monate) vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

10. BRANDSCHUTZ

Der Löschwasserbedarf für die einzelnen Baugebiete ist nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW – unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung – mit 1.800 l/min. über 2 Stunden sicherzustellen. Ein etwaiger Mehrbedarf ist durch den Vorhabenträger ggf. nachzuweisen und im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens einzufordern. Ausreichende Aufstellmöglichkeiten für die Feuerwehr sind berücksichtigt.

11. ALTLASTEN

11.1. Bodenkontamination

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden Untersuchungen zur Bodenkontaminationen in Auftrag gegeben.

Diese Untersuchungen können jedoch erst dann erfolgen, wenn die bestehenden Gebäude auf dem Baugrundstück abgerissen wurden und auch die Bodenversiegelung beseitigt wurde (Sh. auch Punkt 11.1).

11.2. Kampfmittel

Das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) hat mit Stellungnahme vom 03.08.2017 der Stadt Laatzen mitgeteilt, dass die beauftragte Auswertung der zurzeit vorhandenen Luftbilder keine Bombardierung innerhalb des Planungsbereiches zeigen.

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel wie Granaten, Panzerfäuste, Minen etc. gefunden werden, ist die zuständige Polizeidirektion, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN-Regionaldirektion Hameln- Hannover umgehend zu benachrichtigen

12. HINWEISE

12.1. Aussagen zum Baugrund

Ein Baugrundgutachten liegt derzeit noch nicht vor. Die entsprechenden Untersuchungen können erst nach Abbruch der bestehenden Bausubstanz und Beseitigung der Bodenversiegelung durchgeführt werden.

12.2. Archäologische Bodendenkmalpflege

Aussagen zur archäologischen Bodendenkmalpflege liegen zum jetzigen Planungsstand noch nicht vor. In dem in der Planung ausgewiesenen Gebiet ist jedoch möglicherweise mit dem Auftreten archäologischer Funde oder Befunde zu rechnen. Daher bedürfen Erdarbeiten im Planungsgebiet einer denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 10 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG). Darin wird dem Träger einer Maßnahme zur Auflage gemacht, den voraussichtlichen Beginn der Erdarbeiten so früh wie möglich, mindestens jedoch 4 Wochen vorher, schriftlich anzuzeigen, damit deren Beobachtung durch die archäologische Denkmalpflege stattfinden kann. Die Anzeige ist zu richten an: Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege, Referat Archäologie, Scharnhorststraße 1, 30175 Hannover. Die Anzeigepflicht bezieht sich auf evtl. Rodungsarbeiten, den Oberbodenabtrag und auf alle in den Unterboden reichenden Erdarbeiten.

13. FLÄCHENBILANZ

Allgemeines Wohngebiet	ca. 4.102 m ²
überbaubare Flächen	ca. 1.367 m ²
Tiefgarage (davon begrünt)	ca. 832 m ² ca. 458 m ²)
Flächen gem. § 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB	ca. 762 m ²
Versiegelte Flächen (Wege, Stellplätze etc.)	ca. 664 m ²
Sonstiges Begleitgrün	ca. 477 m ²

14. DURCHFÜHRUNG DER BODENORDNUNG

Die Fläche des Planungsgebietes befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers. bodenordnerische Maßnahmen sind somit nicht erforderlich.

Aufgestellt:

Hahne Wohnungsverwaltung GbR
Leistlinger Straße 10

30826 Garbsen

Unterschrift

Stadt Laatzen
Abteilung
Stadtentwicklung und Stadtplanung

Unterschrift

Die Begründung hat zusammen mit dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11 vom _____.____.____ bis einschließlich _____.____.____ öffentlich ausgelegt und wurde vom Rat der Stadt Laatzen in seiner Sitzung am _____ gemäß § 9 (8) BauGB beschlossen.

STADT LAATZEN

Laatzen, den

Bürgermeister

TEIL II DER BEGRÜNDUNG

UMWELTBERICHT