

**Stadt Langenhagen**  
**Region Hannover**



# **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 319**

## **„Resser Straße“**

### **Begründung**

Verf.-Stand:	§§ 3(1) + 4(1) BauGB	§§ 3(2) + 4(2) BauGB	§10 BauGB
Plan:	14.08.2018	21.02.2019	12.06.2019
Begründung:	14.08.2018	17.01.2019	12.06.2019



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

Bearbeitung:  
Dipl.-Ing. L. Lockhart  
Dipl.-Geogr. K. Völckers  
Dr.-Ing. S. Strohmeier (fachl. Begleitung)

# INHALT

1	Erfordernis der Planaufstellung: Allgemeine Ziele und Zwecke.....	1
2	Verfahren/Vorhabenbezogener Bebauungsplan.....	1
3	Geltungsbereich .....	2
4	Bestand .....	2
5	Planungsvorgaben .....	4
5.1	Überörtliche Planungen: Raumordnung und Landesplanung.....	4
5.1.1	Landesraumordnungsprogramm .....	4
5.1.2	Regionales Raumordnungsprogramm .....	5
5.1.3	Auseinandersetzung mit den Zielen der Raumordnung.....	6
5.2	Örtliche Planungen.....	7
5.2.1	Flächennutzungsplan .....	7
5.2.2	Bebauungsplan.....	9
6	Geplantes Vorhaben .....	9
7	Städtebauliche Daten .....	11
8	Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans .....	11
8.1	Art der baulichen Nutzung.....	11
8.2	Maß der baulichen Nutzung .....	11
8.3	Bauweise, Baugrenze .....	12
8.4	Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt .....	12
8.5	Grünflächen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	12
8.5.1	Private Grünfläche 1 .....	12
8.5.2	Private Grünfläche 2.....	12
8.6	Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	13
9	Versorgung.....	13
9.1	Löschwasserversorgung .....	13
10	Auswirkungen des Bebauungsplanes .....	13
1	Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans .....	14
2	Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen .....	14
2.1	Fachgesetze.....	14
2.1.1	Baugesetzbuch (BauGB) § 1a.....	14
2.1.2	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) §§ 14 ff.....	14
2.2	Fachplanungen .....	14
2.2.1	Regionales Raumordnungsprogramm für die Region Hannover .....	14

2.2.2	Landschaftsrahmenplan für die Region Hannover .....	15
2.2.3	Landschaftsplan der Stadt Langenhagen.....	15
3	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung .....	16
3.1	Schutzgebiete .....	16
3.2	Schutzgüter .....	16
3.2.1	Schutzgut Mensch .....	16
3.2.2	Schutzgut Pflanzen/Tiere/Biototypen, Artenschutz .....	17
3.2.3	Schutzgut Fläche/Boden und Wasser .....	20
3.2.4	Schutzgut Klima/Luft.....	21
3.2.5	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild .....	22
3.2.6	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter .....	22
3.3	Wechselwirkungen .....	22
3.4	Eingriffsbilanzierung.....	23
4	Entwicklung der Umwelt bei Durchführung der Planung.....	24
5	Beschreibung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen.....	25
5.1	Vermeidungs-, Verhinderungs- und Verminderungsmaßnahmen .....	25
5.2	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen .....	25
6	Prüfung von Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Planes .....	26
7	Zusätzliche Angaben.....	26
7.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung .....	26
7.2	Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen ...	26
8	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	27

**Fotos: infraplan GmbH 2018**

# 1 Erfordernis der Planaufstellung: Allgemeine Ziele und Zwecke

Die Kretschmer GmbH Garten- und Landschaftsbaufirma beabsichtigt, ihr Betriebsgelände umzustrukturieren und zu erweitern. Das Gelände befindet sich am nordwestlichen Siedlungsrand des OT Engelbostel der Stadt Langenhagen östlich der L 380 „Resser Straße“.

Der südliche Teil der Betriebsflächen liegt im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Der nördliche Teil befindet sich im Außenbereich gemäß § 35 BauGB und soll als Erweiterungsfläche Abstell- und Lagerflächen dienen sowie Stellplätze aufnehmen.

Die Verwirklichung des Vorhabens und die rechtliche Sicherung der vorhandenen baulichen Anlagen und Betriebsflächen macht die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich, da sich Teile des Geltungsbereiches im Außenbereich befinden.

Durch den Bebauungsplan soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Stadt Langenhagen gesichert werden.

## 2 Verfahren/Vorhabenbezogener Bebauungsplan

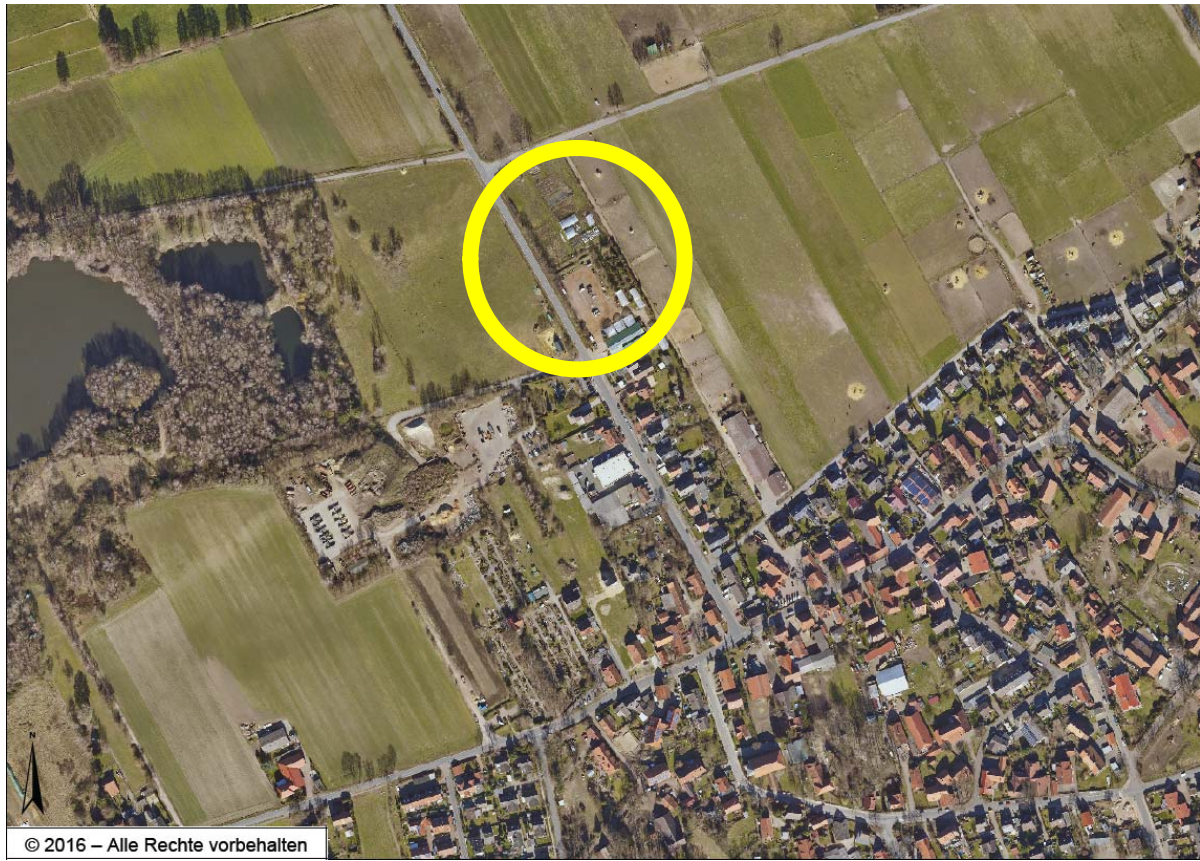
Das Verfahren soll ausschließlich dazu dienen, dem ortsansässigen Gartenbaubetrieb die Möglichkeit der Erweiterung zu geben. Die sowohl inhaltlich als auch territorial hierauf begrenzten Planungsziele lassen sich mit dem Planungsinstrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (VBB) am geeignetsten umsetzen.

Mit der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes kann die Stadt gem. § 12 BauGB die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Stadt abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (s. Planurkunde).

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird durch den Durchführungsvertrag als 3. Bestandteil vervollständigt. Der Vorhabenträger hat sich mittels eines Durchführungsvertrages vor Satzungsabschluss des Bebauungsplanes zur Durchführung der Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen sowie zur Durchführung und Sicherung der Ersatz- und Kompensationsmaßnahmen zu verpflichten.

### 3 Geltungsbereich



Lage des Plangebietes (Luftbild Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, © 2019 LGLN)

Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Siedlungsrand des OT Engelbostel der Stadt Langenhagen. Es liegt östlich der L 380 „Resser Straße“ tlw. im Außenbereich und außerhalb der Ortsdurchfahrtsbegrenzung.

Der Geltungsbereich nimmt eine Fläche von ca. 0,7 ha ein. Er umfasst das Betriebsgelände der Kretschmer GmbH Garten- und Landschaftsbaufirma. Die Begrenzung des Geltungsbereiches orientiert sich dabei überwiegend an vorhandenen Flurstücksgrenzen:

Der Geltungsbereich beinhaltet die Flurstücke 479/199, 480/199 und einen Teil des Flurstückes 478/199 (nördlicher Teil, Außenbereich gem. § 35 BauGB) sowie die Flurstücke 199/9 und 199/12 (unbeplanter Innenbereich gemäß § 34 BauGB) der Flur 3 in der Gemarkung Engelbostel.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist aus der Planzeichnung im Maßstab 1 : 1.000 ersichtlich.

### 4 Bestand

Bei dem Plangebiet handelt es sich um das Betriebsgelände der Kretschmer GmbH Garten- und Landschaftsbaufirma.

Es umfasst im Süden ein Wohn- und Bürogebäude, nördlich daran angrenzend befindet sich eine Lagerhalle mit Werkstatt und Stellflächen.

Im nördlichen Teil des Plangebietes bestehen mehrere Stellplatzüberdachungen für Maschinen und Fahrzeuge. Der überwiegende Teil dieses Bereiches stellt sich als geschotterte Stellplatz- und

Lagerfläche dar. Im Nordosten sind einige im Rahmen einer ehemaligen Baumschulnutzung angepflanzte Gehölze vorhanden. Entlang der „Resser Straße“ verläuft an der Grundstücksgrenze eine Strauch-Baumhecke. Zudem besteht am nördlichen Rand des Plangebietes eine Grünfläche mit Wall und einzelnen Gehölzen sowie daran angrenzend ein Bereich mit gartenbaulicher Nutzung.



*Bestehendes Wohn-/Bürogebäude im Süden des Plangebietes, Blick nach Westen*



*Bestehende Werkstatt- und Lagerhallen im mittleren Bereich des Plangebietes, Blick nach Süden*




*Bestehende Lager- und Stellplatzfläche im nördlichen Teil des Plangebietes, Blick nach Norden*



*Strauch-Baum-Hecke entlang der „Resser Straße“, Blick nach Südwesten*



Lage des Plangebietes (Luftbild Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, © 2019 )

## 5 Planungsvorgaben

### 5.1 Überörtliche Planungen: Raumordnung und Landesplanung

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

#### 5.1.1 Landesraumordnungsprogramm

Ziel des Landesraumordnungsprogramms (LROP) Niedersachsen 2008 (Fassung von 2017) ist die Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes. Nach den Darstellungen des LROP ist die Stadt Langenhagen als Mittelzentrum mit oberzentralen Teilfunktionen eingestuft. Das bedeutet, dass zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den gehobenen Bedarf zu sichern und zu entwickeln sind. Art und Umfang der zentralörtlichen Einrichtungen und Angebote sind an der Nachfrage der zu

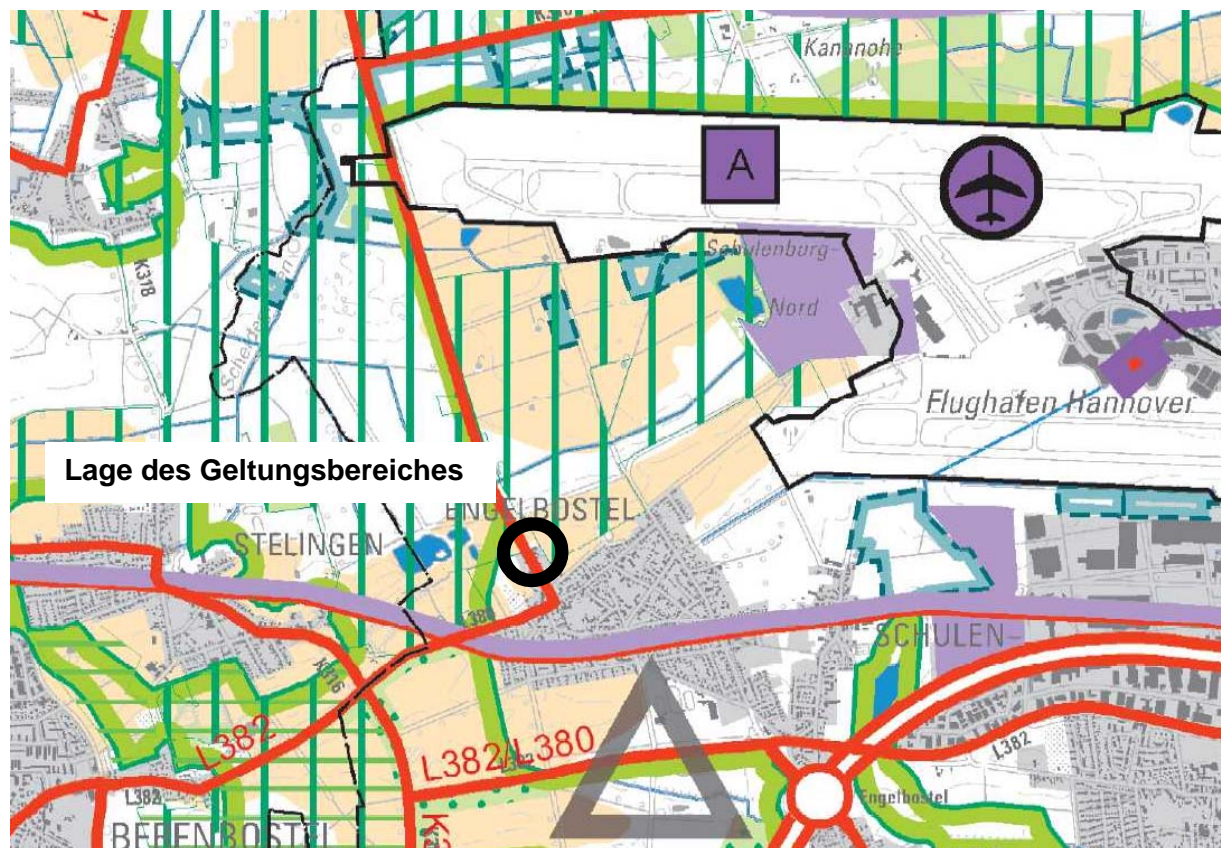
versorgenden Bevölkerung und der Wirtschaft im Verflechtungsbereich auszurichten. Die Leistungsfähigkeit der Zentralen Orte ist der jeweiligen Festlegung entsprechend zu sichern und zu entwickeln. Gleichzeitig dürfen Funktionen und Leistungsfähigkeit benachbarter Zentraler Orte nicht beeinträchtigt werden (s. Pkt. 2.2 LROP).

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

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

Nordöstlich des Plangebietes ist mit dem Flughafen Hannover-Langenhagen ein Verkehrsflughafen dargestellt. Seine Entwicklungschancen im transeuropäischen Flughafennetz sind zu sichern. Sie dürfen nicht durch das Heranrücken von Bebauung behindert werden (s. Pkt. 4.1.5 02 LROP).

### 5.1.2 Regionales Raumordnungsprogramm



Auszug aus dem RROP 2016, Region Hannover



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

Auf eine sparsame Inanspruchnahme von Grund und Boden ist hinzuwirken, große zusammenhängende Freiräume der Region sind in ihrem Bestand zu sichern und zu vernetzen (s. Pkt. 1.1 RROP). Dazu soll der Bauflächenbedarf vorrangig innerhalb der im Siedlungsbestand verfügbaren Flächenpotenziale oder in den bereits in den Flächennutzungsplänen dargestellten Siedlungsflächenreserven gedeckt werden (s. Pkt. 2.1.2 RROP).

Zudem soll die bauliche und sonstige Inanspruchnahme von Freiräumen für die Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung auf ein möglichst geringes Maß beschränkt werden. Eine Zersiedelung und eine weitere Zerschneidung der Landschaft sollen unterbleiben (s. Pkt. 3.1.1 01 RROP).

In der zeichnerischen Darstellung des RROP ist die Stadt Langenhagen als Mittelzentrum mit oberzentraler Teilfunktion festgelegt (s. Pkt. 2.2 04 RROP). Der Bereich des OT Engelbostel ist als ländlich strukturierte Siedlung mit der Ergänzungsfunktion Wohnen gekennzeichnet. Hierdurch kommt dem Langenhagener Ortsteil die Aufgabe einer ergänzenden Siedlungsfunktion zu, die über das Maß der Eigenentwicklung hinausgeht (s. Pkt. 2.1.4 RROP).

Nördlich und östlich grenzt ein Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft an. Damit soll das Landschaftsschutzgebiet LSG H 63 „Ellernbruch“ gesichert werden. Alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sollen so abgestimmt werden, dass diese Gebiete in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden (s. Pkt. 3.1.2 04 RROP).

Ebenfalls grenzt nördlich und östlich ein Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft an. Die in diesen Bereichen vorhandenen Böden mit einer hohen natürlichen Ertragsfähigkeit sollen vor weiterer Inanspruchnahme geschützt und für eine nachhaltige Landwirtschaft gesichert werden. Alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sollen so abgestimmt werden, dass diese Gebiete in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden (s. Pkt. 3.2.1 02 RROP).

Westlich direkt angrenzend verläuft mit der Landesstraße L 380 ein Vorranggebiet Straße von regionaler Bedeutung. Diese Gebiete sind zu sichern und bedarfsgerecht auszubauen (s. Pkt. 4.1.5 RROP).

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Vorranggebiets Siedlungsbeschränkungsbereich. Dieser Bereich wurde zum Schutz der Bevölkerung vor Lärmbelastung im Bereich des Verkehrsflughafens Hannover-Langenhagen und zur langfristigen Sicherung der Funktions- und Entwicklungsfähigkeit des Vorrangstandortes Verkehrsflughafen Hannover-Langenhagen festgelegt (s. Pkt. 2.2.1 04 RROP).

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

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

### **5.1.3 Auseinandersetzung mit den Zielen der Raumordnung**

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 319 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines bereits bestehenden Garten- und Landschaftsbetriebes geschaffen. Dafür werden zum einen ein Teil des Siedlungsbereichs und zum anderen ursprünglich einer Grünlandnutzung unterliegende Flächen überplant. Damit wird die der Stadt zugewiesene mittelzentrale Funktion, die auch die schwerpunktmäßige Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten unterstützt.

Das Plangebiet wird bereits gewerblich genutzt. Mit der Planung werden keine grundsätzlich neuen Nutzungen ermöglicht. In den vergangenen Jahren ist die gewerbliche Nutzung bereits nördlich über die Grenzen des Siedlungsbereichs hinausgewachsen. Dadurch unterliegt auch die nördliche Teilfläche aktuell teilweise schon einer gewerblichen Nutzung in Form von Lagerflächen. Aufgrund der bereits vorherrschenden Nutzung stellt sich die Fläche nicht mehr als Grünfläche dar und erfüllt auch nicht mehr die Vorgaben des Vorsorgegebietes für Landwirtschaft. Raumwirksame Grünstrukturen sind nicht betroffen. Außerdem wird keine zusätzliche Infrastruktur benötigt, da der Standort bereits erschlossen ist.

Mit der Planung werden zwar bereits beanspruchte und überprägte Freiräume für die Entwicklung überplant. Für die gewerbliche Nutzung liegt aber noch keine Genehmigung vor. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden alle bereits erfolgten bzw. durch die Planung noch entstehenden Eingriffe entsprechend der gesetzlichen Vorgaben ausgeglichen.

Durch den bestehenden Betrieb ist das Vorgehaltsgebiet „Natur und Landschaft“ bereits vorbelastet. Durch die Überplanung, die keine grundsätzlich neuen Nutzungen ermöglicht, ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen.

Die landwirtschaftlichen Nutzungen innerhalb des Vorbehaltsgebietes für Landwirtschaft, die direkt an das Plangebiet angrenzen, werden durch die Planung nicht eingeschränkt. Daher ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen auf die Belange der Landwirtschaft.

Die westlich verlaufende Landesstraße L 380 wird durch die geplante Nutzung nicht beeinträchtigt. Darüber hinaus ermöglicht die Straße eine optimale verkehrliche Anbindung des Plangebietes. Außerdem wird durch die bereits bestehende verkehrliche Anbindung der Flächenverbrauch für zusätzliche Straßen minimiert.

Ein Heranwachsen von Siedlungsbereichen und sonstigen lärmempfindlichen Nutzungen an das Gelände des Flughafens Hannover-Langenhagen tritt nicht ein. Das Plangebiet unterliegt bereits einer kombinierten Wohn- und Gewerbenutzung. Dabei befindet sich die bestehende Wohnnutzung, die mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gesichert werden soll, innerhalb des Siedlungsbereiches. Außerdem entstehen keine grundsätzlich neuen Nutzungen innerhalb des Gebietes. Somit steht die Planung dem Ziel der Siedlungsbeschränkung nicht entgegen.

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

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

## **5.2 Örtliche Planungen**

### **5.2.1 Flächennutzungsplan**

#### **Wirksamer Flächennutzungsplan**

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Langenhagen stellt den südlichen Bereich des Bebauungsplanes als Dorfgebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 dar. Im Norden ist eine Fläche für Land- und Forstwirtschaft ausgewiesen.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird für das gesamte Plangebiet eine überbaubare Fläche sowie eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Dies widerspricht den Darstellungen des wirksamen

Flächennutzungsplanes.

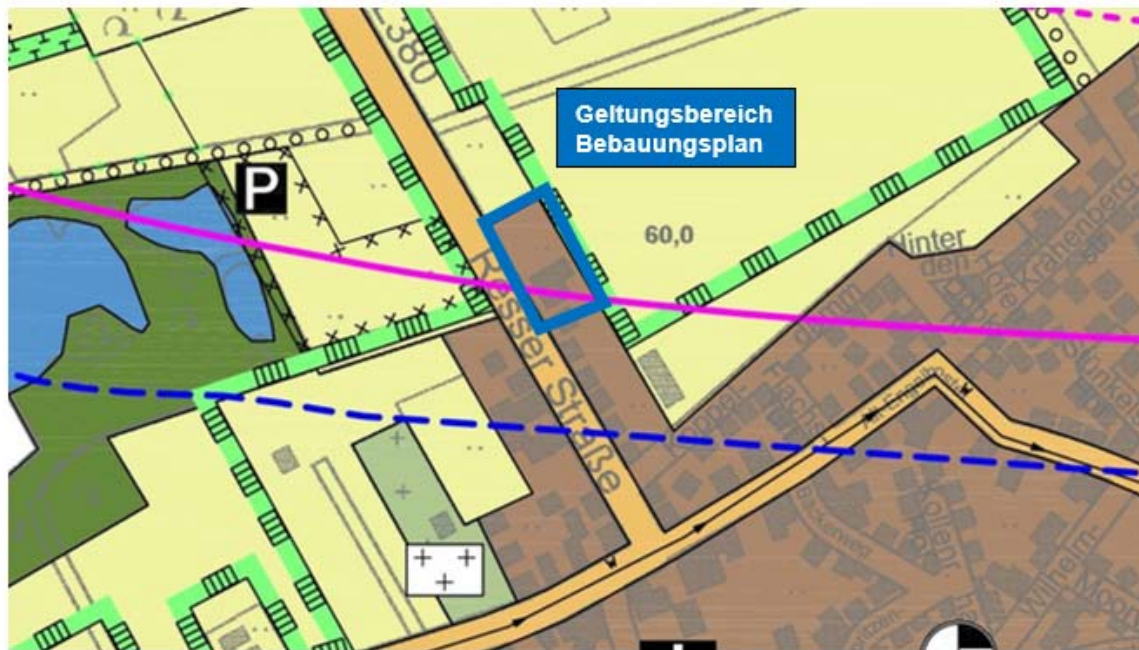


Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Langenhagen

### Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes

Die Stadt Langenhagen stellt derzeit den Flächennutzungsplan neu auf. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 319 wird im neuen Flächennutzungsplan vollständig als gemischte Baufläche dargestellt. Diese Darstellung in der Entwurfsfassung wurde vom Rat der Stadt Langenhagen mit Beschlussdrucksache Nr. BD/2016/379-3 beschlossen. Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entsprechen damit den Darstellungen des sich in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplanes.

Der in Neuaufstellung befindliche Flächennutzungsplan ist derzeit noch nicht vom Stadtrat beschlossen und von der Region Hannover genehmigt. Sollte der Flächennutzungsplan vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes noch nicht rechtswirksam sein, wäre der vorhabenbezogene Bebauungsplan von der Region Hannover zu genehmigen.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan-Entwurf der Stadt Langenhagen (in Neuaufstellung)

## 5.2.2 Bebauungsplan

Ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht für das Plangebiet nicht.

## 6 Geplantes Vorhaben

Der Bereich im Süden des Plangebietes soll mit seiner derzeitigen Nutzung bestehen bleiben (Wohn- und Bürogebäude, Halle und Werkstatt).

Die Freiflächen im Norden des Planbereiches sollen als befestigte Abstell- und Lagerflächen hergerichtet werden (versickerungsfähiges Betonsteinpflaster). Die im Lageplan dargestellten Stellplatzanlagen sind mit begrünten Flachdächern vorgesehen. Die derzeit vorhandenen temporären Überdachungen sollen abgerissen werden.

Die Erschließung soll weiterhin durch die bestehende Zufahrt im Südwesten des Plangebietes von der „Resser Straße“ aus erfolgen.



Ansicht der geplanten Stellplatzüberdachung, Blick Richtung Nord-Osten  
Quelle: Dörger, Loscher, Schneider, beratende Ingenieure, 05.12.2018

Die Kretschmer GmbH Garten- und Landschaftsbau firma ist ein klassisches Garten-, Landschafts- und Sportplatzbauunternehmen.

Die Firma besteht seit 1958 an dem jetzigen Standort und ist seit 1985 Mitglied des Bundesverbandes Garten-, Landschafts- und Sportplatzbau e. V.. Mit 4 Mitarbeitern angefangen verfügt die

Kretschmer GmbH Garten- und Landschaftsbaufirma zzt. über 85 Mitarbeiter, davon 15 Mitarbeiter in der Verwaltung. Ziel ist es, die Mitarbeiterzahl bis zum Jahr 2021 auf 100 Mitarbeiter zu erhöhen.

Die Auftragsstruktur setzt sich zusammen aus: 70 % öffentliche Auftraggeber, 20 % gewerbliche Auftraggeber sowie 10 % private Kunden. Dabei steht der Bau der kompletten Außenanlagen sowie die Herstellung von Sport-, Fußball- und Bolzplätzen und Bezirkssportanlagen im Vordergrund.

Derzeit verfügt die Kretschmer GmbH Garten- und Landschaftsbaufirma über ca. 110 PKW, LKW, Traktor, Anhänger und sonstige, für den Straßenverkehr zulassungspflichtige Geräte. Hinzu kommen weitere 10 Radlader, 15 Bagger sowie Anbaugeräte wie Forstmulcher, Häcksler, Fräsen etc. Unterstellmöglichkeiten für diese Geräte sind derzeit nicht in ausreichender Menge vorhanden.

Um den Standort in Langenhagen langfristig zu sichern, ist eine Erweiterung des Betriebsgeländes dringend notwendig.

## 7 Städtebauliche Daten

Geplante Nutzung des Geltungsbereichs:	
• Nettobauand:	6.416
○ überbaubare Grundstücksfläche (max. GRZ 0,6 + Überschreitung durch Nebenanlagen bis max. 0,8 = 80 % des Nettobauands)	(5.133)
○ nicht überbaubare Grundstücksfläche	(1.283)
• Private Grünfläche 1	596
• Private Grünfläche 2	297
<b>Summe:</b>	<b>7.309</b>

## 8 Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

### 8.1 Art der baulichen Nutzung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll dem bestehenden Garten- und Landschaftsbaubetrieb die Möglichkeit zur Umstrukturierung und Erweiterung gegeben werden. Gleichzeitig sollen sich Nutzung und Gestaltung des Gebietes in das Umfeld einfügen.

Daher werden die Nutzungen im Sinne eines Gartenbaubetriebes begrenzt. Dazu gehören Überdachungen für gartenbaubetriebliche/landwirtschaftliche Anbaugeräte und die Lagerung von Hackschnitzeln, Stellplatzüberdachungen für gartenbaubetriebliche/landwirtschaftliche Fahrzeuge, Stellplätze, Halle, Werkstatt sowie Gebäude mit Betriebsleiterwohnung und/oder Büronutzung.

Auf Grund der Lage im Siedlungsbeschränkungsbereich des Flughafen Hannover-Langenhagen darf über die bestandsgeschützte Wohnnutzung hinaus keine Ausweitung des sonstigen Wohnens erfolgen. Sollte die bestehende Wohnnutzung aufgegeben werden, ist eine weiterführende Nutzung als Bürogebäude geplant.

Ein Container für Büronutzungen ist bis 2021 im südlichen Bereich des Plangebiets genehmigt und hat bis dahin Bestandsschutz. Eine Fortführung der Nutzung ist nicht vorgesehen.

### 8.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht der max. zulässigen Obergrenze für Mischbauflächen gemäß § 17 BauNVO. Mit einer Überschreitungsmöglichkeit durch Nebenlagen gem. § 19 BauNVO kann eine Ausnutzung bis zu 0,8 der Fläche erfolgen. Damit kann die Planung umgesetzt und die Fläche so optimal ausgenutzt werden, so dass eine Inanspruchnahme von weiteren Freiflächen verhindert wird.

Es werden Gebäudehöhen in Bezug auf Normalhöhennull (NHN) festgelegt. Damit werden Gebäudehöhen von 4 m (im Norden) bzw. 10 m (im Süden) ermöglicht, was den konkreten Planungen entspricht. Die maximalen Höhen orientieren sich dabei an den umgebenden Gebäuden. Zudem soll gesichert werden, dass die Gebäude zum Landschaftsschutzgebiet niedriger sind.

Ausnahmsweise kann die festgesetzte Gebäudehöhe durch notwendige technische Anlagen (z. B. Antennen, Kühl- und Abluftanlagen, etc.) überschritten werden. Mit dieser Begrenzung fügt sich das Plangebiet in die Umgebung ein und es wird das Entstehen überdimensionaler Baukörper verhindert.

Zudem ergibt sich im Hinblick auf den Ortsrand eine auf die geplante Nutzung abgestimmte abgestufte Gebäudehöhe.

### **8.3 Bauweise, Baugrenze**

Für das Plangebiet wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Es sind somit nur Gebäude mit einer Länge von max. 50 m möglich. Damit soll die Errichtung der geplanten baulichen Anlagen ermöglicht werden. Gleichzeitig wird das Entstehen überdimensionaler Baukörper am Ortsrand des OT Engelbostel verhindert und ein Einfügen in die umgebende Bebauung gesichert.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Die Lage der Baufelder entspricht der bestehenden und geplanten Nutzung unter Beachtung der Bauverbotszone an der Landesstraße L 380 „Resser Straße“ im außerörtlichen Bereich.

### **8.4 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt**

Der nördliche Teil des Geltungsbereiches grenzt außerorts an die Landesstraße L 380 an. Um den Verkehrsfluss dieser klassifizierten Straße nicht zu stören, wird für den Bereich entlang des Landesstraße ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Die Erschließung des Gebietes erfolgt innerörtlich über die bereits bestehende Zufahrt.

## **8.5 Grünflächen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

### **8.5.1 Private Grünfläche 1**

Nördlich (und östlich) grenzt direkt das Landschaftsschutzgebiet LSG H 63 „Ellernbruch“ an das Plangebiet an. Ziel des LSG ist unter anderem der Erhalt des vielfältigen Landschaftsbildes. Um erhebliche Auswirkungen des Plangebietes auf das LSG zu vermeiden und den Bereich einzugrünen, wird am nördlichen Rand die 11 m breite private Grünfläche festgesetzt. Auf ihr ist mesophiles Grünland sowie ein Streuobstbestand zu entwickeln. Mit der Gehölzpflanzung wird zudem die sich nördlich fortsetzende Gartenbaunutzung aufgenommen und ein Übergang zum Betriebsgelände geschaffen. Ein qualifizierter Freiflächenplan für die Grünfläche ist in den nachfolgenden Genehmigungsverfahren der Stadt Langenhagen vorzulegen.

### **8.5.2 Private Grünfläche 2**

Östlich (und nördlich) grenzt direkt das Landschaftsschutzgebiet LSG H 63 „Ellernbruch“ an das Plangebiet an. Ziel des LSG ist unter anderem der Erhalt des vielfältigen Landschaftsbildes. Um erhebliche Auswirkungen des Plangebietes auf das LSG zu vermeiden und den Bereich einzugrünen, wird am östlichen Rand eine private Grünfläche festgesetzt. Auf dieser ist eine Strauchhecke mit Überhältern zu entwickeln.

Ein qualifizierter Freiflächenplan für die Grünfläche ist in den nachfolgenden Genehmigungsverfahren der Stadt Langenhagen vorzulegen.

## **8.6 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Der vorhandene Grünstreifen im Nordwesten des Geltungsbereichs entlang der L 308 „Resser Straße“ ist zu erhalten, sofern die Bepflanzungen nicht den Bestimmungen der Bauverbotszone widersprechen. Damit wird eine Eingrünung des Plangebietes gesichert und bestehende Grünstrukturen erhalten.

## **9 Versorgung**

### **9.1 Löschwasserversorgung**

Der Grundschutz der Löschwasserversorgung ist für das Plangebiet nach dem Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches (DVGW) Arbeitsblatt W 405 durch die Stadt zu sichern. Die erforderliche Löschwassermenge beträgt gem. der Tabelle des Arbeitsblattes W 405 des DVGW hier 1.600 l/min und ist für einen Zeitraum von zwei Stunden zu gewährleisten.

Sofern das aus dem Leitungsnetz zu entnehmende Löschwasser der erforderlichen Menge nicht entspricht, sind zusätzlich noch unabhängige Löschwasserentnahmestellen in Form von z. B. Bohrbrunnen, Zisternen oder ähnlichen Entnahmestellen anzulegen.

## **10 Auswirkungen des Bebauungsplanes**

Mit der Planung soll einem bestehenden Garten- und Landschaftsbauunternehmen die Möglichkeit gegeben werden, das Betriebsgelände umzustrukturieren und zu erweitern.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ergeben sich voraussichtlich keine erheblichen Nachteile für die in der Umgebung des Plangebietes lebenden Menschen. Die zulässigen Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches entsprechen überwiegend den bereits vorhandenen Nutzungen. Zudem befindet sich das Plangebiet am Ortsrand des OT Engelbostel lediglich südlich befindet sich Wohnnutzung. Erhebliche Umweltauswirkungen ergeben sich lediglich im nördlichen Teil des Plangebietes, da in diesem Bereich größere, offiziell noch unversiegelte Bereiche sowie Gehölze von der Planung betroffen sind. Im südlichen Teil des Plangebietes sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten, da es sich um einen Bestandsbereich handelt, der lediglich gesichert werden soll. Die bestehende Strauch-Baum-Hecke am westlichen Rand des Plangebietes wird erhalten.

Aussagen zu Umweltauswirkungen sind Teil B der Begründung „Umweltbericht“ zu entnehmen. Alle durch die 2. Änderung entstehenden Eingriffe werden vollständig ausgeglichen.



## **TEIL 2: UMWELTBERICHT**

### **1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans**

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

### **2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen**

Folgende umweltrelevante Fachgesetze und Fachplanungen wurden berücksichtigt:

#### **2.1 Fachgesetze**

##### **2.1.1 Baugesetzbuch (BauGB) § 1a**

Die Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB dient dem vorsorgenden Bodenschutz. Demnach soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen sollen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtungen und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung genutzt sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt werden. Diese Vorgabe wird beachtet, indem das Plangebiet auf die für die bauliche Umsetzung erforderlichen Flächen beschränkt wird.

##### **2.1.2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) §§ 14 ff**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird die Eingriffsregelung nach § 1a (3) BauGB in Verbindung mit §§ 14 BNatSchG ff. beachtet.

#### **2.2 Fachplanungen**

##### **2.2.1 Regionales Raumordnungsprogramm für die Region Hannover**

In der zeichnerischen Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) 2016 für die Region Hannover ist der südliche Bereich des Plangebietes nachrichtlich als vorhandener und bauleitplanerisch gesicherter Siedlungsbereich dargestellt.

Nördlich und östlich grenzt ein Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft an. Damit soll das Landschaftsschutzgebiet LSG H 63 „Ellernbruch“ gesichert werden. Alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sollen so abgestimmt werden, dass diese Gebiete in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden (s. Pkt. 3.1.2 04 RROP).

Ebenfalls grenzt nördlich und östlich ein Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft an. Die in diesen Bereichen vorhandenen Böden mit einer hohen natürlichen Ertragsfähigkeit sollen vor weiterer Inanspruchnahme geschützt und für eine nachhaltige Landwirtschaft gesichert werden. Alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sollen so abgestimmt werden, dass diese Gebiete in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden (s. Pkt. 3.2.1 02 RROP).

Aufgrund der aktuellen Nutzung des Plangebietes besteht bereits eine Vorbelastung der angrenzenden Vorbehaltsgebiete. Die Planung führt daher zu keinen zusätzlichen, erheblichen Auswirkungen auf die Vorbehaltsgebiete.

## 2.2.2 Landschaftsrahmenplan für die Region Hannover

Der Landschaftsrahmenplan der Region Hannover (LRP 2013) trifft folgende planungsrelevante Aussagen zum Plangebiet:

- Karte 1 Arten und Biotope: Für das Plangebiet ist keine Biotoptypeneinstufung erfolgt, es wird als Siedlungsraum dargestellt. Zudem liegt es innerhalb eines Lärmbereiches (Flughäfen, Straßen, Windkraftanlagen), wobei sich hier auf den Flughafen Hannover bezogen wird. Durch die Planung wird somit kein hochwertiges Biotop überbaut.
- Karte 2 Landschaftsbild: Das Plangebiet ist nicht als Landschaftsteilraum eingeordnet. Zudem wird der Bereich als „Siedlungsrand ohne landschaftliche Einbindung“ eingestuft. Die zukünftige Bebauung fügt sich in das Umfeld ein. Bereiche mit hochwertigem Landschaftsbild sind von der Planung nicht betroffen.

Die Planung berücksichtigt die Ziele des Landschaftsrahmenplanes.

## 2.2.3 Landschaftsplan der Stadt Langenhagen

Für die Stadt Langenhagen liegt der Vorentwurf des Landschaftsplanes Langenhagen vor (Stand 26.11.2018). Darin werden folgende planungsrelevanten Aussagen zum Plangebiet getroffen:

- Karte 1b Bewertung Arten und Biotope: Das Plangebiet wird überwiegend als Gewerbegebiet sowie im Norden als Baumschule eingestuft. Eine Biotoptypenbewertung erfolgte nicht.  
→ Durch das Vorhaben wird kein hochwertiges Biotop überplant.
- Karte 2b Bewertung Landschaft: Das Plangebiet wird überwiegend als Landschaftseinheit mit sehr geringer Eigenart sowie im Norden als Landschaftseinheit mit geringer Eigenart eingestuft.  
→ Die zukünftige Bebauung fügt sich in das Umfeld ein. Hochwertige Landschaftseinheiten sind von der Planung nicht betroffen.
- Karte 4 Klima und Luft: Der überwiegende Teil des Plangebietes hat eine geringe stadtklimatische Bedeutung und Empfindlichkeit. Lediglich im Süden besteht für einen kleineren Bereich keine bzw. in Einzelfällen eine geringe bioklimatische Vorbelastung.  
→ Durch das Vorhaben werden keine hochwertigen Bereiche für Klima und Luft überplant.
- Karte 5 Zielkonzept: Im überwiegenden Teil des Plangebietes soll eine umweltverträgliche Nutzung in Gebieten mit aktuell mittlerer bis sehr geringer Bedeutung erfolgen (Zielkategorie 5). Ein kleiner Bereich im Norden ist der Zielkategorie 3 zugeordnet, die eine Entwicklung und Wiederherstellung in Gebieten mit aktuell mittlerer bis sehr geringer Bedeutung vorsieht.  
→ Mit der Anlage eines Streuobstbestandes wird dem entsprochen.

Die Planung berücksichtigt die Ziele des Landschaftsplanes.

## **3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung**

### **3.1 Schutzgebiete**

Nördlich und östlich grenzt direkt das Landschaftsschutzgebiet LSG H 63 „Ellernbruch“ an das Plangebiet an. Ziele des LSG sind der Erhalt des vielfältigen Landschaftsbildes, der Erhalt und die Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie die Bewahrung des besonderen Erholungswertes der Landschaft.

Aufgrund der bereits bestehenden langjährigen Nutzung des Plangebietes besteht zum einen eine Vorbelastung für das Schutzgebiet. Zum anderen wird durch die Eingrünung des Plangebietes ein Hineinwirken in das LSG vermieden. Zudem hat der Geltungsbereich aufgrund seiner verhältnismäßig geringen Größe nur eine untergeordnete Bedeutung für das Schutzgebiet. Somit ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet.

Weitere nach BNatSchG geschützte Gebiete sind in der Nähe des Plangebietes nicht vorhanden. Alle anderen Schutzgebiete sind aufgrund ihrer Entfernung und der Art der Änderung nicht betroffen.

### **3.2 Schutzgüter**

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

Im Folgenden werden der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale schutzgutbezogen beschrieben. Anschließend werden die mit der Umsetzung der Planung verbundenen Veränderungen des Umweltzustandes auf die Schutzgüter projiziert. Eine Beeinträchtigung liegt dann vor, wenn eine Störung einzelner Bestandteile des Naturhaushalts und des Landschafts-/Ortsbildes wahrscheinlich ist.

Ein Eingriff liegt dagegen nur vor, wenn diese Beeinträchtigung erheblich ist. Eine Erheblichkeit ist stets dann gegeben, wenn der Wert eines Schutzgutes durch die Planung um mindestens eine Wertstufe abnimmt.

Im Norden des Plangebietes wurden seit 2006 insbesondere Stellplatzflächen angelegt, die nicht genehmigt sind. Als Grundlage für die Bewertung wird daher nicht der derzeitige Zustand, sondern der Zustand von 2006 angenommen (Ist-Zustand).

Die Bewertung und Quantifizierung der Biotoptypen im Ist-Zustand (vor Umgestaltung) erfolgt auf der Grundlage der „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ des Niedersächsischen Städtetages (2013) und ist Kapitel 3.4 zu entnehmen.

#### **3.2.1 Schutzgut Mensch**

##### **Basisszenario**

Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Siedlungsrand des OT Engelbostel der Stadt Langenhagen. Es liegt östlich der L 380 „Resser Straße“ und umfasst das Betriebsgelände der Kretschmer GmbH Garten- und Landschaftsbaufirma. Im Süden grenzt Wohnbebauung an, im Osten, Norden und Westen landwirtschaftliche bzw. gartenbaulich genutzte Flächen.

Ausgewiesene Rad- oder Wanderwege existieren im Plangebiet nicht. Bereiche mit Naherholungseignung befinden sich vorwiegend in der östlich, nördlich und westlich gelegenen Agrarlandschaft.

## **Bewertung**

Das Plangebiet umfasst überwiegend das bereits mit Gebäuden und Betriebsflächen bestandene Gelände der Garten- und Landschaftsbaufirma. Lediglich im Norden des Plangebietes können zukünftig bisher gartenbaulich (u. a. Baumschule) genutzte Bereiche überbaut werden. Das Plangebiet wird durch einen zu erhaltenden Grünstreifen im Westen sowie durch einen Streuobstbestand im Norden und der Strauch-Baum-Hecke im Osten eingegrünt.

Im Hinblick auf die südlich angrenzende Wohnbebauung besteht eine Vorbelastung durch den bestehenden Betrieb. Mit der Planung werden keine grundsätzlich neuen Nutzungen oder eine erhebliche Nutzungsausweitung im Plangebiet ermöglicht. Eine erhebliche Zunahme des Verkehrs ist nicht zu erwarten.

Von der Planung sind keine wertvollen, für die Naherholung nutzbaren Bereiche betroffen. Es ergeben sich daher keine erheblichen Auswirkungen für den Aspekt Wohnen, Wohnumfeld und Naherholung durch die Planung.

## **3.2.2 Schutzgut Pflanzen/Tiere/Biotoptypen, Artenschutz**

### **Pflanzen/Tiere/Biotoptypen**

#### Basisszenario

Als Ausgangszustand wird der Bestand vor Durchführung der Erweiterungsmaßnahmen angenommen (Stand 2006, s. Biotoptypenkarte). Zudem wurde das Plangebiet am 16. Mai 2018 durch die infraplan GmbH begangen.

Der überwiegende Teil des Plangebietes stellt sich als Betriebsgelände der Garten- und Landschaftsbaufirma dar. Im nördlichen Teil befinden sich gartenbaulich genutzte Flächen, die als Baumschule beurteilt werden können (EBB). Südlich daran angrenzend besteht im zentralen Bereich des Plangebietes die eigentlichen Betriebsbereiche der Firma mit (überwiegend schottrig) versiegelten Hofflächen, mehreren Folienhallen als Fahrzeugunterstellbereiche sowie einer massiven Maschinenhalle und einem Werkstattgebäude (X). Im Bereich der Maschinenhalle befinden sich drei einzelne Laubbäume mittleren Alters (HBE). Im Süden bestehen Wohn- und Geschäftsgebäude (X). Südöstlich befindet sich ein dazugehöriger Ziergarten (PHZ). Entlang der L 380 „Resser Straße“ verläuft überwiegend ein standortgerechter Gehölzstreifen (HPS).


Pflanzen der Roten Liste Niedersachsens oder besonders bzw. streng geschützte Pflanzenarten sowie gesetzlich geschützte Biotope oder Landschaftsbestandteile wurden innerhalb des Plangebietes nicht gefunden.

Wertvolle Lebensraumstrukturen für Tiere sind innerhalb des Plangebietes nicht vorzufinden. Der Geltungsbereich stellt sich als einfach strukturierter Siedlungsrand mit eingeschränkten Habitatfunktionen dar. Insgesamt ist der Bereich lediglich als Teilhabitat für verbreitete Halboffen- und Offenlandvögel einzustufen.

Hinsichtlich Avifauna wurden innerhalb des Plangebietes lediglich jeweils ein Brutpaar von Amsel und Rotkehlchen festgestellt. Zudem ist das Plangebiet grundsätzlich als Jagdrevier für Fledermäuse zu beurteilen. Die Bestandsgebäude sind aufgrund ihrer Ausführung bzw. Bauweise als Quartiere für Fledermäuse ungeeignet.

Weitergehende Habitatfunktionen können aufgrund der intensiven gewerblichen Nutzung ausgeschlossen werden. Schutzgebiete bzw. für die Fauna wertvolle Bereiche (insbesondere Brut- und Gastvögel), befinden sich nicht innerhalb des Plangebietes oder dessen unmittelbarer Nähe. Das Plangebiet hat aufgrund des Fehlens naturnaher Still- und Fließgewässer als Lebensgrundlage für seltene oder bestandsbedrohte Kriechtiere und Lurche keine Bedeutung.



Darstellung der Biotoptypen im Jahr 2006 (unmaßstäblich; Luftbild Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, © 2019 )



*Südöstlicher Teil des Plangebietes mit Wohn- und Geschäftsgebäude, Blick nach Westen*



*Werkstattgebäude mit Einzelbäumen und versiegelte Hoffläche im zentralen Teil des Plangebietes, Blick nach Südwesten*



*Folienhallen und versiegelte Hofflächen im zentralen Teil des Plangebietes, Blick nach Westen*



*Gehölzstreifen entlang der L 380 „Resser Straße“, Blick nach Norden*



*Nordöstlicher Bereich mit Baumschulnutzung, Blick nach Norden*



*Folientunnel und gartenbauliche Nutzung im nördlichen Bereich, Blick nach Nordosten*

### Bewertung

Die Planung ermöglicht eine Überbauung bzw. Versiegelung von ehemals gartenbaulich genutzten Bereichen. Hiervon sind geringwertige Biotoptypen betroffen (Wertfaktor 1), deren Inanspruchnahme gemäß der gewählten Methodik ausgleichspflichtig ist. Zudem können 3 Einzelbäume (Wertfaktor 3) verloren gehen.

Die Biotoptypen im südlichen Bereich des Plangebietes (Betriebsbereiche, Wohn-/Geschäftsgebäude und der Ziergarten) sowie der straßenbegleitende Gehölzstreifen bleiben von der Planung unberührt bzw. werden erhalten.

Durch die Anlage einer Strauch-Baum-Hecke (Wertfaktor 3) im Osten und eines Streuobstbestandes (Wertfaktor 3) im Norden des Plangebietes werden höherwertige Biotope geschaffen, die positive Wirkungen auf das Schutzgut haben.

Besonders schützenswerte und gefährdete Pflanzenarten bzw. großflächige bestandsbedrohte Pflanzengesellschaften wurden innerhalb des Plangebietes und dem direkten Umfeld nicht kartiert.

#### Artenschutzrechtliche Einschätzung

Grundsätzlich ist das Plangebiet als Teilhabitat europäisch geschützter Vogelarten und Bewegungsraum für Fledermäuse sowie einiger verbreiteter Insekten geeignet, wobei unter Berücksichtigung der früheren gartenbaulichen und gewerblichen Nutzungen sowie der Siedlungsrandlage nur sehr verbreitete Wirbeltier- und Insektenarten zu erwarten sind (ohne Vertreter der Roten Liste Niedersachsens).

In keiner der Teilflächen im Plangebiet wurden Formationen an autochthonen, bestandsbedrohten oder nach BArtSchV geschützten oder streng geschützten Pflanzenarten in der Gehölz- und Bodenvegetation vorgefunden.

Alle Fledermausarten Deutschlands sind in Anhang IV der FFH-Richtlinie (92/43/EWG) aufgeführt und gehören zu den streng zu schützenden Arten von gemeinschaftlichem Interesse sowie nach § 10 Abs. 2 Nr. 11 b BNatSchG zu den streng geschützten Arten. Die Artengruppe ist durch die Umnutzung nicht betroffen, da keine Quartieräume verloren gehen. Eine allgemeine Raumnutzung bleibt uneingeschränkt möglich.

Insgesamt sind keine artenschutzrechtlichen Belange durch die Umsetzung der Planung betroffen.

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

Unter Beachtung dieser zeitlichen Vorgabe ist die Planung mit dem Artenschutz vereinbar.

### **3.2.3 Schutzgut Fläche/Boden und Wasser**

#### **Basisszenario**

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Sandlössverbreitungsgebietes. Im Verlauf der Bodenbildungsprozesse entwickelte sich daraus im Plangebiet Braunerden. Der Bereich weist deshalb ein sehr geringes Ertragspotenzial auf.

Innerhalb des Plangebietes sind keine schutzwürdigen oder seltenen Böden vorhanden (LANDESAMT FÜR BERGBAU, ENERGIE UND GEOLOGIE, LBEG 2018).

Durch die bestehende gartenbauliche und gewerbliche Nutzung der Flächen ist der Boden überwiegend als vorbelastet einzustufen.

Hydrogeologisch liegt das Plangebiet im Bereich eines Porengrundwasserleiters, der eine hohe Durchlässigkeit oberflächennaher Schichten aufweist. Durch die Lage der Grundwasseroberfläche von über 50 m zu NN ist das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung als mittel einzustufen.

Die Grundwasserneubildungsrate liegt mit 151 – 200 mm/a im geringen Bereich (LBEG 2018).

Insgesamt ist die Grundwassersituation innerhalb des Plangebietes durch die bestehenden

Nutzungen als vorbelastet einzustufen.

Natürliche Fließ- oder Stillgewässer sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

Die Schutzgüter Fläche/Boden und Wasser haben somit innerhalb des Plangebietes überwiegend eine allgemeine bis geringe Bedeutung für den Naturhaushalt.

### **Bewertung**

Durch die Planung wird ein Eingriff in den Bodenhaushalt durch Überbauung bzw. Versiegelung im Bereich der früheren gartenbaulichen Nutzung ermöglicht. Hieraus resultieren erhebliche Auswirkungen für das Schutzgut Fläche/Boden und Wasser, da es infolge der Versiegelung zu einem vollständigen Funktionsverlust des Bodens als Pflanzenstandort, Wasserspeicher, Lebensraum für Mikroorganismen und Bodentiere sowie für den Gasaustausch kommt. Mit der Anlage der Strauch-Baum-Hecke sowie dem Streuobstbestand werden diese Bereiche aufgewertet, was zu positiven Auswirkungen auf das Schutzgut führt.

Insgesamt ergeben sich somit keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.

Bei Nichtdurchführung der Planung würden sich keine erheblichen Änderungen zum Basisszenario ergeben. Die Belastung aufgrund der gartenbaulichen Nutzung blieben bestehen. Bei Nutzungsaufgabe würde sich eine Waldsukzession ergeben, die positive Aspekte hinsichtlich des Schutzgutes Fläche/Boden und Wasser aufweist.

## **3.2.4 Schutzgut Klima/Luft**

### **Basisszenario**

Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Ortsrandbereich von Engelbostel und liegt im Übergang zwischen der vorhandenen Bebauung, die von Erwärmung und einer verminderter Luftzirkulation geprägt ist und dem Freilandklima, das von überwiegend landwirtschaftlichen Flächen im Norden, Westen und Osten geprägt ist. Die westlich angrenzende Landesstraße L 380 „Resser Straße“ stellt eine klimatische und lufthygienische Vorbelastung dar.

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

### **Bewertung**

Mit der Planung wird die gewerbliche Nutzung und Versiegelung früher gartenbaulich genutzter Bereiche ermöglicht.

Somit wird es zu einer geringfügigen Verminderung der Luftzirkulation und Zunahme der Erwärmung kommen.

Durch die Planung sind aber keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima/Luft zu erwarten, da aufgrund der Lage des Plangebietes mit fast allseitigem Anschluss an den offenen Landschaftsraum ein ständiger Luftaustausch gegeben ist. Zudem bleibt der bestehende Gehölzstreifen im Westen erhalten und mit der Strauch-Baum-Hecke und dem Streuobstbestand werden zusätzliche Frischluftbereiche geschaffen.

Bei Nichtdurchführung der Planung würden sich keine erheblichen Änderungen zum Basisszenario ergeben. Die Vorbelastungen blieben bestehen. Bei Nutzungsaufgabe würde sich eine Waldsukzession ergeben, die positive Aspekte hinsichtlich des Schutzgutes Klima/Luft aufweist.



### 3.2.5 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

#### Basisszenario

Hinsichtlich des Landschaftsbildes wird das Plangebiet überwiegend durch die vorhandene Bebauung und die gartenbauliche Nutzung geprägt. Im Süden dominiert die gewerbliche Bebauung, womit dieser Bereich nur eine geringe Bedeutung für das Landschaftsbild besitzt. Im nördlichen Bereich besteht eine gartenbauliche Nutzung, welche sich außerhalb des Plangebietes fortsetzt. Damit hat dieser Bereich eine allgemeine Bedeutung für das Landschaftsbild.

Das Plangebiet befindet sich in Ortsrandlage und ist im Hinblick auf das Ortsbild vor allem durch die gewerblich genutzten Gebäude geprägt. Der vorhandene Baumbestand führt zwar zu einer teilweisen Eingrünung, insgesamt hat das Plangebiet aber keine besondere Bedeutung für das Ortsbild.

Für die naturgebundene Erholung eignet sich das eingezäunte Plangebiet nicht. Dieses ist weiter östlich, nördlich und westlich im offenen Landschaftsraum möglich.

Das Plangebiet hat somit insgesamt eine mittlere Bedeutung für das Landschafts- bzw. Ortsbild.

#### Bewertung

Die Planung sieht eine Bebauung mit Stellplatzüberdachungen und Flächenversiegelung innerhalb des Geltungsbereiches vor. Um erhebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu vermeiden und die Bebauung optisch in die Umgebung einzufügen, wird eine Begrenzung der Gebäudehöhe auf max. 4 m (im Norden Richtung Landschaftsschutzgebiet) bzw. 10 m (im Süden Richtung Siedlungsraum) festgesetzt.

Weiterhin wird an der Westgrenze der bestehende Gehölzstreifen zum Erhalt festgesetzt. Zudem wird nördlich die Anlage einer Grünfläche mit Streuobstbestand und im Osten eine Strauch-Baumhecke festgesetzt. Damit wird eine Eingrünung des Gebietes gesichert und ein natürlich wirkender Abschluss zum offenen Landschaftsraum (und damit auch zum Landschaftsschutzgebiet) gebildet.

Da das Plangebiet keine besondere Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung hat und eine Vorprägung durch die bereits bestehende Wohn- und Gewerbenutzung gegeben ist, entstehen insgesamt keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschafts- bzw. Ortsbildes durch die Planung.

Bei Nichtdurchführung der Planung würden sich keine erheblichen Änderungen zum Basisszenario ergeben. Das Landschafts- und Ortsbild würde voraussichtlich in seiner derzeitigen Ausprägung mit seiner Bedeutung erhalten bleiben. Bei Nutzungsaufgabe würde es zu einer Wiederbewaldung und damit zu einem veränderten Landschafts- und Ortsbild kommen.

### 3.2.6 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Es liegen keine Angaben zum Vorkommen von Kultur- oder sonstigen Sachgütern innerhalb des Plangebietes vor. Es ist jedoch grundsätzlich mit dem Auftreten von archäologischen Funden und Befunden zu rechnen.

## 3.3 Wechselwirkungen

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

Mit der vorliegenden Planung ist dies im Wesentlichen für die Schutzgüter Pflanzen/Tiere sowie Fläche/Boden und Wasser gegeben, da die mögliche zusätzliche Versiegelung zu einem Verlust von gartenbaulich genutzten Bereichen sowie zu Auswirkungen für die Bodenfunktionen führt.

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

### 3.4 Eingriffsbilanzierung

Um die Umwelt schützenden Belange nach § 1a BauGB in angemessener Weise zu berücksichtigen, sind die Vorgaben der Eingriffsregelung nach § 18 BNatSchG anzuwenden.

Die folgende Eingriffsbilanzierung stellt den Ausgangszustand der Fläche vor Beginn der in jüngerer Zeit erfolgten Ausbaumaßnahmen den Festsetzungen des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 319 „Resser Straße“ gegenüber und quantifiziert die voraussichtlichen Eingriffe. Die Quantifizierung des Eingriffs erfolgt auf der Grundlage der „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ des Niedersächsischen Städtetages (2013). Dieses Modell basiert auf der Annahme, dass jeder Biotoptyp einen spezifischen Wert für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und für das Landschaftsbild aufweist, der zu der Fläche in Beziehung gesetzt werden kann. Der Eingriffsflächenwert des Plangebietes wird nachfolgend ermittelt. Dabei wird abweichend von der Arbeitshilfe der Streuobstbestand nur mit Wertfaktor 3 bewertet, da es sich um einen verhältnismäßig kleinen und neu anzupflanzenden Bestand handelt.

Biototypen Ist-Zustand	Biotopgröße (m <sup>2</sup> )	Wertfaktor	Flächenwert	Biototypen Planung	Biotopgröße (m <sup>2</sup> )	Wertfaktor	Flächenwert
Versiegelte Flächen (X)	3.628	0	0	Versiegelte Flächen: GRZ 0,6 + 50 % Überschreitung = 0,8 (X)	5.133	0	0
Gartenbaulich genutzte Flächen (EBB)	3.068	1	3.068	Gartenbaulich genutzte Flächen (EBB)	-	-	-
Standortgerechter Gehölzstreifen (HPS)	255	3	765	Standortgerechter Gehölzstreifen (HPS)	255	3	765
3 Einzelbäume (HBE)	90	3	270	3 Einzelbäume (HBE)	-	-	-
Ziergarten (PHZ)	268	1	268	Ziergarten (PHZ)	268	1	268
Strauch-Baum-Hecke (HSE)	-	-	-	Strauch-Baum-Hecke (HSE)	297	3	891
Streuobstbestand (HOJ)	-	-	-	Streuobstbestand (HOJ)	561	3	1.683
Trittrassen bei nicht-überbaubaren Flächen (GRT)	-	-	-	Trittrassen bei nicht-überbaubaren Flächen (GRT)	795	1	795
<b>Gesamtsumme</b>	<b>7.309</b>		<b>4.371</b>		<b>7.309</b>		<b>4.402</b>

Nach Abzug des Eingriffsflächenwertes im Ist-Zustand von 4.371 von dem ermittelten Flächenwert der Planung von 4.402 ergibt sich ein Guthaben von 31 Werteinheiten. Ein Ausgleich ist somit nicht erforderlich.

Flächenwert der Eingriffsfläche (Planung)	4.402
Flächenwert der Eingriffsfläche (Ist-Zustand)	4.371
<b>Flächenwert (Ausgleichsbedarf)</b>	<b>+31</b>

## 4 Entwicklung der Umwelt bei Durchführung der Planung

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

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

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

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

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

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

Mit der Planung sind einerseits die in Kapitel 3 ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen verbunden, die über Vermeidungsmaßnahmen minimiert und über Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden können. Unzumutbare Immissionen sind nicht zu erwarten. Über den Verkehr hinausgehende Auswirkungen hinsichtlich Emissionen und Belästigungen ergeben sich aus der geplanten Nutzung. Mit Umsetzung der Planung und Einhaltung der Vorgaben können diese jedoch auf ein unerhebliches Maß reduziert werden.

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

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

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

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

ermitteln und ggf. die Einhaltung von Vorgaben nachzuweisen (z. B. in Bezug auf Anlagensicherheit).

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

Kumulative Auswirkungen sind aufgrund der Planung nicht zu erwarten.

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

Mit der Planung sind die in Kapitel 3 ermittelten klimatischen Auswirkungen verbunden. Weitergehende Auswirkungen der Planung auf das Klima sind nicht zu erwarten. Die Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels ist im Rahmen nachfolgender Genehmigungsverfahren zu ermitteln und ggf. die Einhaltung von Vorgaben nachzuweisen (z. B. mögliche Folgen bei Sturmereignissen).

- **der eingesetzten Techniken und Stoffe**

Erhebliche Auswirkungen von Techniken und Stoffen sind aufgrund der Planung nicht zu erwarten. Weitergehende Auswirkungen hinsichtlich der eingesetzten Techniken und Stoffe sind bei Bedarf im Rahmen nachfolgender Genehmigungsverfahren zu ermitteln und ggf. die Einhaltung von Vorgaben nachzuweisen.

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

### **5.1 Vermeidungs-, Verhinderungs- und Verminderungsmaßnahmen**

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

- Es wird lediglich die für die Planung unbedingt erforderliche Fläche beansprucht.
- Durch die Begrenzung der Bauhöhen werden erhebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild vermieden.
- Durch die Anlage eines Streuobstbestandes und einer Strauch-Baum-Hecke erfolgt eine Eingrünung und naturschutzfachliche Aufwertung des Plangebietes.

### **5.2 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

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

Eingriff betroffenen Naturraumes in ähnlicher Art und Weise wiederherzustellen (Ersatzmaßnahmen).

Durch die Anlage eines Streuobstbestandes und einer Strauch-Baum-Hecke erfolgt eine Eingrünung und naturschutzfachliche Aufwertung des Plangebietes. Gemäß der Eingriffsbilanzierung entsteht somit kein externer Ausgleichsbedarf.

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

Anlass für die Bebauungsplan-Aufstellung sind konkrete Umstrukturierungs- und Erweiterungsabsichten eines ansässigen Betriebes. Die bestehenden Betriebsflächen grenzen unmittelbar an die Erweiterungsfläche an. Auf anderen angrenzenden Erweiterungsflächen besteht bereits Wohnbebauung bzw. sie befinden sich nicht im Eigentum des Vorhabenträgers. Zudem befindet sich nördlich und östlich ein Landschaftsschutzgebiet. Somit ergeben sich keine Planungsalternativen.

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

## **7 Zusätzliche Angaben**

### **7.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung**

Zur Berücksichtigung der Umweltbelange wurde die Eingriffsregelung nach § 1 a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 14 BNatSchG berücksichtigt und eine Bilanzierung auf der Grundlage der „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ des Niedersächsischen Städtetages (2013) durchgeführt.

### **7.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen**

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

- Überbauungsgrad  
Für die Einhaltung der festgesetzten Höchstgrenze der Überbauung und der Gebäudehöhen ist die Baugenehmigungsbehörde der Region Hannover zuständig.
- Umsetzung der Pflanzmaßnahmen

Die Umsetzung der Pflanzmaßnahmen hat stattzufinden. Für die Überwachung und Umsetzung der grünordnerischen textlichen Festsetzungen ist die Baugenehmigungsbehörde der Region Hannover zuständig.

## 8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 139 „Resser Straße“ verfolgt das Ziel, für einen am nordwestlichen Ortsrand von Engelbostel vorhandenen Gewerbebetrieb die sich bereits im Norden befindlichen Stellplätze zu legitimieren sowie Umstrukturierungs- und Erweiterungsmöglichkeiten zu schaffen.

Derzeit sind die Flächen des Plangebietes dem unbeplanten Innenbereich bzw. dem Außenbereich zuzuordnen. Eine weitere Bebauung ist momentan nicht möglich. Hierfür ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Um die Errichtung der geplanten Stellplatzüberdachungen für Maschinen und des Betriebshofes zu ermöglichen sowie die im Süden befindlichen Bestandsgebäude zu sichern, wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Die Gebäudehöhe wird im Norden auf 4 m und im Süden auf max. 10 m begrenzt. Im nördlichen und östlichen Bereich werden Grünflächen festgesetzt. Auf der Fläche im Norden (G 1) soll mesophiles Grünland sowie ein Streuobstbestand angelegt werden. Auf der Fläche an der Ostgrenze (G 2) eine Strauchhecke. Die Flächen dienen der Eingrünung und der Verminderung von Auswirkungen auf das angrenzende Landschaftsschutzgebiet.

Die Planung hat insgesamt keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter Mensch, Pflanzen/Tiere, Fläche/Boden und Wasser, Klima/Luft, Landschafts- und Ortsbild sowie sonstige Kultur- und Sachgüter.

Externe Kompensationsmaßnahmen sind somit nicht erforderlich.

Ausgearbeitet von:  
infraplan GmbH

Celle, den **25.09.2019**

**gez.: L. Lockhart** (Siegel)

.....  
[Dipl.-Ing. L. Lockhart]

---

Der Rat der Stadt Langenhagen hat den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 319 „Resser Straße“ in seiner Sitzung am 01.10.2019 gemäß § 10 BauGB als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Langenhagen, **01.10.2019**

**gez.: Mirko Heuer**

.....  
Bürgermeister