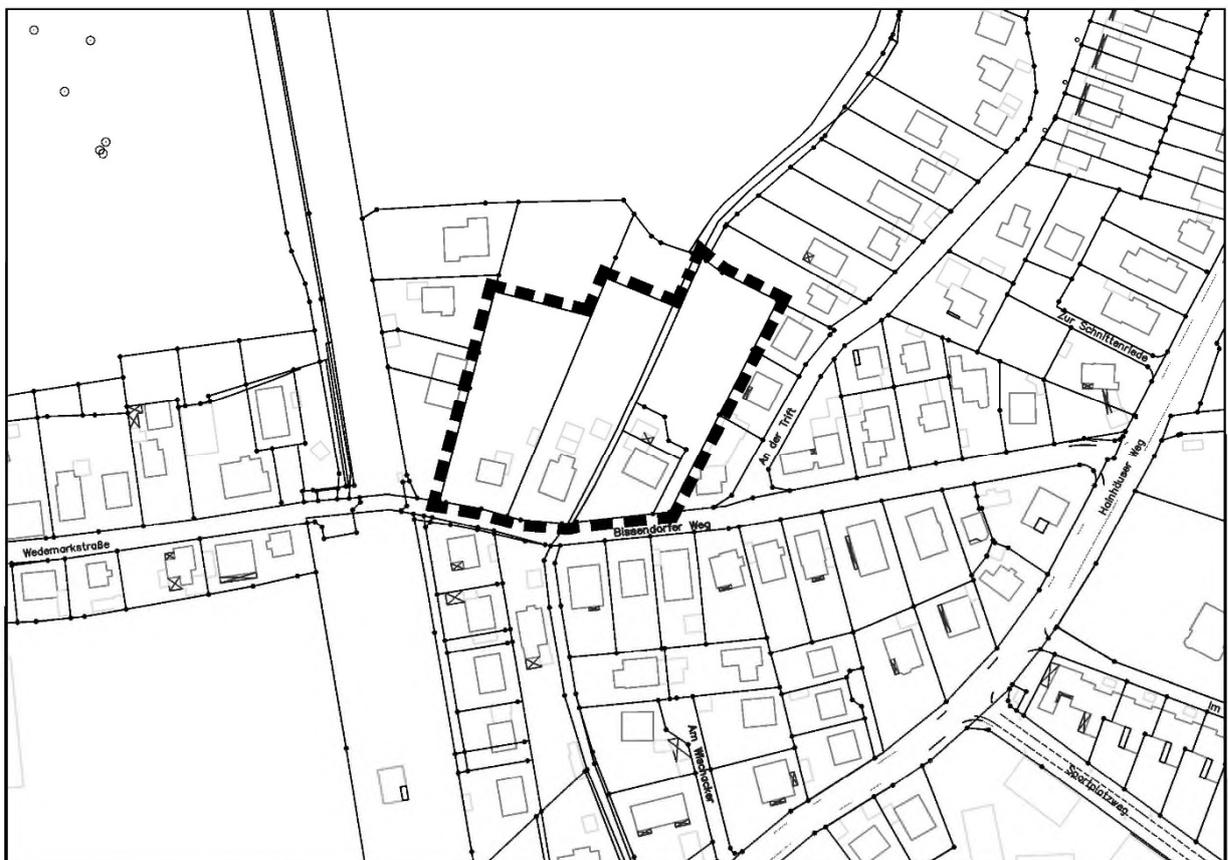


STADT LANGENHAGEN

Bebauungsplan Nr. 534
"Nördlich Bissendorfer Weg"

BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT



Inhaltsverzeichnis

I. BEGRÜNDUNG

1. GELTUNGSBEREICH	3
2. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	3
3. UMWELTPRÜFUNG	5
3.1 Prüfung auf Erforderlichkeit zusätzlicher Verfahren und Abstimmung mit der Region Hannover – Naturschutzbehörde -	5
3.2 Festlegung des Untersuchungsumfanges	5
3.3 Umweltbericht	6
3.4 Umweltüberwachung	7
4. ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN, ÜBERGEORDNETE FACHPLANUNGEN UND HINWEISE	7
5. FESTSETZUNGEN	9
5.1 Art der baulichen Nutzung	9
5.2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Überbaubarkeit	10
5.3 Verkehrliche Belange	12
5.4 Grünanlagen, Pflanzflächen	12
6. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT	13
7. EINGRIFFSREGELUNG	14
8. IMMISSIONSSCHUTZ	16
9. BODEN- UND GEWÄSSERSCHUTZ	17
10. VER- UND ENTSORGUNG	17
11. WOHNUNGSBILANZ	18
11. KOSTEN	18

II. UMWELTBERICHT

I. Begründung

1. Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 534 „Nördlich Bissendorfer Weg“ liegt nördlich der Straße „Bissendorfer Weg“, zwischen der Bahntrasse und der Straße „An der Trift“ im Stadtteil Kaltenweide der Stadt Langenhagen. Der Geltungsbereich ist im Westen, Süden, und Osten von Wohnbebauung umgeben.

Er umfasst die Flurstücke 42/2 bis 42/4 sowie Teile der Flurstücke 38/1, 43 und 44. Der Geltungsbereich ist weitestgehend durch vorhandene Flurstücksgrenzen begrenzt, nur im nordwestlichen Teilbereich bezieht er sich auf den dargestellten Abstand zur Straßenverkehrsfläche.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ermöglicht die Sicherung der bereits bestehenden Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches und die Eröffnung neuen Baurechtes, wo dieses von den Eigentümern gewünscht wurde. Gleichzeitig werden die Vorgaben des derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplanes berücksichtigt. Die Siedlungsausdehnung wird gemäß städtebaulichen Gesichtspunkten durch die lediglich teilweise Einbeziehung von 2 sehr großen Flurstücken in vertretbarem Maße und in Bezug auf die konkret angestrebten Baurechte ermöglicht. Der Grenzverlauf des Geltungsbereiches auf dem Flurstück 43 ergibt sich aus der Berücksichtigung des bereits hohen Grades der dortigen Versiegelung, der Verlauf des Geltungsbereiches auf dem benachbarten Flurstück 44 umfasst die derzeit aktiv genutzten Flächen, um diese Nutzung zu sichern. Die Erschließung der rückwärtigen Bebauung durch eine öffentliche Verkehrsfläche ist nicht notwendig und gewünscht.

2. Ziel und Zweck der Planung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 534 „Nördlich Bissendorfer Weg“ wird auf Wunsch zweier Anlieger, die Eigentümer innerhalb des Geltungsbereiches sind, durchgeführt. Diese wünschen die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die rückwärtige Bebauung auf den betreffenden Flurstücken geschaffen.

Städtebauliches Ziel ist es, in diesem Wohngebiet auf vorhandenen großen Grundstücken, welche zum Bissendorfer Weg hin mit anderthalbgeschossigen Einzelhäusern bebaut sind, eine zweite bzw. dritte Baufläche als rückwärtige Bebauungsmöglichkeit für weitere Einzelhäuser ähnlicher Größenordnung auszuweisen. Es werden auf zwei geeigneten Grundstücken Baurechte für eine rückwärtige Bebauung eröffnet. Dadurch erhalten die privaten Eigentümer die Möglichkeit, ihre Grundstücke zu teilen und einen Teil der hinteren Grundstücksfläche für den Eigenbedarf der am Bissendorfer Weg ansässigen Familien zum Zwecke einer Neubebauung zu nutzen oder aber zu veräußern. Dies wird von den Eigentümern bzw. Bauwilligen begrüßt, wie eine Eigentümerbefragung ergeben hat. Ein dritter Anlieger hat sich gegen weitere Baurechte auf seinem Flurstück ausgesprochen; eine städtebauliche Planung in diesem Bereich muss jedoch auch eine planungsrechtliche Aussage zur rückwärtigen Fläche treffen, so dass durch diesen Bebauungsplan eine Grünfläche, welche eine Bebauung ausschließt, festgesetzt wird. Da der Stadt für die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Haushaltsmittel zur Verfügung stehen, die zu erwartende bauliche Entwicklung nicht dem Wohl einer größeren Allgemeinheit dient und eine größere, weitere rückwärtige Flächen umfassende Entwicklung nicht möglich war, werden diejenigen Eigentümer, denen neue Baurechte eingeräumt werden, über einen städtebaulichen Vertrag an der Finanzierung der aus dem Bauleitverfahren entstehenden Kosten beteiligt.

Die innerhalb des Geltungsbereiches liegende Fläche ist bereits im Integrierten Stadtentwicklungskonzept Langenhagen 2025 als Wohnungsbaupotenzial identifiziert worden. Es betrachtet jedoch eine in sich schlüssige Erweiterungsfläche zur Gesamtarrondierung, deren Entwicklung über die Schaffung einfacher Hinterbebauung hinausgeht. Die zu diesem Zwecke erarbeiteten Entwürfe stießen bei den Eigentümern auf Ablehnung, da für die vernünftige städtebauliche Entwicklung der Fläche eine öffentliche Erschließungsstraße von Nöten ist, für deren Anlegung die Eigentümer keine Flächen zur Verfügung stellen.

Zu den im integrierten Stadtentwicklungskonzept formulierten Zielen und Kriterien für die Entwicklung der Fläche zählen unter anderem die Beibehaltung des dörflichen Charakters mit großen Grundstücken und hohem Grünanteil und der Abschluss der Eingrünung. Durch Festsetzungen im Bebauungsplan wird eine behutsame und vor allem wohnumfeldverträgliche Nachverdichtung gewährleistet, die diesen Zielen Rechnung trägt. Darüber hinaus ist die Fläche im Integrierten Stadtentwicklungskonzept Langenhagen 2025 als Fläche für den örtlichen Eigenbedarf nach Abschluss des Baugebietes Weiherfeld deklariert, welcher zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Bebauungsplanes bereits erreicht war. Da die Grundstücke alle in der Hand von einzelnen privaten Eigentümern liegen, ist von einer kurzfristigen Realisierung der neuen Baurechte auszugehen.

Das integrierte Stadtentwicklungskonzept sieht innerhalb des Geltungsbereiches zudem die Schaffung einer Wegeverbindung zu den nördlich der großen Wiese gelegenen Sportflächen des interkulturellen Erlebnisparks vor, um eine hier bestehende nicht unwesentliche Netzlücke zu schließen. Mit Bedauern nimmt die Stadt zur Kenntnis, dass seitens der Eigentümer an der Verwirklichung dieses Ziels kein Interesse besteht.

3. Umweltprüfung

Mit der Anpassung des Baugesetzbuches an geltende EU-Richtlinien (EAG Bau i.d.F. vom 26.06.2004) wurde die Umweltprüfung verbindlich für alle Bauleitplanverfahren in das deutsche Baurecht eingeführt, die nach dem 20. Juli 2004 förmlich eingeleitet wurden oder die nach dem 20. Juli 2006 abgeschlossen wurden. Gegenstand der Umweltprüfung sind die Umweltbelange, auf die die Durchführung eines Bauleitplans voraussichtlich erhebliche Auswirkungen haben kann. Hierunter fällt ausdrücklich auch die Eingriffsregelung, die im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens inhaltlich abgearbeitet wird. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden im Umweltbericht als eigenständiger Teil der Begründung zum Bebauungsplan zusammengefasst.

3.1 Prüfung auf Erforderlichkeit zusätzlicher Verfahren und Abstimmung mit der Region Hannover - Naturschutzbehörde -

Die Kenntnis der Örtlichkeit und die Kleinteiligkeit der als Ziergärten genutzten Flächen, z.T. am Rande eines Entwässerungsgrabens, sowie die Hinweise eines Anwohners auf Beobachtungen in seinem Garten weisen darauf hin, dass auf Vögel zu achten ist, aber auch eine Potenzialabschätzung zu Fledermäusen, Reptilien und Libellen erforderlich ist. Dies entspricht der Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde der Region Hannover im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung. Entsprechende Bewertungen einschließlich einer Biotoptypenkartierung wurden im Rahmen der Aufstellung des Umweltberichtes für den Bebauungsplan erstellt. Ein gesondertes Verfahren ist nicht notwendig, die Ergebnisse wurden in den Umweltbericht integriert, weitere umweltbezogene Verfahren sind für die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

3.2 Festlegung des Untersuchungsumfanges

In Übereinstimmung mit den Aussagen des Umweltberichtes ist festzustellen:

Grundsätzlich ist bei der Einschätzung der Umweltauswirkungen von dem auszugehen, was gemäß den Festsetzungen des B-Plans höchstens zulässig ist, unabhängig davon, ob diese Werte im Zuge der Bebauung auch tatsächlich ausgeschöpft werden. Ergänzend zur verbal-argumentativen Beschreibung der Eingriffswirkungen und geplanten Ausgleichsmaßnahmen wird eine ökologische Bilanzierung nach der „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ des *Niedersächsischen Städtetags* (2006) durchgeführt (Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung). Die Ansprache der betroffenen bestehenden sowie der geplanten Biotoptypen entspricht dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (*Drachenfels* 2004), der auch der Arbeitshilfe zugrunde liegt.

Für die Durchführung der Umweltprüfung wurden die relevanten Daten aus den Kartenservern der maßgeblichen niedersächsischen Fachbehörden ausgewertet. Weiterhin wurden die auf regionaler und lokaler Ebene vorliegenden Fachplanungen berücksichtigt, hierzu zählen u.a. der Landschaftsrahmenplan der Region und der in Aufstellung befindliche Landschaftsplan der Stadt.

Untersucht werden die Schutzgüter Mensch und menschliche Gesundheit, Arten und Biotope (Tiere Pflanzen, biologische Vielfalt), Boden, Wasser, Klima / Luft, Landschaft, Kultur und sonstige Sachgüter sowie Wechselwirkungen.

3.3 Umweltbericht

Zusammenfassend kommt der Umweltbericht im Überblick zu folgendem Ergebnis: Für die Ausweisung von Baurechten für die rückwärtige Bebauung zweier Grundstücke ist die Aufstellung dieses Bebauungsplanes Nr. 534 erforderlich. Der Umweltbericht legt auf der Grundlage einer umweltbezogenen Bestandsaufnahme die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Bebauungsplanes auf die Umweltschutzgüter dar.

Der Verzicht auf Wohnbebauung würde für die Umweltschutzgüter kurz- und mittelfristig weitestgehend den gegenwärtigen Zustand fortschreiben.

Es kommt zum Verlust von Gärten inklusive Einzelbäumen. Durch Überbauung und sonstige Flächenversiegelungen gehen die natürlichen Bodenfunktionen und zugehörigen Flächen verloren. Beeinträchtigungen der Schutzgüter Menschen und deren Gesundheit sowie Bevölkerung, Wasser, Klima und Luft bleiben unterhalb der Schwelle der Erheblichkeit. Bedeutsame Elemente des kulturellen Erbes sind nicht betroffen. Vorkehrungen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen reduzieren das Ausmaß der Belastungen für alle Umweltschutzgüter. Dies betrifft vor allem Regelungen zum Biotop-, Boden- und Gewässerschutz.

Für die erheblichen Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild ergibt sich unter naturschutzrechtlichen Gesichtspunkten ein Bedarf für Ausgleichsmaßnahmen. Die erforderliche Kompensation erfolgt außerhalb des Plangebietes, so dass die erheblichen Beeinträchtigungen in hinreichendem Umfang wert- und/oder funktionsgleich wiederhergestellt werden.

Die Maßnahmen und deren Umfang werden im Umweltbericht im Detail ermittelt und dargestellt.

3.4 Umweltüberwachung (Überprüfung der Planungsauswirkungen)

Die Stadt Langenhagen überwacht gemäß § 4c BauGB die erheblichen Umweltauswirkungen, die im Zuge der Durchführung von Bebauungsplänen auftreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig erkennen und ggf. Abhilfe schaffen zu können. Erhebliche Auswirkungen sind im Rahmen dieses Bebauungsplanes nach Durchführung bzw. Beachtung aller Maßnahmen gemäß der Festsetzungen in Verbindung mit den Erläuterungen im Umweltbericht nicht zu erwarten; dennoch wird nachfolgend beschriebene Überwachung und Kontrolle durchgeführt.

Baubegleitend wird vom Zeitpunkt der Rechtskraft des Bebauungsplanes an bis zur Fertigstellung der Vorhaben die Umsetzung der festgesetzten naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes überprüft. Dies erfolgt entsprechend den Angaben im Umweltbericht durch die Abteilung *Stadtgrün und Friedhöfe* der Stadt, welcher auch die Aufrechterhaltung der extern zugeordneten Ausgleichsmaßnahme obliegt.

Zusammenfassend werden nach Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen keine erheblichen Umweltauswirkungen gesehen, die eines besonderen Überwachungsverfahrens bedürften.

4. **Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, übergeordnete Fachplanungen und Hinweise**

Flächennutzungsplan

Der noch wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Langenhagen stellt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 534 überwiegend Wohnbaufläche dar. Ein Teil der im nördlichen Bereich neu festgesetzten Wohnbaufläche sowie einer weiterhin als Scherrasen festgesetzten Grünfläche befindet sich im Übergangsbereich zur im Flächennutzungsplan dargestellten Fläche für die Landwirtschaft; diese aufgrund des F-Plan-Maßstabs parzellenunscharfe Darstellung wird durch die Festsetzung der

nördlichen Geltungsbereichsgrenze deutlich südlich der jeweiligen Flurstücksgrenze nunmehr verbindlich präzisiert.

Das Integrierte, zur Zeit in der Fortschreibung befindliche Stadtentwicklungskonzept (ISEK) sieht mittelfristig auch das grundsätzliche Potenzial für eine weitere Wohnbaulandentwicklung nördlich des Geltungsbereiches und stellt diese auch als Grundlage für die eingeleitete Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes entsprechend dar.

Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Im Regionalen Raumordnungsprogramm 2016 wird die Stadt Langenhagen als Mittelzentrum und als Standort mit den Schwerpunkten Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten bzw. Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten ausgewiesen. Mit der Ausweisung der Wohnbauflächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird den Zielen der Raumordnung und Landesplanung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB entsprochen.

Weiterhin befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 534 im Grenzbereich innerhalb des Wasserschutzgebietes III B *Fuhrberger Feld*. Die vorliegende Planung ist insgesamt mit den Belangen der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB vereinbar, sofern die Ziele der Raumordnung für die Trinkwassergewinnung nicht beeinträchtigt werden.

Im RROP 2016 werden zur langfristigen Sicherung der Wasserversorgung Vorranggebiete Trinkwassergewinnung festgelegt. In diesen Gebieten müssen alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen mit der Zweckbestimmung der Trinkwassergewinnung vereinbar sein (RROP 2016 Abschnitt 3.2.4 Ziffer 03). Die Abgrenzungen der Vorranggebiete Trinkwassergewinnung im RROP 2016 orientieren sich an den Einzugsgebieten der bestehenden und geplanten Wasserversorgungsanlagen bzw. bestehenden Wasserwerken und den ausgewiesenen Wasserschutzgebieten. Das Plangebiet befindet sich im südwestlichen Randbereich des Vorranggebietes Trinkwassergewinnung „Fuhrberger Feld“ gemäß RROP 2016. Vorranggebiete sind als sogenannte Ziele der Raumordnung gemäß § 4 Raumordnungsgesetz (ROG) bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu beachten.

Fluglärm

Der im Landesraumordnungsprogramm festgelegte Siedlungsbeschränkungsbereich beginnt nur rund 100 m südlich des Plangebietes und steht der Festsetzung eines Wohngebietes insofern nicht entgegen. Allerdings weist die Flughafen Hannover-Langenhagen GmbH darauf hin, dass auch hier grundsätzlich mit Überflügen zu rechnen sei. Eine Belastung durch Fluglärm kann nicht ausgeschlossen werden kann; Aufwendungen für erhöhten Schallschutz sind durch die Grundstückseigentümer zu tragen.

Landschaftsplan

Der im Entwurf befindliche Landschaftsplan weist keine höherwertigen Biotoptypen auf und hat keine hohe Bedeutung für den Tier- und Pflanzenartenschutz. Hinsichtlich des Schutzguts Klima und Luft liegt eine mittlere stadtklimatische Bedeutung und Empfindlichkeit für den Gesamttraum nördlich des Bissendorfer Weges vor.

Denkmalpflege

Aufgrund der Lage auf Gley und dem damit einhergehenden Fehlen archäologischer Fundstellen im Umfeld bestehen seitens der archäologischen Denkmalpflege keine Bedenken.

Umweltverträglichkeitsprüfung

Mit der Anpassung des Baugesetzbuches an geltende EU-Richtlinien (EAG Bau i.d.F. vom 26.06.2004) wurde die Umweltprüfung verbindlich für alle Bauleitplanverfahren in das deutsche Baurecht eingeführt, die nach dem 20. Juli 2004 förmlich eingeleitet wurden. Gegenstand der Umweltprüfung sind die Umweltbelange, auf die die Durchführung eines Bauleitplans voraussichtlich erhebliche Auswirkungen haben kann. Hierunter fällt ausdrücklich auch die Eingriffsregelung, die im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens inhaltlich abgearbeitet wird.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 534 „Nördlich Bissendorfer Weg“ werden auf 2 Teilgrundstücken neue Baurechte ausgewiesen, die bei weitem nicht die Größenordnung erreichen, die für die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich wäre. Die Aufstellung fällt daher nicht in den Anwendungsbereich des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung. Auch eine Einzelfallprüfung ist nicht erforderlich.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden im Umweltbericht als eigenständiger Teil der Begründung zum Bauleitplan zusammengefasst.

5. Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung orientieren sich am vorhandenen Bestand insbesondere nördlich des Bissendorfer Weges und An der Trift. Die derzeitige Nutzungsstruktur wird durch eine reine Wohnnutzung in Form von überwiegend

Einzel- und Einfamilienhäusern bestimmt, woraus die Festsetzung als Reines Wohngebiet abgeleitet wird. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Läden und nicht störende Handwerksbetriebe sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für soziale, kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und Sportliche Zwecke werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, da die Zulässigkeit zusätzlicher Nutzungen innerhalb dieses sehr begrenzten Geltungsbereiches die einheitliche Wohnstruktur stören und den planerischen Zielen somit entgegen stehen würde.

Auf den ausgewiesenen Bauflächen wird die Anzahl der Wohneinheiten auf max. 2 je Wohngebäude begrenzt. Durch diese Festsetzung kann z.B. für Familienmitglieder im gleichen Gebäude weiterer Wohnraum zur Verfügung gestellt werden. Um den Charakter der an der Straße gelegenen Bebauung zu erhalten, sind ausschließlich Einzelhäuser in offener Bauweise zulässig. Eine beachtenswerte Beeinträchtigung durch zusätzlichen Kfz-Verkehr kann mit dieser Wohnraumentwicklung für die Nachbarschaft nicht entstehen. Die rückwärtige Bebauung wird durch die jeweiligen Eigentümer sichergestellt.

Durch die Neuausweisung von Bauflächen werden auf den Grundstücken weitere Wohneinheiten zugelassen, die im Zusammenhang mit den bereits vorhandenen bewertet werden müssen. Um die Bebauung und abgestimmte städtebauliche Entwicklung des Gebiets auch langfristig zu gewährleisten, umfasst das neu ausgewiesene reine Wohngebiet mit seinen Festsetzungen auch die bereits bebauten Flächen innerhalb des Geltungsbereiches. Zukünftige Maßnahmen im Bestand haben sich somit nach den neuen Festsetzungen zu richten; Entwicklungsmöglichkeiten im Rahmen dieser Festsetzungen bestehen für alle bereits bebauten Grundstücke im Plangebiet nunmehr rechtssicher aufgrund eines Bebauungsplanes.

5.2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Überbaubarkeit

Das Maß der baulichen Nutzung wird im reinen Wohngebiet durch die Anzahl der Vollgeschosse sowie die Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt.

Die umliegende Bebauung weist einen Siedlungsrand-Charakter mit zumeist Einzel- und Einfamilienhäusern mit in der Regel 1 bis maximal 2 Vollgeschossen auf. Durch die Festsetzung von einem Vollgeschoss sowie den Höchstwerten für First- und Traufhöhen (siehe dazu auch Kapitel First- und Traufhöhen) wird dem städtebaulichen Charakter der Siedlung entsprochen. Das Vollgeschoss kann um ein Dachgeschoss ergänzt werden, sodass ausreichend Wohnfläche für bis zu zwei Wohneinheiten vorhanden ist.

Die im reinen Wohngebiet gültige GRZ von 0,3 orientiert sich an der umliegenden Bebauung. Der Anteil versiegelter Fläche für Hauptanlagen auf den umliegenden

Grundstücken liegt mit vereinzelt Ausreißern bei maximal 30 %, sodass sich eine GRZ von 0,3 in den städtebaulichen Kontext einfügt. Dabei wird zudem dem Ziel aus dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept gefolgt, große Grundstücke mit hohem Grünanteil anzustreben.

Die Überschreitung der GRZ um bis zu 50 % gemäß § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung ist zulässig, sodass eine Gesamtverdichtung bzw. -versiegelung von bis zu 45 % der Grundstücksfläche möglich ist. Die zulässige maximale Überschreitung berücksichtigt den bereits sehr hohen Grad der Versiegelung innerhalb eines Teilbereiches des Geltungsbereiches. Allerdings ist bei dieser Höhe der Überschreitung auch Aspekten des Klima-, Boden- und Gewässerschutzes Rechnung zu tragen, wie sie mittlerweile üblich sind und regelmäßig Eingang in Festsetzungen von Bebauungsplänen finden. So wird die Verwendung versickerungsfähiger Materialien oder Pflasterungen gefordert, wenn Befestigungen von Flächen für Stellplätze, Zufahrten und sonstige nicht überdachte Nebenanlagen die GRZ um mehr als 25 der insgesamt zulässigen 50 % überschreiten; diese Flächen sind dann mit Rasengittersteinen oder Rasenfugenpflaster oder Ökopflaster gem. textlicher Vorgabe zu befestigen. Die ökologisch sinnvolle Befestigungsart von Stellplätzen, Zufahrten sowie sonstigen Freiflächen ermöglicht den Bauherren und Entwurfsverfassern eine entsprechende Flexibilität im Rahmen der Planung der Wohnhäuser und Außenanlagen, wenn sie die Gesamtüberschreitung von 50 % der Grundflächenzahl gemäß textlicher Festsetzung ausschöpfen wollen.

Die festgelegten Baugrenzen geben eine Orientierung für die angestrebten bzw. möglichen Grundstücksteilungen und sorgen für einen angemessenen und angebrachten Abstand der Hauptanlagen zu den Nachbarn sowie zur Böschung des freizuhaltenden Gewässers.

Weiterhin wird ein Mindestabstand zur Straße „Bissendorfer Weg“ festgesetzt, der sich an der bestehenden Bebauung innerhalb wie außerhalb des Geltungsbereiches orientiert und 7 m beträgt.

Eine weitere Baugrenze wird auf westlicher und östlicher Seite des unteren Trentelgrabens in einem Abstand von 5 m zu seiner Böschungsoberkante definiert. Dieser Bereich ist zum Zwecke der Durchführung von Maßnahmen zur Unterhaltung des Gewässers von Bebauung freizuhalten. Siehe hierzu auch Kapitel *Gewässerunterhaltung*.

Die Befragung der Eigentümer, auch in persönlichen Gesprächen, hat ergeben, dass für das Flurstück 44 im westlichen Drittel des Geltungsbereiches seitens des Eigentümers ausdrücklich kein Interesse an rückwärtiger Baulandentwicklung besteht. Diese städtebauliche Situation kann bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes planungsrechtlich nicht unberücksichtigt bleiben, um spätere Konflikte auszuschließen und die Freihaltung des Flurstückes 44 wurde durch Festsetzung einer Grünfläche umgesetzt. Für den bereits bebauten Bereich werden die bestehenden Baurechte bestätigt und

durch Baugrenzen angemessene Erweiterungsmöglichkeiten der bestehenden Bebauung konkretisiert. Die westliche Baugrenze berücksichtigt die vorhandene Bebauung und hält die Möglichkeit eines ungehinderten Zuganges der rückwärtigen Flächen für die Zukunft frei, sollte die Erschließung der rückwärtigen Fläche zu einem späteren Zeitpunkt doch noch erforderlich oder gewünscht werden.

5.3 Verkehrliche Belange

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine öffentlichen Verkehrsflächen. Die zur Erschließung der bisherigen Bebauung genutzte Straße „Bissendorfer Weg“ sowie die östlich des Verfahrensgebiets verlaufende Straße „An der Trift“ sind vollständig in ausreichender Dimension ausgebaut. Die jeweiligen Fahrbahnstreifen und Gehwege nehmen die örtliche Verkehrsmenge ohne Einschränkungen auf.

Zur Erschließung der Hinterbebauung werden zwei neue, private Zufahrten vom jeweiligen Eigentümer hergestellt.

Bei der Erschließung der Hinterbebauung ist zu beachten, dass gemäß § 1 Abs. 2 Satz 2 sowie § 1 Abs. 3 Satz 2 DVO-NBauO Zufahrten für die Feuerwehr zu gewährleisten sind, sofern sich die zu errichtenden Gebäude weiter als 50 m von der öffentlichen Erschließungsstraße befinden. Ab einer Zufahrtslänge von 80 m ist auch eine Wendemöglichkeit vorzusehen. Die Zufahrten sind entsprechend zu befestigen und so zu gestalten, dass sie für Feuerwehreinsätze nutzbar sind. Die Bauherren müssen dies rechtzeitig mit der Feuerwehr klären.

Über den gleich im Süden angrenzenden „Bissendorfer Weg“ als Zubringer zum „Hainhäuser Weg“ ist das Plangebiet an das örtliche Hauptverkehrsnetz angebunden.

Weiterhin ist das Verfahrensgebiet auch an das Öffentliche Personennahverkehrsnetz über die örtlichen Buslinien (z.Z. 610, 611 sowie 692 mit den Haltepunkten „Kaltenweide - Wennebosteler Hof“ sowie „Kaltenweide - Kananoher Straße“) angebunden.

5.4 Grünanlagen, Pflanzflächen

5.4.1 Private Grünfläche

Im rückwärtigen Bereich der Grundstücke wurde ein artenreicher Scherrasen kartiert. Um dem Wunsch eines Eigentümers auf Nichtausweisung von Bauland zu entsprechen und das Konfliktpotenzial innerhalb des Geltungsbereiches zu minimieren, werden seine Baurechte im bereits bebauten Areal bestätigt und der kartierte Scherrasen des ehemaligen Außenbereichs als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Artenreicher Scherrasen“ langfristig gesichert.

5.4.2 Erhaltung von Bäumen, Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich ein schützenswerter Baum. Dabei handelt es sich um eine alte Kastanie in gutem Zustand wenige Meter östlich des unteren Trentelgrabens im nördlichen Bereich des Flurstückes 42/3. Diese ist durch geeignete Maßnahmen in ihrem guten Zustand zu erhalten. Bei Abgang ist er gemäß Vorgabe der textlichen Festsetzung zu ersetzen.

Auf einer kleinen Fläche im Norden der neuen Baugrundstücke wird das Pflanzen von Sträuchern festgesetzt, um die Abgrenzung zur freien Landschaft und zum Nachbarn deutlich zu machen und weiteren Lebensraum für die Vogelwelt zur Verfügung zu stellen. Der ökologischen Aufwertung innerhalb des Plangebietes, welches ansonsten in großem Maße auf externe Ausgleichsmaßnahmen zurückgreifen muss, dient auch die textliche Vorgabe zur Pflanzung mindestens eines heimischen, kleinkronigen Laubbaumes.

5.4.3 Gewässerunterhaltung

Das Plangebiet wird in Nord-Süd-Richtung vom unteren Trentelgraben durchzogen. Dabei handelt es sich um ein Gewässer III. Ordnung, für dessen Unterhaltung Maßnahmen durchzuführen sind, die im Zuständigkeitsbereich der Unteren Wasserbehörde liegen. Für die Durchführung dieser Maßnahmen wird eine durchgehende am Gewässer liegende, mindestens 4 m breite Freifläche mit 1 m Abstand zur Böschungsoberkante des Gewässers benötigt. Gemäß der Verordnung über die Unterhaltung der Gewässer II. und III. Ordnung und über die Schau der Gewässer III. Ordnung für das Gebiet der Region Hannover dürfen nicht standortbezogene bauliche Anlagen nur in einem Abstand von mindestens 5 m zur Böschungsoberkante des Gewässers errichtet werden. Im Bebauungsplan wird daher westlich und östlich des unteren Trentelgrabens in einem Bereich von bis zu 5 m Abstand zur Böschungsoberkante ein Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der für die Unterhaltung des Gewässers zuständigen Behörde oder zu diesem Zwecke von ihr mit der Ausführung dieser Aufgabe betrauten Körperschaften festgesetzt.

6. Örtliche Bauvorschrift

Unter Berücksichtigung der Festsetzung von einem Vollgeschoss werden im Reinen Wohngebiet maximale Trauf- und Firsthöhen festgesetzt; sie orientieren sich an der vorhandenen Bebauung. Die Traufhöhe beträgt max. 5 m bei einer Firsthöhe von max. 9 m.

Die festgesetzten Höhenmaße von max. 9 m ermöglichen mit den sonstigen Festsetzungen auf allen Grundstücken im rückwärtigen Bereich die Neuerrichtung von Gebäuden, die mindestens die üblicherweise erforderliche Wohnfläche für ein Einfamilienhaus von 110 m² bis 160 m² aufweisen, jedoch bei entsprechendem Flächenmanagement auch zwei Wohneinheiten je Wohngebäude ermöglichen.

Darüber hinaus wird im reinen Wohngebiet die Dachform reguliert. Um an die städtebauliche Situation des Quartiers anzuknüpfen, sind geneigte Dachflächen in Form von Satteldächern vorgeschrieben. Allerdings sollen einseitig geneigte Dachflächen als Pultdächer dann ebenfalls zugelassen werden, wenn sie nach Süden ausgerichtet sind. Dies erhöht nochmals die nachfolgend aufgeführten Möglichkeiten für Klimaschutz und ökologische Gestaltung.

Damit die Dachflächen in etwa ähnliche Neigungen wie die Bestandsgebäude innerhalb des Verfahrens- sowie des Quartiersbereichs aufweisen und Flachdächer vermieden werden, ist die zulässige Dachneigung der Hauptgebäude auf minimal 35 % bis maximal 50 % begrenzt.

Um den zunehmenden Ansprüchen an den Klimaschutz und eine ökologische Gestaltung und Ausrichtung Rechnung zu tragen, sind geringere Dachneigungen zulässig, wenn sie flächig begrünt werden, was technisch bei den angegebenen Dachneigungen möglich ist. Wenn eine geringere Dachneigung als 35 ° gewünscht wird und eine Dachbegrünung nicht in Frage kommt, sind alternativ zur Begrünung Anlagen zur Nutzung von Solarenergie zulässig.

Unter Berücksichtigung der Klimaschutzklausel des Baugesetzbuchs (§ 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB) wird eine Ost-West-Firstrichtung der Hauptgebäude vorgegeben, um auch langfristig die Möglichkeit vorzuhalten, die Südseiten der Dächer mit Anlagen für die Nutzung von Solarenergie zu versehen. Abweichungen unter Berücksichtigung des Klimaschutzes in Form von Gründächern sind möglich.

Hinsichtlich der exakten Ausrichtung der Firstrichtung kann die Giebelseite auch zur Baugrenze hin orientiert sein, um keine Konflikte mit dieser entstehen zu lassen.

7. Eingriffsregelung

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens ist zu prüfen gewesen, ob durch die Neuausweisung rückwärtiger Bauflächen Eingriffe in Natur und Landschaft stattfinden, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes erheblich beeinträchtigen können.

Im Vorfeld wurde untersucht, welche Vermeidungsmaßnahmen zum Tragen kommen, um den Eingriff möglichst gering zu halten. Die Festsetzung der GRZ auf 0,3 liegt wesentlich unter dem für reine Wohngebiete zulässigen Höchstwert von 0,4. Festsetzungen zur Berechnung der GRZ fördern zudem die Verwendung von versickerungsfähigem Material, wie z.B. Rasenfugenpflaster, um zumindest teilweise die Beeinträchtigung für den Naturhaushalt für Versiegelung zu minimieren.

Es ist unvermeidlich sein, dass beim Bau weiterer Wohnhäuser ein Teil des vorhandenen Bewuchses entfernt werden muss. Im Bebauungsplan ist deshalb die Pflicht zur Anpflanzung zweier Laub- / Obstbäume enthalten, um verbindlich das Nachpflanzen größerer Gehölze festzulegen. Als Übergang zur freien Landschaft und zum weiteren Ausgleich werden auf den neuen Baugrundstücken auch Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern festgesetzt. Diesen Festsetzungen ist eine ausgesuchte Pflanzliste heimischer Bäume und Sträucher zugeordnet, die sich aufgrund ihrer Größe und Wuchsform für Privatgärten eignen bzw. auch durch Schnitt in einer bestimmten Größe gehalten werden können. Hinzuweisen ist in diesem Zusammenhang auf das Nachbarrechtsgesetz, das u.a. Pflanzabstände zu Grundstücksgrenzen regelt. Die Vorgaben zu Mindestabständen sind unabhängig von dem Inhalt des Bebauungsplanes einzuhalten, um Nachbarstreitigkeiten zu vermeiden.

Die Eingriffsbilanzierung stellt sich zusammenfassend wie folgt dar:

Der Verzicht auf eine bauliche Erweiterung würde für die Umweltschutzgüter kurz- und mittelfristig weitestgehend den gegenwärtigen Zustand fortschreiben.

Es kommt zum Verlust von Gärten inklusive Einzelbäumen. Durch Überbauung und sonstige Flächenversiegelungen gehen die natürlichen Bodenfunktionen verloren (gleichzeitig Flächenverluste). Die Beseitigung von Einzelbäumen bewirkt den Verlust landschaftsprägender Elemente und eine damit verbundene erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.

Beeinträchtigungen der Schutzgüter Menschen und deren Gesundheit sowie Bevölkerung, Wasser, Klima und Luft bleiben unterhalb der Schwelle der Erheblichkeit. Bedeutsame Elemente des kulturellen Erbes sind nicht betroffen. Vorkehrungen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen reduzieren das Ausmaß der Belastungen für alle Umweltschutzgüter. Dies betrifft vor allem Regelungen zum Biotop-, Boden- und Gewässerschutz.

Für die erheblichen Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild ergibt sich unter naturschutzrechtlichen Gesichtspunkten ein Bedarf für Ausgleichsmaßnahmen. Die erforderliche Kompensation erfolgt außerhalb des Plangebietes, so dass die erheblichen Beeinträchtigungen in hinreichendem Umfang wert- und / oder funktionsgleich wiederhergestellt werden.

Bei Realisierung des Vorhabens kommt es im Bereich der als reines Wohngebiet festgesetzten Flächen in der Gesamtsumme zu einem Wertverlust von 5.002 Wertpunkten.

Als Ausgleichsmaßnahme A 1 wird eine Fläche aus dem Flächenpool der Stadt Langenhagen (Wietzpark, Ausgleichsfläche A 6, Flurstück 32/9, Gemarkung Langenhagen, Flur 8) genutzt. Diese ehemalige Ackerfläche wurde in Extensivgrünland umgewandelt. Zusätzlich wurden eine Feldhecke und Laubbäume gepflanzt. Somit kann der Verlust von Biotoptypen und die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes hier ausgeglichen werden.

Auf der Ausgleichsfläche A6 stehen insgesamt noch 20.400 freie Wertpunkte zur Verfügung. Durch die Zuordnung des Defizits von 5.002 Wertpunkten ergibt sich dort weiterhin ein Überschuss von 15.398 Wertpunkten.

Die Maßnahmen und deren Umfang sowie grafische Angaben zu den Örtlichkeiten werden im Umweltbericht im Detail ermittelt und dargestellt.

Die Wertpunkte werden anteilig den Eingriffe verursachenden Grundstücken, auf denen die rückwärtige Bebauung ermöglicht wird, zugeordnet; die Übernahme der Kosten regelt ein Städtebaulicher Vertrag mit der Stadt.

8. Immissionsschutz

Die Hauptquelle für Lärmimmissionen im Geltungsbereich ist die nahegelegene westliche Bahntrasse, welche außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegt. Entlang dieser befinden sich bereits Schallschutzwände und einige Wohnhäuser. Um die Immissionssituation im Geltungsbereich zu beurteilen, wird auf den Lärmaktionsplan der Stadt Langenhagen und damit auch auf Daten des Eisenbahnbundesamtes zurückgegriffen. Aus diesen ergibt sich ein Mittelungspegel von tagsüber weniger als 55 db(A) und nachts zwischen 45 und 50 db(A). Im bereits bebauten Bereich auf dem Flurstück 44 ergibt sich tagsüber ein Lärmpegel zwischen 55 db(A) und 60 db(A). Nach den schalltechnischen Orientierungswerten für die städtebauliche Planung der DIN 18005, Beiblatt 1, „Schallschutz im Städtebau“, sind in Reinen Wohngebieten tagsüber Werte von 50 db(A) und nachts von 40 db(A) grundsätzlich einzuhalten. Die 16. BImSchV setzt in § 2 Abs. 1 Nr. 2 für reine Wohngebiete Immissionsgrenzwerte in Höhe von tagsüber 59 db(A) und nachts 49 db(A) fest, die nicht überschritten werden dürfen.

Die Orientierungswerte werden allgemein nachts und auf dem Flurstück 44 tagsüber nicht unwesentlich überschritten, auch kann die Einhaltung des Grenzwertes nachts nicht voll gewährleistet werden. Daher sind im Bebauungsplan Festsetzungen über Maßnahmen für den Schallschutz zu treffen. Diese orientieren sich an den Richtwerten der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau). Der Geltungsbereich ist gemäß DIN

4109 als Lärmpegelbereich II einzustufen. Daraus ergibt sich ein erf. $R'_{w,res}$ (Schalldämmmaß) des Außenbauteils in Höhe von 30 db.

Der Geltungsbereich befindet sich etwa 100 m nördlich des Siedlungsbeschränkungsbereiches für den Verkehrsflughafen Hannover-Langenhagen. Fluglärm einflüsse durch den Verkehrsflughafen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes können daher nicht ausgeschlossen werden.

9. Boden- und Gewässerschutz

Altlastenverdachtsflächen innerhalb des Geltungsbereiches sind nicht bekannt.

Das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen – *Kampfmittelbeseitigungsdienst* - weist in seiner Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange darauf hin, dass die vorliegenden Luftbilder nicht vollständig ausgewertet sind sowie weiterhin bislang keine Sondierung durchgeführt wurde. Es besteht daher der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.

Um größtmögliche Sicherheit zu erhalten, wird grundsätzlich empfohlen, vor Bodeneingriffen Erkundungsmaßnahmen etwa in Form einer Sondierung (z.B. Bauaushubüberwachung oder Tiefensondierung) zu veranlassen. Diese Maßnahmen sind grundsätzlich durch eine fachkundige Firma durchzuführen, die Kosten sind vom Auftraggeber zu tragen. Ein allgemeiner Hinweis wird entsprechend in den Bebauungsplan aufgenommen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 534 befindet sich innerhalb des Wasserschutzgebietes III B *Fuhrberger Feld*, die Schutzgebietsverordnung ist zu beachten.

Die Region Hannover ist zuständig im Falle erforderlicher wasserrechtlicher Verfahren und Erlaubnisse im Zusammenhang mit Bautätigkeiten wie z.B. einer Grundwasserbenutzung.

10. Ver- und Entsorgung

Die bebauten Grundstücke im Plangebiet sind an das öffentliche Versorgungsnetz angeschlossen. Die entsprechenden Versorgungsleitungen sind in den öffentlichen Verkehrsflächen der Erschließungsstraße vorhanden.

Grundsätzlich ist entsprechend der Niederschlagswasserbeseitigungssatzung aus ökologischen Gründen eine Versickerung des anfallenden unbelasteten Niederschlagswassers auf den Grundstücken vorzusehen. Ggf. sind Rückhalte- und Versickerungsmaßnahmen auf dem Grundstück erforderlich. Auf diese Weise wird die Grundwasserneubildung gefördert und eine Entlastung von Vorflutern und Gewässern erreicht. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist vom Bauherrn der Nachweis über die Versickerungsfähigkeit des Bodens und die daraus resultierenden Maßnahmen zu erbringen.

Auch die rückwärtigen Bauflächen können in Bezug auf Wasser-, Gas- und Stromversorgung an das vorhandene Leitungsnetz der Stadtwerke angeschlossen werden. Gegebenenfalls sind dafür z.B. im Falle von Grundstücksteilungen Baulasten durch die Eigentümer einzuräumen. Gemäß Auskunft der *enercity Netz GmbH* kann ein ausreichender Löschwasserbedarf von 800 l/min über 2 Stunden sichergestellt werden.

Der Zweckverband Abfallwirtschaft der Region Hannover weist im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange darauf hin, dass auch bei der privatrechtlichen Regelung der Entsorgung der gewünschten Hinterbebauung darauf zu achten ist, dass die Standplätze für Abfallbehälter in kürzester Entfernung zum Fahrbahnrand oder zum nächsten möglichen Halteplatz des Entsorgungsfahrzeuges einzurichten sind; die Entfernung darf 15 m nicht überschreiten.

11. Wohnungsbilanz

Durch die neu ausgewiesenen Baurechte ist mit der Entstehung von drei Ein- bis Zweifamilienhäusern auf zwei Flurstücken mit insgesamt bis zu 6 Wohneinheiten zu rechnen.

11. Kosten

Es entstehen der Stadt Langenhagen bei der Durchführung des Bebauungsplanes Nr. 534 "Nördlich Bissendorfer Weg" neben den verwaltungsinternen keine unmittelbaren Kosten.

Die Übernahme der Kosten für die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen durch die Verursacher gemäß Eingriffsbilanzierung wird in einem Städtebaulichen Vertrag mit der Stadt rechtsverbindlich geregelt.

II. UMWELTBERICHT

Der nachfolgende Umweltbericht (S. 1 ff) für den Bebauungsplan Nr. 534 "Nördlich Bissendorfer Weg" wurde von der *Arbeitsgruppe Land & Wasser alw* (Beedenbostel, Februar 2020) erstellt.

Diese Entwurfsbegründung einschließlich Umweltbericht hat gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB vom 28.07.2020 bis 27.08.2020 (einschließlich) öffentlich ausgelegen.

Der Bebauungsplan Nr. 534 mit dieser Begründung einschließlich Umweltbericht wurde vom Rat der Stadt Langenhagen am 21.12.2020 gemäß § 10 BauGB beschlossen.

Langenhagen, den 24.02.2021

gez. Mirko Heuer

Bürgermeister