

Stadt Laatzen

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 338 „Langes Feld“, Neufassung (NF)

2. Änderung, OS Ingeln – Oesselse

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Allgemeines Ziel und Zweck des Bebauungsplans	2
2. Ziele der Raumordnung	2
3. Begrenzung des Plangebietes	2
4. Bestand	3
5. Flächenbilanz	4
6. Festsetzungen des Bebauungsplanes	4
6.1. Art und Maß der baulichen Nutzung	4
6.2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Gebäudestellung	5
6.3. Verkehrsflächen	5
6.4. Grünflächen	6
6.5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	6
6.6. Kinderspielplatznachweis	6
6.7. Nebenanlagen	7
6.8. Immissionsschutz	7
6.9. Festsetzungen zur Minimierung nachteiliger Auswirkungen auf den Naturhaushalt	9
7. Örtliche Bauvorschrift	9
8. Ver- und Entsorgung	9
8.1. Energie- und Wasserversorgung	9
8.2. Schmutz- und Oberflächenwasser	9
8.3. Abfallbeseitigung	9
8.4. Deutsche Telekom	9
9. KV-Leitungen	10
10. Altablagerungen	11
11. Auswirkungen auf den Naturhaushalt	11
11.1. Umweltbericht	11
11.2. Eingriffssituation	12
11.3. Zusammenfassung	
12. Bodenordnende Maßnahmen	12
13. Kosten und Finanzierung	12
14. Verfahrensvermerke	13

1. Allgemeines Ziel und Zweck des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan Nr. 338 „Langes Feld“ ist Anfang 1998 als Satzung beschlossen worden. Parallel dazu wurde das Änderungsverfahren zur 56. Änderung des Flächennutzungsplanes für die Stadt Laatzen durchgeführt und ebenso beschlossen. Mit der Veröffentlichung im Januar 2000 wurde der Bebauungsplan rechtskräftig.

Im Verlauf der K 266 sollten Baugrundstücke für eine geschlossene, schallmindernde Bebauung entstehen, die jedoch auf Grund der schlechten Marktsituation nicht veräußert werden können.

Die Stadt Laatzen hat jedoch das berechtigte städtebauliche Anliegen gerade im Zufahrtsbereich / Ortseingang von Ingeln – Oesselse die freien Flächen einer Bebauung zu zuführen.

Zur Umsetzung des städtebaulichen Zieles sollen folgende Änderungen durchgeführt werden:

- Änderung der Bauweise im Verlauf der K 266 (vorher (a) = abweichende Bauweise; jetzt (o) = offene Bauweise).
- Reduzierung der Anpflanzfläche (Teilbereich) im Süden des Bebauungsplanes von 10 m auf 8 m.
- Reduzierung der Gebäudehöhe für die schallmindernde Bebauung an der K 266 von 4 m auf 2 m.
- Überprüfung der Eingriffsbilanzierung / Pflanzmenge und Qualität.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Laatzen hat die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 338 „Langes Feld“ gemäß § 2 (1) BauGB am beschlossen.

2. Ziele der Raumordnung

Nach dem regionalen Raumordnungsprogramm 1996 ist die Stadt Laatzen Mittelzentrum (mit Alt-Laatzen/Laatzen-Mitte ergänzt um Grasdorf/Rethen/Gleidingen). Unter diesen differenziert ortsteilbezogenen Betrachtungsweise nimmt der Ortsteil Oesselse keine zentralörtliche Funktion wahr; er gehört ebenfalls nicht zu den ländlich strukturierten Siedlungen, die Entlastungsfunktionen bei der Wohnungsversorgung übernehmen sollen.

Die erforderliche Orientierung entlang den Zielen und Festlegungen des Regionalen Raumordnungsprogramms 1996 ist in den Erläuterungsberichten zu der 56. und 57. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Laatzen dargestellt.

3. Begrenzung des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich der Neufassung (NF) des Bebauungsplanes Nr. 338 wird wie folgt begrenzt:

Im Norden durch die südliche Grenze des Flurstückes 56 (K 266) und die südlichen Grenzen der Flurstücke 7/8, 7/9, 7/11, 7/12 und 7/13.

Im Osten durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 7/25 und 7/8 sowie einen Teilabschnitt der westlichen Grenze des Flurstückes 8 (Wehmeweg) bis zum neu errichteten Trafohaus.

- Im Süden verläuft die Grenze von dem vorgenannten Trafobaus in westlicher Richtung bis zum Schnittpunkt mit der in einem parallelen Abstand von ca. 95 m (der genaue Abstand wird durch die amtliche Vermessung festgestellt) zur nördlichen Plangebietsgrenze verlaufenden südlichen Plangebietsgrenze.
- Im Westen durch einen Teilabschnitt der westlichen Grenze des Flurstückes 5/1 sowie seiner Verlängerung in nördlicher Richtung bis zum Schnittpunkt mit der Südgrenze der k 266.

Die Plangebietsgrenzen umfassen auch die Flächen, die als Ausgleich für die Flächen in den Naturraum (Grün, Kinderspiel, Maßnahmen und Nutzungsregelungen zur Entwicklung von Natur und Landschaft) vorzuhalten sind. Alle genannten Flurstücke liegen in der Flur 8 der Gemarkung Oesselse.

4. Bestand

Das Plangebiet gehört zur Ortslage Oesselse der Ortschaft Ingeln- Oesselse der Stadt Laatzen. Der Ortsteil Ingeln-Oesselse mit den dazugehörigen Gemarkungen bildet den südöstlichen Abschluss des Stadtgebietes Laatzen. Die großräumige Erschließung der Ortschaft erfolgt über die Kreisstraße 266, die im Bereich Gleidingen an das überregionale Straßenverkehrsnetz anbindet.

Großräumig relevant sind die im Osten der OS Ingeln-Oesselse verlaufende Autobahntrasse (Entfernung ca. 1800 m) der A 7, die 380 KV-Hochspannungsleitung die in Ost-West-Richtung verläuft in einem Abstand von ca. 1200 m südlich des Plangebietes, die von Südost nach Nordwest verlaufende Richtfunktrasse 104 mit einem Mindestabstand von ca. 100 m im Nordosten des Plangebietes und die Windkraftanlagen im Westen des Plangebietes.

Die an den Siedlungsrand der Ortschaft Ingeln-Oesselse grenzende Fluren werden landwirtschaftlich genutzt. Das Plangebiet selbst bildet einen Teil des südwestlichen Abschlusses der Ortslage Oesselse. Nördlich jenseits der K 266 schließt das Neubaugebiet Dorfäcker an. Im Nordosten das Neubaugebiet „Dorfäcker 331 B“. Westlich und südlich schließen landwirtschaftliche Erwerbsflächen an.

Das zukünftige Baugebiet wird zurzeit landwirtschaftlich genutzt. Eine hohe ökologische Bedeutung ist dem Plangebiet nicht beizumessen. Eine besondere Unterschützstellung liegt nicht vor. Jedoch ist eine Eingriffsbewertung zum Ursprungsplan durchgeführt worden, welche die Ausgleichsmaßnahmen begründet. Diese Maßnahmen werden bei der Neufassung des Bebauungsplanes sinngemäß übernommen. Die Bodenpunktzahl beträgt 80.

Ein baulicher Bestand ist im Plangebiet nicht zu verzeichnen. Doch befindet sich im Plangebiet ein Maststandort einer 110 KV-Bahnstromleitung.

Als Bestandteil des Landschaftsraumes der Hildesheimer Börde ist von einem allgemeinen tragfähigen Baugrund auszugehen. Detaillierte Aufschlüsse über die Tragfähigkeit liegen nicht vor. Die nördlich der K 266 gelegene Bebauung und die östlich anschließende Bebauung lassen jedoch vergleichende Rückschlüsse auf die Wahl der Gründung im Plangebiet zu. Nach Auskunft des Niedersächsischen Landesamtes für Bodenforschung ist im Plangebiet mit einem Grundwasserstand zwischen 3 und 5 m unter vorhandener Geländeoberfläche zu rechnen. Das Landesamt für Bodenforschung weist darauf hin, dass die besonderen hydrogeologischen und ingenieurgeologischen Verhältnisse im Zusammenhang mit den Planungsvorbereitungen für die Gründung der Gebäude zu berücksichtigen sind. Es wird dringend nahe gelegt, die bei dem Landesamt vorliegenden Kartierungen bei der Gebäudeplanung und Erschließungsplanung zu Grunde zu legen.

Wegen der geringen Sickerfähigkeit des Baugrundes sind das Plangebiet und die westlich, südlich und östlich angrenzenden Flächen komplett drainiert. Eine Neuverlegung der Sammelleitung und Verbindung der anzuschneidenden Drainagestränge ist erforderlich. Eine Erlaubnis gem. § 10 des Niedersächsischen Wassergesetzes auf dauerhafte Grundwasserhaltung zum Trockenhalten der Gebäude, aus wasserwirtschaftlicher Sicht, wird nicht in Aussicht gestellt. Bauliche Anlagen die mit ihrer Gründung in den Schwankungsbereich des Grundwasserspiegels zu liegen kommen, sind daher in druckwasserdichter Ausführung (z. B. wasserdichte Betonwanne) herzustellen.

Das Baugebiet gehört nicht zu den überflutungsgefährdeten Bereichen. Das Plangebiet fällt von West (ca. 77 m ü.N.N) nach Ost 8 ca. 73 m ü.N.N). Als Bestandteil der landwirtschaftlichen Vollerwerbsflächen der Hildesheimer Börde sind das Plangebiet und seine südlich und westlich angrenzenden benachbarten Flächen komplett ausgeräumt. Im Norden und Nordosten schließt der Siedlungszusammenhang der Neubaugebiete der Ortslage Oesselse an. Nach Süden und westen schließt die typische leicht hügelige Landschaft der Hildesheimer Börde an ohne besondere Anknüpfungspunkte mit anderen kleinräumigeren Landschaftsstrukturen.

5. Flächenbilanz

Art der Nutzung		Fläche in m ²
Bauflächen (WA), GRZ 0,4		5.200
davon Anpflanzfläche	1.330	
Garagen/Stellplätze	110	
Bauflächen (WA), GRZ 0,3		19.620
davon Anpflanzfläche	3.770	
Garagen/Stellplätze	1.960	
Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	550	
Straßenverkehrsflächen		3.100
öffentliche Grünflächen (Spielplatz)		1.390
Flächen für Versorgungsanlagen (Elt)		20
Plangebiet insgesamt		29.330

6. Festsetzungen des Bebauungsplanes

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die östlich und nördlich anschließenden vorhandenen Baugebiete sind als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Dementsprechend werden die Baugebiete im Plangebiet ebenfalls als Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt. Hierdurch wird der vorgegebenen Siedlungsstruktur am ehesten entsprochen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, sowie der Zahl der Vollgeschosse.

Wegen der Ortsrandlage und dem notwendigen allmählichen Übergang zur freien Landschaft soll die Zahl der Vollgeschosse im Süden auf ein Vollgeschoss begrenzt bleiben. Die nach Baunutzungsverordnung max. mögliche Grundflächenzahl wird für die südlichen Bereiche ebenfalls nicht voll in Anspruch genommen. Die Grundflächenzahl wird hier mit 0,3 festgesetzt wegen der zu berücksichtigenden Ortsrandlage und dem Charakter einer ländlichen Bebauung.

Für den nördlichen Bereich zur K 266 wird in Fortführung der Festsetzungen des östlich angrenzenden Bebauungsplanes 331 b eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt, weil hier mittels einer höheren Verdichtung in Verbindung mit der Festsetzung offene Bauweise eine Abschirmung gegenüber der K 266 erfolgen soll. Durch die Festsetzung der offenen Bauweise wird eine größere Gebäudevielfalt ermöglicht.

6.2 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Gebäudestellung

Für die Bebauung zwischen der geplanten Erschließungsstraße und der südlichen Grenze des Plangebietes werden nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zugelassen. Diese Festsetzung entspricht der nach Osten anschließenden Bebauung des Ortsrandes von Oesselse und soll mit dem Bebauungsplan Nr. 338 in westlicher Richtung fortgeführt werden. Die Festsetzung einer möglichen Doppelhausbebauung erfolgt auch unter dem Gesichtspunkt des sparsamen Umganges mit Grund und Boden und der Entwicklung wirtschaftlicher Bauformen bei trotzdem hohem verbleibenden Freiflächenanteil.

Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze wird die offene Bauweise festgesetzt (s. textl. Festsetzung). Durch den Wegfall der abweichenden Bauweise ist nun auch der Bau von Einfamilienhäusern zulässig, die jedoch ebenfalls aus Schallschutzgründen erforderlichen Abstand und Höhe baulicher Anlagen zur K 266 einhalten müssen.

Die überbaubaren Flächen werden durch die Baugrenzen bestimmt. Sie orientieren sich an der vorgegebenen Erschließungsstruktur, den Geh-, Fahr- und Leitungsrechten, entlang den Flächen für grünordnerische Maßnahmen, an dem Leitungsschutzbereich der 110 KV-Bahnstromleitung und den Flächen für den ruhenden Verkehr. Baulinien werden nicht festgesetzt.

Zur Vermeidung einer giebelständigen Bebauung zur freien Landschaft wird die Firstrichtung der Gebäude entlang der südlichen Plangebietsgrenze festgesetzt. Mit dieser Festsetzung wird ein geschlossenes Erscheinungsbild des Übergangsbereiches von der freien Landschaft zur besiedelten Ortslage erreicht.

6.3 Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird über einen Anschluss an die K 266 im Leitungsschutzbereich der 110 KV-Bahnstromleitung an den überörtlichen Verkehr angebunden. Die innere Erschließung erfolgt über eine parallel zur K 266 verlaufende Erschließungsstraße, die in östlicher und westlicher Richtung als Stichstraßen ausgebildet wird, mit vor Kopf liegenden Wendemöglichkeiten.

Von diesen Wendemöglichkeiten wird eine schmalere Verkehrsfläche in westlicher Richtung weitergeführt zu dem im Westen des Plangebiets verlaufenden Wirtschaftsweg.

Die Verkehrsfläche wird mit einer Breite von 10,0 m festgesetzt. Hierdurch wird die Anlage einer Anliegerstraße Typ 3 nach den Entwurfselementen für Wohngebiete in Orts- und Stadtrandlage der EAE 85/95 möglich. Der von der Wendeanlage abgehende Durchgang in westlicher Richtung wird in einer Breite von 4,0 m festgesetzt und ist damit für den zu erwartenden Fuß- bzw. Radverkehr ausreichend bemessen.

Eine Unterscheidung von Verkehrsflächen verschiedener Zweckbestimmung wird nicht vorgenommen. Die Aufteilung des öffentlichen Straßenraumes bleibt der Straßenausbauplanung vorbehalten, wobei hier die Aufenthaltsqualität im Straßenraum sowie die Unterbringung von Parkflächen im Straßenraum im Vordergrund stehen. Die so genannte 2. Bautiefe im Süden des Plangebietes wird über Stichwege in einer Breite von 3 m erschlossen. Diese sind im Bebauungsplan als Geh-, Fahr- und Leitungsrechte ausgewiesen.

Die Oberflächenentwässerung der vorgenannten Wege und Erschließungsflächen erfolgt zurzeit über seitliche Grabenfelder, die überwiegend an die Vorflut des Heiseder Entwässerungsgrabens angeschlossen sind. Die im Bereich des östlich angrenzenden Plangebietes „Kleiner Kamp“ vor dem Abschluss stehenden Erschließungsarbeiten schaffen die Voraussetzungen auch im Plangebiet „Langes Feld“ die Erschließungsarbeiten zu beginnen.

6.4 Grünflächen

Der östliche Abschluss des Plangebietes zum Wehmeweg wird durch eine öffentliche Grünfläche gebildet, mit der Zweckbestimmung Spielplatz. Diese Fläche dient als Nachweisfläche nach dem Niedersächsischen Kinderspielplatzgesetz auch für die östlich angrenzenden, bereits bebauten Bereiche, sowie das unmittelbar im Südosten angrenzende in der Planung befindliche Baugebiet 339 „Kleiner Kamp“.

Die Grünfläche ist ein Bestandteil des zur Abrundung der südwestlichen Ortslage von Oesselse vorgesehenen Grünzuges, der sich zusammensetzt aus öffentlichen Grünflächen, privaten Flächen mit Pflanzgeboten. Die vorgenannten Flächen sind Bestandteil des vorzunehmenden Ausgleichs für den durch die Bebauung ermöglichten Eingriff in den Naturraum.

6.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Zwischen dem östlichen Bereich des Plangebietes und der Stichstraße „Am Streitberg“ östlich des Plangebietes wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Laatzen und der Anlieger festgesetzt. Dieses Geh-, Fahr- und Leitungsrecht dient zum einen der rückwärtigen Erschließung der Baugrundstücke an der K 266 und zum Anderen einer eventuell notwendig werdenden Verbindung der Erschließungsanlagen mit dem Baugebiet „Am Streitberg“.

Die Stiche zur Erschließung der so genannten 2. Bautiefe sind ebenfalls als Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt. Die Fläche für Nebenanlagen unterhalb des Leitungsschutzbereiches der Bahnstromleitung wird mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belegt, damit die Zuwegung der im Südosten des Planes gelegenen Spielplatzfläche sichergestellt ist. Das Plangebiet wird von der 110 KV-Bahnstromleitung der DB Energie ZNL Lehrte von Nord nach Süd durchquert. Der erforderliche Schutzbereich ist aus dem Ursprungsplan übernommen worden. Ebenso die textlichen Festsetzungen bzgl. der Nutzung unterhalb des Schutzbereiches.

6.6 Kinderspielplatznachweis

Im Plangebiet ist eine Geschossfläche von ca. 13.118 m² möglich. Daraus resultiert ein Spielplatzbedarf aus dem Plangebiet von netto 13.118 x 2 % = 263 m². Das ergibt eine Bruttospielplatzfläche von 263 m² x 1,33 = 349 m².

Die im Plangebiet festgesetzte Fläche von ca. 1.383 m² ist für den aus dem Gebiet entstehenden Spielplatzbedarf ausreichend bemessen. Im Plangebiet wird darüber hinaus der Spielplatzbedarf abgedeckt, der aus den nordöstlich des Plangebietes gelegenen Bereich entsteht. Dieses Gebiet wird begrenzt im Norden durch die Gleidinger Straße und im Osten durch den Barmklagesweg.

Die Mehrausweisung dient der Unterbringung zusätzlicher Ausgleichsflächen, die in einem nachfolgendem Gestaltungsentwurf konzeptionell in die Spielplatzbegrünung einbezogen werden sollen (z. B. als Randbegrünung).

6.7 Nebenanlagen

Im Schutzbereich der Bahnstromfreileitung werden Flächen für Nebenanlagen festgesetzt mit der Zweckbestimmung Gemeinschaftsgaragen/Gemeinschaftsstellplätze. Mit dieser Festsetzung werden die Leitungsschutzbereiche baulich besser genutzt, die Wohn- und Freiflächen zu den einzelnen Gebäuden werden weniger in Anspruch genommen und das Wohnumfeld und die Erschließungsflächen werden vom Verkehrslärm entlastet.

6.8 Immissionsschutz

Verkehrslärm

Eine Verkehrszählung am Ortseingang Oesselse liegt nicht vor. Jedoch ergibt eine Zählung aus 1995 für den Bereich der Einmündung der Kreisstraße in die Landesstraße östlich von Ingeln einen durchschnittliche tägliche Verkehrsmenge von 3000 Pkw/tag.

Nach Auskunft des Amtes für Kreisstraßen kann für den Ortseingang Oesselse unter Berücksichtigung aller Zuschläge und Sicherheiten von einer durchschnittlichen täglichen Verkehrsmenge von 4000 Pkw je Tag ausgegangen werden. Der Schwerverkehrsanteil beträgt dabei 10 %. Die Geschwindigkeit ist durch verkehrsregelnde Maßnahmen (Ortstafel) auf 50 km/h beschränkt.

Gegen den von der K 266 ausgehenden Verkehrslärm sind passive Schallschutzmaßnahmen zu treffen. Als Grundlage dafür dient ein schalltechnisches Gutachten aus 1990 der beratenden Ingenieure VBI Bonk – Maire – Hoppmann, dass für den östlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 331 B erstellt worden ist. Die vorliegende Situation ist gleich, sodass auch die Festsetzungen übernommen werden können. Gemäß dem Gutachten aus dem Jahr 1990 soll die Bemessung des passiven Lärmschutzes nach dem Entwurf der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ - Bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm – vorgenommen werden. Danach liegt ein Lärmpegelbereich III vor. Die umhüllenden Bauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen sollen folgende Schalldämmmaße haben:

Wände:	40 dB
Fenster:	35 dB
Gesamtaußenbauteil:	37 dB

Demzufolge ergibt sich die textliche Festsetzung, dass für die Bebauung entlang der nördlichen Plangebietsgrenze und der westlichen Plangebietsgrenze Maßnahmen zum Schutz gegen Verkehrslärm zu treffen sind.

Darüber hinaus werden zum Schutz der Freiflächen und Außenwohnbereiche zum einen eine abweichende Bauweise zur K 266 festgesetzt und zum anderen wird mittels textlicher Festsetzung bestimmt, dass diese durchgehende Bebauung in einer bestimmten Form und Höhe auszubilden ist. In diesem Bereich sind die Gebäude entlang der K 266 so zu verbinden, dass eine lückenlose Bebauung entsteht, mit der die nach Süden orientierten Freiflächen und Wohn- und Schlafräume optimal abgeschirmt werden können. Diese Verbindungen können hergestellt werden, z.B. durch Garagen, Nebenanlagen, Stützmauern, Kellerersatzräumen oder Ähnliches.

Emission durch Sportanlagen

Nordwestlich des Plangebietes 338 befindet sich in ca. 400 m Entfernung eine Wurftaubenschießsportanlage mit einem Trap- und einem Skeetstand. Auf Grund der vorherrschenden westlichen Windrichtungen, der Distanz und des spezifischen Ausbreitungsverhaltens von Schießgeräuschen liegt das Plangebiet im Einwirkungsbereich der von der Anlage ausgehenden Geräuschemissionen. Es wird die Beurteilung der Emissionen für das Plangebiet 331 A „Bereich Dorfäcker“ auch für das Plangebiet 338 (NF) übernommen.

Danach ist im Rahmen der emissionsschutzrechtlichen Überwachung der Anlage durch den Landkreis Hannover/Ordnungsamt von einem anerkannten Sachverständigen eine Schallmessung am Rand der vorhandenen Bebauung östlich des Heidfeldweges (Grundstück Heinrich-Heine-Weg 68) durchgeführt worden. Im Jahr 1990 wurde bei Betrieb jeweils nur eines Schießstandes (Trap oder Skeet bei jeweils 450 Tauben bzw. Schuss) der maßgebliche Emissionsrichtwert nach TA-Lärm für WA-Gebiet von 55 dB (A) am Tage eingehalten, bei Betrieb beider Anlagen nacheinander am selben Tage mit 56 dB (A) geringfügig überschritten. Diese Überschreitung liegt im Rahmen der Mess- und Rechengenauigkeit und ist vernachlässigbar, bzw. wird sie dadurch ausgeglichen, dass die Anlage an 4 – 5 Tagen die Woche nicht genutzt wird.

In analoger Anwendung der vorliegenden Erkenntnisse sind am Rand des Plangebietes 338 (NF) in etwa die gleichen Emissionswerte zu erwarten, sodass sich aus der Bebauung dieses Plangebietes – wie bei den Plangebiet 331 und 331 b – keine weiter gehenden Betriebsbeschränkungen gegen die Schießsportanlage ableiten lassen; dahingehende Befürchtungen der Anlagenbetreiber sind folglich unbegründet. Umgekehrt sind im Bebauungsplan Nr. 338 keine besonderen Schutzmaßnahmen zu Gunsten der Wohnbebauung hinsichtlich der Sportlärmemissionen vorzusehen, weil zusätzlich die Ausrichtung der Wohnungsfreiflächen von der Emissionsquelle abgewandt geschieht.

Emission durch Windenergieanlagen

Im Westen des Plangebietes werden zwei Windenergieanlagen betrieben. Diese Anlagen wurden nach den geltenden gesetzlichen Regelungen unter Wahrung der erforderlichen Abstände zu den bestehenden Wohngebieten aufgestellt. Es sind dies die Windkraftanlagen ENERCON E_40 der Firma ENERCON Gesellschaft für Energieanlagen mbH & Co Aurich. Dieser Anlagentyp wurde von den Deutschen Windenergieinstitut, Ebertstraße 96, 26382 Wilhelmshaven in 1993 geprüft und eine Prognose zur Schallausbreitung wurde für die Anlage E-40 auf der Grundlage der VDI Richtlinie 2714 erstellt.

Diese Prognose wird auch für die Beurteilung der Emissionen für eine Anlage mit 35 dB (A) für den westlichen Rand des Baugebietes zu rechnen. Wegen des zweiten Standortes erhöht sich der Wert von 35 dB (A) auf 38 dB (A) und liegt damit immer noch unterhalb des angegebenen Nachtrichtwertes für „Allgemeine Wohngebiete“ von 40 dB (A).

Da sich das Baugebiet in einer Längsrichtung von den Standorten der Energieanlagen angewandt entwickelt, ist zu dem eine erhöhte Absorption zusätzlich in Ansatz zu bringen, sodass nach dem derzeitigen Kenntnisstand passive Lärmschutzmaßnahmen bezüglich der Energieanlagen nicht erforderlich werden. Die Emissionen der Energieanlagen werden gravierend von den Emissionen der Kreisstraße überlagert, sodass die Emissionen der Kreisstraße für die Beurteilung der Lärmsituation vorrangiger sind und dementsprechend auch durch Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigt worden sind.

Einwirkung durch Schattenwurf

Obwohl Richtwerte zur Beurteilung des Schattenwurfes von Windenergieanlagen noch nicht in gesicherter Form vorliegen ist bei der Erstellung der Planung dieses Thema berücksichtigt worden, in dem nach Westen zu den Standorten der Energieanlagen ein 30 m breites

Pflanzgebot den eigentlichen Gebäuden vorgelagert worden ist. In diesem Pflanzgebot ist zusätzlich ein Streifen festgesetzt, innerhalb dessen hochwachsende Bäume und Sträucher erster Ordnung zu pflanzen sind. Nach Süden ist ebenfalls ein Pflanzgebot in einer Breite von 8 m angeordnet, sodass davon ausgegangen wird, dass im Zusammenspiel mit der Längsrichtung des Plangebietes und der Neigung des Geländes eine optimale Absorption des Schattenwurfes erreicht wird.

6.9. Festsetzung zur Minimierung nachteiliger Auswirkungen auf den Naturhaushalt

Im Juni 1997 wurde eine Eingriffsbewertung der mit dem Bauleitplan vorbereiteten Maßnahmen in den Naturraum durchgeführt. Mit dem darauf zu erstellenden landschaftsplanerischen Fachplan werden die Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft begründet. Diese werden als text- und zeichnerische Festsetzung Sinn gemäss in die Neufassung des Bebauungsplanes 338 übernommen.

Im Resultat der Auswertung des Grünordnungsplanes werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB Pflanzgebote ausgesprochen, die im Text und Plan präzisiert und fortgeschrieben sind.

7. Örtliche Bauvorschriften

Zur besseren Einfügung in den landschaftlichen und siedlungsstrukturellen Zusammenhang werden über örtliche Bauvorschriften die Farbwahl und die Dachneigung der Dachflächen geregelt.

Zusätzlich wird die beschränkte Verwendung von Freileitungen geregelt. Um die Schutzwürdigkeit und die Empfindlichkeit des Orts- und Landschaftsbildes zu sichern, werden oberirdische Telekommunikationsleitung für nicht zulässig erklärt.

8. Ver- und Entsorgung

8.1 Energie- und Wasserversorgung

Die Versorgung mit Wasser, Gas und elektrischer Energie erfolgt durch den Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz der Versorgungsträger. Das Plangebiet liegt innerhalb der Versorgungsgebiete

- des Wasserbeschaffungsverbandes Borsumer Kapsel für Trink-, Brauch- und Löschwasser,
- der AVACON für elektrische Energie und Gas.

8.2 Schmutz- und Oberflächenwasser

Zuständig für die Abwasserbeseitigung hinsichtlich Schmutz- und Regenwasser ist die Stadt Laatzen.

Für das Plangebiet wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes ein Entwässerungsentwurf zur Schmutz- und Regenwasserableitung im Trennverfahren erarbeitet. Beachtlich dabei ist, dass das anfallende Oberflächenwasser zunächst über einen im benachbarten Bebauungsplan Nr. 339 gelegenes Regenwasserrückhaltebecken der Vorflut in südlicher Richtung dem Heiseder Entwässerungsgraben zugeführt werden soll.

8.3 Abfallbeseitigung

Für die Abfallentsorgung ist die Abfallentsorgungsgesellschaft Landkreis Hannover mbH, Postfach 110161, 30856 Laatzen, zuständig.

8.4. Deutsche Telekom

Das neue Baugebiet soll an das öffentliche Kommunikationsnetz angeschlossen werden. Leider stehen zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Gebietes die erforderlichen Leitungen nicht zur Verfügung, so dass zur Durchführung der Kabelverlegungsarbeiten bereits ausgebaute Straßen wieder aufgebrochen werden müssen. In der Anliegerstraße werden beidseitig Trassen für die Verlegung von Erdkabeln benötigt.

9. KV-Leitungen

Das Plangebiet wird von der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden 110 KV-Bahnstromleitung durchschnitten. Aus dem nördlich angrenzenden Plangebiet 331 "Dorfäcker" ergibt sich hierfür ein insgesamt 42 m breiter Schutzstreifen. Es gelten die Höhenbegrenzungen und Materialvorschriften für bauliche Anlagen (VDE 0210/12.85), dazu sind die Höhenbeschränkungen für Bewuchs zu beachten.

Die Richtlinien der Deutschen Bahn AG sind zu beachten. Die Zustimmung zu baulichen Anlagen im Schutzbereich muss bei der Deutschen Bahn AG eingeholt werden. Auch bei der Durchführung der Bauarbeiten dürfen Baumaschinen eine bestimmte Höhe nicht überschreiten (VDE 01057/7.83, Teil 1).

Die genaue Lage der 110 KV-Bahnstromleitung mit seinem Maststandort ist von dem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur Deike im September 1997 aufgenommen worden. Das Vermessungsergebnis ist der Planzeichnung zu Grunde gelegt.

Der festgesetzte Radius für die Anlage der Verkehrsflächen im Bereich des Maststandortes ist ausreichend. Es ist ein Aufprallschutz herzustellen, z.B. mit Leitplanken oder auch massiver Wand in Beton oder Stein. Der Aufprallschutz muss senkrecht zur Grundfläche angeordnet sein, damit sich Fahrzeuge nicht aufschieben und das Mastfundament schädigen. Zwischen Aufprallschutz und Fahrbahn oder Fußweg kann die Fläche begrünt werden. Der Aufprallschutz muss mindestens einen Meter von den Fundamenten entfernt sein. Die Fundamentköpfe müssen frei bleiben.

Senkrecht zur Leitungsachse liegen Bandeisenerder in ca. 0,6 bis 0,8 m Tiefe in einer Länge von ca. 20 m. Diese können verlegt werden auf Kosten des Erschließungsträgers. Die Abstände zu eventuellen Leitungen gem. den einschlägigen technischen Vorschriften. Es können auch neue Erder verlegt werden. Diese sind dann von der DB anzuschließen.

Die Pflege des gesamten Bereiches im und um den Mast ist sicher zu stellen, damit nicht eine wilde Müllkippe entsteht.

Der außerhalb des B-Planes im Süden stehende Bahnstrommast Nr. 1952 ist im Interesse der Sicherung des Plangebietes auf erhöhte Isolation umzubauen, auf Kosten des Erschließungsträgers; Kosten ca. DM 25.000,00. Erhöhte Isolation bedeutet u.a. doppelte Isolatoren an dem Mast 1952.

Beim Einsatz von Baugeräten ist sicher zu stellen, dass stets ein Mindestabstand zu den Strom führenden Leiterseilen von 3 m eingehalten wird. Im Hinblick auf die noch durchzuführenden Bauarbeiten wird seitens der DB ausdrücklich darauf aufmerksam gemacht, dass jede Annäherung an die Strom führenden Teile der 110 kV Bahnstromleitung insbesondere mit Baukränen, Mobilkränen, Mulden, Kippen usw. mit Lebensgefahr verbunden ist. Die DB Energie übernimmt keinerlei Haftung für irgendwelche Schäden, die mit den noch auszuführenden Bauarbeiten im Zusammenhang stehen. Kräne, die höher als

der Durchhang der Leitung minus 3 m sind, dürfen nur außerhalb des Schutzstreifens der Bahnstromleitung stehen. Der Wirkungsbereich der hohen Kräne darf auf keinen Fall in den Schutzstreifen hinein ragen.

Bezüglich der Endaufwuchshöhe im Bereich der vorgesehenen Flächen zum Einpflanzen von Büschen und Sträuchern unterhalb des Leitungsschutzbereiches wird über eine zusätzliche Festsetzung in dem Bebauungsplan die Endaufwuchshöhe auf 8,0 m über dem jetzigen Gelände begrenzt.

10. Altablagerungen

Hinweise auf Altablagerungen in dem Plangebiet oder in der unmittelbaren Nachbarschaft liegen nicht vor.

Das Staatliche Amt für Wasser und Abfall Hildesheim stellt zum Ursprungsplan fest, dass im Planbereich keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen gem. § 31 Nds. Abfallgesetz gemeldet bzw. bekannt gemacht worden sind. Es wird auf das Altlastenverzeichnis gem. § 39 Nds. Abfallgesetz hingewiesen.

Sollten bei den vorhabensbedingten Arbeiten Hinweise auf Abfallablagerungen, Boden- oder Grundwasserkontaminationen auftreten, ist die zuständige Untere Wasser- bzw. Abfallbehörde des Landkreises Hannover umgehend zu unterrichten, ggf. sind die Arbeiten zu unterbrechen.

11. Auswirkungen auf den Naturhaushalt

11.1. Umweltbericht

Ein Umweltbericht als Teil der Begründung ist nicht erforderlich. Das Bebauungsplangebiet liegt unter dem Schwellenwert zur UVP-Pflicht gemäß dem neuen UVP-Gesetz. Hier wird in Anhang 1 als unterer Schwellenwert für sonstige Städtebauprojekte eine zulässige Grundfläche i.S.v. § 19 (2) BauNVO von 2 ha angegeben. Dieser Wert wird in der 2. Änderung unterschritten.

Zudem liegen keine besonders empfindlichen bzw. geschützten Gebiete im Planungsraum vor, noch sind Kumulativwirkungen mit anderen Eingriffen in den Naturhaushalt ersichtlich, die eine UVP-Pflicht auslösen können.

11.2. Eingriffssituation

Der wesentliche Anlass für die 2. Änderung des Bebauungsplanes ist die veränderte Marktsituation im Baugeschehen. Um eine bessere Umsetzungs- und Vermarktungsmöglichkeit zu haben, sind die zeichnerische und textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes überarbeitet worden.

Im Einzelnen sind folgende Änderungen von Flächenfunktionen und –größen relevant:

- Die GRZ / Versiegelungsgrad im Plangebiet bleibt unverändert, so dass keine zusätzlichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden durch die 2. Änderung entstehen.
- Der Anteil an Anpflanzflächen mit Ausgleichsfunktion verringert sich zu Gunsten privater Hausgartenflächen infolge der Reduzierung der südlichen Anpflanzfläche in einer Größenordnung von ca. 284 m².
- Die übrigen Flächenfunktionen verbleiben ohne bzw. mit unwesentlichen Änderungen.

Die nachfolgende Beurteilung der Eingriffssituation berücksichtigt die Veränderungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan. Die Überprüfung der Pflanzenmengen und Qualitäten der festgesetzten Flächen gemäß § 9 (1) 25a BauGB hat aus fachlicher und wirtschaftlicher Sicht eine Änderung der getroffenen Festsetzungen ergeben.

Eingriffsbilanzierung							
Ausgangssituation				Planung			
Biotoptyp	Wertfaktor	Fläche (ha)	Gesamtwert	Biotoptyp	Wertfaktor	Fläche (ha)	Gesamtwert
AT	1	2,923	2,923	WA (versiegelt)	0	0,631	0
BZE	2	0,010	0,020	PH	2	1,342	2,684
				HSE (incl. Streuobstwiese)	2	0,482	0,964
				HE (44St. * 10 m ²)	2	0,044	0,088
				PS (Spielplatz)	1	0,139	0,139
				OVS (Straße, versiegelt)	0	0,273	0
				ER (Pflanzbeete)	1	0,037	0,037
				HE (28 St. *10 m ²)	2	0,028	0,056
				OSZ (Versorgung)	0	0,002	0
Summe		2,933	2,943	Summe Planungswert		2,978	3,875
Ausgangswert							

11.3. Zusammenfassung

Zusammenfassend ist festzustellen, dass infolge der Festsetzungen der 2. Änderung keine zusätzlichen Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild ausgelöst werden.

Durch die festgesetzten Maßnahmen kann der Eingriff in den Naturhaushalt, der durch die Ausweisung des Wohngebietes ermöglicht wird, weiterhin ausgeglichen werden.

12. Bodenordnende Maßnahmen

Die erforderlichen bodenordnenden Maßnahmen werden ebenfalls auf der Grundlage des vorgenannten städtebaulichen Vertrages geregelt.

13. Kosten und Finanzierung

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfolgt auf der Grundlage eines zwischen der Stadt Laatzten und den betroffenen Grundstückseigentümern geschlossenen städtebaulichen Vertrages.

Auf Grund der wechselseitigen Beziehungen zwischen den Baugebieten "Langes Feld" und "Kleiner Kamp" (Kinderspielplatz im Langen Feld / Regenrückhaltebecken am Kleinen Kamp) ist die zügige Umsetzung der städtebaulichen Vorgaben für das Plangebiet erforderlich. Nur dadurch ist sichergestellt, dass die Erschließungsanlagen der beiden zusammenhängenden Baugebiete kurzfristig erstellt werden können.

Der Abschluss des städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt Laatzen und den betroffenen Grundeigentümern ist erfolgt. Daher wird keine Aufnahme in die Finanzplanung vorgesehen. Die Baukosten für die Anbindung des Plangebietes an die K 266 sowie die Mehrunterhaltungskosten für den geplanten Einmündungsbereich sind Gegenstand des städtebaulichen Vertrages.

14. Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
(§ 2 (1) BauGB)
Unterrichtung und Erläuterung
(§ 3 (1) BauGB)
Öffentliche Auslegung
(§ 3 (2) BauGB)

Der Entwurf des Bebauungsplaners wurde von der NILEG ausgearbeitet.

Hannover, den 09.10.2002

NILEG Norddeutsche
Immobilien-gesellschaft mbH

Der Rat der Stadt Laatzen hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gem. § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) mit örtlichen Bauvorschriften sowie die Begründung beschlossen.

Laatzen, den

Bürgermeister