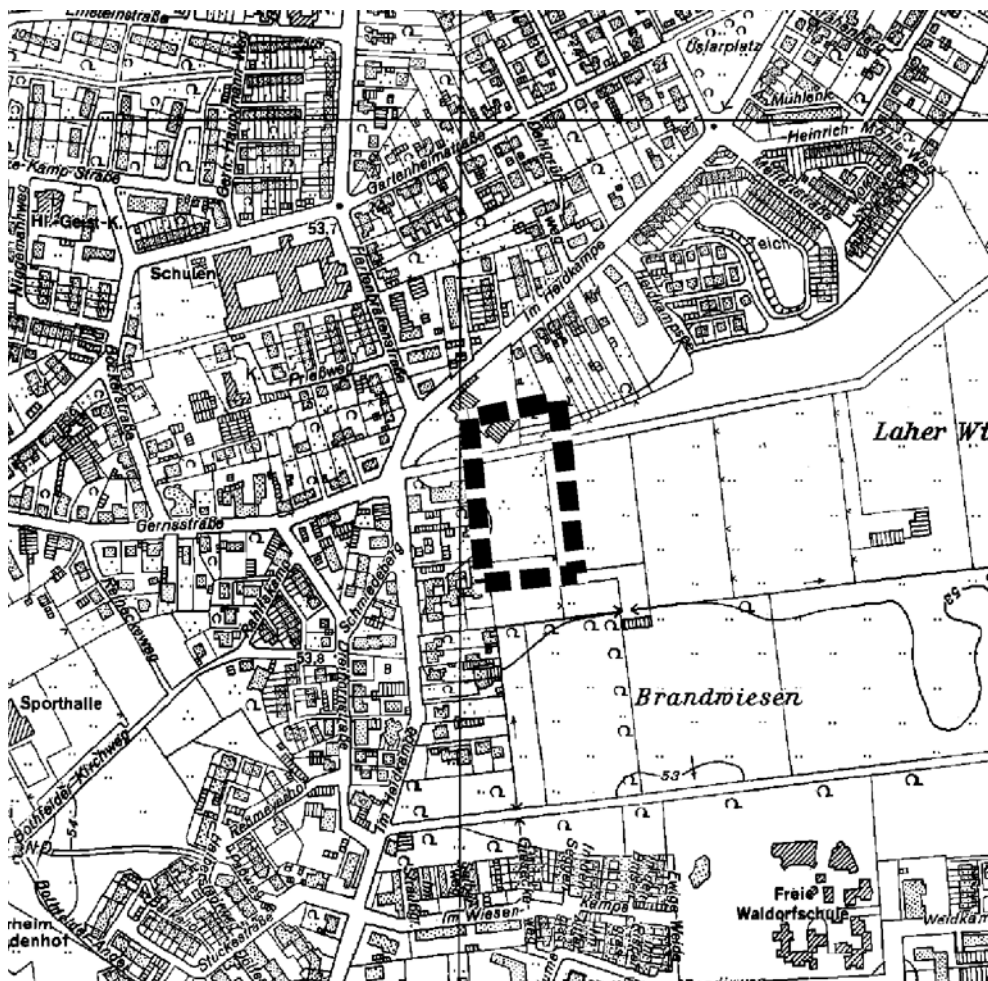


230. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan Hannover Bereich: Bothfeld / Im Heidkampe

Begründung

(Fassung zur Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB)



<u>Inhaltsübersicht</u>	Seite
1. Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung	3
2. Städtebauliche / naturräumliche Situation	4
3. Rechtliche und planerische Vorgaben	5
3.1 Regionales Raumordnungsprogramm	5
3.2 Bebauungspläne	6
3.3 Landschaftsplanung / Naturschutzrecht	7
3.3.1 Landschaftsrahmenplan	7
3.3.2 Landschaftsplan	7
3.3.3 Schutzgebiete nach Naturschutzrecht	7
3.3.4 Gebiete von gemeinschaftl. Bedeutung / Europäische Vogelschutzgebiete	8
4. Planungsziele und Planinhalt	8
5. (vorläufiger) Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB	9
5.1 Einleitung	9
5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	9
5.2.1 Schutzgüter Tiere und Pflanzen	9
5.2.2 Schutzgüter Boden und Wasser	12
5.2.2.1 natürliche Bodenfunktion / Auswirkungen auf das Wasserregime	12
5.2.2.2 Belastungen des Bodens mit Altablagerungen / Altlasten und Kampfmitteln	14
5.2.3 Schutzgüter Luft und Klima	15
5.2.4 Schutzgut Mensch	16
5.2.4.1 Schallemissionen / -immissionen	16
5.2.4.2 Lufthygiene	16
5.2.4.3 Risiken für die Gesundheit des Menschen durch Altlasten	16
5.2.4.4 Erholungsfunktion der Landschaft	16
5.2.5 Orts- und Landschaftsbild	17
5.2.6 Natura 2000	17
5.2.7 Kultur- und sonstige Sachgüter	17
5.2.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes	17
5.2.9 Zusammenfassende Bewertung der Umweltauswirkungen	18
5.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	18
5.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	18
5.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	19
5.5.1 Planungsalternativen bzgl. des Standortes	19
5.5.2 Planungsalternativen im Änderungsbereich	19
5.6 Verwendete Verfahren bei der Umweltprüfung / Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Ermittlung	20
5.7 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Umweltüberwachung	20
5.8 Zusammenfassung	20
Zeichnerische Darstellung bisher / neu	22
Planzeichenerklärung	23

230. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan Hannover

Bereich: Bothfeld / Im Heidkampe

Begründung

(Fassung zur Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB)

1. Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung

Der Änderungsbereich umfasst das Flurstück 10/1; Flur 19; Gemarkung Bothfeld, welches an der Straße „Laher Heide“ gelegen ist. Hierbei handelt es sich um ein an ein ehemaliges Hotel angrenzendes Gartengelände, das aktuell im Flächennutzungsplan als „Landwirtschaftlich genutzte Fläche“ dargestellt ist. Östlich angrenzend befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Laher Wiesen“ (LSG).

Die Eigentümer des Grundstücks möchten die dem ehemaligen Hotel zugeordneten Freiflächen (ein Ziergarten sowie Stellplätze) einer ehemaligen Kleingartenanlage als Baufläche für freistehende Einfamilienhäuser entwickeln.

Der Stadtbezirksrat Bothfeld-Vahrenheide hatte in seiner Sitzung am 03.09.2008 beschlossen (Drucksache Nr. 15-1888/2008), dass die Verwaltung ein Konzept entwickeln soll, das dem Hotel die bereits zugeordnete Freifläche der ehemaligen Gartenanlage (bisherige Nutzung: Ziergarten und Stellplätze) dauerhaft als Erweiterungsfläche sichert. Der östliche Teil / Bereich der 230. Flächennutzungsplanänderung sollte als Baufläche für Einfamilienhäuser vorgesehen werden. Dabei sollte insbesondere auf einen angemessenen Übergang der Bebauung zum Landschaftsschutzgebiet „Laher Wiesen“ geachtet werden.

Diesem Antrag folgend hatte die Verwaltung dem Verwaltungsausschuss seinerzeit die Aufstellung eines Bebauungsplanes vorgeschlagen. Diese wurde in der Sitzung vom 15.11.2012 beschlossen.

Zwischenzeitlich ruhte das Bauleitplanverfahren wegen einer gerichtlichen Klärung von Schallemissionsproblemen.

Nach einem Eigentümerwechsel wurde Mitte des Jahres 2016 eine Bauvoranfrage für das Hotelgrundstück eingereicht, welche den Abriss des Hauptkörpers des Hotels samt Tagungsbereich und Neubebauung mit einer Wohnanlage zum Gegenstand hatte. Damit ist die ursprünglich angedachte planungsrechtliche Absicherung des Hotelbetriebes obsolet geworden.

Vor dem Hintergrund der geänderten Planungsabsichten wurde der Aufstellungsbeschluss (DS-Nr. 1553/2016) für den Bebauungsplan Nr. 1772 am 25.08.2016 durch den Verwaltungsausschuss neu gefasst.

Der neue Eigentümer hat Ende 2016 ein erweitertes Bebauungskonzept vorgelegt, das die überwiegende Neubebauung des bisherigen Hotelgrundstücks – unter Hinzunahme eines Teils der östlich angrenzenden Gartenfläche – mit einer Wohnanlage sowie die Bebauung der restlichen Gartenfläche mit Einfamilienhäusern vorsah. Auf dieser Basis wurde Anfang 2017 im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1772 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt.

Der westliche Teilbereich (ehemaliges Hotelgelände) ist im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche dargestellt, so dass die zukünftigen Festsetzungen als Wohngebiet entwickelt sind. Für den östlichen Teilbereich des aufzustellenden Bebauungsplans ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, um die Entwicklung der beabsichtigten Festsetzungen aus seinen grundsätzlichen städtebaulichen Zielen sicherzustellen. Dies betrifft die Umwandlung der bisherigen „landwirtschaftlich genutzten Fläche“ in „Wohnbaufläche“.

2. Städtebauliche / naturräumliche Situation

Der Änderungsbereich liegt an der Straßenkreuzung „Im Heidkampe“ Ecke „Laher Heide“. Westlich, direkt an der Straßenkreuzung gelegen, grenzt ein ehemaliges Hotel an. Östlich des Änderungsbereiches liegt der durch Pferdekoppeln geprägte Landschaftsraum des Landschaftsschutzgebietes „Laher Wiesen“ (LSG).

In den zurückliegenden Jahrzehnten wurde die Fläche als Kleingartenanlage genutzt. Bis zur Aufgabe des Hotelbetriebes diente der westliche Teil der ehemaligen Kleingartenfläche als Stellplatzanlage und als Ziergarten. Bei der östlichen Fläche der ehemaligen Kleingartenanlage handelt es sich um eine private Gartenfläche.

Südlich an den Änderungsbereich angrenzend wurde in den letzten Jahren eine Kette von 4 Doppelhäusern errichtet. Westlich des Änderungsbereiches befindet sich die Straße „Im Heidkampe“, diese ist mit Fuß- und Radewegen ausgebaut. Gegenüber dem ehemaligen Hotelgrundstück befinden sich neben kleingewerblichen Nutzungen überwiegend zweigeschossige Mehrfamilienhäuser. Die nördliche Grenze bildet die Straße „Laher Heide“ welche als schmaler Asphaltstreifen entlang des Landschaftsschutzgebietes verläuft und die Straße „Im Heidkampe“ mit der Straße „Im Klingenkampe“ verbindet. Auf der Nordseite der Laher Heide grenzen ein Wohngebiet mit Einfamilienhäusern sowie eine ehemalige und inzwischen umgenutzte Hofstelle an den Änderungsbereich.

Der Änderungsbereich ist gut an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angeschlossen. In der Straße „Im Heidkampe“ verkehren die beiden Buslinien 135 und 631. Die Haltestelle Gernsstraße liegt in ca. 150m Entfernung. Die Buslinie 135 bietet Anschluss an die Stadtbahnlinien 3 und 7 (Haltestelle Paracelsusweg) sowie in die entgegengesetzte Richtung an die Stadtbahnlinie 2 (Endhaltestelle Alte Heide). Die Buslinie 631 gewährleistet den Anschluss an die Stadtbahnlinien 3, 7 und 9 über die Haltestelle Noltemeyerbrücke. In die entgegengesetzte Richtung wird das A2-Center im Gewerbegebiet Altwarmbüchen angefahren. Fußläufig sind die nächst gelegenen Stadtbahnhaltestellen in ca. 800 m an der Kugelfangtrift (Linie 9) und in ca. 1,2 km an der Podbielskistraße die Linien 3 und 7 (Haltestelle In den Sieben Stücken) zu erreichen.

An das städtische Hauptverkehrsstraßennetz ist der Änderungsbereich über die Straßenzüge „Im Heidkampe“, „Podbielskistraße“ angeschlossen. Über diese Straßen ist sowohl die Innenstadt und in entgegengesetzter Richtung auch das überörtliche Straßennetz mit der BAB A2 und dem Messeschnellweg (BAB A37) zu erreichen.

Im Stadtteil Bothfeld befinden sich Läden zur Versorgung mit Dingen des täglichen Bedarfs vor allem im zentralen Versorgungsbereich Sutelstraße. Weiterhin existiert an der nördlich gelegenen Kurze-Kamp-Straße noch ein zweiter zentraler Versorgungsbereich innerhalb des Stadtteils. Beide Bereiche befinden sich in ca. 1 km Entfernung.

Die schulische Grundversorgung ist mit der in ca. 400m Entfernung gelegenen Grundschule Gartenheimstraße gesichert. Das Schulzentrum Bothfeld (IGS, Real- und Hauptschule) liegt in ca. 600m Entfernung. Der aus der geplanten Wohnbebauung resultierende Bedarf an Schul-

plätzen kann im Bestand abgedeckt werden. Die nächstgelegenen Kindertagesstätten befinden sich in einem Radius zwischen 300m und 600m an der „Gartenheimstraße“, „Böckerstraße“, „Burgwedeler Straße“ und „Hartbrakenstraße“. Weitere Einrichtungen sind an der Straße „Im Wiesenkampe“, der „Weidkampsheide“ sowie am „Klein Buchholzer Kirchweg“ vorhanden. Die nächstgelegenen öffentlichen Kinderspielplätze liegen in jeweils 600m Entfernung am „Bothfelder Anger“ und am „Uslarplatz“. Diese Spielplätze bieten ausreichend Platz, um den Bedarf aus der zusätzlichen Wohnbebauung abzudecken.



Luftbildaufnahme 2011
(© Landeshauptstadt Hannover, Geoinformation)

3. Rechtliche und planerische Vorgaben

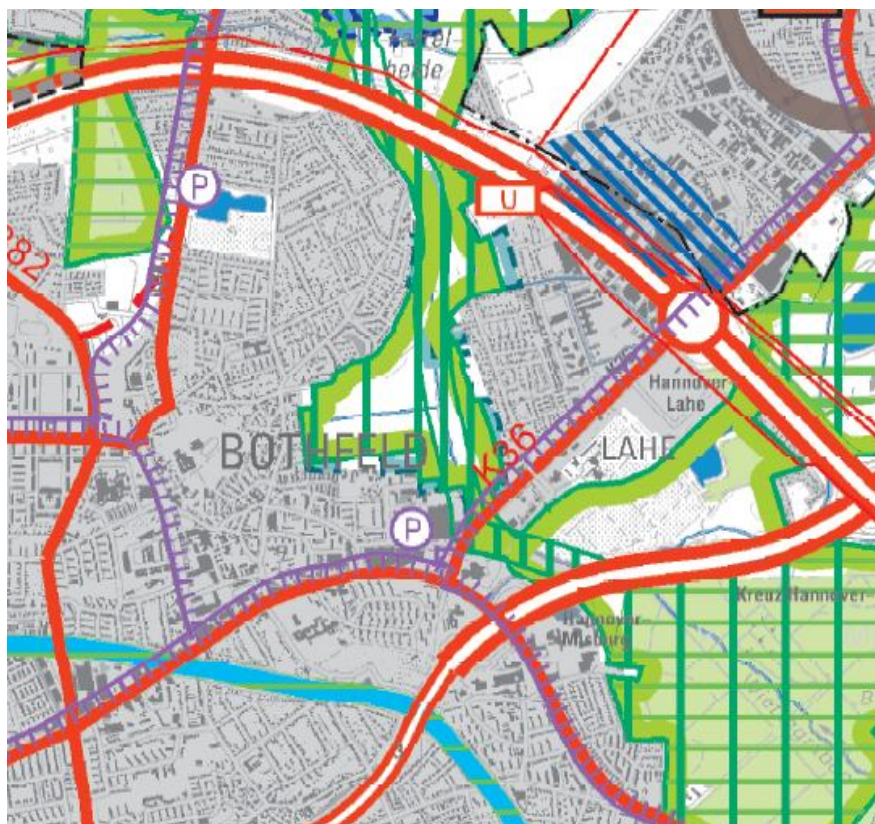
3.1 Regionales Raumordnungsprogramm

Nach dem Regionales Raumordnungsprogramm 2016 (RROP 2016) für die Region Hannover liegt der Änderungsbereich am Rande

- eines Vorranggebietes für Freiraumfunktionen
- eines Vorbehaltsgebietes für Natur und Landschaft

Weiter östlich stellt das RROP 2016 noch ein Vorranggebiet für Natur und Landschaft dar. („Östlich an den Änderungsbereich grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Laher Wiesen“ an, welches seit 1995 unter Schutz steht (Amtsblatt für den Regierungsbezirk Hannover Nr. 1/95). Bei den „Laher Wiesen“ handelt es sich um eine von Grünland geprägte, feuchte und gehölzarme Niederunglandschaft der „Hannoverschen Moorgeest“. Der Landschaftsraum ist weitgehend von bebauten Gebieten umschlossen. Wegen seiner Größe und Lage im Stadtgebiet hat der Raum wichtige ökologische Funktionen für die Erhaltung und Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und ist Lebensraum für die heimi-

sche Tier- und Pflanzenwelt. Durch seine wohnungsnaher Lage ist das Gebiet für die ruhige Erholung von großer Bedeutung.“)



(Ausschnitt aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2016)

3.2 Bebauungspläne

Für den gesamten Änderungsbereich bestehen derzeit keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne, es existiert lediglich der Fluchtlinienplan Nr. 384 aus dem Jahr 1910.

Für die mit einem Hotel bebauten Areale existieren Planungsrechte nach §34 BauGB in Verbindung mit dem Fluchtlinienplan Nr. 384, die östlich angrenzende Gartenfläche wäre nach §35 BauGB dem sogenannten „Außenbereich“ zuzurechnen.

Um die Ausweisung der Wohnbauflächen planungsrechtlich absichern und dem Prüfauftrag des Bezirksrates Bothfeld-Vahrenheide aus dem Jahre 2008 (DS 15-1888/2008) nachkommen zu können, wurde das Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 1772 „Im Heidkampe / Laher Heide“ eingeleitet (DS 22234/2012 sowie DS 1553/2016). Mit dem Bebauungsplan sollen die planerischen Voraussetzungen zur Nachnutzung des ehemaligen Hotelgrundstückes und Berücksichtigung eines angemessenen baulichen Übergangs zum Landschaftsschutzgebiet geschaffen werden. Um diesen harmonischen Übergang zu gewährleisten, sollen entlang des Landschaftsschutzgebietes eingeschossige freistehende Einfamilienhäuser mit einer Grundflächenzahl von 0,25 festgesetzt werden.

Für das nördlich der Straße „Laher Heide“ liegende Grundstück setzt der Bebauungsplan Nr. 1029 ein allgemeines Wohngebiet mit einem zulässigen Maß der Nutzung von zwei Vollgeschossen und einer Grundflächenzahl von 0,3 fest. Südlich des Bebauungsplangebietes wurde in den letzten Jahren eine Kette von 4 Doppelhäusern in ebenfalls zweieinhalbgeschossiger Bauweise errichtet. Westlich, auf der gegenüberliegenden Seite der Straße „Im Heidkampe“, finden sich zweigeschossige und zweieinhalbgeschossige Bauformen.

3.3 Landschaftsplanung / Naturschutzrecht

3.3.1 Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan der Landeshauptstadt Hannover von 1990 als Fachgutachten enthält für den Änderungsbereich auf der Grundlage der damaligen Erkenntnisse folgende Zielsetzungen bzw. Empfehlungen, die den Änderungsbereich betreffen:

1. Als Pflege- und Entwicklungsziele für Arten und Lebensgemeinschaften werden festgehalten:
 - die Förderung von Feuchtgrünland, von mesophilem Grünland sowie von Flutrasen
 - Aufbau und/oder Förderung naturnaher Grünlandökosysteme
2. Die nach Aufstellung des Landschaftsrahmenplanes in Kraft getretene Landschaftsschutzgebietesverordnung „Laher Wiesen“ weist diese als schutzwürdiges Landschaftsschutzgebiet aus.
3. Als Entwicklungsziele für Erholung in Grün- und Freiräumen die Aufhebung oder zeitweise Nutzungseinschränkung der Straße „Laher Heide“.
4. Als Biototypen wurden in der Kartierung von 1990 folgende Biotope festgestellt:
 - Biotope durch starke Nutzung dauernd vegetationsarm gehaltener unversiegelter Flächen
 - Biotope alter Kleingartenanlagen
5. Als Maßnahmen zur Verbesserung des Landschaftserlebens wird die Verbesserung der Landschaftsstruktur durch Gehölzpflanzungen an Straßen und Wegen, Rainen, Bächen und Gräben vorgeschlagen.

3.3.2 Landschaftsplan

Für den Änderungsbereich existiert ein Landschaftsplan aus dem Jahr 1997 sowie ein darauf basierendes städtebaulich-landschaftsplanerisches Rahmenkonzept von 2003. Die darin enthaltenen Aussagen beschränken sich allerdings darauf, dass die nun konkretisierte bauliche Erweiterung bereits als Option enthalten war, ohne sie ausdrücklich darzustellen.

3.3.3 Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

Naturschutzrechtliche Ausweisungen (Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet, geschützte Landschaftsbestandteile) sind für die östlich an den Änderungsbereich angrenzenden Flächen mit der Ausweisung des Landschaftsschutzgebietes „Laher Wiesen“ (LSG-HS 10) erfolgt.

„Bei den "Laher Wiesen" handelt es sich um eine von Grünland geprägte, feuchte und gehölzarme Niederungslandschaft der "Hannoverschen Moorgeest". Der Landschaftsraum ist weitgehend von bebauten Gebieten umschlossen. Hauptfließgewässer ist der stark ausgebaute Laher Graben. Das Gebiet gehört zur Wietzeniederung, einer ehemals von der Leine durchflossenen Talverbindung zwischen dem heutigen Leinetal und dem Aller-Urstromtal. Wegen seiner Größe

und Lage im Stadtgebiet hat der Raum wichtige ökologische Funktionen für die Erhaltung und Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und ist Lebensraum für die heimische Pflanzen- und Tierwelt.

Die wechselfeuchten Wiesen, Gewässer, Kopfweiden und Obstwiesen prägen das Landschaftsbild. Der Charakter einer vielfältigen Kulturlandschaft ist weitgehend erhalten geblieben. Durch seine wohnungsnaher Lage ist das Gebiet für die ruhige Erholung von großer Bedeutung.

Ziel der Unterschutzstellung ist die Erhaltung bzw. Wiederherstellung naturnaher Nass- und Feuchtwiesen, der feuchten Hochstaudenfluren, der Seggenriede, der Feuchtgebüsche und Baumgruppen sowie naturnaher Still- und Fließgewässer. Das Gebiet soll auch der Naherholung dienen. Das Landschaftsbild soll vor Verunstaltungen bewahrt und der Naturgenuss von Erholungssuchenden nicht beeinträchtigt werden.“ (Auszug aus dem Verordnungstext)

Aus naturschutzrechtlicher Sicht gilt es zu beachten, dass sich die Baugrenzen bei Umsetzung der Planung bis an die Grenzen des LSG heranschiebt. Der Erholungsdruck auf das kleine, bereits durch diverse Nutzungen stark belastete Gebiet würde dadurch weiter steigen. Statt eines harmonischen Übergangs bilden die zukünftigen Wohnhäuser einen relativ harten Übergang zum angrenzenden LSG. Es bestünde keine Pufferzone mehr. Ferner ist mit dem weitgehenden Verlust der jetzigen Vegetation zu rechnen.

Obwohl nicht im Landschaftsschutzgebiet gelegen, sieht der Pflege- und Entwicklungsplan zum LSG auf dem Grundstück eine Fußwegeverbindung zwischen der Straße „Laher Heide“ und der Ost-West-Verbindung südlich „Brandwiesen“ vor. Diese wurde bereits im städtebaulich-landschaftsplanerischen Rahmenkonzept Bothfeld-Vahrenheide aus dem Jahr 2003 nicht mehr berücksichtigt. Sie soll im weiteren Verfahren keine Berücksichtigung finden.

Um den Eingriff in das Landschaftsbild zu minimieren und einen adäquaten Übergang zum angrenzenden LSG zu erreichen, wird am östlichen Siedlungsrand ein Pflanzstreifen von 5 m Breite im Bebauungsplan festgesetzt, der sich darüber hinaus entlang der Straße „Laher Heide“, die in diesem Bereich die nördliche Grundstücksgrenze bildet, fortsetzt. Auf dieser Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind je angefangene 100m² mindestens zwei standortheimische Bäume und zehn standortheimische Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Dabei sind vorhandene heimische Gehölze zu erhalten.

3.3.4 Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung / Europäische Vogelschutzgebiete

Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete (Natura 2000-Gebiete) sind von der 230. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht betroffen.

4. Planungsziele und Planinhalt

Der angrenzende Hotelbetrieb wurde eingestellt. Die neuen Eigentümer des Grundstückes haben eine Bauvoranfrage zum Abriss des Gebäudes und Neubau von Einfamilienhäusern gestellt. Der durch den Bezirksrat Bothfeld-Vahrenheide erteilte Prüfauftrag an die Verwaltung wurde positiv beschieden, so dass unter Wahrung eines angemessenen Übergangs zum Landschaftsschutzgebiet „Laher Wiesen“ die planungsrechtliche Grundlage für die Nachnutzung des Hotelgrundstücks und damit den Bau von Einfamilienhäusern geschaffen werden soll.

Da eine Wohnbauentwicklung im Änderungsbereich mit dem derzeitigen Planungsrecht nicht zulässig wäre, ist mit der 230. Änderung zum Flächennutzungsplan – konkretisiert durch den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 1772 - beabsichtigt, diese Planungsabsichten aufzugreifen. Mit der Darstellung von „Wohnbaufläche“ soll nicht nur eine städtebaulich sinnvolle

Erweiterung des Wohnbauflächenangebotes in Bothfeld sichergestellt, sondern auch dem politisch geforderten „angemessenen Übergang“ in das Landschaftsschutzgebiet „Laher Wiesen“ Rechnung getragen werden.

5. (vorläufiger) Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB

5.1 Einleitung

Die Einleitung enthält gemäß Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB:

- Kurzdarstellung der Ziele und des Planinhalts einschließlich der Beschreibung der Art und des Umfangs sowie des Bedarfes an Grund und Boden
- Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und der Art der Behandlung bei dem Bauleitplan

Die Planungsziele und die Planinhalte der 230. Änderung des Flächennutzungsplanes sind in den Abschnitten 1 und 4 dieser Begründung beschrieben.

Flächenbilanz:

(Die Flächenbilanz ist die Gegenüberstellung der bisher und der künftig im Flächennutzungsplan dargestellten Art der Nutzung. Sie bezieht sich jedoch nicht auf die real ausgeübte oder planungsrechtlich mögliche Nutzung; desgleichen erlaubt die Flächenbilanz keinen eindeutigen Rückschluss auf den Anteil an versiegelter Fläche. Aufgrund des Maßstabes und der generalisierten Zielaussage können die Flächengrößen der dargestellten Bauflächen von den festgesetzten Baugebieten in Bebauungsplänen abweichen.)

Landwirtschaftlich genutzte Fläche	- 0,7017 ha
Wohnbaufläche	+ 0,7017 ha

Fachgesetze / übergeordnete Planungen

Für das 230. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan sind grundsätzlich beachtlich

- für Eingriffe in Natur und Landschaft die Eingriffsregelung des § 1 a Abs. 3 BauGB sowie die besonders geschützten Biotope nach § 30 BNatSchG und § 24 NAGBNatSchG sowie das Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG),

Der konkret zu erwartende Umfang des Eingriffs wird erst auf der Bebauungsplanebene ermittelt und danach der Kompensationsbedarf und die Art der Kompensation festgesetzt; auf der Ebene des Flächennutzungsplanes ist zunächst nur eine Grobabschätzung vorzunehmen und danach ggf. eine dem Maßstab des Flächennutzungsplanes entsprechende Darstellung zu treffen.

- bezüglich von Immissionen das Bundesimmissionsschutzgesetz einschließlich der dazu erlassenen Verordnungen (insbesondere 16. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz - Verkehrslärmschutzverordnung) und weitere relevante Regelwerke zum Immissionsschutz (DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau, TA Lärm),
- das Regionale Raumordnungsprogramm der Region Hannover (RROP 2005).

Fachplanungen

- Landschaftsrahmenplan s. Abschnitt 3.3.1
- Landschaftsplan s. Abschnitt 3.3.2

Parallel zur 230. Änderung zum Flächennutzungsplan wird der Bebauungsplan 1772 aufgestellt, dieser umfasst neben dem Änderungsbereich der Flächennutzungsplan-Änderung auch das westlich liegende Hotelgrundstück. Die in diesem Zusammenhang beauftragten Gutachten enthalten Bewertungen für den gesamten Planbereich der beiden Verfahren. Die im Folgenden aufgeführten Umweltauswirkungen beziehen sich deshalb nicht ausschließlich auf die Flächennutzungsplan-Änderung.

5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Gemäß der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB sind im Umweltbericht die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ermittelten Umweltauswirkungen zu beschreiben und zu bewerten.

Bei der Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen sind die geltenden Darstellungen mit den geplanten zu vergleichen.

Gegenstand der 230. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Vorbereitung einer rechtlich abgesicherten Erweiterung des Wohnbauflächenangebotes in Bothfeld. Eine bauliche Nutzung war bisher nur teilweise gemäß § 34 BauGB im Bereich der ehemaligen Hotelanlage zulässig, der Änderungsbereich der Flächennutzungsplanung wird dem sogenannten „Außenbereich“ nach §35 BauGB zugeordnet.

Aus naturschutzfachlicher Sicht gilt es zu bedenken, dass die Bebauungsgrenze bei Umsetzung der Planungen bis an das Landschaftsschutzgebiet „Laher Wiesen“ (LSG) heranrücken wird. Der Erholungsdruck auf das kleine, bereits durch diverse Nutzungen stark belastete Gebiet würde dadurch weiter steigen. Statt eines harmonischen Übergangs, wie er bislang durch die gärtnerisch genutzte Freifläche westlich des Hotels gegeben ist, bilden die zukünftigen Wohnhäuser einen relativ harten Übergang zum angrenzenden LSG. Es bestünde keine Pufferzone mehr. Ferner ist mit dem weitgehenden Verlust der derzeitigen Vegetation zu rechnen. Obwohl nicht im LSG gelegen, sieht ein Pflege- und Entwicklungsplan zum LSG im Änderungsbereich der Flächennutzungsplan-Änderung eine Fußwegeverbindung vor (s. auch Punkt 3.3.3). Diese Fußwegeverbindung wurde bereits im städtebaulich-landschaftsplanerischen Rahmenkonzept Bothfeld-Vahrenheide aus dem Jahr 2003 nicht mehr berücksichtigt. Sie wird im weiteren Verfahren keine Berücksichtigung finden.

Um den Eingriff in das Landschaftsbild weitgehend zu minimieren und einen harmonischeren Übergang zum angrenzenden LSG zu erreichen, soll im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung am südlichen Siedlungsrand ein Pflanzstreifen von 5 m Breite festgesetzt werden, der sich darüber hinaus entlang der Straße „Laher Heide“ - die hier die nördliche Grundstücksgrenze bildet - fortsetzt. Auf dieser Fläche mit Bindungen für die Bepflanzungen und für die Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind deshalb je angefangene 100m² mindestens zwei standortheimische Bäume und zehn standortheimische Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Dabei sind vorhandene heimische Gehölze zu erhalten.

Die Auswirkungen der Planungen auf die einzelnen Schutzgüter und sonstigen Umweltbelange werden im Folgenden näher beschrieben.

5.2.1 Schutzgüter Tiere und Pflanzen

Mit der 230. Änderung zum Flächennutzungsplan und der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1772 sollen im östlichen Plangebiet zusätzliche Bauflächen geschaffen werden. Die Inanspruchnahme dieser Baurechte ist mit Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden. Zur Abschätzung und Bewertung dieser zu erwartenden Eingriffe wurden Fachgutachten wie z.B. eine

Bestandskartierung von Flora und Fauna erstellt, die in die Begründung einfließen. Der Bebauungsplan wird ebenfalls Regelungen zu den erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen treffen.

Die Beachtlichkeit der Schutzgüter Tiere und Pflanzen besteht auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Daher werden über die oben getroffenen Feststellungen hinausgehend im Rahmen dieser Begründung die nachstehenden zusammenfassenden Ausführungen als ergänzende Information gegeben.

Im Zusammenhang mit der sich östlich anschließenden freien Landschaft, die Bestandteil des LSG „Laher Heide“ ist, bietet der Änderungsbereich ein hohes Lebensraumpotential für eine Vielzahl von Tier- und Pflanzenarten.

Brutvögel

Zur Klärung der artenschutzrechtlichen Erfordernisse wurden die Brutvögel (Eckard v. Holdt, Frühling 2010) im Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 1772 erfasst. In der Zeit von April bis Juni 2010 wurden 5 Begehungen durchgeführt, bei denen die Vogelarten durch Sichtung und Verhören bestimmt wurden. Obwohl der Zeitpunkt der Begehungen bereits fast 8 Jahre zurückliegt, können die Ergebnisse des Gutachtens verwendet werden, da es auf den Flächen seitdem keine Veränderung der Lebensräume gab.

Im Plangebiet des Bebauungsplanes wurden 25 Vogelarten festgestellt. Davon waren 12 nachgewiesene oder wahrscheinliche Brutvögel im Gebiet. Weitere 8 Arten wurden in Sichtweite außerhalb beobachtet. Keine der erfassten Vogelarten ist in der Roten Liste des Bundesgebietes (2009) oder des Landes Niedersachsen (2007) als bedroht aufgeführt.

Es wurde eine für Hausgärten typische Vogelfauna beobachtet, bei der jedoch eine bemerkenswert geringe Anzahl an Höhlenbrütern und Halbhöhlenbrütern festgestellt wurde. Dies ist vermutlich dadurch bedingt, dass die Mehrzahl der vorhandenen Bäume noch zu jung ist. Auch an den älteren Bäumen wurden keine Bruthöhlen gefunden. Die festgestellten Höhlenbrüter nutzen keine Nistkästen.

Der Bereich der 230. Flächennutzungsplan-Änderung (ehemalige Kleingärten) wies mit Buchfink und Mönchsgrasmücke lediglich zwei Reviervögel auf, eventuell auch eine Ringeltaube. Die geringe Anzahl an Brutvögeln begründet sich vermutlich in der Beweidung durch Heidschnucken, die keinen Unterwuchs aufkommen lassen, der die Anlage von bodennahen Nestern ermöglichen würde.

Fledermäuse

Die vorhandenen Gehölzbestände lassen nach Art, Alter und Erhaltungszustand keine Vorkommen von Höhlen, Rissen oder Spalten erwarten, die als Wochenstuben für Fledermäuse geeignet sein könnten. Anlässlich der Biotopkartierung im Juli 2010 waren solche Strukturen nicht erkennbar.

Winterquartiere für Fledermäuse sind im Plangebiet ebenfalls nicht vorhanden. Alte Gebäude, die Wochenstubenqualität aufweisen könnten, sind nicht vorhanden. Insofern sind die Planungen im Hinblick auf die Vorgaben des Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG unproblematisch.

Da die Begehungen bereits über 7 Jahre alt sind, ist es sinnvoll, vor der Fällung von Bäumen sicherzustellen, dass keine Lebensstätten von Fledermäusen und Vögeln beeinträchtigt oder zerstört werden. In dem erforderlichen Fällantrag wird auf die artenschutzrechtliche Verantwortlichkeit des Antragstellers ausdrücklich hingewiesen.

Flora

Die Biotoptypen im Bebauungsplanbereich wurden im Sommer 2010 durch das Büro Mextorf kartiert. Obwohl auch diese Kartierung über 7 Jahre alt ist, kann die Biotoptypenkartierung verwendet werden, da es auf den Flächen keine gravierenden Änderungen gab. Gerade auch vor dem Hintergrund der Beweidung durch Heidschnucken auf den Flächen der ehemaligen Kleingärten im Änderungsbereich der Flächennutzungsplanung.

Im nordwestlichen Bereich dominieren gepflasterte Flächen des ehemaligen Hotelbetriebs. Östlich des Gebäudes wurde ein Hausgarten mit Zierteich und jungen Obst- und Nadelbaumgruppen sowie Ziergebüschen angelegt.

Östlich des ehemaligen Kolonieweges sind die Flächen als Intensivgrünland trockener Standorte ausgebildet. Dieser Bereich ist mit zahlreichen Einzelbäumen und Baumgruppen bestanden. Dabei sind die Laubbäume überwiegend entlang der östlichen Grenze angeordnet. Bei den Baumgruppen in der Fläche handelt es sich vorwiegend um Fichten und Lebensbäume. Südlich der Hausgärten hat sich auf einer kleinen Teilfläche der Charakter der ehemaligen Kleingärten bewahrt.

Daher stellt das Gutachten keine besonders hohe Wertigkeit des Pflanzenbestandes fest.

Bäume

In der Biotopkartierung für den Bebauungsplan wurden insgesamt 146 Bäume erfasst, die unter die Baumschutzsatzung fallen. Da noch keine konkreten Planungen zu einzelnen Bauvorhaben vorliegen, kann zum derzeitigen Zeitpunkt noch nicht benannt werden, ob und ggfs. welcher Bestand an Bäumen erhalten werden kann. Die Gehölzgruppen im Bereich des Grünlands und der Gartenanlage stehen überwiegend einer Bebauung entgegen. Im Bereich des Hotelbetriebes ist es erforderlich, den Zierteich sowie Siedlungsgehölze zu beseitigen.

Allerdings sollen bei Realisierung der Planungen die Gehölze entlang der Grenzen zum LSG erhalten bleiben. Zu diesem Zweck wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ein 5 m breiter Streifen als „Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen“ festgesetzt. Dieser erstreckt sich darüber hinaus entlang der Straße „Laher Heide“. Brutmöglichkeiten für die o.g. Vögel bleiben somit teilweise erhalten.

Für die Umsetzung des Nutzungskonzeptes - das dem Bebauungsplan zugrunde liegt - , d.h. die volle Ausnutzung der Baufelder, wäre mit Fällung von ca. 58 Bäumen zu rechnen. Insgesamt können somit ca. 60 % der Bestandsbäume erhalten bleiben, darunter die markanten Bäume, die am nördlichen Siedlungsrand stehen.

5.2.2 Schutzgüter Boden und Wasser

5.2.2.1 Natürliche Bodenfunktionen / Auswirkungen auf das Wasserregime

Boden

Natürliche Bodenfunktion

Laut der geologischen Karte Niedersachsen 1:25.000 steht im Westteil des gesamten Planbereiches saalekaltzeitliche Steinkohle über Vorschüttsanden an. Im Osten stehen an der Geländeoberfläche weichselkaltzeitliche fluviale Ablagerungen der Wietze in Form von Fein- und Mittelsanden über saalekaltzeitlichen Vorschüttsanden an.

Die Baugrunderkarte Hannover weist für den nordwestlichen Teil des Planbereiches feinen kiesigen Sand (unter 10m mächtig) mit Schlufflagen zwischen 0,2 und 1,0 m Stärke aus. Für den südöstlichen Teil sowie das angrenzende LSG wird Fein- und Mittelsand angegeben, zum Teil humos mit örtlichen Einlagen von humosen Schichten und Raseneisenstein bis 4 m mächtig.

Die bodenkundliche Karte weist für den östlichen Randbereich als Bodentyp Tiefen Gley aus.

Zur Konkretisierung wurden Bodenuntersuchungen (Dr. Ing. Slomka & Harder, Februar 2013) durchgeführt. Durch acht Rammkernsondierungen wurde der Boden bis in eine Tiefe von 5 m unter Geländeoberkante aufgeschlossen. Die Geländeoberkante liegt im Mittel 0,4 bis 0,6 m unter der Straßenoberfläche der Laher Heide. In allen Rammkernsondierungen steht an der Geländeoberfläche ein 0,2 bis 0,4 m mächtiger sandiger, schwach humoser Mutterbodenhorizont mit Anteilen an Pflanzenresten. Der Mutterboden ist erdfeucht ausgebildet und locker gelagert. Teilweise wurden bis in 1,3 m unter GOK Wechsellagerungen aus locker gelagerten, humosen bzw. nichthumosen Fein- und Mittelsanden erbohrt, die teilweise mutterbodenähnlich sind. Liegend folgen in allen Rammkernsondierungen kleinräumige Wechsellagerungen aus schluffigen Feinsanden bis schwach kiesigen Mittel- und Grobsanden in lockerer bis mitteldichter Lagerung. Zur Tiefe hin sind eine Korngrößenzunahme der erbohrten Sande und eine Zunahme der Lagerungsdichte zu verzeichnen. Bis zur Endtiefe wurden mitteldicht bis dicht gelagerte, kiesige Mittel- bis Grobsande erbohrt.

Lebensraumfunktion

Die Naturnähe der Böden ist im Bereich des westlichen Plangebietes (Hotel) als gering und im Bereich des östlichen Plangebietes (Gartenanlage) als mittel einzustufen. Das Biotopentwicklungspotenzial als Parameter für die Standorteignung natürlicher Pflanzengesellschaften (Extremstandorte) ist nach Auswertung der Bodenfunktionskarte für den überwiegenden Bereich des Plangebietes als mittel und für den östlichen Randbereich als gering zu bezeichnen. Es liegen keine Extremstandorte vor. Angaben zur natürlichen Bodenfruchtbarkeit liegen nur für den Tiefen Gley im östlichen Randbereich vor. Sie wird als hoch ausgewiesen.

Regelungsfunktion

Nach den in der Bodenfunktionskarte getroffenen Angaben ist das Wasserspeichervermögen der ausgewiesenen Bodenart im überwiegenden Planbereich als gering und im östlichen Randbereich als hoch einzustufen.

Filter- und Pufferfunktion

Das Filterpotential (Bindungsvermögen des Oberbodens gegenüber Schwermetallen) des im Plangebiet vorkommenden Bodentyps Tiefer Gley wird als sehr hoch bis hoch bewertet, während das Bindungsvermögen der Böden im zentralen und westlichen Plangebiet als mittel eingestuft wird.

Archivfunktion

Die im Plangebiet vorkommenden Bodentypen erfüllen keine Archivfunktion.

Wasser

Grundwasser

Sowohl die potentielle als auch die reale Grundwasserneubildungsrate sind mit 0 – 75 mm/a als gering einzustufen.

Die Grundwasserkarte Hannover (1981) stellt den Grundwasserhorizont im Plangebiet bei 52 bis 53 m ü. NN dar. Die Geländeoberkante (GOK) liegt bei ca. 53,9 m ü. NN, so dass der Grundwasserspiegel ungefähr 1,5 m tief liegt. Bei Baugrunduntersuchungen wurde der Grundwasserspiegel bei 0,9 bis 1,0 m unter GOK angetroffen. Dabei handelt es sich um einen relativen Grundwasserhochstand. Es ist mit einem Anstieg auf bis zu 0,6 m unter GOK zu rechnen. Die Abnahme dürfte bis zu maximal 1 m unter GOK liegen.

Auf dem süd-westlich angrenzenden Grundstück (ehemalige Tankstelle) - Im Heidkampe 76 - wurde im Rahmen von Altlastenuntersuchungen (s. Punkt 5.2.2.2) Grundwasser in einer Tiefe von 3,0 bis 3,2 m angetroffen. Die Grundwasserfließrichtung ist hier nach Westen gerichtet. Es

ist somit nicht zu erwarten, dass bei einer Grundwasserabsenkung im Zuge von Baumaßnahmen, insbesondere bei Tiefgründungen für Keller oder Tiefgaragen, durch baubedingte kleinräumige Umkehr der Grundwasserfließrichtung, möglicherweise noch vorhandene Restschadstoffe mit dem Grundwasser in den Änderungsbereich transportiert werden. Sollten sich Grundwasserabsenkungen bis in den Bereich des Standortes der ehemaligen Tankstelle – Im Heidkampe 76 – auswirken, so kann es unter Umständen erforderlich sein, dass das geförderte Grundwasser vor dem Ableiten gereinigt werden und die Ableitung gesondert überwacht werden muss.

Sofern im Zusammenhang mit Bautätigkeiten das Entnehmen, Zutagefördern, Zutageleiten oder Ableiten von Grundwasser erforderlich ist und damit eine Grundwasserbenutzung stattfindet, bedarf es grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Region Hannover als zuständige Untere Wasserbehörde.

Innerhalb des Änderungsbereiches ist mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Da aus grundsätzlichen wasserwirtschaftlichen Erwägungen heraus auf ständige Grundwasserentnahme bzw. Bauwerksdrainagen zu verzichten ist, sind Bauwerke so zu errichten, dass diese als wasserdichte Wanne ausgebildet werden. Eine Erlaubnis für eine ständige Ableitung von Grundwasser bzw. eine ständige Grundwasserhaltung wird von Seiten der Region Hannover nicht in Aussicht gestellt.

Niederschlagswasserversickerung

Es ist erklärtes Ziel der Landeshauptstadt Hannover, bei versickerungsfähigem Untergrund sowohl das auf den privaten Flächen als auch auf den öffentlichen Flächen anfallende Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken zur Versickerung zu bringen.

Unterhalb des Mutterbodenhorizonts stehen Mittelsande mit k_f -Werten von 1×10^{-4} bis 5×10^{-4} m/s an, die als gut durchlässig anzusprechen sind. Aufgrund der Bodenwerte ist eine Niederschlagswasserversickerung grundsätzlich möglich. Daher wird diese im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt. Für die Versickerung von Niederschlagswasser ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Für die Planung ist es erforderlich, die konkreten Bodenverhältnisse auf dem Grundstück zu untersuchen, um geeignete Maßnahmen für eine Niederschlagswasserversickerung vorzusehen. Die Einleitung in den Regenwasserkanal ist aus Kapazitätsgründen nicht möglich.

Im Falle der Versickerung des Niederschlagswassers auf Flächen mit belastetem Bodenmaterial ist der Boden auszutauschen. Eine Abstimmung mit der Region Hannover als zuständige Untere Wasserbehörde und dem Fachbereich Umwelt und Stadtgrün der Stadt Hannover ist erforderlich.

Verbunden mit der zu erwartenden zusätzlichen Versiegelung kommt es zu einer Reduzierung der Versickerungsmöglichkeiten für Niederschlagswasser.

Oberflächengewässer

Oberflächengewässer befinden sich im Änderungsbereich nicht. Im angrenzenden Landschaftsschutzgebiet verläuft der Laher Graben. Hier handelt es sich um ein historisches Fließgewässer. Im nördlich der Straße Laher Heide gelegenen Teil des Landschaftsschutzgebietes befindet sich ein kleiner Teich.

5.2.2.2 Belastungen des Bodens mit Altlasten / Altablagerungen und Kampfmitteln

Nach den Daten des Umweltinformationssystems der Region Hannover erfasst der Änderungsbereich im Norden zu etwa 15% den Altstandort mit der Bezeichnung AS 50514. Als Betrieb ist die FLOWER RENT & BUY GmbH im Kataster verzeichnet. Laut Betriebsbeschreibung handel-

te der Betrieb mit künstlichen Blumen und Pflanzen. Eingestuft wird der Betrieb in die Branchengruppe Einzelhandel mit Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren. Weitere Informationen zu diesem Betrieb liegen nicht vor.

Süd-westlich des Änderungsbereiches existierte bis vor einigen Jahren eine Tankstellennutzung. Diese wird bei der Region Hannover unter dem Aktenzeichen 36.12-7.4.436 Im Heidkamppe 76 geführt. Die Fläche befindet sich in ca. 60m Entfernung. Aus den bisher vorliegenden Unterlagen kann ein Einfluss von dem ehemaligen Tankstellenstandort auf den Änderungsbereich nicht abgeleitet werden.

Weitere Altablagerungen oder erkundete Flächen (Einzelfälle) befinden sich nicht im Änderungsbereich.

Hannover ist im Zweiten Weltkrieg erheblichen Bombardierungen ausgesetzt gewesen. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte eine Beteiligung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes. Weiterhin beauftragte der Grundstückseigentümer 2013 eine Auswertung der Luftbilder beim Kampfmittelbeseitigungsdienst. Demnach gibt es im Bereich der ehem. Gärten einen Bereich, der eine Bombardierung aufzeigt. Aus Sicherheitsgründen sollten in diesem Bereich Gefahrenerforschungsmaßnahmen durchgeführt werden.

5.2.3 Schutzgüter Luft und Klima

Zur verkehrsbedingten Luftbelastungssituation in Hannover liegt seit Oktober 2004 das im Auftrag der Stadt von der Fa. GEO-NET (Umweltplanung und GIS-Consulting GbR) erstellte "Konzept zur Ermittlung der verkehrsbedingten Luftbelastungssituation in Hannover" vor. Untersucht wurde auf der Grundlage von Modellrechnungen im 100 m-Raster im Sinne eines "worst case-Szenarios" die räumliche Ausprägung der vom Hauptverkehrsstraßennetz Hannovers ausgehenden Luftschadstoffe während einer austauscharmen Wetterlage. Dargestellt werden die Immissionsfelder exemplarisch für den Parameter Stickstoffdioxid (NO₂). Die Modellrechnungen für Benzol und Dieselruß zeigen ähnliche Ergebnisse. Für die betroffenen Flächen gilt allgemein eine geringe Schadstoffbelastung, die der städtischen Hintergrundbelastung entspricht.

Auf diesem Konzept aufbauend bzw. es fortführend stellt die Arbeit "Erstellung einer GISbasiereten Karte der klima- und immissionsökologischen Funktionen für die Stadt Hannover unter Verwendung des 3D Klima- und Ausbreitungsmodells FITNAH" (GEONET, Juni 2006) fest, dass der Änderungsbereich bioklimatisch als gering belastet ausgewiesen wird. Während sommerlicher austauscharmer Wetterlagen sind die Flächen aufgrund relativ geringer Versiegelung unterdurchschnittlich wärmebelastet. Benachbart befinden sich die Laher Wiesen, die ein hohes Potenzial zur Kaltluftbildung besitzen und angrenzende Wohngebiete mit Kaltluft während sommerlicher Wärmebelastungen versorgen. Eine Teilfläche im Änderungsbereich ist ebenfalls als Fläche mit Kaltluftbildung ausgewiesen, sie besitzt allerdings nur ein sehr geringes Potenzial zur Kaltluftlieferung.

Grundsätzlich ist die Folge der Versiegelung bisher unbebauter Flächen, dass deren klimatische Funktion weitgehend aufgehoben wird. Für den Änderungsbereich kann jedoch angesichts der weiterhin gegebenen randlichen Lage zu großräumigen Freiflächen im Bereich des Landschaftsschutzgebietes „Laher Wiesen“ erwartet werden, dass die beabsichtigte bauliche Nutzung auch angesichts der geringen Vorbelastung nicht zu einer spürbaren nachteiligen Veränderung der klimatischen Situation im Gebiet selbst und in der näheren Umgebung führt.

Eine energiesparende bzw. energetisch hocheffiziente, über gesetzliche Forderungen zur Wärmedämmung hinausgehende Bauweise, die Ausnutzung passiver und/oder aktiver Solargewinne, der Einbau von emissionsarmen Heizanlagen, der Anschluss an das Fernwärmenetz und andere mögliche Maßnahmen zur Verminderung von CO₂-Emissionen sind bei der Erstellung des Bebauungskonzeptes zu prüfen. Entsprechende Regelungen könnten in städtebaulichen Verträgen mit Vorhabenträgern getroffen werden.

5.2.4 Schutzgut Mensch

Von besonderer Bedeutung für das Schutzgut Mensch sind in diesem Änderungsverfahren mögliche Schallemissionen / Schallimmissionen, welche im Folgenden näher beschrieben werden. Darüber hinaus sind keine Anhaltspunkte erkennbar, die aufgrund der beabsichtigten Planung die Gesundheit der Menschen im Änderungsbereich oder der unmittelbaren Umgebung beeinträchtigen könnten.

5.2.4.1 Schallemissionen / -immissionen

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde durch ein Fachgutachten geprüft, ob evt. auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung aufgrund von Schallemissionen durch den Hotelbetrieb Maßnahmen zum Schallschutz erfolgen müssen. Aufgrund der Aufgabe des Hotelbetriebes und der geplanten wohnbaulichen Nachnutzung des Grundstückes ergeben sich keine Hinweise mehr auf evt. Schallimmissionen durch gewerbliche Nutzungen.

Nach dem Schallimmissionsplan der Stadt Hannover wird das Plangebiet durch den Individualverkehr auf den Straßen „Im Heidkampe“ und „Laher Heide“ mit 50-55 dB(A) tags und 40-45 dB(A) nachts belastet. Damit werden die laut DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau - anzustrebenden Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete (WA) von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts eingehalten. Lediglich im straßennahen Bereich werden die Orientierungswerte geringfügig überschritten. Dabei sind die schalltechnischen Orientierungswerte geringfügig überschritten. Dabei sind die schalltechnischen Orientierungswerte keine Grenzwerte, haben aber vorrangig Bedeutung für die Planung von Neubaugebieten mit schutzbedürftigen Nutzungen und auch für die Neuplanung von Flächen, von denen Schallemissionen ausgehen. Sie sind als sachverständige Konkretisierungen für die in der Planung zu berücksichtigenden Ziele des Schallschutzes zu nutzen.

Ein ausreichender Schallschutz ist aufgrund der vorgenannten Situation nur durch passive Maßnahmen am Gebäude möglich. Dieser wird durch ohnehin bereits nach Energieeinsparverordnung einzubauende Fenster sichergestellt. Daher kann im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung auf die Festsetzung von passivem Schallschutz verzichtet werden.

Bei dem geplanten Baugebiet (Festsetzung im Bebauungsplan im westlichen Teilbereich / ehemalige Hotelflächen = allgemeines Wohngebiet; im östlichen Bereich / Änderungsbereich des Flächennutzungsplans = reines Wohngebiet) handelt es sich insgesamt um eine ruhige Wohnlage. Als schutzbedürftige Nutzungen sind die bestehenden Wohnnutzungen nördlich, südlich und westlich des Plangebietes anzusehen. Der durch die Wohnbebauung zusätzlich entstehende Ziel- und Quellverkehr wird durch die Aufgabe des Hotelbetriebs aufgefangen, so dass keine wahrnehmbare Veränderung des Verkehrsaufkommens zu erwarten ist. Andere, die Gesundheit des Menschen beeinträchtigende Belastungen sind nicht ersichtlich. Im Übrigen müssen vorhandene bzw. zukünftige Immissionen die gesetzlichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete einhalten.

5.2.4.2 Lufthygiene

Auf Abschnitt 5.2.3 wird verwiesen.

5.2.4.3 Risiken für die Gesundheit des Menschen durch Altlasten

Die Belastungen des Bodens und des Grundwassers wurden im Abschnitt 5.2.2.2 ausführlich dargestellt. Aus ihnen resultieren nach derzeitigem Kenntnisstand keine Risiken für die Gesundheit des Menschen.

5.2.4.4 Erholungsfunktion der Landschaft

Der Änderungsbereich liegt in direkter Nachbarschaft zum Landschaftsschutzgebiet Laher Wiesen (LSG). Bei den Laher Wiesen handelt es sich um eine von Grünland geprägte, feuchte, gehölzarme Niederungslandschaft der „Hannoverschen Moorgeest“. Die wechselfeuchten Wiesen, Obstwiesen, Gewässer und Kopfweiden prägen das Landschaftsbild. Ziel der Unterschutzstel-

lung ist die Erhaltung bzw. Wiederherstellung naturnaher Nass- und Feuchtwiesen, der feuchten Hochstaudenfluren, der Seggenriede, der Feuchtgebüsche und Baumgruppen sowie naturnaher Still- und Fließgewässer. Das Schutzgebiet soll auch der Naherholung dienen.

Der Änderungsbereich der 230. Änderung zum Flächennutzungsplan grenzt sich zum LSG hin durch dichte Baum- und Strauchpflanzungen ab. Es ist sowohl bezüglich des Landschaftsbildes als auch der Nutzung und der vorkommenden Biotope nicht Bestandteil der Nass- und Feuchtwiesen. Aufgrund dieser seit Jahrzehnten vorhandenen Abgrenzung, die der Bebauungsplan als zu erhalten festsetzen wird, wirkt sich eine Veränderung hinter dieser „Barriere“ nicht wesentlich auf die Erholungsfunktion der Landschaft aus.

5.2.5 Orts- und Landschaftsbild

Die geplante Wohnbebauung wird den östlichen Siedlungsrand zum Landschaftsschutzgebiet (LSG) hin neu definieren und sein Erscheinungsbild verändern.

Dem Prüfauftrag an die Verwaltung entsprechend, ist über den Erhalt der vorhandenen Baum- und Strauchpflanzungen entlang des LSG hinaus mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1772 eine sehr lockere und stark durchgrünte Bebauung mit Einfamilienhäusern beabsichtigt. Die einzelnen Baukörper sollen so angeordnet werden, dass keine geradlinige Baukante zum LSG hin ausgebildet wird, sondern der Eindruck eines fließenden Übergangs von den „Hausgärten“ zum durch Pferdekoppeln geprägten LSG hin entsteht. Insofern ist mit keiner wesentlichen Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes zu rechnen.

5.2.6 Natura 2000

Im Änderungsbereich sowie in seiner unmittelbaren und näheren Umgebung sind keine Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete, Gebiete nach der Europäischen Vogelschutzrichtlinie) ausgewiesen oder zur Ausweisung gemeldet. Auswirkungen in Bezug auf Natura 2000 sind daher mit den Planungszielen nicht verbunden.

5.2.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und Sachgüter sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung im architektonischen oder archäologischen Sinn darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte.

Kultur- und sonstige schützenswerte Sachgüter, die von den Planungszielen negativ betroffen oder im Bestand gefährdet sein könnten, sind im Änderungsbereich und in seiner näheren Umgebung nicht vorhanden.

5.2.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Ziel der 230. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die städtebaulich Nachnutzung eines Hotelbetriebes durch Ergänzung des Wohnbauflächenangebotes im Stadtteil Bothfeld bei gleichzeitiger Erhaltung eines angemessenen Übergangs in das Landschaftsschutzgebiet „Laher Wiesen“.

Die geplante Neuordnung mit der einhergehenden Bebauung und der damit verbundenen Versiegelung wirkt sich auf alle Schutzgüter aus. Die Versiegelung des Bodens führt z.B. zu vermehrtem Oberflächenwasserabfluss bei gleichzeitig verminderter Grundwasseranreicherung. Dadurch bedingt werden die Schutzgüter Boden und Wasser negativ beeinflusst. Darüber hinaus wird der Lebensraum von Pflanzen und Tieren eingeschränkt teilweise auch überbaut.

Die erkennbaren Wechselwirkungen zwischen den oben näher beschriebenen Schutzgütern werden insgesamt aber als weniger erheblich eingestuft, da nicht zu erwarten ist, dass die beschriebenen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter schwerwiegende Folgen für die ein-

zelenen Schutzgüter bzw. auf andere Schutzgüter ergeben oder sich daraus Summenkonflikte ergeben.

Insofern ist nicht zu erwarten, dass dieses Ziel insgesamt zu einer wesentlichen Verschlechterung des Umweltzustandes hinsichtlich sämtlicher Umweltbelange führt.

5.2.9 Zusammenfassende Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Realisierung der mit der 230. Änderung des Flächennutzungsplanes vorgesehenen Erweiterung des Wohnbauflächenangebots führt, wie unter Punkt 5.2.8 näher erläutert, durch die Inanspruchnahme von zum Teil unversiegelter Flächen voraussichtlich zu nachteiligen Auswirkungen insbesondere auf die Schutzgüter Boden und Wasser, während die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Luft / Klima sowie der Mensch voraussichtlich nur in geringfügigem Maße betroffen sind.

Angesichts des Umfangs der verbleibenden Freiflächen im Bereich des LSG „Laher Wiesen“ wird in Abwägung mit dem Ziel der Nachnutzung des ehemaligen Hotelbetriebes sowie der Wohnbauflächenerweiterung und damit der Schaffung dringend benötigten Wohnraumes letzterem Aspekt der Vorzug gegeben.

5.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Die Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB erwartet eine "Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung".

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre zu erwarten, dass die derzeitige Nutzung als Ziergarten bzw. Weidefläche für Schafe sowie Stellplatzfläche fortgesetzt würde.

Mit Durchführung der Planung werden die in Abschnitt 5.2.8 und 5.2.9 zusammenfassend beschriebenen Auswirkungen verbunden sein, jedoch bedeutet dies für die großräumigen Freiflächen des Landschaftsschutzgebietes „Laher Wiesen“ keine bedeutend nachteilige Veränderung des Umweltzustandes. Hier wird eher erwartet, dass sich durch die Anlage von Hausgärten eine größere Artenvielfalt, im Vergleich zu der bisherigen Nutzung als Weidefläche für Schafe, ergeben wird.

5.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Die Bauleitplanung stellt zwar selbst keinen Eingriff in Umweltbelange dar. Nicht erforderliche Beeinträchtigungen sind aber durch vorausschauende Planungsüberlegungen zu unterlassen bzw. auf das unvermeidbare Maß zu beschränken und entsprechende Wertverluste angemessen auszugleichen. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich sind zu prüfen und zu beschreiben bzw. im Flächennutzungsplan entsprechend darzustellen. Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes kann im Allgemeinen angesichts seiner nur grundsätzlichen Zielaussagen nur eine Grobabschätzung vorgenommen werden. Die konkreten Maßnahmen zur Verringerung und zum Ausgleich können grundsätzlich erst auf der Bebauungsplan-Ebene bestimmt werden, wenn der tatsächliche Umfang der zulässigen Eingriffe abgegriffen werden kann.

Bei der Ermittlung und Bewertung des Eingriffes sind grundsätzlich die geltenden Darstellungen mit den geplanten zu vergleichen.

Mit der 230. Änderung des Flächennutzungsplanes werden hinsichtlich der beabsichtigten Wohngebietserweiterung Eingriffe in Natur und Landschaft und ihre Leistungsfähigkeit vorbereitet, die sich in erster Linie auf die Inanspruchnahme bisher unversiegelter Böden erstreckt. Aufgrund der geringen Größe des Änderungsbereiches ergibt sich nur ein geringflächiger Kompensationsbedarf, der unterhalb der Maßstabebene des Flächennutzungsplanes liegt. Der konkre-

te Kompensationsbedarf ist auf der Ebene des Bebauungsplanes zu ermitteln. Er trifft auch die dafür erforderlichen Festsetzungen.

Als Maßnahmen zur Verringerung des Eingriffs eignen sich z.B. eine gezielte und schadlohe Regenwasserversickerung, eine energieeffiziente Bauweise mit immissionsarmen Heizanlagen und Energieversorgung, ein möglichst großer Freiflächenanteil auf den neuen Baugrundstücken, eine geringe Ausbaubreite der Verkehrsanlagen und der Erhalt wertvollen Baumbestandes. Diese Maßnahmen wurden ermittelt und werden soweit planungsrechtlich möglich im Bebauungsplanverfahren im Rahmen von Festsetzungen berücksichtigt.

Weiterhin sollen im Bebauungsplan Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen, Niederschlagswasserversickerung sowie Dachbegrünung festgesetzt werden, um die geplanten Eingriffe zu minimieren.

Grundsätzlich wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass die Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Stadt Hannover Anwendung finden. Die Entscheidungen zur Fällung von Bäumen werden in einem eigenständigen Verfahren nach Antragstellung getroffen. Weiterhin sind im Falle von Baumfällungen auch die artenschutzrechtlichen Bestimmungen zu beachten, d.h. Fällungen dürfen nach Genehmigung ausschließlich in den Monaten Oktober bis Februar erfolgen.

5.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Gemäß Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB sollen in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten benannt werden, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind.

Bei der Planung sind insbesondere folgende Belange zu berücksichtigen:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB),
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB),
- die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)
- Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile (§1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB)
- Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB)
- Berücksichtigung der Erfordernisse des Klimaschutzes (§1a Abs. 5 BauGB).

5.5.1 Planungsalternativen bzgl. des Standortes

Die 230. Änderung des Flächennutzungsplanes hat die hauptsächliche Aufgabe, die städtebaulich verträgliche Nachnutzung eines Hotelbetriebes für Wohnbauzwecke und die Erhaltung eines angemessenen Überganges zum angrenzenden Landschaftsschutzgebiet vorzubereiten. Standortbezogene Planungsalternativen kommen daher nicht in Betracht.

5.5.2 Planungsalternativen im Änderungsbereich

Der Flächennutzungsplan hat die Aufgabe, die städtebauliche Entwicklung in den Grundzügen darzustellen. Planungsalternativen im Änderungsbereich können sich demzufolge im Wesentlichen nur bzgl. der Darstellung von Bau- und Freiflächen sowie ggf. der Darstellung von Hauptverkehrsstraßen ergeben.

Aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung und dem benachbarten Landschaftsschutzgebiet ergeben sich keine anderen Planungsalternativen innerhalb des recht kleinen Änderungsbereiches.

5.6 Verwendete Verfahren bei der Umweltprüfung / Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Ermittlung

Gemäß Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB sind die wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse, zu beschreiben.

Grundlagendaten sind entnommen dem Landschaftsrahmenplan Hannover (s. Abschnitt 3.3.1) sowie der Bestandserhebung und der Bewertung zum Landschaftsrahmenplan der Region Hannover (s. Abschnitte 5.2.1, 5.2.2, 5.2.3 und 5.2.5), dem Entwurf der Bodenfunktionskarte (s. Abschnitt 5.2.2), dem Konzept zur Ermittlung der verkehrsbedingten Luftbelastungssituation in Hannover und der diesem nachfolgenden Arbeit "Erstellung einer GIS-basierten Karte der klima- und immissionsökologischen Funktionen für die Stadt Hannover unter Verwendung des 3D Klima- und Ausbreitungsmodells FITNAH" (s. Abschnitt 5.2.3), der Verkehrsmengenkarte mit dem Stand der Fortschreibung 2011 sowie dem Schallimmissionsplan Hannover 2000 und seiner Fortschreibung 2009 (s. Abschnitt 5.2.4.1).

Weiterhin fanden die folgenden drei Einzelgutachten Berücksichtigung:

- Biotoptypenkartierung (Büro Mextorf, Juli 2010)
- Brutvogelerfassung (Eckhrd von Holdt, Frühling 2010)
- Bodenuntersuchung (Dr. Ing. Slomka & Harder, Februar 2013)

5.7 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Umweltüberwachung

Nach der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB sollen die geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt beschrieben werden. Ziel ist, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen können sich grundsätzlich ergeben durch z.B.

- nicht vorgenommene Maßnahmen zur gezielten Regenwasserversickerung, sofern sie möglich und in einem Bebauungsplan festgesetzt worden sind,
- über eine prognostizierte Entwicklung hinausgehende Verkehrs- und Lärmbelastung,
- bei der Realisierung festgestellte, bisher nicht bekannte Bodenbelastungen.

Die Verwirklichung der Planungsziele der 230. Flächennutzungsplan-Änderung ist nur nach Aufstellung eines Bebauungsplanes zulässig, der Flächennutzungsplan begründet selbst kein Baurecht. Im Rahmen der Umweltüberwachung bzgl. der Festsetzungen des Bebauungsplanes können dann Rückschlüsse auf die im Flächennutzungsplan dargestellten grundsätzlichen Ziele gewonnen werden.

Im Rahmen der aperiodisch durchgeführten Verkehrszählungen kann beobachtet werden, ob die Entwicklung des Baugebietes zu unvorhergesehenen, verkehrsbedingten Umweltauswirkungen führen kann.

Falls erforderlich müssen Maßnahmen unterhalb der Flächennutzungsplan-Ebene entwickelt werden, mit denen etwaigen Belästigungen begegnet werden kann.

5.8 Zusammenfassung

Planungsziel ist, mit der 230. Änderung des Flächennutzungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung des Wohnbauflächenangebotes im Stadtbezirk, die Nachnutzung eines Hotelgrundstückes und den Erhalt eines angemessenen Überganges zum Landschaftsschutzgebiet hin durch eine stark aufgelockerte Einfamilienhausbebauung zu schaffen. Mit der Bebauung bisher im Flächennutzungsplan als „landwirtschaftlich genutzte Flächen“

dargestellten Grundstücke werden die Schutzgüter Boden / Grundwasser, sowie Pflanzen und Tiere sowie das Orts- und Landschaftsbild betroffen sein. Aufgrund der geringen Erweiterungsfläche ergibt sich nur ein geringflächiger Kompensationsbedarf, der unterhalb der Maßstabsebene des Flächennutzungsplanes liegt. Der konkrete Kompensationsbedarf ist auf der Planenebene des Bebauungsplanes zu ermitteln. Er trifft auch die dafür erforderlichen Festsetzungen.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die bisherige Nutzung fortgeführt werden und die Möglichkeit dringend benötigte Wohnbauflächen zu schaffen, könnte nicht genutzt werden. Planungsalternativen ergeben sich auf der Ebene des Flächennutzungsplanes nicht.

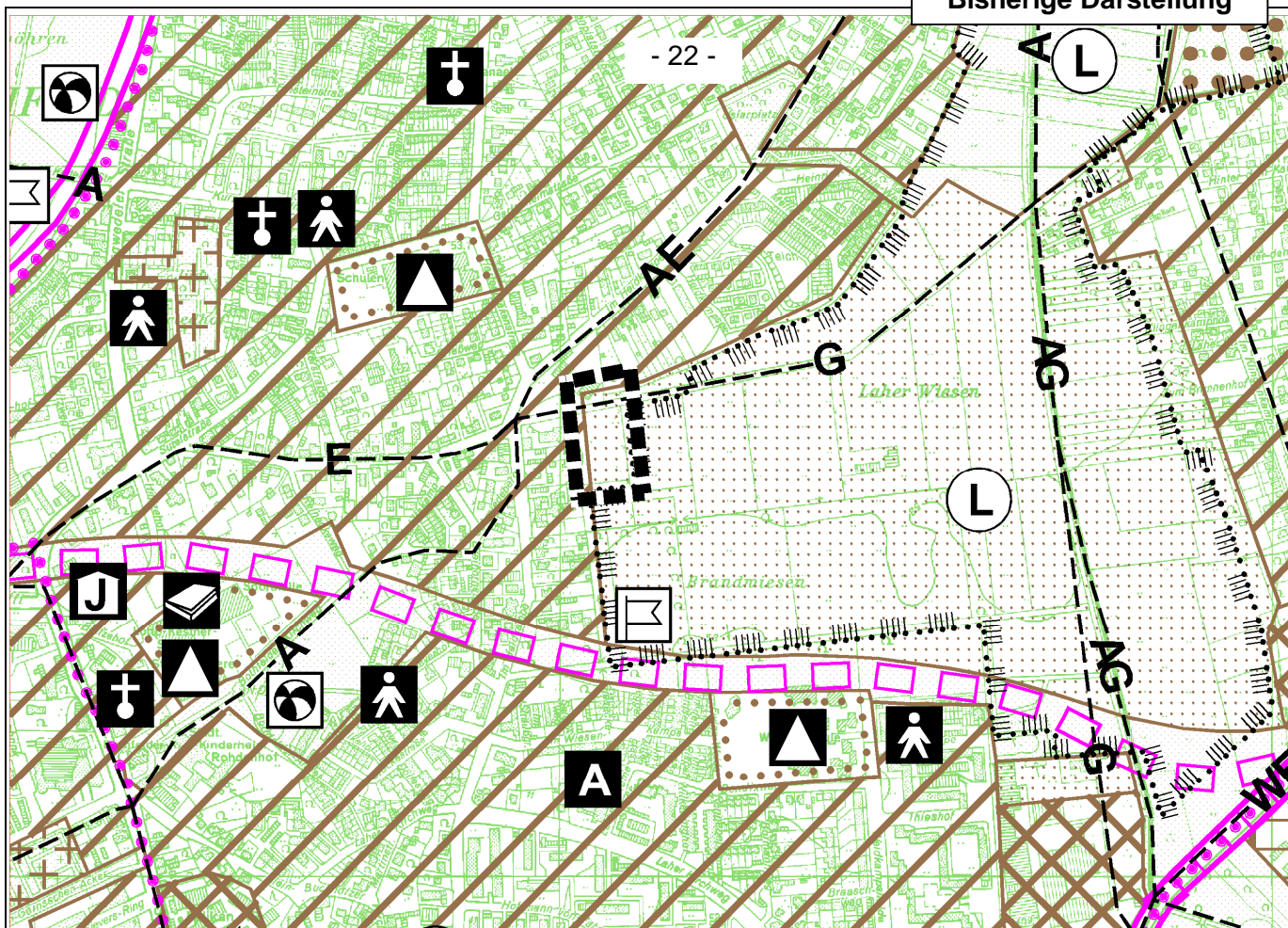
Entwurf der Begründung
aufgestellt:

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung
Bereich Stadtplanung, Flächennutzungsplanung

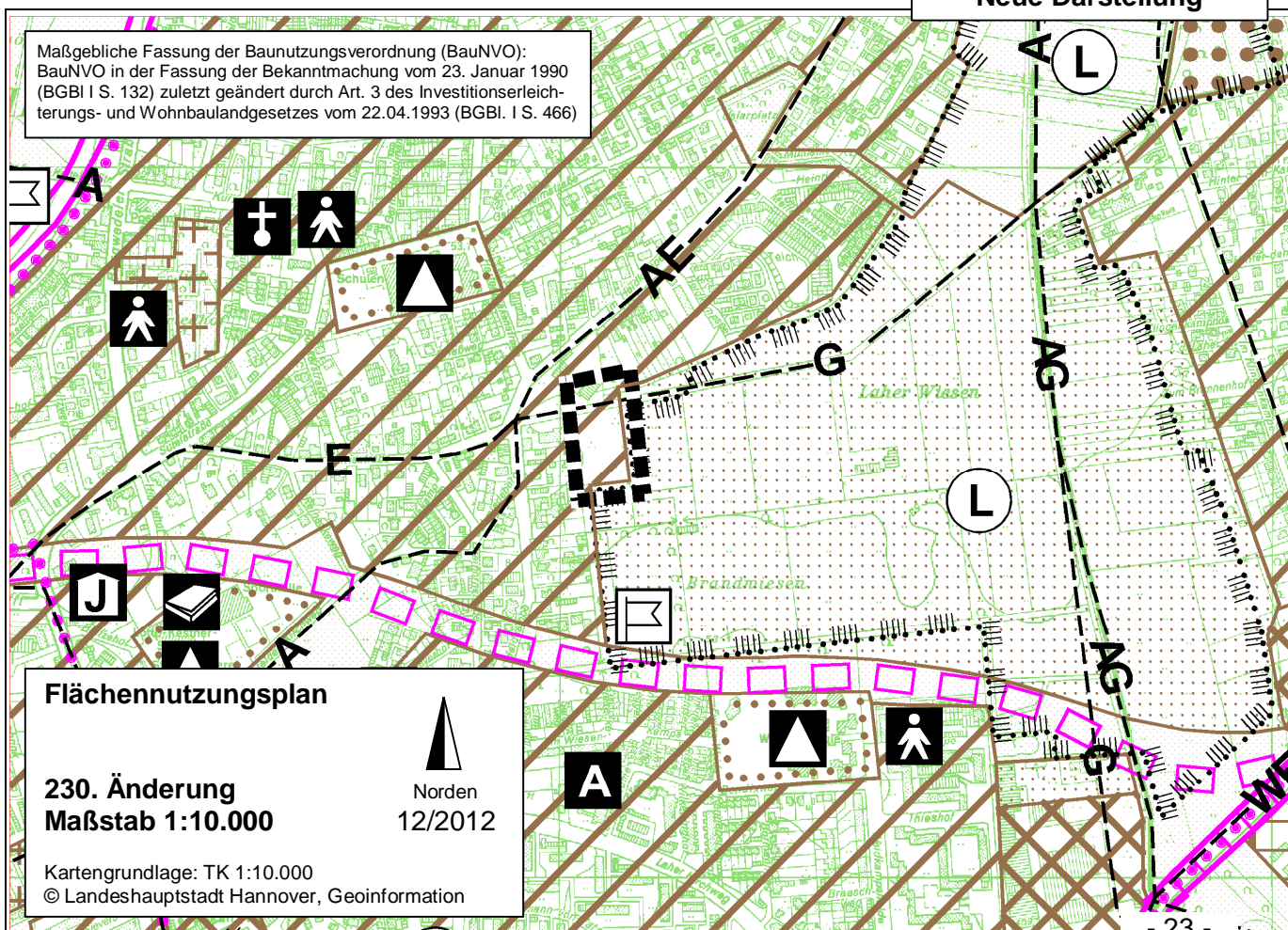
Hannover, den

(Heesch)
Fachbereichsleiter

Bisherige Darstellung



Neue Darstellung



230. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER NUTZUNG

BAUFLÄCHEN

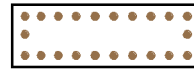
WOHNBAUFLÄCHE



GEMISCHTE BAUFLÄCHE

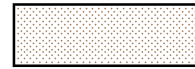


FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF



GRÜN - UND WASSERFLÄCHEN

ALLGEMEINE GRÜNFLÄCHE



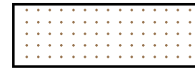
WALDFLÄCHE



FRIEDHOF



LANDWIRTSCHAFTLICH GENUTZTE FLÄCHE



VERKEHRSFLÄCHEN

HAUPTVERKEHRSSTRASSE



STADTBAHN

MIT TUNNELSTATION



U - BAHN



SONSTIGE DARSTELLUNGEN

LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET



EINRICHTUNGEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

AUSBILDUNG

SCHULE-ALLGEMEINBILDEND



SOZIALES UND GESUNDHEIT

KINDERTAGESSTÄTTE



JUGENDHEIM



ALTENEINRICHTUNG



KULTUR UND FREIZEIT

KIRCHLICHES GEMEINDEZENTRUM



STÄDTISCHE BÜCHEREI



SPIELPARK



FESTPLATZ



VERSORGUNGSEINRICHTUNGEN UND LEITUNGEN

LEITUNGEN : ELEKTRIZITÄT



GAS



WASSER



ABWASSER



ÄNDERUNGSBEREICH

