

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 1772 – Im Heidkampe / Laher Heide

Gemäß § 10a Abs. 1 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen. Sie soll darlegen, in welcher Art und Weise die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Verfahren berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen die Planinhalte nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden Alternativen gewählt wurden.

Ziel des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt an der Kreuzung Im Heidkampe / Laher Heide. Es umfasst die Grundstücksflächen eines unter der Adresse Im Heidkampe 78/80 ansässigen Hotels, das aus mehreren Gebäuden besteht sowie einer benachbarten privaten Gartenfläche, auf der gelegentlich Schafe weiden.

Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist, nach der geplanten Aufgabe des Hotelbetriebs eine sinnvolle und dem Bedarf entsprechende Nachnutzung zu entwickeln. Durch Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets (WA) sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Neubebauung des Areals mit einer Wohnanlage geschaffen werden, ergänzende nicht störende Nutzungen bleiben zulässig.

Auf der privaten Gartenfläche sollen freistehende Einfamilienhäuser auf großen Grundstücken entstehen, um mit einer gewissen Durchlässigkeit einen landschaftsgerechten Übergang zum angrenzenden Landschaftsschutzgebiet "Laher Heide" zu schaffen. Hier soll ein reines Wohngebiet (WR) entstehen.

Mit der Planung wird dem Ziel aus § 1 Abs. 6 Nr. 4 des BauGB Rechnung getragen, wonach in der Bauleitplanung u.a. die Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile zu berücksichtigen ist.

Verfahrensablauf

Bereits am 18.06.2008 wurde ein Interfraktioneller Antrag im Bezirksrat Bothfeld-Vahrenheide eingereicht. Dabei handelte es sich um einen **Prüfauftrag Hotelerweiterung Im Heidkampe**, mit dem die Verwaltung gebeten wurde, zu prüfen, ob durch die Aufstellung eines Bebauungsplans die Möglichkeit einer baulichen Nutzung der z.Zt. als Gartenland genutzten Fläche für eine Hotelerweiterung des seit jahrzehnten ansässigen Hotelbetriebs geschaffen werden kann. Der Stadtbezirksrat Bothfeld-Vahrenheide folgte am 03.03.2008 dem Antrag.

Der Stadtbezirksrat Bothfeld- Vahrenheide hat am 17.10.2012 den **Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit** (§ 3 Abs. 1 BauGB) gefasst, mit dem Zielen Hotelerweiterung und der Entwicklung von vier freistehenden Einfamilienhäusern. Mit gleicher Drucksache (Drs. 2234/2012) folgte am 15.11.2012 der **Aufstellungsbeschluss** durch den Verwaltungsausschuss.

Zwischenzeitlich ruhte das Bebauungsplanverfahren wegen einer gerichtlichen Klärung von Schallimmissionsproblemen. Nach einem Eigentümerwechsel wurde eine Bauvoranfrage eingereicht, die den Abriss des Hotelbetriebs und Neubebauung mit einer Wohnanlage zum Inhalt hat. Eine planungsrechtliche Absicherung des Hotelbetriebs ist somit obsolet.

Mit den geänderten Zielen im gesamten Plangebiet Wohnungsbau in Form eines Allgemeines Wohngebiets (WA) zu entwickeln, wurde vom Verwaltungsausschuss am 25.08.2016 ein **erneu-**

ter **Aufstellungsbeschluss** (Drs. 1553/2016) und vom Stadtbezirksrat Bothfeld- Vahrenheide am 22.02.2017 den **Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit** (§ 3 Abs. 1 BauGB) gefasst.

Zur **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** nach § 4 Abs. 2 BauGB und der **Beteiligung der Öffentlichkeit** nach § 3 Abs. 2 BauGB wurden die Ziele dahingehend angepasst, dass die Festsetzung Allgemeines Wohngebiet (WA) aufgeteilt wurde in Allgemeines Wohngebiet (Hotelfläche) und Reines Wohngebiet (privates Gartenland).

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

- **frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)**
(vom 03.12.2012 bis 03.01.2013)

Es gingen von folgenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange Stellungnahmen mit Anregungen bzw. Hinweisen ein:

- Region Hannover
- BUND
- Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Kampfmittelbeseitigung

Durch die Konkretisierung der Planung zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) wurden die Bedenken und Hinweise größtenteils ausgeräumt bzw. abgearbeitet.

- **Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)**
(vom 19.03.2018 bis 23.04.2018)

Als inhaltliche Stellungnahmen ging ein Schreiben der Region Hannover ein.

Beteiligungen der Öffentlichkeit

- **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)**
(vom 29.11.2012 bis 04.01.2013, erneute Beteiligung mit neuen Zielen vom 09.03.2017 bis 10.04.2017)

Die erste frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist wegen der geänderten Ziele nicht von Belang. Während der erneuten frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

- **öffentliche Auslegung des Entwurfs (§ 3 Abs. 2 BauGB)**
(vom 14.03.2019 bis 15.04.2019)

Der Stadtbezirksrat Bothfeld-Vahrenheide hatte im Rahmen der Anhörung zum Auslegungsbeschluss in seiner Sitzung am 20.06.2018 vier Änderungsanträge beschlossen, die folgende Themen zum Inhalt hatten: Pflanzstreifenverbreiterung, soziale Wohnraumförderung und Abschluss eines städtebaulichen Vertrages vor Weiterführung des Verfahrens. Den vier Antragspunkten wurde entsprochen. Daraus folgte, dass die Verwaltung dem Verwaltungsausschuss eine Beschlussdrucksache "Fortführung des Verfahrens" (Drs-Nr.: 1658/2018) vorlegte, in der die Verwaltung damit zu beauftragen war, das Verfahren erst fortzusetzen, wenn die geforderten städtebaulichen Verträge rechtswirksam geschlossen wurden. Der Verwaltungsausschluss hat diese Drucksache in seiner Sitzung am 25.10.2018 beschlossen.

Zur öffentlichen Auslegung gingen keine Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern ein. Im Rahmen der Benachrichtigung über die öffentlich Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB gingen zwei inhaltlichen Stellungnahmen ein.

In den Stellungnahmen, zum Einen vom Eigentümer, zum Anderen vom Entwickler des westlichen Grundstücks, wird angeregt, das Maß der baulichen Nutzung höher festzusetzen.

Abwägungsvorgang:

Die relevanten Belange wurden sorgfältig abgewogen. Im Rahmen der Satzungs-Drucksache ist dies dokumentiert. Rechtliche Hinderungsgründe für die Umsetzung des Bebauungsplanes waren nicht zu erkennen.

Beurteilung der Umweltbelange:

Der Kfz-Verkehr wird sich im Vergleich zur heutigen Hotelnutzung nur in geringem Maß verändern, so dass er von den vorhandenen Straßen aufgenommen werden kann. Die Straße Laher Heide wird zu diesem Zweck verbreitert, um ein einheitliches Straßenprofil mit einem Fußweg zu erhalten.

Lediglich im straßennahen Bereich werden die Orientierungswerte der DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau - geringfügig überschritten. Ein ausreichender Schallschutz wird bereits durch die nach Energiesparverordnung ohnehin einzubauenden Fenster sichergestellt. Daher wird auf eine Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen (z.B. Schallschutzfenster) verzichtet. Vorhandene bzw. sich ansiedelnde Betriebe müssen mit ihren Emissionen die gesetzlichen Grenzwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete (WA) einhalten (Nachbarschaftsschutz). Andere, die Gesundheit des Menschen beeinträchtigende Belastungen sind nicht ersichtlich.

Aufgrund der Neuausweisung von Bauflächen sind insbesondere im östlichen Planbereich Beeinträchtigungen der Naturhaushaltsfaktoren und dem Landschaftsbild zu erwarten. Es ist mit weitgehendem Verlust der jetzigen Vegetation zu rechnen. Um den Eingriff in das Landschaftsbild zu minimieren und einen harmonischen Übergang zum östlich angrenzenden Landschaftsschutzgebiet "Laher Wiesen" zu erreichen, wird am östlichen und am südlichen Siedlungsrand ein Pflanzstreifen von 10 m Breite festgesetzt. Dieser setzt sich an der nördlichen Grundstücksgrenze mit einer Breite von 5 m fort. Hier befinden sich fünf ortsbildprägende Bäume, die im Bebauungsplan als zu erhaltende Bäume festgesetzt werden.

Insgesamt wurden 146 Bäume erfasst, die unter die Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Hannover fallen. Bei voller Ausnutzung der Baufelder wäre die Fällung von ca. 58 Bäumen erforderlich, so dass ca. 60% des Baumbestandes erhalten werden kann.

Im Rahmen von artenschutzrechtlichen Untersuchungen wurden 25 Vogelarten festgestellt. Keine der erfassten Vogelarten ist in der Roten Liste des Bundesgebiets (2009) oder des Landes Niedersachsen (2007) als bedroht aufgeführt. Die Fläche der ehemaligen Kleingärten wies lediglich zwei Reviervögel auf. Die geringe Anzahl an Brutvögel begründet sich vermutlich in der Beweidung durch Heidschnucken, die keinen Unterwuchs aufkommen lassen.

Winterquartiere für Fledermäuse sind im Plangebiet nicht vorhanden. Alte Gebäude, die Wochenstubenqualität aufweisen könnten, sind im Geltungsbereich ebenfalls nicht gegeben. Damit kann in Bezug auf Fledermäuse festgestellt werden, dass das Vorhaben mit Blick auf die Anforderungen des Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG unproblematisch ist.

Die Biotoptypenuntersuchung stellt keine besonders hohe Wertigkeit des Pflanzbestandes fest. Der nordwestliche Bereich ist geprägt vom Hotelbetrieb mit gepflasterten Flächen vor dem Haus und einem Hausgarten mit Zierteich hinter dem Haus. Im östlich Teil des Plangebiets sind die Flächen als Intensivgrünland ausgebildet. Dieser Bereich ist mit zahlreichen Einzelbäumen und Baumgruppen bestanden.

Obwohl der Zeitpunkt der Begehungen bereits rd. neun Jahre zurückliegt, können die Ergebnisse des Gutachtens verwendet werden. Nach Inaugenscheinnahme der Fläche (2018) wurde festgestellt, dass sich in dieser Zeit der Zustand von Natur und Landschaft aufgrund der intensiven Nutzung als Ziergarten und Weideland und der damit verbundenen Pflegemaßnahmen, nicht fortentwickeln konnte.

Aufgrund der Bodenwerte ist eine Niederschlagswasserversickerung grundsätzlich möglich. Daher wird diese im Bebauungsplan festgesetzt. Im Falle der Versickerung des Niederschlagswassers auf Flächen mit belastetem Bodenmaterial ist der Boden auszutauschen. Die Einleitung in den Regenwasserkanal ist aus Kapazitätsgründen nicht möglich. Verbunden mit der zu erwartenden zusätzlichen Versiegelung kommt es zu einer Reduzierung der Versickerungsmöglichkeiten für Niederschlagswasser.

Das Verschütten des künstlichen Teiches führt zum Verlust dieser offenen Verdunstungsfläche. Durch die empfohlene Geländeaufschüttung, können bei Starkregenereignissen neue oberflächige Fließwege geschaffen werden, die dazu führen, dass die Höhenlagen der Einfahrten für Tiefgaragen, Keller- und Gebäudeeingänge, Lichtschächte usw. auch diesbezüglich zu prüfen und ggf. anzupassen sind. Alternativ sind entsprechende Vorsorgemaßnahmen vorzusehen.

Die Naturnähe der Böden ist im Bereich des westlichen Plangebiets als gering und im Bereich des östlichen Plangebiets als mittel einzustufen.

Bei Neuinanspruchnahme von weitestgehend unbeeinträchtigten Bodenflächen sollen die Bodenfunktionen durch Maßnahmen vor einer erheblichen nachteiligen Beeinträchtigung geschützt werden. Insbesondere sind bei der empfohlenen entsprechende Maßnahmen zu berücksichtigen.

Innerhalb des Geltungsbereichs ist mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Daher sind Bauwerke so zu errichten, dass diese als wasserdichte Wanne ausgebildet werden. Eine Erlaubnis für eine ständige Ableitung von Grundwasser bzw. eine ständige Grundwasserhaltung kann nicht in Aussicht gestellt werden.

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich nach dem aktuellen Kenntnisstand aus dem Verdachtsflächenkataster keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen. In der näheren Umgebung vermerkte Altstandorte sind saniert (ehem. Tankstelle südlich des Plangebiets) bzw. von ihnen sind keine Auswirkungen auf das Plangebiet bekannt (AS 50514, nördlich des Plangebiets).

Die Luftbildaufnahmen zeigen eine Bombardierung auf einer kleinen Teilfläche im Bereich der ehemaligen Kleingärten.

Mit einer Verschlechterung der Belastungs- bzw. Luftgütesituation durch Verwirklichung der Planziele im Vergleich zur gegenwärtig ausgeübten Nutzung nicht zu rechnen. Das Plangebiet hat nur eine geringe Bedeutung für die Kaltluftentstehung und -lieferung.

Hinsichtlich energetischer Anforderungen, der Wärmeversorgung, Solarnutzung sowie ggf. Fördermittel ist eine Beratung bei der städtischen Klimaschutzleitstelle durchzuführen.

Das Orts- und Landschaftsbild wird im östlichen Plangebiet im Bereich privaten Gartenfläche verändern. Aufgrund der seit Jahrzehnten vorhandenen natürlichen Abgrenzung zum unmittelbar angrenzenden Landschaftsschutzgebiet "Laher Wiesen" durch dichten Baum- und Strauchbestand, der im Bebauungsplan durch einen Pflanzstreifen als zu erhalten festgesetzt wird, wirkt sich eine Veränderung hinter dieser "Barriere" nicht auf das Landschaftsbild aus.

Maßnahmen zur Verringerung der Beeinträchtigungen von Umweltbelangen wurden ermittelt und, soweit planungsrechtlich möglich, im Bebauungsplan festgesetzt. Im Einzelnen sind das die Begrenzung der versiegelbaren Flächen, die Flächen mit Pflanzbindungen, die Begrünung von Dachflächen mit weniger als 20° Dachneigung, die Begrünung der nicht überbauten Tiefgaragendächer sowie die Niederschlagswasserversickerung.

Die Eingriffsdimension der Planung ergibt sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplans. Ein Ausgleich ist im Plangebiet selbst nur zum Teil möglich. Daher wird eine ca. 2.244 m² große Fläche den Flächen, für die Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, als Ausgleichsfläche zugeordnet. Die Ausgleichsfläche (Teil B) liegt ca. 3 km nordwestlich des Plangebietes im Stadtteil Isernhagen-Süd. Im Bereich Brunswiesen / Fuhrbleek ist die Umwandlung von Acker in zunächst extensives Grünland / Grünlandbrache vorgesehen, die langfristig in Sukzession übergehen wird. Die Fläche wurde bereits 2008 auf das Ökokonto der Landeshauptstadt Hannover gebucht. Die Maßnahme wurde bereits umgesetzt.

Die Ergebnisse zeigen zusammenfassend, dass den Umweltbelangen in einer Weise Rechnung getragen werden kann, dass keine unbewältigten Auswirkungen auf die Schutzgüter verbleiben.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde der östliche Teil des Plangebiets unverändert als privates Gartenland bestehen bleiben. Eine Bebauung wäre nicht zulässig, da diese Fläche planungsrechtlich dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen ist, was seinerzeit auch durch Rechtsprechung des OVG Lüneburg bestätigt wurde. Der westliche Teil des Plangebiets ist gemäß § 34 BauGB zu beurteilen, so dass hier bereits heute ein allgemeines Wohngebiet entwickelt werden könnte.

Der Bebauungsplan wurde vom Rat der Landeshauptstadt am . .2019 als **Satzung** beschlossen und ist nach **ortsüblicher Bekanntmachung** seit dem . .2019 rechtsverbindlich.

61.13 / 18.04.2019