

**168. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan Hannover  
Bereich: Groß-Buchholz / Rehmer Feld, Kapellenbrink**

**Begründung**

(Fassung zur öffentlichen Auslegung des Entwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB  
und zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB)

<b><u>Inhaltsübersicht</u></b>	<b>Seite</b>
<b>1. Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung</b>	<b>2</b>
<b>2. Städtebauliche / naturräumliche Situation</b>	<b>2</b>
<b>3. Rechtliche und planerische Vorgaben</b>	<b>3</b>
3.1 Regionales Raumordnungsprogramm	3
3.2 Bauplanungsrecht	3
3.3 Landschaftsplanung / Naturschutzrecht	3
3.3.1 Landschaftsrahmenplan	3
3.3.2 Landschaftsplan	4
3.3.3 Schutzgebiete nach Naturschutzrecht	4
3.3.4 Gebiete von gemeinschaftl. Bedeutung / Europäische Vogelschutzgebiete	4
<b>4. Planungsziele und Planinhalt</b>	<b>4</b>
<b>5. (vorläufiger) Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB</b>	<b>4</b>
5.1 Einleitung	4
5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	5
5.2.1 Schutzgüter Tiere und Pflanzen	5
5.2.2 Schutzgüter Boden und Wasser	6
5.2.2.1 Natürliche Bodenfunktionen / Auswirkungen auf das Wasserregime	6
5.2.2.2 Belastungen des Bodens mit Altlasten / Altablagerungen und Kampfmitteln	6
5.2.3 Schutzgüter Luft / Klima	7
5.2.4 Schutzgut Mensch	7
5.2.4.1 Schallimmissionen	7
5.2.4.2 Lufthygiene	7
5.2.4.3 Erholungsfunktion der Landschaft	7
5.2.5 Orts- und Landschaftsbild	7
5.2.6 Natura 2000	8
5.2.7 Kultur- und sonstige Sachgüter	8
5.2.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes	8
5.2.9 Bewertung der Umweltauswirkungen	8
5.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	8
5.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	9
5.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	9
5.5.1 Planungsalternativen bzgl. des Standortes	9
5.5.2 Planungsalternativen im Änderungsbereich	9
5.6 Verwendete Verfahren bei der Umweltprüfung / Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Ermittlung	10
5.7 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Umweltüberwachung	10
5.8 Allgemein verständliche Zusammenfassung	10

## **168. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan Hannover Bereich: Groß-Buchholz / Rehmer Feld, Kapellenbrink**

### **Begründung**

(Fassung zur öffentlichen Auslegung des Entwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB  
und zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB)

#### **1. Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung**

Im Zusammenhang mit der Schulreform in Niedersachsen und der damit verbundenen Abschaffung der Orientierungsstufe als Schulform hat der Rat der Landeshauptstadt Hannover in seiner Sitzung am 01.07.2004 (Drucksache Nr. 0551 / 2004) beschlossen, den Schulstandort der Orientierungsstufe Rehmer Feld einschließlich des Sportbereichs aufzugeben und das Grundstück für eine Wohnbebauung zu vermarkten. Für die Umsetzung des Ratsbeschlusses ist neben Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 232 auch die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. In den Änderungsbereich werden die bereits bebauten Wohngrundstücke am Antoniusweg, südlich des Schulgrundstückes, einbezogen.

#### **2. Städtebauliche / naturräumliche Situation**

Das Grundstück der ehemaligen Orientierungsstufe Rehmer Feld befindet sich in einer bevorzugten, ruhigen Wohnlage westlich des historischen Dorfkerns von Groß-Buchholz. Im Norden und im Westen schließt es an den öffentlichen Grünzug Rehmer Feld an, gegenüber einer großen öffentlichen Spielfläche und einer Kindertagesstätte. Bis auf einige mehrgeschossige Wohnhäuser im Westen ist das Grundstück fast ausschließlich umgeben von Einfamilienhausbebauung (sowohl in aufgelockerter als auch in verdichteter Bauweise).

Die Schulnutzung wurde Mitte des Jahres 2004 aufgegeben, die Schulgebäude und die Freiflächen sind seitdem ungenutzt.

Einrichtungen der öffentlichen und der privaten Infrastruktur (Kindertagesstätte, Schule, Nahversorgung) sind in der Nähe vorhanden.

Die Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Personennahverkehr ist mit den Buslinien 133 (Haltestelle "Rehmer Feld") und 123 (Haltestelle "Hesemannstraße") in kurzer Entfernung, sowie mit den Stadtbahnlinien 3, 7 und 9 (Station "Buchholz / Noltemeyerbrücke") gegeben.

Ein Gehölzgürtel mit Bäumen und Gebüsch, darunter auch erhaltenswerte und das Ortsbild bestimmende Baumgruppen und Einzelbäume, säumen das bisherige Schulgrundstück im Westen, Norden und Osten ein, weitere erhaltenswerte Bäume befinden sich im Bereich des Schulparkplatzes. Im Süden ist zwischen dem Schulgebäude und der vorhandenen Einfamilienhausbebauung am Antoniusweg eine mit einem Trampelpfad durchzogene Grünfläche gelegen. Hier befinden sich in lockerer Verteilung vitale und landschaftsprägende ca. 30 bis 50jährige Bäume (Spitzahorn, Roteiche, Feldahorn, Hainbuche).



Luftbild 2001 (verwendet aus qualitativen Gründen, entspricht der Luftbildaufnahme 2003)

### **3. Rechtliche und planerische Vorgaben**

#### **3.1 Regionales Raumordnungsprogramm**

Sowohl das geltende Regionale Raumordnungsprogramm 1996 (RROP 1996) für den Großraum Hannover als auch das von der Regionsversammlung am 05.07.2005 als Satzung beschlossene RROP 2005 enthalten keine spezifischen Festlegungen für den Änderungsbereich.

Nach dem RROP 2005 ist bei der Siedlungsentwicklung auf den sparsamen Umgang mit der Ressource Fläche hinzuwirken (Grundsatz C 1.5-01). Vor der Inanspruchnahme neuer Flächen für Siedlung und Verkehr sind flächensparende Alternativen zu prüfen. Durch die Nachnutzung des bisherigen Schulgeländes wird ein Entwicklungspotential innerhalb der Siedlungsflächen genutzt und so die zur Bedarfsdeckung benötigte zusätzliche Inanspruchnahme unbesiedelter Flächen vermieden. Die beabsichtigten Darstellungen entsprechen mithin auch den künftigen Zielen der Raumordnung.

#### **3.2 Bauplanungsrecht**

Für den überwiegenden Bereich der 168. Änderung des Flächennutzungsplanes besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 232 (in Kraft getreten am 02.09.1970). Er setzt für das bisherige Schulgrundstück "Allgemeines Wohngebiet / Fläche für Gemeinbedarf - Schule" fest. Die Änderung der bisherigen Festsetzungen ist mit dem Bebauungsplan Nr. 232, 1. Änderung, im Verfahren. Für die in den Bereich der 168. Änderung des Flächennutzungsplanes einbezogene Fläche südlich des Schulgrundstücks besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 1020 (in Kraft getreten am 12.11.1980) mit der Baugebietsausweisung "Reines Wohngebiet".

#### **3.3 Landschaftsplanung / Naturschutzrecht**

##### **3.3.1 Landschaftsrahmenplan**

Der Landschaftsrahmenplan der Landeshauptstadt Hannover von 1990 enthält für den Änderungsbereich keine Entwicklungsziele.

Nach den zur Aufstellung des Landschaftsrahmenplanes vorgenommenen Ermittlungen liegt der Änderungsbereich in einem Gebiet mit einer potentiellen wie realen Grundwasserneubildungsrate von 0-75 mm/a (Einstufung: "gering"). Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung ist als "gering" bewertet, so dass bei künftigen Nutzungen darauf zu achten ist, dass Schadstoffeinträge in den Boden möglichst vermieden werden.

### **3.3.2 Landschaftsplan**

Ein Landschaftsplan besteht nicht.

### **3.3.3 Schutzgebiete nach Naturschutzrecht**

Naturschutzrechtliche Ausweisungen (Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet, geschützte Landschaftsbestandteile) sind für den Änderungsbereich nicht erfolgt. Besonders geschützte Biotope nach § 28 a oder § 28 b NNatG wurden nicht festgestellt.

### **3.3.4 Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung / Europäische Vogelschutzgebiete**

Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete sind von der 168. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht betroffen.

## **4. Planungsziele und Planinhalt**

Ziel der 168. Änderung des Flächennutzungsplanes ist, für das aufgegebene Schulgrundstück der ehemaligen OS Rehmer Feld die Voraussetzungen für eine städtebaulich und wirtschaftlich sinnvolle Nachnutzung zu schaffen.

Der Änderungsbereich ist im geltenden Flächennutzungsplan als "Fläche für den Gemeinbedarf - Schule" dargestellt. Das bisherige Schulgrundstück der Orientierungsstufe Rehmer Feld wird bis auf einige mehrgeschossige Wohnhäuser im Westen fast ausschließlich von Einfamilienhausbebauung umgeben. Aufgrund der ruhigen Lage eignet es sich besonders für eine Wohnbebauung, vorzugsweise in Form von Einfamilienhäusern. Auf dem Gelände können etwa 30 bis 40 Wohneinheiten entstehen. Das Planungsziel berücksichtigt die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung einschließlich der Schaffung und Erhaltung stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung sowie die Bevölkerungsentwicklung (§ 1 Abs. 6 Nr. BauGB). Es trägt ferner bezüglich der Nutzung von Siedlungsentwicklungspotential dem Auftrag des BauGB Rechnung, sparsam mit Grund und Boden umzugehen und zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen, die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen (§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB).

Wie oben unter Abschnitt 2 ausgeführt, sind in der Umgebung des Plangebiets Einrichtungen der öffentlichen und privaten Versorgung vorhanden. Die Prüfung der Notwendigkeit weiterer öffentlicher Einrichtungen (z.B. Kindertagesstätte) erfolgt im weiteren Verfahren.

Im Änderungsbereich gelegen ist die vorhandene Einfamilienhausbebauung zwischen Antoni-  
usweg und der im Süden des Schulgeländes befindlichen Grünfläche. Für diese Bebauung ist bisher ebenfalls "Fläche für den Gemeinbedarf - Schule" dargestellt. Im Zuge dieses Änderungsverfahrens erfolgt die Anpassung an die bestehenden Verhältnisse.

## **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

Bezüglich der Planungsziele und der Planinhalte der 191. Änderung des Flächennutzungsplanes wird auf die Abschnitte 1 und 4 dieser Begründung verwiesen. Die mit dieser Änderung des Flächennutzungsplanes beabsichtigten Darstellungen haben keine über die bisherige Darstellung hinausgehende Inanspruchnahme von Grund und Boden zur Folge.

#### Flächenbilanz:

Fläche für den Gemeinbedarf - Schule	-	2,15 ha
Wohnbaufläche	+	2,15 ha

#### Fachgesetze / übergeordnete Planungen

Für das 168. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan sind beachtlich

- bezüglich der Eingriffe in Natur und Landschaft die Eingriffsregelung des § 1 a Abs. 3 BauGB sowie die besonders geschützten Biotope nach §§ 28 a und 28 b Niedersächsisches Naturschutzgesetz; der zu erwartende Umfang des Eingriffs wird erst auf der Bebauungsplanebene konkret ermittelt und danach der Kompensationsbedarf und die Art der Kompensation festgelegt; auf der Ebene des Flächennutzungsplanes wird im allgemeinen zunächst nur eine Grobabschätzung vorgenommen; zur Ermittlung und Bewertung des Bestandes an Pflanzen und Tieren wurde eine avifaunistische und eine Fledermauserhebung durchgeführt, weitere Grundlagendaten lieferte das Konzept zur Ermittlung der verkehrsbedingten Luftbelastungssituation in Hannover
- bezüglich von Immissionen das Bundesimmissionsschutzgesetz einschließlich der dazu erlassenen Verordnungen (insbesondere 16. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz - Verkehrslärmschutzgesetz); für das Plangebiet wurden Grundlagendaten zur Immissionsbelastung dem Schallimmissionsplan Hannover 2000 entnommen
- das Regionale Raumordnungsprogramm der Region Hannover (RROP 2005), Verweis auf Abschnitt 3.1

#### Fachplanungen

- Landschaftsrahmenplan, Verweis auf Abschnitt 3.3.1
- Landschaftsplan, Verweis auf Abschnitt 3.3.2

### **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.

#### **5.2.1 Schutzgüter Pflanzen und Tiere**

Der Änderungsbereich hat durch die vorhandenen Grünstrukturen höhere Bedeutung für den Arten und Biotopschutz. Negative Auswirkungen sind die Folge der Bebauung freier Flächen, die auch dem Aufenthalt von Kleinlebewesen dienen. Im Rahmen der Bebauungsplanung ist - soweit erforderlich - das Vorkommen von Pflanzengesellschaften zu ermitteln und angemessen in die Abwägung einzustellen.

Im Bereich der von einem Trampelpfad durchzogenen Grünfläche im Süden des Gebäudekomplexes befinden sich in lockerer Verteilung ca. 30 bis 50jährige Bäume (Spitzahorn, Roteiche, Feldahorn, Hainbuche). Ein weitgehender Erhalt dieser und weiterer orts- bzw. landschaftsbild-

prägenden Baumgruppen und Einzelbäume auf dem ehemaligen Schulgelände ist bei der weiteren Bebauungsplanung zu prüfen. Auf dieser Grünfläche konnte auch mit der Bestimmung von 18 Pflanzenarten eine sehr viel höhere Artenvielfalt festgestellt werden als auf den anderen nicht versiegelten Flächen des Schulgrundstücks.

Durch eine Bebauung vorwiegend mit Einfamilienhäusern können wegen der dazugehörigen Hausgärten im Vergleich zur vorherigen Schulhofnutzung (Scherrasen, Bodenverdichtung, Versiegelung) höherwertige Biotoptypen erwartet werden.

Entlang der Grenzen des Schulgrundstücks befinden sich insbesondere im Westen, Norden und Süden wichtige Rückzugsgebiete für Insekten und Vögel. Der aufgelassene Gebäudekomplex legt zunächst nahe, dass er von Fledermäusen als Quartier genutzt wird. Eine deshalb im Mai/Juni bzw. Juni/Juli 2005 durchgeführte, für die Bewertung der Auswirkungen auf Tiere relevante Erfassung der Avifauna und der Fledermäuse hat ergeben, dass mit 7 Arten eine relativ geringe Zahl von Brutvogelarten festgestellt wurden. Dabei handelt es sich jeweils um Arten, die in den Lebensräumen Gärten und Parks sehr häufig zu finden sind (Zaunkönig, Heckenbraunelle, Rotkehlchen, Amsel, Mönchsgrasmücke, Zilpzalp und Haussperling). Die angetroffene Zahl von 14 Gastvogelarten ist ebenfalls relativ gering. Sowohl unter den Brut- als auch unter den Gastvögeln befinden sich keine gefährdeten Arten. An Fledermäusen wurden zwei überfliegende und zwei im Untersuchungsgebiet jagende Arten angetroffen. Eine eventuelle Nutzung des Gebäudekomplexes als Sommerquartier konnte nicht nachgewiesen werden.

## **5.2.2 Schutzgüter Boden und Wasser**

### **5.2.2.1 Natürliche Bodenfunktion / Auswirkungen auf das Wasserregime**

Bis auf die im Süden des Schulgebäudekomplexes gelegene Grünfläche ist der weitaus überwiegende Teil des ehemaligen Schulgrundstücks - auch im Bereich der nicht versiegelten Flächen - durch eine erhebliche Bodenverdichtung, die bis in eine Tiefe von 50 - 70 cm reicht, anthropogen geprägt. Die im Plangebiet auftretende Bodentextur (sandiger bis schwach sandiger Schluff) weist eine sehr hohe Filterfunktion auf.

Die Nutzung des bisherigen Schulgrundstückes zum Zweck der Wohnbebauung führt auch bei einer Einfamilienhausbauweise möglicherweise im Vergleich zur heutigen Bebauung mit Schulgebäuden und versiegelten Schulhofflächen zu einem etwas größeren Anteil an bebauter Fläche. Damit einher ginge die zusätzliche Versiegelung des Bodens und der Verlust seiner natürlichen Funktionen, wie Aufnahme und Versickerung von Niederschlagswasser. Für die Grundwasserneubildung hat der Änderungsbereich jedoch nur eine geringe Bedeutung. Auswirkungen auf den Grundwasserstand in der näheren Umgebung dürften daher als unwesentlich zu bewerten sein. Möglichkeiten der gezielten Regenwasserversickerung sind zu prüfen. Aufgrund der hydrogeologischen Beschaffenheit sind die Flächen im Änderungsbereich grundsätzlich für eine gezielte Versickerung des Regenwassers geeignet.

Im Rahmen der Bebauungsplan-Aufstellung ist zu prüfen, inwieweit der Anteil an zusätzlicher Bodenversiegelung auf das unvermeidbare Maß beschränkt oder diese gemindert werden kann.

Oberflächengewässer befinden sich im Planbereich nicht.

### **5.2.2.2 Belastungen des Bodens mit Altlasten / Altablagerungen und Kampfmitteln**

Hinweise auf frühere umweltgefährdende Nutzungen im Plangebiet, die zu Altlasten oder Altablagerungen führten, liegen nicht vor.

Erkenntnisse über Kampfmittelreste im Boden oder über hierzu durchgeführte, gezielte Untersuchungen liegen nicht vor.

### **5.2.3 Schutzgüter Luft und Klima**

Zur verkehrsbedingten Luftbelastungssituation in Hannover liegt seit Oktober 2004 das im Auftrag der Stadt von der Fa. GEONET (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 (NO<sub>2</sub>). Die Modellrechnungen für Benzol und Dieselruß zeigen ähnliche Ergebnisse. Danach zeigt der Änderungsbereich keine potentiell überdurchschnittliche NO<sub>2</sub>-Belastung, allerdings auch keine potentiell unterdurchschnittliche.

Angesichts der randlichen Lage zu Freiflächen führt die beabsichtigte Wohnbebauung nicht zu einer spürbaren nachteiligen Veränderung der klimatischen Situation im Vergleich zur bisherigen.

Im Rahmen der Erstellung eines Bebauungskonzeptes bzw. bei der weiteren Bebauungsplanung sollte geprüft werden, ob ein Anschluss der Wohnbebauung an das vorhandene Fernwärmenetz wirtschaftlich tragbar ist, um die durch Heizanlagen bedingte Schadstoffbelastung der Luft auf das gebotene Minimum beschränken zu können.

Die angestrebte Wohnnutzung wird im Vergleich zur bisherigen, vielfrequenzierten Nutzung als Schule sowie für soziale und sportliche Zwecke keine Verschlechterung der Lufthygienesituation erbringen.

### **5.2.4 Schutzgut Mensch**

#### **5.2.4.1 Schallimmissionen**

Erhöhte verkehrsbedingte Schallimmissionen (Straßenverkehrslärm) wirken auf das Plangebiet aufgrund der beträchtlichen Entfernung zu Hauptverkehrsstraßen (250 m zum Messeschnellweg, 450 m zur Klingerstraße) und der bebauten Umgebung nicht ein. Der Schallimmissionsplan Hannover 2000 weist für den Änderungsbereich einen Tagwert von 45 - 50 dB(A) und einen Nachwert von <35 - 45 dB(A) aus. Der Summenkonfliktplan (Überlagerung der Einzelkonfliktpläne) stellt eine Unterschreitung des Lärmrichtwertes von bis zu 5 dB(A) fest.

Eine nachteilige Beeinflussung des geplanten Wohngebietes durch verkehrsbedingte Schallimmissionen ist nicht zu befürchten. Das mit der künftigen Wohnbebauung verbundene Verkehrsaufkommen wird sich im Vergleich zur bisherigen Nutzung des Schulgeländes mit Schule, Hort, Sozialstation und Sportvereinen eher verringern.

#### **5.2.4.2 Lufthygiene**

Zur Lufthygienesituation wird hinsichtlich der Auswirkungen auf den Menschen auf Abschnitt 5.2.5 verwiesen.

#### **5.2.4.3 Erholungsfunktion der Landschaft**

Der Änderungsbereich selbst hat, da er nicht allgemein zugänglich ist, überwiegend keine Bedeutung als Erholungsraum. Im Rahmen der weitergehenden Bebauungsplanung ist zu prüfen, ob mit einem möglichen Erhalt der Grünfläche im Süden des Schulkomplexes auch der Trampelpfad zwischen Antoniusweg und Straße Rehmer Feld erhalten bleiben kann. Der im Norden und Nordwesten angrenzende Grünzug hat erhebliche Bedeutung für die Erholung. Er wird durch die angestrebte Bebauung in seiner Nutzbarkeit nicht eingeschränkt.

### **5.2.5 Orts- und Landschaftsbild**

Die geplante Bebauung am Rande eines übergeordneten Grünzuges von Groß-Buchholz zur nördlichen Eilenriede schränkt den unbebauten Landschaftsraum nicht ein. Durch die geplante Wohnbebauung vorzugsweise mit Einfamilienhäusern wird das Orts- und Landschaftsbild ge-

genüber der bisherigen Bebauung mit dem Schulkomplex kleinräumig verändert. Diese Veränderung ist aber als vorteilhaft für das Orts- und Landschaftsbild zu werten.

Ortsbildprägend sind die Baumgruppen und Einzelbäume, die das ehemalige Schulgrundstück einsäumen und - vor allem im westlichen Geländeteil - durchsetzen. Im Rahmen des Bebauungsplanes werden Möglichkeiten zum Erhalt geprüft.

#### **5.2.6 Natura 2000**

Im Änderungsbereich und im näheren Umkreis 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 nicht zu erwarten.

#### **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.

Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes sind im Änderungsbereich das noch bestehende Schulgebäude als Sachgut zu benennen. Dieses muss vor einer Verwirklichung der Planung abgebrochen werden.

#### **5.2.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes**

Eine über den heutigen Umfang der Bebauung hinausgehende Versiegelung des Bodens kann zu vermehrtem Oberflächenwasserabfluss und verminderten Grundwasseranreicherung führen. Daher sind auf der Ebene des Bebauungsplanes die Möglichkeiten der gezielten Regenwasser-versickerung zu prüfen und ggf. entsprechende Festsetzungen zu treffen.

#### **5.2.9 Bewertung der Umweltauswirkungen**

Gegenstand der 168. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die planungsrechtliche Umwidmung einer bisher bereits dargestellten baulichen Nutzung in eine andere Bauflächenkategorie. Eine neue umweltrelevante Situation wird damit auf der Ebene des Flächennutzungsplanes nicht vorbereitet. Die 168. Änderung des Flächennutzungsplanes führt daher im Vergleich zur zulässigen und bisher ausgeübten Nutzung zu keinen zusätzlichen oder neuen Umweltauswirkungen in Bezug auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie auf den Menschen und seine Gesundheit. Angesichts der bisherigen Schulnutzung mit versiegelten Flächen und Scherrasen besteht vielmehr die Möglichkeit, durch eine Einfamilienhausbebauung mit Hausgärten zur biologischen Vielfalt beizutragen. Grundsätzlich wären bei Erhöhung des Versiegelungsgrades die Schutzgüter Boden und Grundwasser betroffen. Dies ist jedoch erst im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens bei Kenntnis des Bebauungskonzeptes prüfbar. Kulturgüter sind von den Planungszielen nicht betroffen, als bei der Umsetzung der Planung zu beseitigendes Sachgut ist das vorhandene Schulgebäude zu benennen.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass die 168. Änderung des Flächennutzungsplanes im Vergleich zur zulässigen und bisher ausgeübten Nutzung zu keinen zusätzlichen oder neuen Umweltauswirkungen führt.

#### **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".

Nachhaltig negative Beeinträchtigungen des Umweltzustandes sind bei Durchführung der Planung nicht zu befürchten, sofern ein weitgehender Erhalt des vorhandenen wertvollen Baumbestandes möglich ist. Infolge der Bebauung mit Einfamilienhäusern entsteht hingegen durch die Anlage von Hausgärten ein Potential zur Erhöhung der biologischen Vielfalt.



Bei Nichtdurchführung der Planung könnte ein günstig gelegenes Siedlungspotential nicht genutzt werden, mit dem zur Vermeidung zusätzlicher Inanspruchnahme unbebauter Flächen außerhalb des Siedlungsbereiches beigetragen werden kann. Die aufgegebene Schulfläche bliebe sich selbst überlassen.

#### **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 erst auf der Bebauungsplan-Ebene bestimmt werden, wenn der tatsächliche Umfang der zulässigen Eingriffe abgegriffen werden kann.

Die Planungsziele der 168. Änderung des Flächennutzungsplanes haben keine, dieser Planungsebene zuzuordnenden, über die bisherigen Planinhalte hinausgehende Inanspruchnahme von Grund und Boden oder andere nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt zur Folge, weil bereits bisher eine Bebauung grundsätzlich zulässig ist. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von Auswirkungen sind daher nicht zu benennen (vgl. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB). Das konkrete Maß der Ausnutzung und sich daraus ggf. ergebende Ausgleichsbedarfe werden im Rahmen der Bebauungsplan-Aufstellung ermittelt.

#### **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.

##### **5.5.1 Planungsalternativen bzgl. des Standortes**

Die 168. Flächennutzungsplan-Änderung hat die Nachnutzung einer brachgefallenen bzw. nicht mehr für die bisherige Nutzung benötigten Fläche zum Inhalt. Standortbezogene Planungsalternativen kommen daher nicht in Betracht.

##### **5.5.2 Planungsalternativen im Änderungsbereich**

Der Flächennutzungsplan verfügt entsprechend seines Auftrages, die städtebauliche Entwicklung in den Grundzügen aufzuzeigen, nur über beschränkte Möglichkeiten der Darstellung der Planungsziele. Seiner Ebene entspricht für Baulandausweisungen grundsätzlich die Darstellung von Bauflächen, ferner enthält er im wesentlichen Darstellungen von Flächen für Freiraumnutzungen unterschiedlicher Art und von Hauptverkehrsstraßen.

Angesichts des Zieles der 168. Flächennutzungsplan-Änderung, eine städtebaulich und wirtschaftlich sinnvolle Nutzung des bisherigen Schulgrundstücks vorzubereiten und das Angebot an Grundstücken für den Einfamilienhausbau zu erhöhen, kommen alternative Bauflächenausweisungen oder eine Freiflächenausweisung mit dem dafür erforderlichen Rückbau nicht in Betracht. Insbesondere ist die Nachnutzung aufgegebener Schulgebäude nur sehr eingeschränkt möglich, so dass der auch aus städtebaulicher Sicht erwartete Vermarktungseffekt voraussichtlich nicht erreicht werden kann. Eine kostenintensive Umnutzung als Grünfläche wäre aus wirtschaftlichen Erwägungen (Abbruchkosten ohne Vermarktungsmöglichkeit) nicht tragbar. Außerdem würde auf ein wertvolles Siedlungsentwicklungspotential verzichtet, ohne dass sich in der Gesamtbeurteilung der Umweltzustand verbessern ließe. Weiterzuverfolgende Planungsalternativen kommen daher unter Berücksichtigung des Ziels und des Zwecks der Planung (s. Abschnitt 1) nicht in Betracht.

## **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.

Zur Beurteilung der Auswirkungen der Planung auf Umweltbelange wurden über die in Abschnitt 5.1 benannten Quellen hinaus verwaltungsinterne Fachbeiträge zur Umweltsituation und zur Bewertung der zu erwartenden Eingriffe verwendet. Eingehende und auf die Planungsziele gezielt Bezug nehmende Untersuchungen wurden im Rahmen einer Erfassung der Avifauna und des Fledermausvorkommens vorgenommen.

Die Grundlagenquellen, das faunistische Gutachten und die Fachbeiträge wurden in der Umweltprüfung zur Beurteilung der Umweltauswirkungen und für die Prüfung von Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich herangezogen.

Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Grundlagen haben sich nicht ergeben. Die Prognose der zu erwartenden verkehrliche Belastung oder über die Veränderung lokalklimatischer Verhältnisse durch die Bebauung beruhen auf fachlichen Erfahrungswerten.

## **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 durch z.B.

- Nichtdurchführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen,
- nicht vorgenommene Maßnahmen zur gezielten Regenwasserversickerung,
- über die Prognose hinausgehende Verkehrsbelastung,
- bei der Realisierung festgestellte, bisher nicht bekannte Bodenbelastungen

ergeben.

Die Verwirklichung der Planungsziele der 168. 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.

## **5.8 Zusammenfassung**

Planungsziel ist, mit der 168. Änderung des Flächennutzungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nutzung des Grundstückes der aufgegebenen Orientierungsstufe Rehmer Feld zu Wohnzwecken zu schaffen, um auch eine Verbesserung des Angebots insbesondere für Einfamilienhausgrundstücke in Groß-Buchholz zu erreichen. Da in diesem Gebiet nach bisherigem Planungsrecht eine bauliche Nutzung - wenn auch besonderer Art - bereits zulässig ist, stellt die Änderung des Flächennutzungsplanes lediglich eine planungsrechtlich erforderliche Modifizierung dar. Schutzgüter sind daher durch die Planänderung nicht nachteilig betroffen. Demgegenüber besteht die Möglichkeit, durch Einfamilienhausbau mit Hausgärten gegenüber dem heutigen Zustand die biologische Vielfalt zu erhöhen. Gleichzeitig wird durch Ausschöpfung von Siedlungsentwicklungspotential dazu beigetragen, die zusätzliche Inanspruchnahme un bebauter Flächen außerhalb des Siedlungsraumes abzumildern. Bei Nichtdurchführung der Planung würden wahrscheinlich die Schulgebäude verfallen und das Entwicklungsopo-

tential für Wohnen könnte nicht genutzt werden. Der Umweltzustand würde sich dadurch aber nicht unmittelbar verbessern. Planungsalternativen ergeben sich auf der Ebene des Flächennutzungsplanes auch aus wirtschaftlichen Gründen nicht.

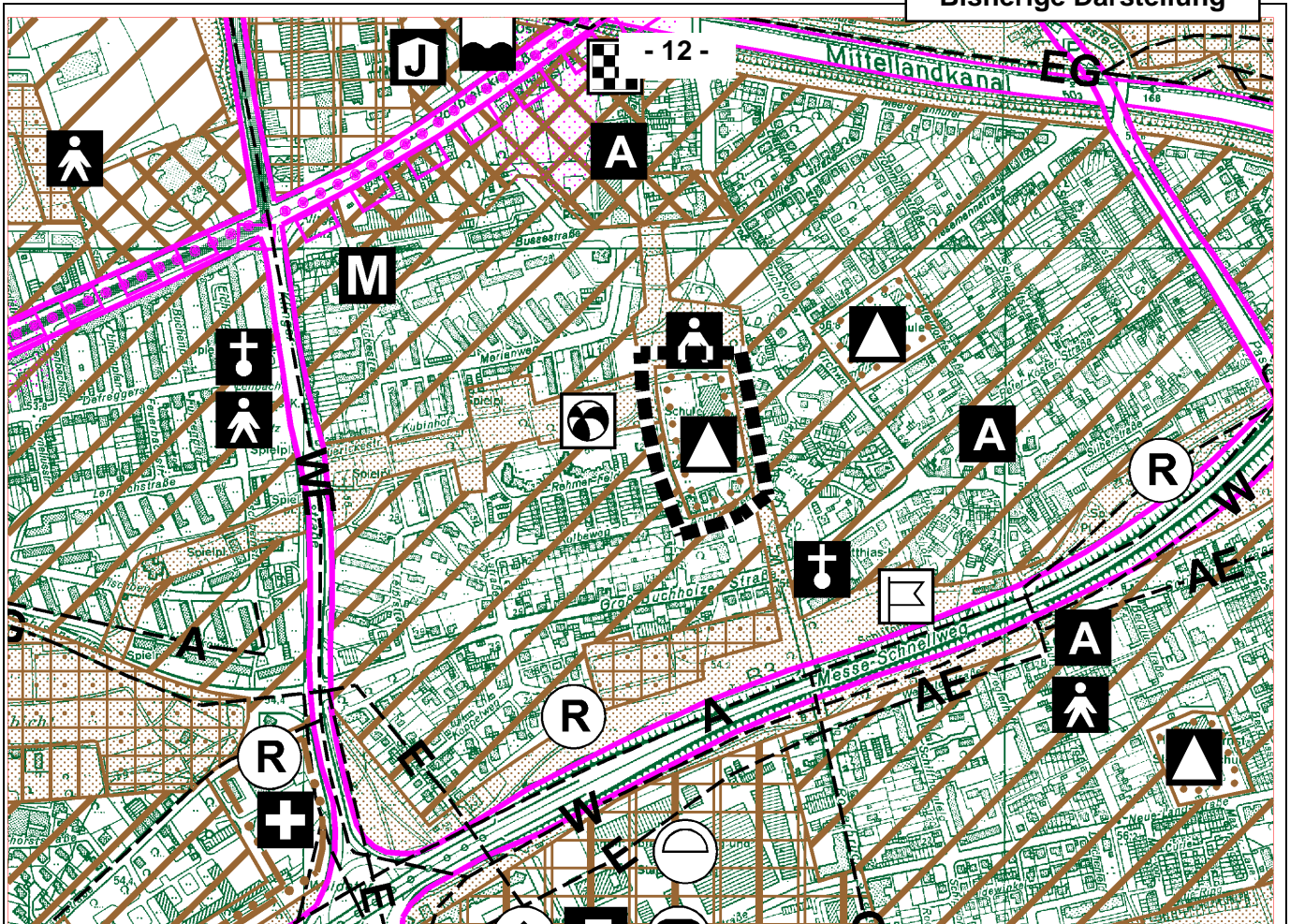
Begründung zum Entwurf aufgestellt:

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung  
Bereich Stadtplanung, Flächennutzungsplanung

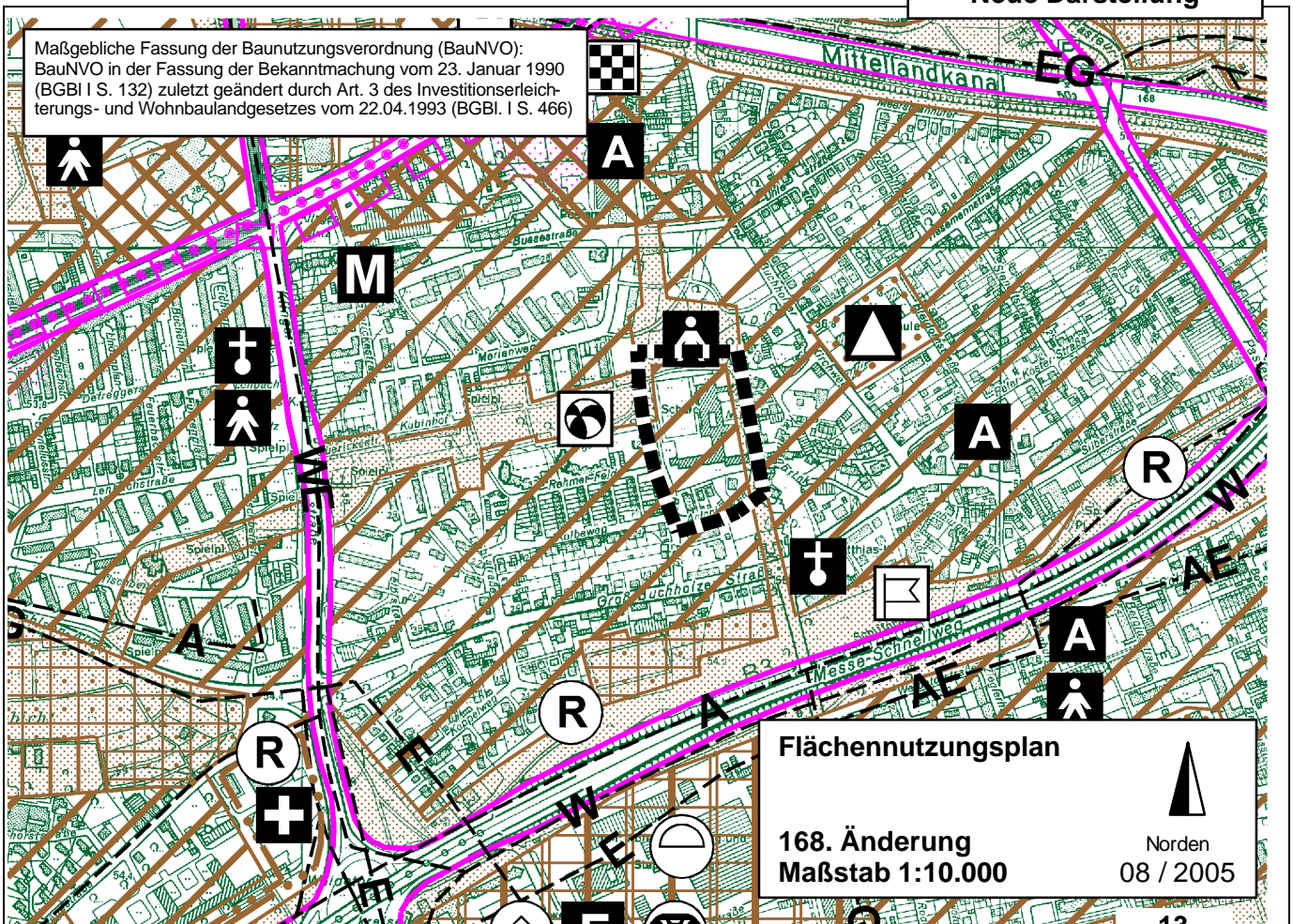
Hannover, den

(Heesch)  
Fachbereichsleiter

Bisherige Darstellung



Neue Darstellung












# PLANZEICHENERKLÄRUNG









## (Verkleinerung)

### ART DER NUTZUNG

#### BAUFLÄCHEN

WOHNBAUFLÄCHE	
GEMISCHTE BAUFLÄCHE	
GEWERBLICHE BAUFLÄCHE	
GEWERBEGEBIET	
INDUSTRIEGEBIET	
SONDERBAUFLÄCHE	
Soziale Zwecke	<b>SOZ.</b>
Einzelhandel	<b>Ezh</b>
SONDERGEBIET	
FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF	
FLÄCHE FÜR VERSORGSANLAGEN	











#### GRÜN - UND WASSERFLÄCHEN

ALLGEMEINE GRÜNFLÄCHE	
WALDFLÄCHE	
KLEINGARTENFLÄCHE	
SPORTFLÄCHE	
FREIBAD	
FRIEDHOF	
WASSERFLÄCHE	
LANDWIRTSCHAFTLICH GENUTZTE FLÄCHE	

#### VERKEHRSFLÄCHEN

HAUPTVERKEHRSSTRASSE		 RESERVEPLANUNG / VERMERK  MIT HALTEPUNKT  MIT TUNNELSTATION	 KNOTENPUNKT FLÄCHENBEDARF UNBESTIMMT VOLL KREUZUNGSFREI TEILWEISE KREUZUNGSFREI    U - BAHN
FLÄCHE FÜR DIE EISENBAHN			
STADTBAHN			

#### SONSTIGE DARSTELLUNGEN

FLÄCHE FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN	
LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET	
NATURSCHUTZGEBIET	
ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET	
MASSNAHMEN FÜR BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT	
FLUGHAFEN : BAUBESCHRÄNKUNGSBEREICHE	
SIEDLUNGSZONE 1	
SIEDLUNGSZONE 2	
SIEDLUNGSZONE 3	
IMMISSIONSSCHUTZ	

#### KENNZEICHNUNGEN

SENKUNGSGEBIET <small>ODER STILLGELEGTER UNTERTAGEBAU</small>	
FLÄCHE MIT UMWELTGEFÄHRDENDEN STOFFEN	

ÄNDERUNGSBEREICH 

## EINRICHTUNGEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

### AUSBILDUNG

SCHULE-ALLGEMEINBILDEND	
SCHULE-BERUFSBILDEND	
HOCHSCHULE	

### SOZIALES UND GESUNDHEIT

KINDERTAGESSTÄTTE	
JUGENDHEIM	
ALTENEINRICHTUNG	
KRANKENHAUS	
GESUNDHEITSSAMT	

### KULTUR UND FREIZEIT

KIRCHLICHES GEMEINDEZENTRUM	
THEATER, MUSEUM	
FREIZEITHEIM	
STÄDTISCHE BÜCHEREI	
HALLENBAD	
BADEPLATZ	
SPIELPARK	
FESTPLATZ	

### VERKEHR

GROSSPARKPLATZ	
UMSTEIGE - EINRICHTUNG <small>Park and Ride</small>	

### SONSTIGE EINRICHTUNGEN

KOMMUNALVERWALTUNG	
FEUERWEHR	
ZIVILSCHUTZ	
BEREICH MIT MARKTFUNKTION	
WOCHENMARKT	
CAMPINGPLATZ	

---

## VERSORGUNGSEINRICHTUNGEN UND LEITUNGEN

ELEKTRIZITÄTSWERK	
UMSPANNWERK	
FERNHEIZWERK	
GASBEHÄLTER	
WASSERBEHÄLTER	
KLÄRANLAGE	
ABWASSERPUMPANLAGE	
SCHLAMMLAGERPLATZ	
REGENWASSERRÜCKHALTEBECKEN	
STÄDTISCHER WERKHOF	
FERNSPRECHVERMITTLUNGSSTELLE	
HUBSCHRAUBERLANDEPLATZ	
ERDÖLPUMPE	
WINDENERGIEANLAGE	

LEITUNGEN :	ELEKTRIZITÄT	--- E ---
	FERNHEIZUNG	--- H ---
	GAS	--- G ---
	WASSER	--- W ---
	ABWASSER	--- A ---
	ERDÖLLEITUNG	--- ÖL ---