

Stadt Laatzen
OT Gleidingen und OT Rethen (Leine)
Region Hannover



1. Änderung Bebauungsplan Nr. 233 „Am Erdbeerhof II“

Begründung

Verf.-Stand:	§§ 3 (2) + 4 (2) i. V. m. § 13 (2) BauGB	§ 10 BauGB
Festsetzungen:	20.03.2024	22.08.2024
Begründung:	20.03.2024	22.08.2024



Gesellschaft für Infrastrukturplanungen mbH
Südwall 32, 29221 Celle
Telefon (05141) 991 69 30
E-Mail: info@infraplan.de

Bearbeitung:
Dr.-Ing. S. Strohmeier
E. Bühring
Dipl.-Ing. B.-O. Bennedsen

INHALT

1	Erforderlichkeit der 1. Änderung	3
2	Verfahren	3
3	Geltungsbereich	4
4	Flächennutzungsplan	5
5	Rechtswirksamer Bebauungsplan	6
6	Begründung der 1. Änderung	7
6.1	Maß der baulichen Nutzung	7
6.2	Bauweise, Baugrenzen	7
7	Auswirkungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes	8
7.1	Auswirkungen auf raumordnerische Belange	8
7.2	Auswirkungen auf die Umgebung	8
7.3	Auswirkungen auf naturschutzrechtliche Belange, Artenschutz	8
8	Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	9
8.1	Archäologische Kulturdenkmalpflege	9

1 Erforderlichkeit der 1. Änderung

Der Bebauungsplan Nr. 233 „Am Erdbeerhof II“ Neuaufstellung ist seit 2022 rechtswirksam.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes hatte das Ziel, im Übergang zwischen den Ortsteilen Rethen (Leine) und Gleidingen ein neues Baugebiet zu schaffen. Der Geltungsbereich hat eine Größe von fast 10 ha und befindet sich in den beiden Ortsteilen. Im Überwiegenden sind in dem Neubaugebiet Einfamilien- und Reihenhausstrukturen mit max. 2 Vollgeschossen geplant. Im südwestlichen Bereich sind von der Hildesheimer Straße bis zum geplanten Platz im Zentrum des Gebietes jedoch auch verdichtete Baustrukturen mit 3 bis 4 Vollgeschossen vorgesehen. Hier sollen Mehrfamilienhäuser entstehen. Der Bebauungsplan Nr. 233 „Am Erdbeerhof II“ lässt in dem Bereich der geplanten Mehrfamilienhäuser (WA-1) einen relativ weiten Rahmen für die anstehende städtebauliche Entwicklung zu. Der Bebauungsplan ermöglicht hier eine sehr hohe bauliche Dichte mit einer GFZ von 1,6. Die überbaubare Grundstücksfläche ist über das gesamte Baufeld mit einem Abstand von 5,0 m zur nachbarschaftlichen Bebauung im Norden und von 3,0 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen bestimmt.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 233 „Am Erdbeerhof II“ sollen konkretere städtebauliche Vorgaben getroffen werden, die eine optimale Einbindung der Bebauung in die bestehenden und künftigen städtebaulichen Strukturen sicherstellen. Hierbei wird insbesondere darauf geachtet, dass sich die neue Bebauung verträglich an die nördlich angrenzende Einfamilienhausbebauung anschließt. Dabei werden die Gebäude weiter von der Bestandsbebauung abrücken und das mögliche Maß der baulichen Nutzung reduziert. Um die Vorgaben rechtlich zu sichern, wird der Bebauungsplan in dem Bereich des WA-1 geändert (Verkleinerung der Baufelder insbesondere in Richtung Südosten, Reduzierung der GFZ von 1,6 auf 1,2 und Festsetzen einer maximalen Gebäudehöhe sowie einer abweichenden Bauweise).

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 233 befindet sich im Ortsteil Gleidingen.

2 Verfahren

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 233 „Am Erdbeerhof II“ dient der Entwicklung bereits bestehender Bauflächen im Siedlungsbereich der Stadt. Er soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB als Maßnahme der Innenentwicklung aufgestellt werden.

Die Anwendung des § 13a BauGB ist nur unter bestimmten Voraussetzungen zulässig. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 233 erfüllt die in § 13a BauGB festgelegten Anforderungen wie folgt:

- Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m² festgesetzt wird. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO, d. h. der errechnete Anteil des Grundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, liegt im Plangebiet mit 4.442 m² (Größe des allgemeinen Wohngebietes = 11.379 m² x GRZ 0,4) deutlich unter dem festgesetzten Schwellenwert von 20.000 m².
- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet (§ 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB).

- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000- Gebiete im Sinne des BNatSchG) (§ 13 Abs. 1 Satz 5 BauGB).
- Weiterhin bestehen zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Somit sind die Voraussetzungen erfüllt, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB als Maßnahme der Innenentwicklung aufzustellen.

Auf diesen Bebauungsplan finden somit die Bestimmungen des § 13a BauGB Anwendung. Beim beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Dem entsprechend wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 abgesehen. Zudem ist § 4c BauGB (Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen) nicht anzuwenden.

Weiter besagt der § 13a in Abs. 2 Nr. 4 BauGB, dass in Fällen, in denen die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO unter 20.000 m² liegt, Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

Gemäß Bundesnaturschutzgesetzes ist der Artenschutz zu beachten.

3 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 233 liegt im Ortsteil Gleidingen und wird begrenzt:

- im Norden durch die Flurstücke der Gemarkung Gleidingen, Flur 9, 16/29, 16/28, 16/23, 16/22, 12/23, 13/20, 12/15, 12/11, 11/196, 11/117, 11/118, 11/121, 11/120, 11/101, 11/138,
- im Osten durch das Flurstück der Gemarkung Gleidingen, Flur 9, 5/28,
- im Süden durch die Flurstücke der Gemarkung Gleidingen, Flur 9, 5/28, 11/144, 12/45, 13/26, 15/21,
- im Westen durch die Flurstücke der Gemarkung Gleidingen, Flur 9, 15/20, 16/31.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke der Gemarkung Gleidingen, Flur 9, 16/30, 15/19, 13/25, 12/44, 12/25, 11/143, 5/30.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 11.379 m². Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist aus der Planzeichnung im Maßstab 1 : 1.000 ersichtlich.



Luftbild des Änderungsbereiches (Luftbild: © 2023 BingMaps, abgerufen am 05.03.2024)

4 Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 233 hat die Stadt Laatzen die 80. Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt. Diese ist am 13.05.2022 rechtswirksam geworden und stellt für den Bereich der 1. Änderung Wohnbaufläche dar. Weitere Vorgaben sind nicht getroffen.

Da die Art der baulichen Nutzung nicht geändert wird und das „allgemeine Wohngebiet“ bestehen bleibt, wird dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 (2) BauGB weiterhin Rechnung getragen.

5 Rechtswirksamer Bebauungsplan



*Bereich der 1. Änderung, rot umrandet
(unmaßstäblicher Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 233 „Am Erdbeerhof II“)*

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 233 „Am Erdbeerhof II“ wurde am 13.05.2022 rechtswirksam. In dem Bebauungsplan wurden im Überwiegenden Festsetzungen getroffen, die Einfamilien- und Reihenhausstrukturen mit max. 2 Vollgeschossen zulassen. Um auch dem Bedarf nach Wohnungen im Geschosswohnungsbau nachkommen zu können, wurden für den Geltungsbereich der 1. Änderung verdichtete Baustrukturen mit 3 bis 4 Vollgeschossen zugelassen. Es wurde ein allgemeines Wohngebiet (WA-1) mit einem großzügigen Baufenster, einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6, einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, einer Geschossigkeit von 3 bis 4, und einer Traufhöhe von max. 13 m festgesetzt.

6 Begründung der 1. Änderung

Mit der 1. Änderung erfolgen Konkretisierungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zu Baufenstern/Baugrenzen.

Die sonstigen Festsetzungen (insbesondere die Art der baulichen Nutzung „allgemeines Wohngebiet“ mit entsprechendem Nutzungskatalog, die Zahl der Vollgeschosse und die Grundflächenzahl) bleiben bestehen.

Die vorliegende Begründung bezieht sich ausschließlich auf die Aspekte der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 233.

6.1 Maß der baulichen Nutzung

Der rechtswirksame Bebauungsplan setzt eine Geschossflächenzahl von max. 1,6, eine Grundflächenzahl von max. 0,4, eine Geschossigkeit von 3 bis 4 und eine Traufhöhe von max. 13 m fest. Damit sind innerhalb des Baufensters Gebäude mit 4 Vollgeschossen + Staffelgeschoss und geneigtem Dach zulässig.

Nördlich des Geltungsbereiches grenzen vorhandene Einfamilienhäuser an. Um die Höhe der geplanten Mehrfamilienhäuser im Geltungsbereich der 1. Änderung weiter einzugrenzen und damit nachbarschaftlichen Belangen nachzukommen, wird die Geschossfläche auf 1,2 begrenzt.

Zudem wird die Gebäudehöhe dahingehend reduziert, dass nur noch maximal 13 m zulässig sind. Im zur Planstraße zugewandten Bereich darf zusätzlich ein Staffelgeschoss errichtet werden, so dass die Gebäudehöhe in diesem Bereich max. 16 m betragen darf. In Richtung der bestehenden Einfamilienhäuser (WA-1*) ist dies nicht möglich, dort wird die Gebäudehöhe auf 13 begrenzt.

Um des Weiteren Sonnenkollektoren auf Dächern zu ermöglichen, können diese die festgesetzte Gebäudehöhe um weitere 1,5 m überschreiten.

6.2 Bauweise, Baugrenzen

Im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 233 wird eine abweichende Bauweise in der Form festgesetzt, dass die Hauptgebäude eine Länge zwischen 30 und 60 m aufweisen müssen. Ansonsten gelten die Regelungen der offenen Bauweise. Somit müssen die Gebäude insbesondere Abstände zur Grundstücksgrenze einhalten, die abhängig von ihrer Höhe sind. Es soll damit ein Geschosswohnungsbau in aufgelockerter Bauweise gesichert werden, die geschlossene Straßenfronten zu den öffentlichen Straßen ausschließt.

Zur weiteren Sicherung einer aufgelockerten Bebauung werden die Baufenster 2-mal unterbrochen. Des Weiteren wird der Abstand der Baufenster von mind. 5 auf i. d. R. mind. 15 m zur nordwestlichen Grenze vergrößert. Damit rückt die neue Bebauung von der bestehenden Bebauung deutlich ab. Dies trifft auch auf die im Nordosten und Südwesten gelegenen Bereiche zu. Hier sind die Baugrenzen zwar dichter an der Grundstücksgrenze, der Abstand zu den angrenzenden Wohngebäuden ist aber ähnlich groß.

7 Auswirkungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes

7.1 Auswirkungen auf raumordnerische Belange

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 233 „Am Erdbeerhof II“ ist eine Betroffenheit von Belangen der Raumordnung nicht gegeben. Die die Raumordnung betreffenden Belange (insbesondere die Art der baulichen Nutzung) wird beibehalten.

7.2 Auswirkungen auf die Umgebung

Der Bebauungsplan wird im Bereich des WA-1 geändert, um die Belange der nordwestlich angrenzenden Wohnbevölkerung besser zu berücksichtigen. Dies erfolgt, indem das Maß, die Lage und die Bauweise der geplanten Wohnnutzung eingegrenzt werden. Nachteilige Auswirkungen auf die umgebende Bebauung können ausgeschlossen werden.

7.3 Auswirkungen auf naturschutzrechtliche Belange, Artenschutz

Da es sich bei der vorliegenden Planung um ein beschleunigtes Bebauungsplanverfahren handelt, gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung der Planung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB abgesehen werden kann. Der Artenschutz ist dennoch zu beachten.

Der Bebauungsplan Nr. 233 ist seit dem 13.05.2022 rechtswirksam. Der Geltungsbereich der 1. Änderung ist im rechtskräftigen Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 1,6 dargestellt. Zudem ist die Höhe der Gebäude begrenzt. Die Art des Baugebietes (allgemeines Wohngebiet) und die Grundflächenzahl (0,4) werden beibehalten. Die Geschossflächenzahl wird von 1,6 auf 1,2 reduziert. Die Gebäude werden auf eine maximale Höhe begrenzt. Umweltbelange sind durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht negativ betroffen. Keines der Schutzgüter wird durch die Änderung beeinträchtigt.

Im Rahmen der Aufstellung der Bebauungspläne „Am Erdbeerhof“ wurde das gesamte Gebiet des Entwicklungskonzeptes „Nesselbornsweg“ von 2015 (Bereiche der Bebauungspläne Nr. 231 und 233 außer dem südwestlichen Bereich) in Hinblick auf Brutvögel und Biotoptypen 2015 durch die Ingenieurgemeinschaft agwa GmbH kartiert.

Der vollständige Geltungsbereich (inkl. südwestlicher Bereich des Bebauungsplanes Nr. 233 mit noch unberührt gelegenen Ackerflächen, Gehölzen, Gärten, Grünflächen und einem Wirtschaftsweg wurde durch die infraplan GmbH im Jahr 2019 nach v. DRACHENFELS (2016) kartiert und gemäß dem Osnabrücker Kompensationsmodell bewertet.

Maßnahmen zum Artenschutz sind in die Planung eingeflossen (CEF-Maßnahmen für die Feldlerche, für Heckenbrüter, das Rebhuhn und den Weißstorchhorst). Diese bleiben bestehen.

Die Situation vor Ort hat sich nicht verändert. Durch die über einen längeren Zeitraum erfolgten Kartierungen und den direkt angrenzenden Siedlungsbereich (Wohngebiete und stark befahrene Hildesheimer Straße) kann davon ausgegangen werden, dass sich keine neuen geschützten Arten angesiedelt haben.

Bei der Umsetzung der Planung sind ggf. auftretende artenschutzrechtliche Belange (§§ 39 und 44 BNatSchG) zu beachten. Nach § 39 Absatz 5 Nr. 2 BNatSchG ist in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September die Rodung von Gehölzen verboten. Es ist zudem darauf zu achten, dass keine Brut- bzw. Lebensstätten besonders geschützter Tierarten erheblich gestört, beschädigt oder zerstört werden (§ 44 Abs. 1 BNatSchG).

Zum Schutz der Fauna dürfen Baufeldherrichtungen (Baufeldräumungen, Entfernung von Gehölzen, Abschieben von Oberboden etc.) aus artenschutzrechtlichen Gründen und zur Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG nur in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar durchgeführt werden.

Falls dieser Zeitraum nicht eingehalten wird, ist durch einen Fachkundigen nachzuweisen, dass auf den betroffenen Flächen/in den betroffenen Gehölzen keine Brutvorkommen oder Nist- und Schlafplätze vorhanden sind. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren und die Stadt ist hierüber im Vorfeld zu informieren. Sollten die Ergebnisse der vorgenannten Prüfung ergeben, dass Verbote gemäß § 44 BNatSchG berührt werden, ist die Untere Naturschutzbehörde hinzuzuziehen.

Die Planung ist danach mit dem Artenschutz vereinbar.

8 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

8.1 Archäologische Kulturdenkmalpflege

Das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege Gebietsreferat Hannover weist darauf hin, dass aus dem Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.233 gegenwärtig keine archäologischen Kulturdenkmale bekannt sind. Aus dem näheren Umfeld sind jedoch zahlreiche archäologische Fundstellen überliefert, darunter die Fundstellen Rethen 8, 16, 18 sowie Gleidingen 3, 9, 12, 18, 22 und 25. Bei diesen Fundstellen handelt es sich um Hinterlassenschaften einer seit dem Neolithikum intensiv aufgesiedelten, jedoch bislang nur teilweise erschlossenen Kulturlandschaft, in der auch der o.g. Geltungsbereich liegt. Zwar wurden bei Sondagegrabungen (B-Plan Nr. 231 Am Erdbeerhof, NLD_H_2018-14) westlich des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 233 keine archäologischen Bodenfunde erfasst, aufgrund der hohen Zahl archäologischer Fundstellen im unmittelbaren Umfeld des Geltungsbereiches ist jedoch im Verlauf der Erschließung weiterhin mit dem Auftreten archäologischer Bodenfunde zu rechnen. Durch die geplanten Bau- und Erdarbeiten würden diese archäologischen Kulturdenkmale (gem. § 3 Abs. 4 NDSchG) in Teilen unwiederbringlich zerstört.

Seitens der archäologischen Denkmalpflege bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung; allerdings muss sichergestellt werden, dass im Plangebiet vorhandene archäologische Funde und Befunde vor ihrer Zerstörung durch die Baumaßnahmen im Rahmen von Ausgrabungen sach- und fachgerecht dokumentiert und geborgen werden.

Sämtliche in den Boden eingreifenden Erdarbeiten, wie Erschließungsarbeiten, Oberbodenabtrag und alle in den Unterboden reichenden Bodeneingriffe im Bereich des Geltungsbereiches der 1.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 233 bedürfen daher einer denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 10 i. V. m. §§ 12-14, 35 NDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde. Diese wird nur unter entsprechenden Auflagen und Bedingungen erteilt werden. Auf die Bestimmungen des § 6 Abs. 3 NDSchG („Veranlasser-Prinzip“) wird in diesem Zusammenhang ausdrücklich hingewiesen.

Um unnötige Verzögerungen während der Erschließungs- bzw. Baumaßnahmen zu verhindern bzw. um Planungssicherheit bzgl. des Umfangs der ggf. im Plangebiet notwendigen archäologischen Untersuchungen zu erlangen, wird dem Veranlasser der Planung empfohlen, im Vorfeld mittels Suchschnitten zu überprüfen, inwieweit archäologische Bodendenkmale im Plangebiet betroffen sind.

Ausgearbeitet von:
infraplan GmbH

Celle, 10.10.2024



[Dr.-Ing. S. Strohmeier]

infraplan GmbH
Südwall 32
29221 Celle
Telefon: 05141 / 99 169 30
E-Mail: info@infraplan.de

Der Rat der Stadt Laatzen hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 233 „Am Erdbeerhof II“ in seiner Sitzung am 26.09.2024 gemäß § 10 BauGB als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Laatzen, 29.10.2024



Bürgermeister