

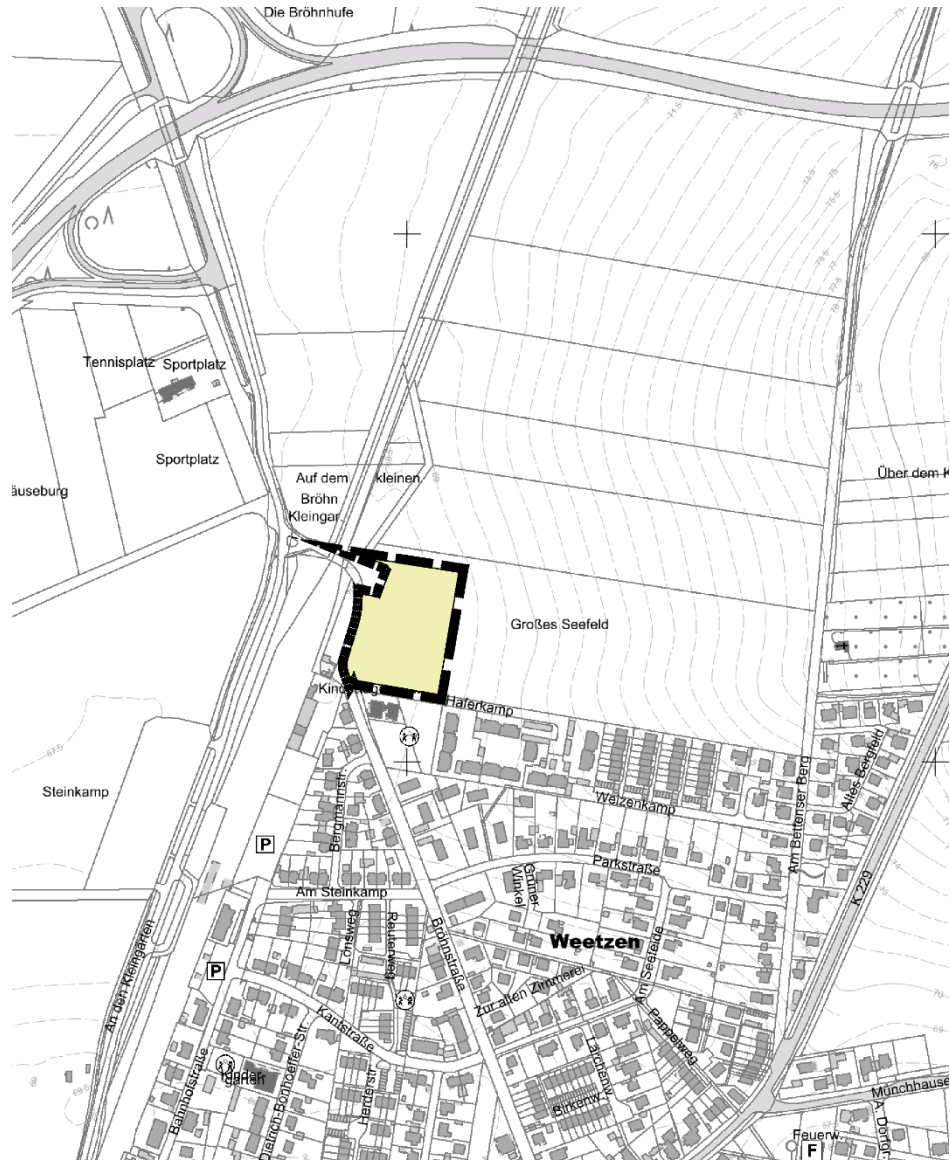


# Stadt Ronnenberg

## Bebauungsplan Nr. 132

### „Nahversorger Bröhnstraße“

#### Stadtteil Weetzen



AK 5 LGLN Katasteramt Hannover, bereitgestellt durch ÖbVI Christian Geries, Stand 12.04.2024, verkleinert

## Begründung

### Vorentwurf

Aufgestellt 29.11.2024:



**planungsbüro bolli**  
architektur ▲ städtebau

caroline-schelling-eck 15 37085 göttingen

tel.:0551 3072595 fax. 0551 3072894

info@architekt-bolli.de



## Inhaltsverzeichnis

<b>Teil 1 Planbericht .....</b>	<b>4</b>
<b>1. Geltungsbereich .....</b>	<b>4</b>
1.1 Lage und Größe des Geltungsbereiches .....	4
1.2 Örtliche Situation .....	5
1.3 Bestehendes Planungsrecht.....	6
<b>2. Ziele und Zwecke der Planung .....</b>	<b>9</b>
2.1 Planungsanlass .....	9
2.2 Allgemeine Planungsziele .....	12
2.3 Konkrete Planungsziele .....	13
<b>3. Flächennutzungsplan .....</b>	<b>19</b>
<b>4. Regionalplanung.....</b>	<b>21</b>
<b>5. Festsetzungen.....</b>	<b>22</b>
5.1 Größe und Gliederung des Gebietes .....	22
5.2 Art der baulichen Nutzung .....	23
5.3 Maß der baulichen Nutzung .....	24
5.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen.....	25
5.5 Grünflächen .....	26
5.6 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	27
5.7 Verkehr .....	29
5.8 Nachrichtliche Übernahme .....	30
5.9 Hinweise .....	30
<b>6. Umweltschutz.....</b>	<b>33</b>
6.1 Natur- und Landschaftsschutz.....	33
6.2 Bodenuntersuchungen .....	34
6.3 Immissionsschutz .....	34
<b>7. Eingriffsregelung .....</b>	<b>35</b>
<b>8. Landwirtschaft .....</b>	<b>36</b>
<b>9. Technische Infrastruktur.....</b>	<b>36</b>
<b>10. Finanzielle Auswirkungen.....</b>	<b>37</b>
<b>Teil 2 Umweltbericht .....</b>	<b>39</b>

Büro Wette & Gödecke GbR, Göttingen

für Vorentwurf derzeit „Anmerkungen Umweltbelange“, Umweltbericht folgt zum Entwurf



## Anlagen

- 1 Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Norma-Marktes in Weetzen (Stadt Ronnenberg), vom 16.10.2023**  
BBE Handelsberatung GmbH, Hamburg
- 2 Projektentwicklung Neubau NORMA Lebensmittelmarkt in Ronnenberg Weetzen – Avifaunistische Untersuchungen -, vom 29.10.2023**  
Arbeitsgemeinschaft COPRIS, Marienmünster
- 3 Schalltechnisches Gutachten zum Betrieb eines geplanten NORMA-Lebensmittelmarktes mit Bäcker in 30952 Ronnenberg-Weetzen, Haferkamp vom 24.05.2024**  
TÜVNORD, Hannover
- 4 BV Ronnenberg-Weetzen, nördlich Haferkamp, Orientierende Bodenuntersuchung, vom 06.12.2022**  
ukon Umweltkonzepte GmbH&Co.KG, Hannover
- 5 Karte der Flächennutzungsplanberichtigung**



---

## Teil 1 Planbericht

### 1. Geltungsbereich

#### 1.1 Lage und Größe des Geltungsbereiches

Der Stadtteil Weetzen der Stadt Ronnenberg befindet sich am westlichen Rand, in der südlichen Hälfte des Stadtgebiets und in ca. 2,5 km Entfernung (Luftlinie) zum nördlich des Stadtteils gelegenen Stadtteil Ronnenberg, das neben dem Stadtteil Empelde, das Grundzentrum der Stadt Ronnenberg darstellt. Das Stadtgebiet der Stadt Ronnenberg grenzt nordöstlich direkt an das Stadtgebiet der niedersächsischen Landeshauptstadt Hannover und gehört zur „Region Hannover“. Im Nordwesten grenzt das Stadtgebiet an das Stadtgebiet der Stadt Gehrden, im Südwesten an das Gemeindegebiet der Gemeinde Wennigsen und im Südosten an das Stadtgebiet der Stadt Hemmingen.

Weetzen liegt direkt an einem S-Bahn-Knotenpunkt mit den S-Bahnlinien Haste-Hannover-Nienburg/Minden und Paderborn-Flughafen Hannover. Die Zugstrecke tangiert Weetzen westlich der Ortslage und verzweigt sich bei Weetzen mit Strecken in Richtung Südwesten und Südosten.

An der Westseite wird Weetzen umgangen mit der Bundesstraße 217 (B 217), die von Norden, von Hannover kommend, nach der Ortsumgehung weiter in südliche Richtung bis nach Hameln verläuft.

Weetzen stellt sich mit einer in Nord-Südausrichtung gestreckten Ortslage entlang der S-Bahn-Strecke dar. Das historische Zentrum des Stadtteils befindet sich im Süden des Stadtteils, südlich und an der „Hauptstraße“, die die Ortslage vom Nordosten kommend nach Südwesten quert. Hier findet sich der überwiegende Teil der Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen sowie die Grundschule des Stadtteils. Der Bereich westlich und nordwestlich der „Hauptstraße“ ist geprägt durch Wohnsiedlungen, wobei auch hier einzelne Gewerbebetriebe und zwei Kindertagesstätten sowie die S-Bahn-Station zu finden sind. Eine Kindertagesstätte befindet hier am nördlichen Siedlungsrand an der Straße Haferkamp in direkter Nähe zum Plangebiet. Westlich der S-Bahn-Strecke befindet sich noch eine größere Kleingartenanlage sowie ein Park+Ride Parkplatz mit Zugang zur S-Bahn-Station. Die Nord-Südausdehnung des Stadtteils beträgt ca. 1 km und die West-Ost-Ausdehnung ca. 600 m (im Westen bis zur S-Bahn-Strecke und im Osten einschl. Neubaugebiet an der Straße „Am Dorfgraben“).

Die Umgebung von Weetzen ist geprägt durch landwirtschaftliche Nutzflächen, die die Ortslage allseitig umgeben, sowie den bereits genannten Hauptverkehrswegen. Südlich und westlich der Ortslage verläuft das Gewässer 3. Ordnung, der „Weetzener Graben“, der hier neben Gewerbe- und Ackerflächen die Siedlungsausdehnung in diese Richtungen begrenzt. Die Siedlungsausdehnung des Stadtteils erfolgte bisher vorrangig in nördliche Richtung. In jüngerer Zeit wurden auch Siedlungserweiterungen in Richtung Osten vorgenommen, wobei die weitere östliche Siedlungsausdehnung durch das Landschaftsschutzgebiet Ihmeniederung, das teilweise bis an die Ortslage heranreicht, stark begrenzt wird.

Weetzen hat eine Einwohnerzahl von ca. 2.308 Einwohnern (Einwohnerzahlen nach Straßenabschnitten Gfk (2022)) und ist damit der drittgrößte Stadtteil Ronnenbergs. Der Stadtteil



verfügt über Krippen, zwei Kindergärten, einer Grundschule und Dienstleistungen wie z. B. Arztpraxen. Ein Nahversorgungsbetrieb ist bis auf einen Bäcker nicht mehr vorhanden. Der letzte Nahversorgungsbetrieb wurde Ende 2023 geschlossen. In Weetzen und den angrenzenden, südlich von Weetzen gelegenen Siedlungsbereichen der Stadt Ronnenberg (u.a. Vörie und Linderte) gibt es damit keine größeren Nahversorgungsangebote mehr und die Einwohner in diesem Bereich sind auf das Versorgungsangebot der umliegenden Grundzentren (Ronnenberg 2,5 km (Luftlinie), Gehrden 3 km und Wennigsen 5 km) angewiesen.

Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Rand des bestehenden Siedlungsgebietes von Weetzen an der Ecke Bröhnstraße und der Straße „Haferkamp“ und umfasst den westlichen Bereich einer Ackerfläche nördlich der Straße „Haferkamp“ sowie einen Teil der westlich der Fläche gelegenen Bröhnstraße einschl. der zwischen der Ackerfläche und der Straße gelegenen Grünfläche. Westlich vom Plangebiet, in einer Entfernung von ca. 30 m, verläuft die S-Bahnstrecke. Zum historischen Ortszentrum sind es ca. 700 m.

Die Grenze des Geltungsbereiches verläuft im Süden entlang der Nordseite der Straße „Haferkamp“ und folgt im Westen auf eine Länge von ca. 80 m der östlichen Fahrbahnkante der Bröhnstraße von der Straße „Haferkamp“ bis zum Kurvenbereich der Straße vor dem Bahnübergang. Hier verspringt die Grenze auf die östliche Flurstücksgrenze der Straßenparzelle (Flurstück 49/3) und folgt dieser in nördliche Richtung bis zum westlich des Flurstücks gelegenen Wirtschaftsweg. Die nördliche und östliche Grenze des Geltungsbereiches verlaufen entlang der Teilfläche, die von der Ackerfläche für die geplante Bebauung in Anspruch genommen wird.

Der Geltungsbereich mit einer Größe von ca. 9.554 m<sup>2</sup> umfasst damit folgende Flurstücke der Flur 1, Gemarkung Weetzen, Stadt Ronnenberg:

Flurstück	142/53 teilweise,	ca. 8.428 m <sup>2</sup>	(Ackerfläche)
Flurstück	49/3 teilweise,	ca. 765 m <sup>2</sup>	(Straßenparzelle Bröhnstraße: Gehweg der Bröhnstraße und Grünfläche)

Maßgeblich für den Geltungsbereich ist die zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes im Maßstab 1:500.

## 1.2 Örtliche Situation

Das Plangebiet befindet sich vorrangig auf der westlichen Teilfläche einer intensiv bewirtschafteten landwirtschaftlichen Ackerfläche (Flurstück 142/53) an der Straße „Haferkamp“ und Bröhnstraße. Die Teilfläche weist an ihrer Südseite eine Tiefe von ca. 78 m zur Flurstücksgrenze der Straßenparzelle der Bröhnstraße auf. Zur Straße „Haferkamp“ beträgt die Tiefe ca. 118 m. Erschlossen ist die Ackerfläche über einen Wirtschaftsweg, der kurz vor dem Bahnübergang in nördliche Richtung von der Bröhnstraße abzweigt, sowie von der östlich der Flächen gelegenen Straße „Am Bettenser Berg“.

Die Ackerfläche ist zur Bröhnstraße durch eine Grünfläche, die zur Straßenparzelle gehört, abgetrennt. Die Grünfläche weist naturnahe Gehölzflächen aus heimischen Sträuchern mit einzelnen Bäumen sowie Gras- und Krautfluren und Scherrasenflächen auf. Entlang der Ackerfläche verläuft im Bereich der Grünfläche ein Entwässerungsgraben. Über diese Grünfläche und dem Entwässerungsgraben besteht gem. dem Vermessungsplan auch eine



Zuwegung zur Ackerfläche, die in der Örtlichkeit jedoch nicht mehr erkennbar ist. Die Bröhnstraße ist als Verkehrsstraße ausgebaut und weist auf der Ostseite einen Gehweg mit einer Breite von ca. 1,70 m auf. Die Grünfläche (teilweise) sowie der Gehwegbereich der Bröhnstraße wird entlang des geplanten Baugebiets zur Sicherstellung der öffentlichen Erschließung des Baugebiets in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen.

Im Süden grenzt die Ackerfläche an einer Gehölzreihe mit jungen bis mittelalten Bäumen sowie niederwüchsigen Ziersträuchern, die entlang der Straße „Haferkamp“ verläuft und außerhalb des Plangebiets liegt.

Das Plangebiet weist ein leichtes Gefälle in südöstliche Richtung auf. Der Höhenunterschied von der Nordostecke des Plangebiets zur Südwestecke beträgt ca. 1 m. Die mittlere, vorhandene Geländehöhe liegt bei ca. 68,10 m über Normalhöhennull (NHN) und damit etwas tiefer als das Straßenniveau der Bröhnstraße.

Im Norden und Osten des Geltungsbereiches grenzen Ackerflächen an das Plangebiet. Im Süden befinden sich Wohnsiedlungen mit Mehr- und Einfamilienhäusern in vorrangig ein- bis zweigeschossiger Bauweise. Direkt südlich des Plangebiets an der Straße „Haferkamp“ befindet sich eine Kindertagesstätte. Westlich des Plangebiets und der Bröhnstraße verläuft die Bahntrasse, die zur Bröhnstraße durch eine Grünfläche abgetrennt ist. Westlich der Bahntrasse befindet sich die Zufahrt von der Bröhnstraße zum Park+Ride Parkplatz an der S-Bahn-Station. Daran schließen landwirtschaftliche Flächen an. Nordwestlich des Plangebiets befinden sich beidseitig der Bahntrasse private Gartenflächen und westlich der Bröhnstraße Sportanlagen des SV Weetzen.

Das Baugebiet soll zukünftig von der Bröhnstraße erschlossen werden. Die Bröhnstraße führt nordöstlich des Plangebiets über die Bahntrasse bis zu Anschlüssen an die B 217 und nach Gehrden und in südöstliche Richtung durch das Wohnsiedlungsgebiet von Weetzen bis zur Hauptstraße. Über die Hauptstraße und weiteren Straßen bestehen im Südwesten und Norden der Ortslage zusätzliche Anschlüsse an die B 217.

Die S-Bahn-Station befindet sich in ca. 350 m fußläufiger Entfernung zum Plangebiet.

### **1.3 Bestehendes Planungsrecht**

Der Geltungsbereich befindet sich mit seiner Lage im unbeplanten Außenbereich.

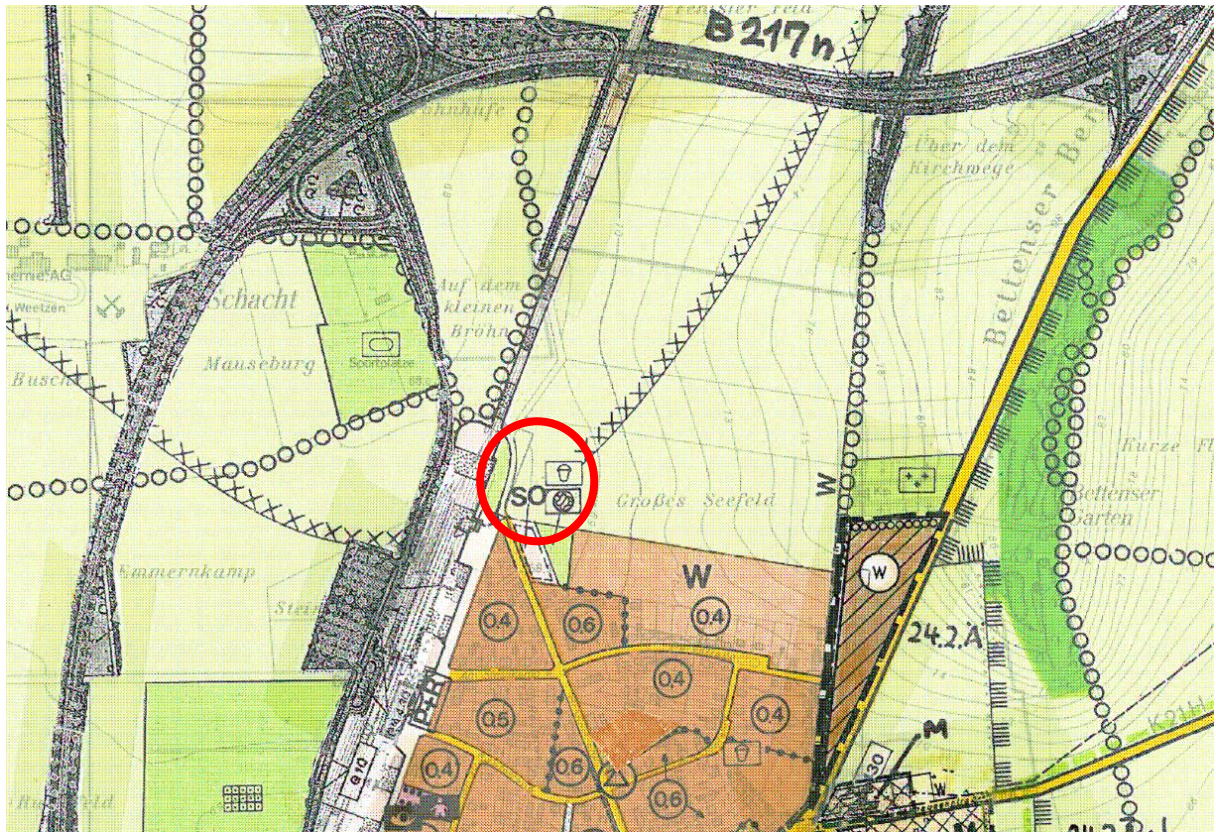
Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt ist der Geltungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Nachrichtlich ist ein Teilbereich des Geltungsbereiches als „Unterirdische Lagerstätte (Salz)“ gekennzeichnet. Das Plangebiet befindet sich hier am südlichen Rand der Lagerstätte, die sich von Weetzen in nördliche Richtung bis Hannover erstreckt.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm 2016 (RROP 2016) der Region Hannover ist die Fläche als Siedlungserweiterungsfläche aufgenommen.

Nachfolgend sind ein Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan, Luftbilder mit der örtlichen Lage und der derzeitigen Nutzung des Plangebiets abgedruckt, um den Bestand und die Ausgangssituation zu dokumentieren:



**Auszug dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Ronnenberg, maßstabslos, mit Lage des Geltungsbereiches (roter Kreis)**



**Luftbild 1 von Google Earth (18.04.2022) mit Eintrag des Planbereiches des Bebauungsplanes (gelbumrandet), Lage im Stadtteil Weetzen mit Umgehungsstraße B 217**





**Luftbild 2 von Google Earth (18.04.2022) mit Eintrag des Planbereiches des Bauungsplanes (gelb-umrandet), Lage im Siedlungsbereich**



**Luftbild 3 von Google Earth (18.04.2022) mit Eintrag des Planbereiches des Bauungsplanes (gelb-umrandet), derzeitige Flächennutzung**





## 2. Ziele und Zwecke der Planung

### 2.1 Planungsanlass

Im Jahr 2021 ist die Part-AG an die Stadt Ronnenberg herangetreten, um einen Nahversorger für den Stadtteil Weetzen zu vermitteln. Nachdem EDEKA für den Standort an der Bröhnstraße abgesagt hat, wurden die weiteren Planungen für einen Nahversorger mit dem Lebensmittel-Discounter NORMA fortgeführt. In der ISEK-Kommission am 10.03.2022 wurde das Projekt seitens der Part-AG vorgestellt. Hier wurde das Projekt grundsätzlich begrüßt, um die Nahversorgung im Stadtteil Weetzen sicherzustellen.

Bisher wurde Weetzen nur über einen kleinen Lebensmittelmarkt „Edeka nah&gut“ mit ca. 120 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche versorgt. Der Markt wurde jedoch Ende 2023 geschlossen. Mit Aufgabe des Marktes verfügt die Ortschaft über keinen Nahversorgungsbetrieb mehr. Eine fußläufige Versorgungsmöglichkeit der Bürger und Bürgerinnen ist hier nicht mehr gegeben. Die nächsten Nahversorgungsmärkte befinden sich in den umliegenden Grundzentren. Innerhalb des Stadtgebiets ist dies der Stadtteil Ronnenberg. Diese Grundzentren sind vorrangig per Auto oder dem öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) zu erreichen, wobei die Märkte in Ronnenberg und Gehrden bei einer Entfernung von bis zu 3 km (Luftlinie) auch noch gut per Fahrrad zu erreichen sind. Insbesondere für die ältere Bevölkerung ist jedoch eine ausreichende Nahversorgung in fußläufiger Entfernung anzustreben, um weite Wege für diese Bevölkerungsgruppe zu vermeiden. Die Nahversorgung vor Ort dient zudem der Vermeidung von zusätzlichen Verkehren.

Der geplante Markt ist mit einer Verkaufsflächengröße von ca. 1.200 m<sup>2</sup> zzgl. Backshop geplant. Diese Verkaufsflächengröße entspricht dem unteren Bereich der Verkaufsfläche, die heute für Discountermärkte benötigt wird.

Im Sinne von § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) werden Einzelhandelsbetriebe, die eine Geschossfläche von mehr als 1.200 m<sup>2</sup> aufweisen (dies entspricht nach der gängigen Rechtsprechung einer Verkaufsfläche von über 800 m<sup>2</sup>) in der Regel als großflächig gem. § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO angesehen, da von ihnen insbesondere schädliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 3 des Bundesimmissionsschutzgesetz, Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich anderer großflächigen Einkaufszentren und Einzelhandelszentren, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt ausgehen können.

Gemäß Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP 2017) Ziffer 2.3, Absatz 4 und Kapitel 2.3 Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels des Regionalen Raumordnungsprogramm der Region Hannover (RROP 2016) sind neue Einzelhandelsgroßprojekte jedoch nur noch innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen zentralen Ortes zulässig (Konzentrationsgebot). Sind die zu etablierenden Kernsortimente innerstadtrelevant (hierzu zählen Genuss- und Lebensmittel, Getränke), ist das großflächige Einzelhandelsprojekt gem. LROP 2017, Ziffer 2.3, Ziffer 05 und gem. RROP 2016, Kapitel 2.3 nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig (Integrationsgebot). Beide Anforderungen kann Weetzen für das Vorhaben nicht erfüllen, da Weetzen kein zentraler Ort der Stadt ist, dies sind die Kernorte Ronnenberg und Empelde, und das Plangebiet nicht



innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes liegt. Damit würde das Vorhaben bei der Einstufung als großflächiger Einzelhandelbetrieb im Sinne von § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in Weetzen nicht zulässig sein.

Die Regel zur Großflächigkeit im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO gilt jedoch nicht, wenn Auswirkungen bei mehr als 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche nicht vorliegen, dabei sind in Bezug auf die vorgenannten Auswirkungen insbesondere die Gliederung und Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebs zu berücksichtigen.

Im Rahmen der Vorabstimmung des Vorhabens mit der Region Hannover im Jahr 2022 wurde folgende Möglichkeit zur Umsetzung des Vorhabens aufgezeigt (Auszug aus dem Schreiben von 14.02.2022 der Region Hannover): *„Eine Erweiterung oder Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes ist am Standort Weetzen gemäß LROP und RROP jedoch zulässig, wenn diese eine wohnortbezogene Nahversorgungsfunktion mit einem überwiegend fußläufigen Einzugsgebiet von maximal 10 Gehminuten ausübt. Dafür müsste der Nachweis auf der Grundlage eines entsprechenden Einzelhandelsgutachtens erbracht werden. In Abhängigkeit von der Zahl der Kunden bzw. der Kaufkraft im fußläufigen Einzugsbereich bemisst sich dann die zulässige Größe/Verkaufsfläche eines Lebensmittelmarktes, die ggf. auch großflächig (über 800 m<sup>2</sup>) sein kann.“*

Im Rahmen der weiteren Planungen zur Ansiedlung des NORMA-Marktes wurde auf Basis dieser gesetzlichen Vorgaben und den Ausführungen der Region Hannover eine Wirkungsanalyse durch die BBE Handelsberatung GmbH im Auftrag der Vorhabenträgerin erstellt (Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Norma-Marktes in Weetzen (Stadt Ronnenberg), vom 16.10.2023). Gemäß dieser Wirkungsanalyse wurde als Fazit festgestellt, dass *„infolge der in Weetzen geplanten Neuansiedlung eines Norma-Marktes keine städtebaulich oder raumordnerisch relevanten beeinträchtigenden Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind.“* (Auswirkungsanalyse, Kapitel 9 Fazit der Wirkungsanalyse, Seite 50). Danach kann das geplante Vorhaben mit der geplanten Größe in Weetzen umgesetzt werden.

In der Wirkungsanalyse wurde auch eine Standortuntersuchung zu alternativen Bauflächen in Weetzen für die Ansiedlung des Marktes vorgenommen. Beurteilt wurden hier insgesamt 8 Standorte (einschl. das mit dem Bebauungsplan vorgesehene Plangebiet) innerhalb und am Rand der Ortslage. Diese sind: 1. unbebautes Grundstück an der Südostecke Münchhausenstraße/ Hauptstraße (ca. 2.100 m<sup>2</sup>, Ortslage), 2. ehem. Hofstelle südöstlich Ecke Vörier Straße/ Engelgasse (ca. 5.600 m<sup>2</sup>, Ortslage, bebaut), 3. Ackerfläche südöstlich Ecke Vörier Straße/ Suttfeldweg (Ortsrandlage), 4. Ackerfläche südlich Ecke Humboldtstraße/ An der Ohe (Ortsrandlage, zwischen Bahntrassen), 5. Ackerfläche Ortsrandlage, Ackerfläche), 6. Ackerfläche nördlich der Münchhausenstraße im Anschluss an die vorhandene Bebauung (Ortsrandlage), 7. Ackerfläche an der Hauptstraße nördlich der Bebauung an der Nordseite der Münchhausenstraße (Ortsrandlage), 8. vorgesehenes Plangebiet an der Bröhnstraße (ca. 8.008 m<sup>2</sup>, Ortsrandlage, Ackerfläche).

Nachfolgend ist die Beurteilung der Flächen aus der Wirkungsanalyse mit ergänzenden städtebaulichen Aspekten wiedergegeben:

- Die Fläche Nr. 1 hatte aufgrund ihrer Lage an der Hauptstraße und im bebauten Siedlungsbereich die 1. Priorität, jedoch ist der Eigentümer der Fläche nicht



verkaufsbereit. Mit ca. 2.100 m<sup>2</sup> ist die Fläche für den geplanten Markt incl. der notwendigen Stellplätze auch zu klein. Mit der direkten Lage an Wohngebieten sind hier auch Immissionskonflikte nicht auszuschließen.

- Die Fläche Nr. 2 weist seitens der Auswirkungsanalyse in Bezug auf die Entfernung zu den Hauptwohnsiedlungen auf Grund der Lage in „zweiter“ Reihe zur Hauptstraße einen zu großen Abstand auf. Zudem müsste hier die vorhandene Bebauung abgerissen werden, die die Wirtschaftlichkeit der Nachnutzung in Frage stellt. Zudem würde hier die Ansiedlung des Marktes im historischen Ortszentrum mit den z. T. noch vorhandenen Hofstrukturen und hofnahe Gärten und Freiflächen einen erheblichen Eingriff in den Gebietscharakter bedeuten.
- Die Flächen Nr. 3 und Nr. 4 werden als zu abgelegen gegenüber den wesentlichen Wohnsiedlungen angesehen.
- Die Fläche Nr. 5 liegt direkt im Gabelungsbereich der Bahntrassen und ist von daher nur über den vorhandenen Bahnübergängen zu erreichen. Hier spricht die Barrierewirkung der Bahntrassen gegen die Flächennutzung. Zudem ist hier eine verkehrssichere Erschließung der Fläche mit den kurzen Abständen zu den Bahnübergängen schwierig zu lösen.
- Die Fläche Nr. 6 liegt außerhalb der Ortsdurchfahrt und der verkehrsberuhigten Ortszufahrt. Die mögliche Bautiefe ist hier durch das nördlich angrenzende Landschaftsschutzgebiet Ihmeniederung (LSG) auf eine Tiefe von ca. 30 m begrenzt. Dazu kommt die einzuhaltende Bauverbotszone von 20 m zum Fahrbahnrand der Münchhausenstraße (Kreisstraße 221), die bei qualifizierten Straßen außerhalb der Ortsdurchfahrt zu berücksichtigen ist. Die Fläche ist daher für die Ansiedlung des geplanten Marktes bezüglich der Flächengröße und des Flächenzuschnitts nicht geeignet. Die Fläche wird von der Gemeinde zudem für die Ansiedlung eines Marktes ausgeschlossen.
- Die Fläche Nr. 7 wäre aufgrund ihrer Lage an der Hauptstraße und der Nähe zu den Wohnsiedlungen gut geeignet. Aufgrund der Lage der Fläche im LSG ist die Bebauung der Fläche ohne Änderung der LSG-Grenzen jedoch ausgeschlossen.
- Die Fläche Nr. 8, das Plangebiet, wurde bisher an Priorität 2 der geeigneten Flächen gesetzt. Die Fläche befindet sich direkt am Siedlungsrand der wesentlichen Wohnsiedlungen und ist von daher für eine Großzahl der Bürger und Bürgerinnen von Weetzen fußläufig gut erreichbar. Sie kann über die Bröhnstraße erschlossen werden und ist im RROP bereits als Siedlungserweiterungsfläche ausgewiesen. Die Fläche ist durch die Nähe zur Bahntrasse vorbelastet und von daher für eine Wohnnutzung nur bedingt geeignet. Sie liegt an einer Verbindungsstraße zur B 217 sowie in fußläufiger Nähe zur S-Bahn-Station und wird seitens des Eigentümers für das Vorhaben bereitgestellt.

Im „Abschlussbericht Aktionsplan Natur und Landschaft Ronnenberg“ (Fortschreibung des Landschaftsplans Ronnenberg) der im Rahmen des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK 2030) für die Stadt Ronnenberg durch die Planungsgruppe Umwelt, Hannover im Jahr 2021 erstellt wurde, ist das Flurstück 142/53, in dem das Plangebiet liegt, mit einer Größe von ca. 5,9 ha als mögliche „Erweiterung von Wohn- und Mischgebieten am Siedlungsrand“ betrachtet worden. Die Fläche wird hier als für eine Bebauung geeignet gewertet und werden die



Umweltauswirkungen ohne das Vorkommen von geschützten Tierarten als gering bewertet. Zur Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild ist gem. der Bewertung die Eingrünung der Baugebiete zu beachten und ist das mögliche Vorkommen von Feldhamstern und Feldlerche zu erfassen.

Die Fläche befindet sich in dem am 21.07.2021 vom Rat beschlossenen Maßnahmenprogramm 2021-2023 zum ISEK. Mit dem Beschluss wurde die Ansiedlung eines Nahversorgers auf ca. 6.000 m<sup>2</sup> vorgesehen.

Gem. den Ausführungen in der Auswirkungsanalyse sind *„aus städtebaulicher Sicht in Frage kommende Grundstücke in integrierten Standortlagen einer anderen Nutzung zugeschrieben bzw. nicht für die Planung verfügbar oder nicht wirtschaftlich zu beplanen“*.

Damit steht nur die vorgesehene Fläche an der Bröhnstraße als derzeit geeignetste Fläche für die Ansiedlung des geplanten Marktes zur Verfügung. Die Stadt hat sich daher für diesen Standort ausgesprochen.

Nachfolgend ist ein Auszug aus der Auswirkungsanalyse mit einem Plan mit den untersuchten Standorten abgedruckt (Auswirkungsanalyse, Kapitel „Gibt es Standortalternativen?“, Seite 44):



## 2.2 Allgemeine Planungsziele

Für die Errichtung eines Verbrauchermarktes auf der zur Verfügung stehenden Fläche ist aufgrund der Lage dieser Fläche im Außenbereich die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Regelung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung und Regelungen zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft sowie eine Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes, der mit der Darstellung der Fläche als Fläche für die Landwirtschaft dem Vorhaben entgegensteht, erforderlich.



Da die Stadt Ronnenberg ein großes Interesse daran hat, dass die Nahversorgung im Stadtteil Weetzen gesichert und die Versorgungslücke im südlichen Stadtgebiet geschlossen wird und die Ansiedlung den beschlossenen Zielen des Maßnahmenprogramms 2021-2023 zum ISEK entspricht, hat die Stadt die Aufstellung des notwendigen Bebauungsplanes und die Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ronnenberg im Parallelverfahren am 31.05.2023 beschlossen. Der Beschluss erfolgte mit Vorbehalt aufgrund des noch nicht vorliegenden Einzelhandelsgutachten zur Beurteilung, inwieweit die geplante Verkaufsflächengröße für die Realisierung des NORMA-Marktes am Standort umsetzbar ist. Wenn die geplante Verkaufsfläche nicht umsetzbar ist, würde die Vorhabenträgerin vom Vorhaben zurücktreten. Das geforderte Einzelhandelsgutachten liegt mit der Auswirkungsanalyse von der BBE Handelsberatung GmbH nunmehr vor. Danach sind mit dem geplanten Markt auch in der vorgesehenen Größe keine städtebaulich oder raumordnerisch relevanten beeinträchtigenden Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten. Die abschließende Beurteilung obliegt hier der Region Hannover.

Der Bebauungsplan wird mit dem Titel Bebauungsplan Nr. 132 „Nahversorger Bröhnstraße“ geführt. Die Flächennutzungsplanänderung stellt die 57. Änderung des Flächennutzungsplanes „Nahversorger Bröhnstraße“ der Stadt Ronnenberg dar.

Für den Verbrauchermarkt wird ein Baugebiet von ca. 6.797 m<sup>2</sup> zuzüglich einer Ausgleichsfläche und Fläche zur Eingrünung am nördlichen Rand mit ca. 1.993 m<sup>2</sup> benötigt, die den Geltungsbereich der Flächenausweisungen bestimmt. Zur planungsrechtlichen Sicherung der öffentlichen Erschließung wird zudem ein Teilbereich der Bröhnstraße vor dem geplanten Baugebiet einschl. der Grünfläche zwischen der Straße und dem Baugebiet in den Geltungsbereich einbezogen.

## 2.3 Konkrete Planungsziele

Da der geplante Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von 1.200 m<sup>2</sup> zuzüglich der Verkaufsfläche von ca. 150 m<sup>2</sup> für ein Café mit Backshop geplant ist und damit ohne die Betrachtung der Raumbedeutsamkeit als großflächiger Einzelhandelsbetrieb einzustufen ist, der nur in einem Sondergebiet gem. § 11 BauNVO oder einem Kerngebiet gem. § 7 BauNVO zulässig wäre, soll die für den Verbrauchermarkt benötigte Fläche im Bebauungsplan als Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ gem. § 11 BauNVO mit Vorgaben zur Verkaufsflächengröße (max. 1.200 m<sup>2</sup> plus max. 150 m<sup>2</sup> für Café) und zum Warenangebot zur Gewährleistung, dass hier nur ein Verbrauchermarkt für die Nahversorgung entsteht, festgesetzt werden.

Das Maß der baulichen Nutzung soll dem Vorhaben entsprechend festgesetzt werden. Dabei soll die Flächenversiegelung auf das nötigste Maß beschränkt werden. Aufgrund der notwendigen Gebäudegröße und der notwendigen Flächen für die auszuweisenden Stellplätze ist hier bezogen auf die vorgesehene Sondergebietsflächengröße, die zur Vermeidung einer übermäßigen Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen auf das für das Vorhaben notwendige Maß beschränkt wird, eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 erforderlich, die gem. § 17 BauNVO als Orientierungswert der Obergrenze der GRZ für Sondergebiete vorgesehen ist. Eine weitere Überschreitung soll jedoch nicht erfolgen. Da Verbrauchermärkte überwiegend in eingeschossiger Bauweise mit gegenüber einer Wohnbebauung höheren Geschosshöhen gebaut werden, soll zur Bestimmung des baulichen Volumens und zur Einfügung des Gebäudes in das Orts- und Landschaftsbild ein Vollgeschoss zugelassen und die



Gebäudehöhe der baulichen Anlagen bestimmt werden. Vorgesehen ist hier eine Gebäudehöhe von ca. 10 m über dem mittleren Geländeniveau, die der Höhe eines eingeschossigen Wohngebäudes mit Steildach oder einem dreigeschossigen Wohngebäude mit Flachdach entspricht. In der baulichen Nachbarschaft finden sich ein- bis zweigeschossige Gebäude mit Gebäudehöhen bis zu 12 m. Dem Einfügungsgebot in das Orts- und Landschaftsbild unter Berücksichtigung der Ortsrandlage kann damit ausreichend Rechnung getragen werden. Da mit der geplanten Zulässigkeit von einem Vollgeschoss, der vorgesehenen Gebäudehöhe und der zulässigen GRZ die Kubatur der zukünftigen Bebauung ausreichend bestimmt ist und damit das Einfügen der möglichen Bebauung in das bauliche Umfeld ausreichend gewährleistet wird, ist die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) nicht erforderlich. Als Bauweise soll eine abweichende Bauweise mit der Zulässigkeit von Gebäudelängen auch über 50 m festgesetzt werden, da das geplante Marktgebäude die maximal zulässige Gebäudelänge von 50 m der offenen Bauweise überschreitet und auch für sonstige Gewerbebauten oft längere Gebäudeformen benötigt werden. Maßgeblich für die maximale Länge der Gebäude ist hier die überbaubare Grundstücksfläche.

Zur Gliederung und städtebaulichen Ordnung des SO-Gebiets soll die überbaubare Grundstücksfläche für das geplante Marktgebäude durch Baugrenzen im östlichen Bereich des SO-Gebiets und für die Stellplatzanlage, die zur Straße angelegt werden soll, durch eine Fläche für Stellplätze festgelegt werden, wobei die Stellplatzanlage auch im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche für das Marktgebäude liegen kann. Eine klare Abgrenzung ist hier nicht möglich, da die Planungen nicht abschließend sind und der Bebauungsplan nur ein Angebotsplan darstellt.

Die Eingrünung des Marktgeländes zur offenen Landschaft und zur Ortslage ist aufgrund der bestehenden Gehölze und Grünflächen im Westen und Süden des Plangebiets und, da eine mögliche Siedlungserweiterung in östliche Richtung erfolgen könnte und östlich des Flurstücks 143/53, östlich der Straße „Am Bettenser Berg“ noch bebaute Siedlungsbereiche und der Friedhof von Weetzen liegen, die hier mit ihren Gärten und Grünflächen den eingegrüneten Ortsrand bilden, vorrangig nach Norden auszurichten. Hierfür soll, auch als Eingriffsausgleich, eine Grünfläche mit Bäumen und Strauchgruppen nördlich des SO-Gebiets angelegt werden. Ergänzt werden soll diese Eingrünungsmaßnahme durch die Festsetzung des Erhalts der vorhandenen Gehölze innerhalb der vorhandenen Grünfläche an der Bröhnstraße unter Berücksichtigung des notwendigen Zufahrtsbereiches zum SO-Gebiet sowie der Festsetzung von Begrünungsmaßnahmen innerhalb des SO-Gebiets. Der vorhandene Gehölzstreifen an der Straße „Haferkamp“ befindet sich zwar außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, die Gehölze stehen hier jedoch zum Teil auf bzw. sehr dicht an der Grundstücksgrenze zum SO-Gebiet. Im Bebauungsplan soll daher dem Schutz dieses vorhandenen Gehölzstreifens ausreichend Rechnung getragen werden. Aus Gründen des Klima-, Natur- und Bodenschutzes soll ergänzend dazu die Begrünung von Dächern und Fassaden, die wasserdurchlässige Befestigung von Stellplätzen und der Ausschluss von Schotter- und Kiesgärten im Bebauungsplan vorgegeben werden. Bei der Festsetzung der Dachbegrünung, die für Flachdächer und flachgeneigte Dächer gelten soll, soll die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf den Dächern, die gesetzlich durch die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vorgegeben ist, Berücksichtigung finden. Auf begrüneten Flachdächern ist die Errichtung von Photovoltaikanlagen möglich und schließt sich nicht aus. Bei geneigten Dächern ist das Nebeneinander von Grün- und Solardachbereichen zu berücksichtigen.



Die verkehrliche Erschließung des Grundstücks erfolgt im Westen des Plangebiets von der Bröhnstraße über Teile der vorhandenen Grünfläche an der Ostseite der Straße. Die für den Anschluss an die Bröhnstraße benötigten Flächen im Bereich der Straßenparzelle sollen als öffentliche Straßenverkehrsfläche ausgewiesen werden, um damit einen bedarfsgerechten Ausbau des Anschlusses zu ermöglichen und die öffentliche Erschließung zu sichern. Die Grünfläche soll bis auf den notwendigen Zufahrtbereich zum SO-Gebiet als Grünfläche im öffentlichen Straßenraum – Verkehrsgrün – planungsrechtlich gesichert werden.

Die Auswirkungen auf den Schallschutz für die schutzwürdige bauliche Nachbarschaft wurden bezogen auf den geplanten Markt durch den TÜVNORD, Hannover, gutachterlich untersucht und in die Planungen eingestellt. Nach der vorliegenden Untersuchung können die anzusetzenden Immissionsrichtwerte in der schutzwürdigen Nachbarschaft mit dem geplanten Markt bei den geplanten Marktöffnungszeiten werktags von 07:00 Uhr bis 20:00 Uhr und dem Bäcker von 6:00 Uhr bis 20:00 Uhr sowie unter Berücksichtigung einer Belieferung des Marktes außerhalb der Nachtzeiten und des Bäckers mit max. zwei Anlieferungen pro Nacht mit Belieferung der Ware vom Westen sicher eingehalten werden. Im Rahmen des Bebauungsplanes wird in Bezug auf den Immissionsschutz nur die grundsätzliche Eignung des Standortes für die geplante Nutzung betrachtet, da anlagenbezogene und organisatorische Maßnahmen im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden können. Der Immissionsschutznachweis des Vorhabens ist hier auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens zu führen.

Im Schallschutzgutachten wurden auch die Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs auf den öffentlichen Verkehrsflächen betrachtet. Gem. den Ergebnissen dieser Untersuchung, ergibt sich eine Pegelerhöhung des bestehenden Tages-Beurteilungspegels von ca. 4 dB(A), wobei der zulässige Immissionsgrenzwert an betroffenen Immissionsorten von tags 59 dB(A) eingehalten wird. Da es keine Alternative zum ausgesuchten Standort und zur Erschließung gibt und der zulässige Immissionsgrenzwert zur Gewährleistung von gesunden Wohn- und Arbeitsbedingungen in Bezug auf den Verkehrslärm eingehalten wird, ist hier zu Gunsten der Nahversorgung der Bevölkerung die zusätzliche Beeinträchtigung durch die Zunahme des Verkehrslärms zu vertreten.

Um die Auswirkungen der Planungen bezüglich der Natur und Umwelt zu ermitteln und Minimierungs- und Minderungsmaßnahmen, die in den Bebauungsplan einfließen können, aufzuzeigen und um sicher zu stellen, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen, wird zum Bebauungsplan ein Umweltbericht erarbeitet. Der Umweltbericht wird durch das Büro Wette & Gödecke GbR, Göttingen erstellt. Zum Vorentwurf liegt derzeit nur die „Anmerkungen Umweltbelage“ des Büros vor. Der Umweltbericht wird erst zum Entwurf fertiggestellt.

Der notwendige Ausgleich des Eingriffs in Natur, Landschaft und Boden, der mit der Bebauung von bisher unbebauten Flächen erfolgt, kann innerhalb des Plangebiets mit der vorgesehenen Grünfläche nördlich des SO-Gebiets und in Verbindung mit den zusätzlich erlassenen Pflanzmaßnahmen ausgeglichen werden.

Die technische Erschließung des Plangebiets soll mit Anschluss an die bestehenden Leitungen und Kanälen in der Straße „Haferkamp“ erfolgen. Hier sind die notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden. Das anfallende Oberflächenwassers soll über Versickerungs- oder Rückhaltemulden im Plangebiet zurückgehalten und vor Ort einer Versickerung



zugeführt werden. Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, wird es gedrosselt dem Regenwasserkanal zugeführt.

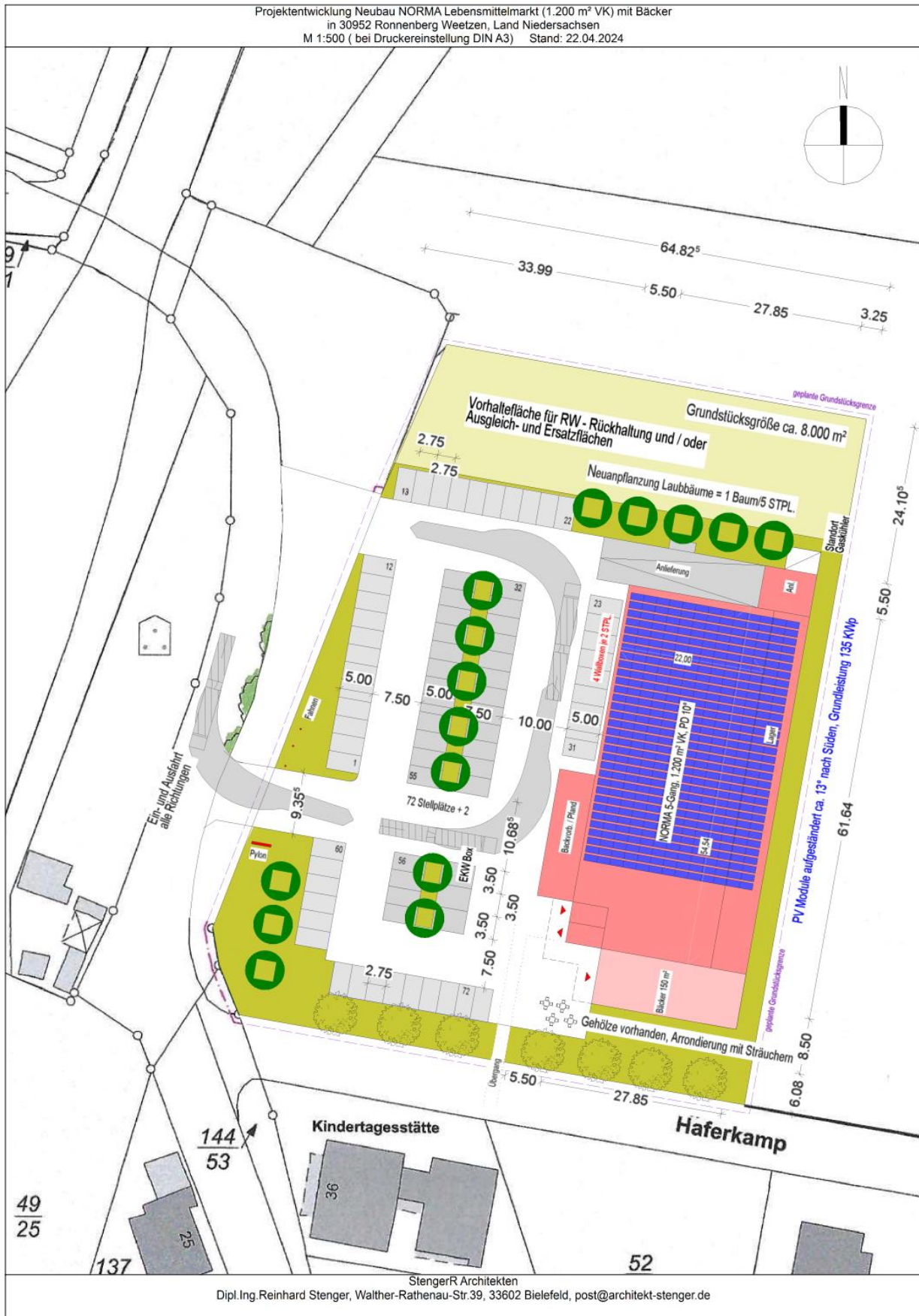
Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen damit folgende Planungsziele berücksichtigt werden:

- **Bereitstellung einer Baufläche für die Errichtung eines Verbrauchermarktes mit Café/ Backshop zur Sicherstellung der Nahversorgung des Stadtteils Weetzen durch Ausweisung eines Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ unter Vorgabe der zulässigen Verkaufsflächen und des Warenangebots**
- **Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksfläche sowie von Begrünungs- und Eingriffsminimierungsmaßnahmen zur Sicherung des Einfügens des Vorhabens in das Orts- und Landschaftsbild und zum Schutz der Natur, dem Klima und dem Boden**
- **Sicherung und Erhalt bestehender Grünflächen**
- **planungsrechtliche Sicherung der öffentlichen Erschließung des Baugebiets**

Zur Darstellung der Planungsabsicht sind auf den nachfolgenden Seiten ein unverbindlicher maßstabsloser Lageplan sowie unverbindliche Ansichten des geplanten Marktes des planenden Büros StengeR Architekten, Bielefeld, mit Stand vom 22.04.2024 abgedruckt:



Lageplan







### 3. Flächennutzungsplan

Gem. § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde zu entwickeln.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Nachrichtlich ist ein Teilbereich des Geltungsbereiches als „Unterirdische Lagerstätte (Salz)“ gekennzeichnet. Das Plangebiet befindet sich hier am südlichen Rand der Lagerstätte, die sich von Weetzen in nördliche Richtung bis Hannover erstreckt. Von der Salzlagerfläche ist der nordwestliche Bereich des SO-Gebiets, sowie die Grün- und Straßenflächen betroffen.

Südlich grenzt das Plangebiet an eine im Flächennutzungsplan dargestellte Sondergebietsfläche, die heute mit der Kindertagesstätte bebaut ist, sowie eine Spiel- und Bolzplatzfläche, die entsprechend genutzt wird. Im Westen grenzt der Planbereich an eine Grünfläche mit anschließenden Flächen der Bahnanlagen. Im Norden und Osten grenzen Flächen für die Landwirtschaft an das Plangebiet mit entsprechender Nutzung, südöstlich des Plangebiets sind Wohnbauflächen dargestellt, die der Darstellung entsprechend einer Wohnbebauung zugeführt wurden. Weitere Darstellungen bestehen für den Geltungsbereich nicht.

Aufgrund der geplanten Nutzung der Fläche als SO-Gebiet für die Errichtung des Nahversorgermarktes sowie der Ausweisung der nördlich an das SO-Gebiet vorgesehenen Grünfläche ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, um den Anforderungen des § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen. Die Flächennutzungsplanänderung erfolgt mit der 57. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ronnenberg, die im Parallelverfahren aufgestellt wird.

Den Planungszielen entsprechend werden im Flächennutzungsplan das im Bebauungsplan vorgesehene Baugebiet als SO-Gebiet „Großflächiger Einzelhandel“ (SO) und die nördlich angrenzende Grünfläche als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Grünanlage analog zum Bebauungsplan dargestellt. Die Grenze der Salzlagerstätte wird nachrichtlich im Änderungsbereich wieder gekennzeichnet. Eine gesonderte Darstellung der Straßenfläche und der Grünfläche an der Straße, die dem Straßenraum zuzuordnen ist, ist auf Ebene des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich.

Mit der Ausweisung des SO-Gebiets einschl. der nördlich angrenzenden Grünfläche gehen ca. 0,84 ha landwirtschaftliche Fläche verloren. Ein Ausgleich ist hier nicht möglich, da entsprechende Flächen für einen Ausgleich im Stadtgebiet fehlen. Da die Flächengröße des Plangebiets bezogen auf die Gesamtheit der landwirtschaftlichen Flächen gering ist, die Fläche bereits als Vorranggebiet für die Siedlungsentwicklung im RROP ausgewiesen ist und keine erheblichen landwirtschaftlichen Verluste im Anbau von Lebensmitteln durch die Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Fläche zu befürchten sind, ist hier die Sicherstellung der Versorgung der Bevölkerung gegenüber den Belangen der Landwirtschaft der Vorrang einzuräumen.



Der Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 0,84 ha (SO-Gebiet ca. 0,68 ha, Grünfläche -Grünanlage- ca. 0,16 ha).

Ein Auszug des wirksamen Flächennutzungsplans ist unter *Kapitel 1.3 Bestehendes Planungsrecht* abgebildet. Nachfolgend ist ein maßstabsloser Auszug aus dem Vorentwurf zur 57. Änderung des Flächennutzungsplanes abgedruckt. Ein Plan in Originalgröße ist als Anlage der Begründung beigefügt.

### Maßstabsloser Auszug mit der Karte aus dem Vorentwurf zur 57. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ronnenberg



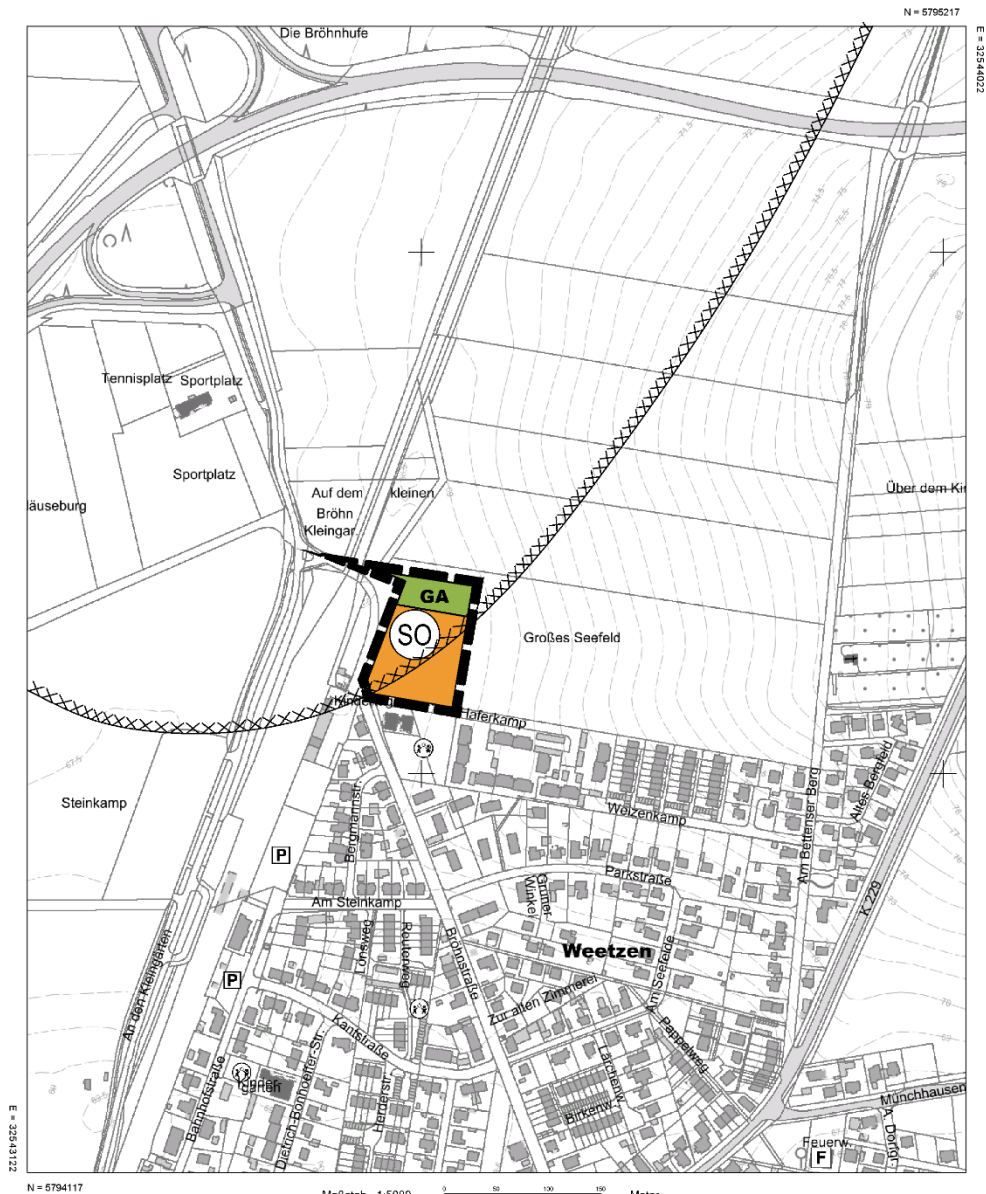
Vermessungs- und Katasterverwaltung  
Niedersachsen

Gemeinde: Ronnenberg, Stadt  
Gemarkung: Weetzen

Amtliche Karte 1:5000

Standardpräsentation  
(mit Höhenlinien)

Erstellt am 12.04.2024



Verantwortlich für den Inhalt:

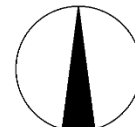


Landesamt für Geoinformation  
und Landesvermessung Niedersachsen  
Regionaldirektion Hameln-Hannover - Katasteramt Hannover -

Bereitgestellt durch:  
ÖbVI Christian Gries

Lautenthaler Straße 14  
38723 Seesen

Zeichen: 24/3000



Bei einer Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke oder einer öffentlichen Wiedergabe sind die Allgemeinen Geschäfts- und Nutzungsbedingungen (AGNB) zu beachten; ggf. sind erforderliche Nutzungsrechte über einen zusätzlich mit der für den Inhalt verantwortlichen Behörde abzuschließenden Nutzungsvertrag zu erwerben.



## 4. Regionalplanung

Weetzen ist im Regionalen Raumordnungsprogramm der Region Hannover (RROP 2016) als „Ländlich strukturierte Siedlung mit Ergänzungsfunktion Wohnen“ dargestellt. Für diese Siedlungsbereiche sind im RROP unter Kapitel 2.1.4 Ziffer 02 folgende Ziele formuliert: *„Für die als „ländlich strukturierte Siedlungen mit Ergänzungsfunktion Wohnen“ eingestuft und im RROP festgelegten Stadt- und Ortsteile wurde im Gegensatz zur „Eigenentwicklung“ keine quantitative Obergrenze der zulässigen Siedlungsentwicklung innerhalb des 10-jährigen Geltungszeitraums des RROP festgeschrieben. Dennoch hat die Siedlungsentwicklung an diesen Standorten im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung und zur Stärkung und Sicherung der Zentralen Orte (Ober-, Mittel- und Grundzentren) nur eine ergänzende Funktion. Die bedeutet, dass Maßnahmen der Innen- und Außenentwicklung zur Schaffung von Wohnstätten vorrangig dazu dienen sollen, die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen mittel- und längerfristig zu erhalten. Die Siedlungsbereiche sollen nur in dem Umfang erweitert werden, wie es zur Stabilisierung der Bevölkerungszahl und -struktur und der örtlichen Wohnfolgeeinrichtungen erforderlich ist.“*

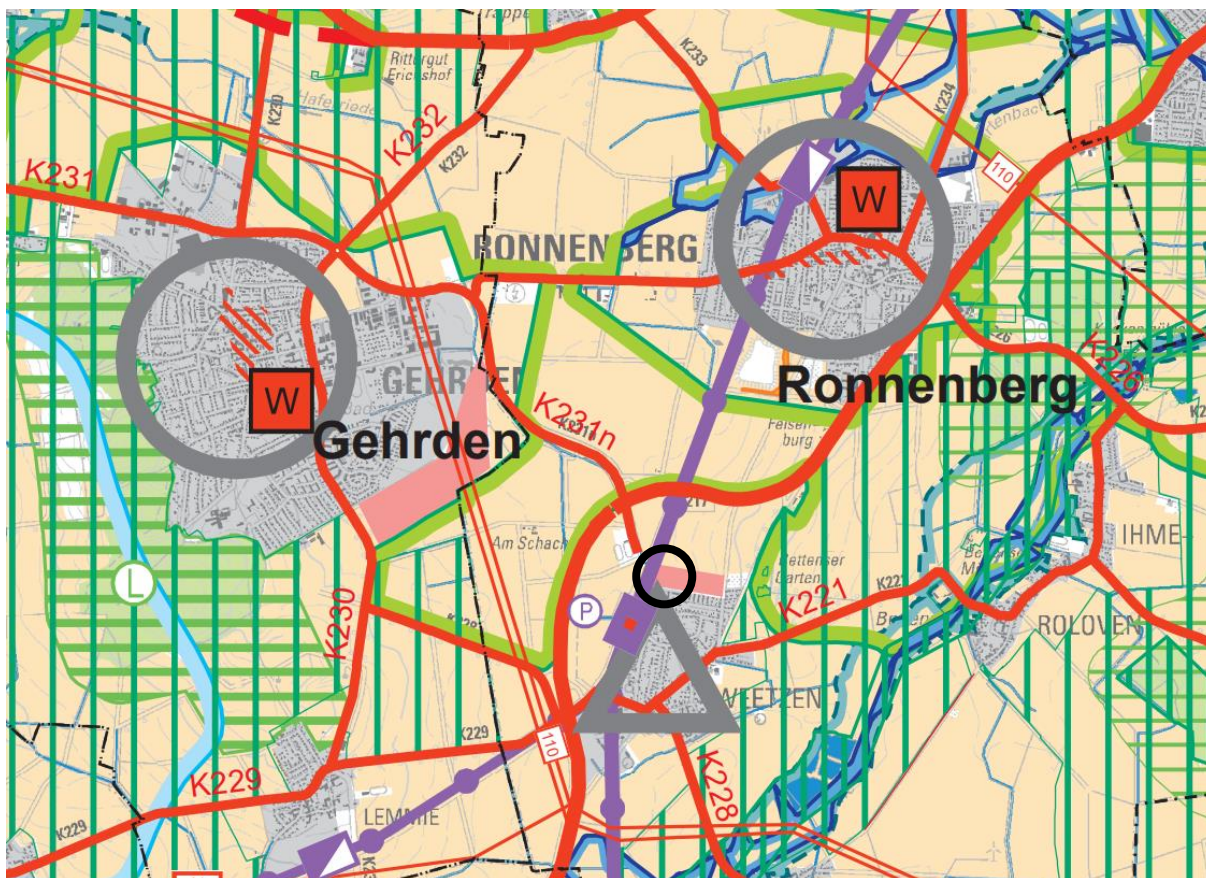
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als Vorranggebiet Siedlungsentwicklung dargestellt. Gem. den Zielen des RROP (Kapitel 2.1.3 Ziffer 03) sollen damit besonders geeignete Flächen für die mittel- bis langfristige Siedlungsentwicklung gesichert werden. Der Begriff Siedlungsentwicklung umfasst neben Wohnsiedlungen auch nicht störende gewerbliche Einrichtungen sowie Dienstleistungen. Vom Vorranggebiet mit ca. 5,95 ha werden nur ca. 0,68 ha (11,5 %) mit dem SO-Gebiet und ca. 0,2 ha (3,4 %) mit der Grünfläche nördlich des SO-Gebiets in Anspruch genommen. Damit verbleiben für eine Wohnbauentwicklung noch ca. 85,1 % der Fläche. Da der geplante Markt der direkten Versorgung der vorhandenen und zukünftigen Wohngebiete dient und schon heute die in direkter Nähe befindlichen Wohngebiete nicht beeinträchtigen darf, ist er als nicht störender Gewerbebetrieb einzustufen, der im Vorranggebiet zugelassen werden kann. In Bezug auf die für die Wohnsiedlungsentwicklung verbleibende Fläche ist die Flächeninanspruchnahme für den Markt als gering zu werten. Hier ist zudem zu berücksichtigen, dass die Marktfläche aufgrund der Nähe zur Bahntrasse durch Schienenlärm stark vorbelastet und für eine Wohnentwicklung ohne besondere Schallschutzmaßnahmen nur bedingt geeignet ist. Bei Umsetzung des geplanten Marktgebäudes kann hier gegenüber dem östlich angrenzenden Gebiet eine lärmabschirmende Wirkung erzielt werden.

Die Ausführungen zur Vereinbarung des großflächigen Einzelhandelsprojektes mit der Raumordnung ist dem Kapitel 2.1 zu entnehmen.

Nachfolgend ist ein maßstabsloser Auszug aus der zeichnerischen Darstellung des RROP 2016 abgedruckt:



Auszug aus der zeichnerischen Darstellung des RROP 2016 (Lesefassung inkl. 1. bis 3. Änderung, Stand 24.06.2021, Blatt Südwest), mit Kennzeichnung des Plangebiets (schwarzer Kreis)



## 5. Festsetzungen

### 5.1 Größe und Gliederung des Gebietes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche mit einer Größe von ca. 9.554 m<sup>2</sup>. Von der Gesamtfläche entfallen auf:

#### 1. Art der baulichen Nutzung

SO sonstige Sondergebiete  
„Großflächiger Einzelhandel“ = ca. 6.797 m<sup>2</sup>

#### 2. Straßenverkehrsflächen

öffentliche Straßenverkehrsfläche, Bröhnstraße = ca. 212 m<sup>2</sup>

#### 3. Grünflächen

private Grünfläche Grünanlage (GA) = ca. 1.993 m<sup>2</sup>

öffentliche Grünfläche Verkehrsgrün (V) = ca. 553 m<sup>2</sup>

= ca. 2.546 m<sup>2</sup>



#### 4. überbaubare Grundstücksflächen (in SO enthalten)

überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen	= ca.	2.835 m <sup>2</sup>
Fläche für Stellplätze (St)	= ca.	2.873 m <sup>2</sup>
	= ca.	<b>5.708 m<sup>2</sup></b>

#### 5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur, Landschaft und Boden

Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (in SO enthalten)	= ca.	<b>237 m<sup>2</sup></b>
---	-------	--------------------------

anzupflanzende Bäume im SO-Gebiet, durch textl. Festsetzung Nr. 5.6 und 5.7 mind.	= ca.	9 Stk.
---	-------	--------

anzupflanzende Sträucher im SO-Gebiet, durch textlich Festsetzung Nr. 5.5	= auf ca.	250 m <sup>2</sup> Fläche
---	-----------	---------------------------

## 5.2 Art der baulichen Nutzung

Der geplante Lebensmittelmarkt mit angegliedertem Café mit Backshop und einer Verkaufsfläche von bis zu 1.200 m<sup>2</sup> (plus der Fläche für das Café) stellt einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb dar. Der großflächige Einzelhandel ist gem. § 11 Abs. 3 BauNVO nur in Kern- oder Sondergebieten zulässig. Da ein Kerngebiet an diesem Standort mit Handelsbetrieben, zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur nicht gegeben ist, wird zur Realisierung des Vorhabens der Planbereich als sonstiges Sondergebiet (SO) gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel mit einer Größe von ca. 6.797 m<sup>2</sup> festgesetzt. Zulässig ist hier ein Lebensmittelmarkt/-betrieb bis zu einer Verkaufsflächengröße von max. 1.200 m<sup>2</sup> sowie ein Café mit Backshop mit einer Verkaufs- und Gastraumfläche von ca. 150 m<sup>2</sup>. Diese Verkaufsflächengröße entspricht den Planungen für den Neubau und dem heutigen Flächenbedarf, den Einzelhandelsgesellschaften für eine verbrauchergerechte Marktgestaltung einfordern.

Da der geplanten Lebensmittelmarkt der Nahversorgung dienen soll und nicht in Konkurrenz zu bestehenden Handelsschwerpunkten treten darf, wird das Warensortiment auf die geplante Nutzung beschränkt. Folgende Warengruppen sind danach zulässig:

- Lebensmittel und Getränke (einschließlich Heim- und Kleintierfutter)
- Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel und Drogerieartikel
- Zeitungen, Zeitschriften und Tabakwaren

Da insbesondere im Discountbereich im Rahmen von Sonderaktionen auch Nonfood-Artikel angeboten werden, eine Konkurrenz zur dem Versorgungszentren mit dem Angebot von Nonfood-Artikeln jedoch auszuschließen ist, wird die Fläche für Sonderaktionen auf maximal 10 % der tatsächlich realisierten Warenpräsentationsfläche (Regal-, Truhen-, Tisch- und Thekenfläche, etc.) beschränkt.



---

## 5.3 Maß der baulichen Nutzung

### 5.3.1 Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ)

#### Grundflächenzahl (GRZ)

Da die Inanspruchnahme von bisherigen landwirtschaftlichen Flächen mit Bauflächen auf das nötigste Maß beschränkt und nur die Baufläche ausgewiesen werden soll, die bei voller Ausnutzung der Baufläche für den Markt und die notwendigen Stellplatzanlage erforderlich ist, wird, um dem Flächenbedarf des Einzelhandelsbetriebes mit dem Marktgebäude und der notwendigen Stellplatzanlage im ausreichenden Maße Rechnung zu tragen, bezogen auf die Größe des festgesetzten SO-Gebiets eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Dieses Maß entspricht dem Orientierungswert der Obergrenze für SO-Gebiete gem. § 17 BauNVO. Eine Überschreitung dieses Wertes gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist nicht mehr zulässig, da die maximal zulässige GRZ von 0,8, bis zu der eine Überschreitung zugelassen werden kann, hier bereits ausgeschöpft ist.

#### Geschossflächenzahl (GFZ)

Eine GFZ wird nicht festgesetzt. Da im Plangebiet nur ein Vollgeschoss festgesetzt ist und bei der Berechnung der GFZ gem. § 20 Abs. 3 BauNVO nur die Flächen der Vollgeschosse anzusetzen sind, kann die GFZ das mit der GRZ bestimmte Maß von 0,8 nicht überschreiten. Der Orientierungswert der Obergrenze für SO-Gebiete von 2,4 gem. § 17 Abs. 1 BauNVO wird damit deutlich unterschritten. Da mit der Vorgabe von einem Vollgeschoss, der festgesetzten Gebäudehöhe und der festgesetzten GRZ die Kubatur der zukünftigen Bebauung ausreichend bestimmt ist und damit das Einfügen der möglichen Bebauung in das bauliche Umfeld ausreichend gewährleistet wird, kann auf die Festsetzung einer GFZ hier verzichtet werden.

### 5.3.2 Zahl der Vollgeschosse, Höhe der Gebäude

Die übliche Geschossigkeit für Einkaufsmärkte ist die eingeschossigkeit. In der baulichen Umgebung finden sich ein- bis zweigeschossige Gebäude. Zur Einfügung in das bauliche Umfeld wird unter Berücksichtigung der Ortsrandlage und der erforderlichen Geschossigkeit für den Lebensmittelmarkt sowie der zulässigen Nutzungen im SO-Gebiet die Zahl der Vollgeschosse mit einem Vollgeschoss festgesetzt.

Markt- und Gewerbegebäude weisen gegenüber z.B. Wohnhäuser i. d. R. deutlich höhere Gebäudehöhen bei einer eingeschossigen Bauweise auf, da z.B. der Verkaufs-, Produktions- oder Lagerraum möglichst stützenfrei erstellt, unter der Decke ein ausreichender Raum für Beleuchtung, Lüftung und sonstiger Technik verbleiben muss und aufgrund der Personenzahl ein größerer Luftraum erforderlich wird. Damit das Marktgebäude bezüglich der Höhe keine zu große Dominanz gegenüber den im Umfeld vorhandenen Wohnbauten und der Kindertagesstätte entwickelt und sich das Gebäude in das Orts- und Landschaftsbild einfügt, wird die mögliche Kubatur des Gebäudes durch die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe bestimmt. Vorgesehen ist hier eine Gebäudehöhe von ca. 10 m über dem mittleren Geländeniveau (ca. 68 m ü. NHN), die die konstruktiven und technischen Anforderungen des Marktgebäudes in Bezug auf die Gebäudehöhe berücksichtigt und der Höhe eines typischen eingeschossigen Wohngebäudes mit Steildach entspricht. In der baulichen Nachbarschaft finden sich ein- bis zweigeschossige Gebäude mit Gebäudehöhen bis zu 12 m, so dass mit der vorgesehenen Gebäudehöhe das Einfügen in das bauliche Umfeld gewahrt wird. Die maximal zulässige Oberkante der Gebäude (Oberkant Attika, First, bei Pultdächern der



---

höchste Dachabschluss) wird zur klaren Definition dieser Höhe in Meter über NHN angegeben und mit 78,00 m über NHN bestimmt.

## 5.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

### **Bauweise**

Um den unterschiedlichen Anforderungen moderner Betriebe hinsichtlich der Gebäudelängen gerecht zu werden, wird für das SO-Gebiet die abweichende Bauweise festgesetzt und mit der Festsetzung 3 Gebäude über 50 m zugelassen. Hierbei gilt auch bei der zulässigen Gebäudelänge von über 50 m die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO, wonach die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten und Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig sind. Maßgebend für die Flächenausdehnung ist hier die überbaubare Grundstücksfläche mit einer Breite von 81,00 m und einer Tiefe von 35,00 m.

### **überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen**

Das SO-Gebiet soll bezüglich des Standorts des Marktgebäudes und der dafür notwendigen Stellplatzanlage klar gegliedert werden. Geplant ist das Marktgebäude im rückwärtigen Bereich des SO-Gebiets anzuordnen mit die Stellplatzanlage zur Bröhnstraße. Damit werden kurze Fahrwege geschaffen, die einem sparsameren Umgang mit Grund und Boden zur Reduzierung der Flächenversiegelung entsprechen, und verbleiben zum Straßenraum größere Freiflächen.

Zur Umsetzung dieser Gliederung wird im östlichen Bereich des SO-Gebiets eine überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen mit einer Breite von 81,00 m und einer Tiefe von 35 m festgesetzt. Zu den Grenzen des SO-Gebiets werden nach Norden, Süden und Osten Abstände zwischen 2,0 m und ca. 5,0 m eingehalten. Insbesondere nach Süden ist zum Schutz der vorhandenen Bäume an der Straße „Haferkamp“ und der südlich der Straße gelegenen Bebauung der größere Abstand von 5,0 m vorgesehen. Da in östliche Richtung eine mögliche Siedlungserweiterung erfolgen könnte und östlich des Flurstücks 143/53, östlich der Straße „Am Bettenser Berg“ noch bebaute Siedlungsbereiche und der Friedhof von Weetzen liegen, die hier mit ihren Gärten und Grünflächen den eingegrünten Ortsrand bilden, wird hier der Gebäudeabstand zur Baugebietsgrenze auf das Mindestabstandsmaß von 3,0 m nach den Abstandsvorschriften der NBauO festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche ist so angelegt, das für das geplante Marktgebäude noch genügend Toleranzen bezüglich der Lage und für bauliche Änderungen bestehen.

Für die Stellplatzanlage wird der westliche Bereich des SO-Gebiets zwischen dem geplanten Marktgebäude und der Straße als Fläche für Stellplätze (St) festgesetzt, auf der neben offenen Stellplätzen auch Carports zum Schutz der Fahrzeuge errichtet werden dürfen. Die Stellplatzfläche umfasst auch den Zufahrtsbereich auf dem SO-Gebiet zur Bröhnstraße, der mit einer Breite von 10 m geplant und für den zu erwartenden Verkehr ausreichend bemessen ist. Zur Straße „Haferkamp“ werden mit der Stellplatzfläche zum Schutz der vorhandenen Bäume ausreichende Abstände eingehalten. Zur Bröhnstraße und der dort befindlichen Grünfläche wird die Flächenausdehnung der Stellplatzfläche zur Freihaltung von unbebauten Grundstücksflächen und zum Schutz der vorhandenen Gehölze auf das notwendige Maß für die Stellplatzanlage begrenzt. Die Tiefe der Fläche für die Stellplatzanlage liegt hier bei ca. 35 m. Gemäß textlicher Festsetzung 4 wird bestimmt, dass Stellplätze mit ihren Zufahrten außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur innerhalb der festgesetzten Stellplatzfläche zulässig sind. Die Zulässigkeit der Anlage von



Stellplätzen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist hier erforderlich, da für die spätere Projektumsetzung eine Überschneidung von Stellplatzanlage und überbaubare Grundstücksfläche notwendig ist, da die Planungen noch nicht abschließend sind. Es können hier z.B. Stellplätze direkt am Gebäude liegen und Anbauten und Vorbauten in die Stellplatzanlage hineinragen. Da gem. § 32 a Abs. 3 NBauO bei Errichtung von offenen Parkplätzen mit mehr als 50 Einstellplätzen für Kraftfahrzeuge eine Solarenergieanlage zu installieren ist und die geplante Stellplatzanlage mehr als 50 Einstellplätze vorsieht, wird zu Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgabe mit der textlichen Festsetzung 4 auch eine Überbauung der Stellplätze/ Carports mit Photovoltaikanlagen zugelassen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind so bemessen, dass die Baugrenzen mit dem geplanten Marktgebäude nicht überschritten werden müssen. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO können jedoch auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO (auch innerhalb der Stellplatzfläche) zugelassen werden. Die Zulassung obliegt der Baugenehmigungsbehörde. Die Abstandsvorschriften der NBauO sind dabei jedoch zu beachten. Die Erteilung der Zulässigkeit von Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen obliegt der Baugenehmigungsbehörde.

## 5.5 Grünflächen

### **Private Grünfläche Grünanlage**

Die Eingrünung des Marktgeländes zur offenen Landschaft nach Norden erfolgt über eine an der Nordseite des Marktgeländes vorgesehene Grünfläche, die auch dem Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft, die mit der Inanspruchnahme von bisherigen unbebauten Ackerflächen verbunden ist, dienen soll. Ihrem Nutzungszweck entsprechend wird diese Fläche mit einer Größe von ca. 1.993 m<sup>2</sup> als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Grünanlage festgesetzt. Zur Gestaltung der Fläche als Grünanlage und als Eingrünungsmaßnahme wird mit der textlichen Festsetzung 5.4 die Pflanzung von mind. 15 Bäumen und auf mind. 160 m<sup>2</sup> Fläche die Pflanzung von Sträuchern vorgegeben. Die verbleibenden Flächen sind mit Regiosaatgut einzusäen und extensiv zu pflegen. Für die Rückhaltung und Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers aus dem SO-Gebiet, kann innerhalb dieser Grünfläche eine Versickerungs- und Rückhaltemulde in Erdbauweise angelegt werden. Dabei sind die Ein- und Auslaufbauwerke der Mulde auf insgesamt maximal 20 m<sup>2</sup> zu begrenzen, um eine bauliche Nutzung innerhalb der Grünfläche so gering wie möglich zu halten.

### **Öffentliche Grünfläche Verkehrsgrün**

Die vorhandene Grünfläche an der Bröhnstraße, die innerhalb des Flurstücks der Straße liegt und damit dem Straßenraum zuzuordnen ist, wird bis auf den Zufahrtsbereich zum SO-Gebiet den Planungszielen entsprechend als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsgrün festgesetzt. Der Erhalt der vorhandenen Grünanlagen innerhalb der Fläche wird über die textliche Festsetzung 5.3 planungsrechtlich gesichert. Da mit der Herstellung der Zufahrt zum SO-Gebiet über die Grünfläche zusätzliche Flächen der Grünfläche in Anspruch genommen werden können, wird mit der textlichen Festsetzung auch klargestellt, dass die für die Zufahrt nicht benötigten Flächen nach Fertigstellung der Baumaßnahmen als Extensivgrün mittels Ansaat einer Saatgutmischung aus heimischen Kräutern und Gräsern sowie mit Baum- und Strauchnachpflanzungen wieder herzustellen und extensiv zu pflegen



sind. Die vorhandenen verkehrs- und ver- und entsorgungstechnischen Anlagen innerhalb der Grünfläche sind auch weiterhin zulässig, um die Entwässerung der Straße sowie den Bestand vorhandener Leitungen und verkehrstechnischer Anlagen zu gewährleisten.

## **5.6 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

### **Pflanzerhalt**

Zum Schutz des vorhandene Gehölzstreifens an der Straße „Haferkamp“, der sich teilweise auch auf das SO-Gebiet erstreckt, wird an der Südseite des SO-Gebiets entlang der Straßenparzelle ein 3 Meter breiter Streifen als Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Gemäß der textlichen Festsetzung 5.8 sind die vorhandenen Gehölzflächen dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Um kurze, fußläufige Wege vom südlich des SO-Gebiets gelegenen Wohngebiet zum geplanten Lebensmittelmarkt zu ermöglichen, wird innerhalb der Erhaltungsfläche die Anlage eines bis zu 2,0 m breiten befestigten Gehwegs zur Straße „Haferkamp“ zugelassen.

### **Anzupflanzende Bäume und Sträucher**

Zur besseren Einfügung des Marktgebäudes und -geländes in das Orts- und Landschaftsbild, zur Minderung und zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft und aus Gründen des Klimaschutzes wird als Ergänzung der festgesetzten vorhandenen und geplanten Grünflächen an der Nord- und Westseite des SO-Gebiets im Bereich des SO-Gebiets die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie die Anlage von artenreichen Scherrasenflächen vorgegeben.

Mit der textlichen Festsetzung 5.5 wird festgesetzt, dass unbebaute Grundstücksflächen als artenreiche Scherrasenflächen mittels Ansaat einer Saatgutmischung aus Kräutern und Gräsern herzustellen und extensiv zu pflegen und auf einer Gesamtfläche von 250 m<sup>2</sup> gruppenweise Sträucher zu pflanzen sind.

Mit der textlichen Festsetzung 5.6 wird festgesetzt, dass je 5 nicht überdachte Stellplätze ein heimischer Laubbaum mind. 2. Ordnung in einer mind. 10 m<sup>2</sup> unversiegelten Pflanzfläche zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten ist. Die Baumpflanzungen für Stellplätze sind im Bereich der Stellplätze bzw. Stellplatzanlagen vorzunehmen und so anzuordnen, dass sie zur Verschattung der Stellplätze und der Zufahrten beitragen. Bei der Pflanzung der Bäume ist jedoch auch zu berücksichtigen, dass gemäß den gesetzlichen Vorgaben der NBauO bei Stellplatzanlagen mit mehr als 50 Stellplätzen über den Stellplätzen Photovoltaikanlagen zu installieren sind. Hier ist eine sinnvolle Planung notwendig, die das Nebeneinander der Baumpflanzungen und der Photovoltaikanlagen ermöglicht.

Mit der textlichen Festsetzung 5.7 wird festgesetzt, dass pro 800 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche des SO-Gebiets ein standortgerechter Laubbaum 2. oder 3. Ordnung in einer mind. 10 m<sup>2</sup> großen Pflanzgrube zu pflanzen ist, wobei die Pflanzverpflichtung, die sich aus der textlichen Festsetzung 5.6 ergibt, hierbei angerechnet werden kann. Bei der Flächengröße des SO-Gebiets von ca. 6.797 m<sup>2</sup> wird die Pflanzung von mind. 9 Bäumen erforderlich. Die Pflanzung von Bäumen 1. Ordnung wird hier nicht gefordert, da große Bäume zur Verschattung von Dächern führen können, die gemäß den gesetzlichen Vorgaben jedoch für



die Erstellung von Photovoltaikanlagen genutzt werden müssen. Eine Verschattung würde dieser Nutzung entgegenstehen.

### **Gründächer, Fassadenbegrünung**

Um der aktuellen Entwicklung im Bereich des Klima-, Natur- und Artenschutzes von Baugebieten Rechnung zu tragen, werden, um das örtliche Klima zu verbessern, Retentionsräume aufgrund der Flächenversiegelungen zu schaffen sowie das Habitatangebot zu steigern und dem Flächenverlust von Naturräumen und der Aufheizung von versiegelten Siedlungsbereichen entgegenzuwirken, die Anlage von Dach- und Fassadenbegrünungen vorgegeben.

Mit der textlichen Festsetzung 5.9 wird gefordert, dass die Dächer der zulässigen Gebäude mit Dachflächen > 10 m<sup>2</sup> zu mind. 25 % als Gründächer mit mind. extensiver Dachbegrünung und mind. 10 cm Substratstärke auszubilden sind. Die Beschränkung auf mind. 25 % der Dachflächen berücksichtigt hier, dass das Dach des Marktgebäudes als Pultdach ausgebildet und zu großen Teilen mit einer Photovoltaikanlage belegt werden soll. Bei geneigten Dächern ist, anders als bei Flachdächern, die Anlage der Photovoltaikanlagen auf Gründächern nicht möglich, da diese i.d.R. flach auf den geneigten Dächern liegen und eine ausreichende Belichtung der darunter liegenden Bepflanzung damit nicht mehr gegeben ist. Da bei Gewerbebauten technische Anlagen, wie Wärmepumpen, Klima- und Lüftungsgeräte, etc. auch auf den Dachflächen installiert werden, werden technische Anlagen auf den Gründächern zugelassen.

Mit der textlichen Festsetzung 5.10 wird insbesondere auch zur besseren Einfügung des Marktgebäudes in das Landschaftsbild in Richtung Osten festgesetzt, dass die Ostfassade des Marktgebäudes auf einer Fläche von mind. 300 m<sup>2</sup> zu begrünen ist. Dabei ist pro 2 laufende Meter entsprechender Fassadenlänge eine Schling-/Rank-/Klimm- oder Kletterpflanze zu pflanzen. Die Funktion der Fassadenbegrünung ist hier dauerhaft zu gewährleisten.

Bei der Anlage der Dach- und Fassadenbegrünung sind die Hinweise und Vorgaben der FLL-Richtlinien (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. [www.fll-ev.de]) zur Bauwerksbegrünung – 1. Dachbegrünungsrichtlinien – Richtlinien für die Planung, Bau und Instandhaltungen von Dachbegrünungen, Ausgabe 2018, 2. Fassadenbegrünungsrichtlinien - Richtlinien für die Planung, Bau und Instandhaltung von Fassadenbegrünungen, Ausgabe 2018 -) zu beachten und zu berücksichtigen.

### **Schotter-Gärten**

In den vergangenen Jahren haben in Vorgärten und Gärten von Baugrundstücken sogenannte „Schotter-Gärten“, die aus großflächigen Schotter- und Kiesflächen mit wenigen oder gar keinen Bepflanzungen bestehen, Einzug gehalten. Diese „gärtnerische“ Flächennutzung der Freiflächen steht dem Schutz des Bodens und seiner natürlichen Eigenschaften entgegen. Schottergärten entsprechen nicht dem Charakter des Planungsraumes und können zudem zu stärkeren Aufheizungen des Bodens und der Umwelt führen. Damit stehen entsprechende Nutzungen dem Orts- und Landschaftsbild und auch dem Klimaschutz entgegen. Gemäß textlicher Festsetzung 5.2 wird daher die Anlage von Schotter- und/ oder Kiesflächen ausgeschlossen, wobei entsprechende Flächenbefestigungen für Flächen von Stellplätzen, Zufahrten, Wegen, Freisitzen und Terrassen sowie Kiesstreifen an Außenwänden, die dem Schutz des Gebäudes dienen, als Ausnahme zulässig bleiben. Die



Befestigung dieser Flächen mit Kies- und Schotter, die zum Teil auch der GRZ-Berechnung unterliegen, reduziert hier die Flächenversiegelung und ermöglicht die Versickerung des Oberflächenwassers.

Die Anlage der unbebauten Grundstücksflächen als Schotter-Gärten ist auch durch § 9 Abs. 2 der NBauO aufgrund der Forderung, dass „die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke Grünflächen sein müssen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind“, auf den Baugrundstücken untersagt.

#### **Reduzierung der Flächenversiegelung**

Um den Eingriff in den Boden und den Wasserhaushalt durch eine übermäßige Flächenversiegelung zu reduzieren, wird mit der textlichen Festsetzung 5.1 bestimmt, dass die Befestigung von nicht überdachten Stellplätzen mit Ausnahme von Behinderten-Stellplätzen in wasserdurchlässiger Form zu gestalten oder die Ableitung des Niederschlagswassers von diesen befestigten Flächen in angrenzende Grün- oder sonstige unbefestigte Flächen zwecks Versickerung sicherzustellen ist. Als wasserdurchlässig ist eine Flächenbefestigung in Form von wassergebundener Wegedecke, Rasengittersteinen, Dränbeton/-asphalt oder Fugenpflaster mit mind. 12 % Fugenanteil anzusehen.

#### **Allgemein**

Mit den vorgenannten Maßnahmen wird eine ausreichende Um- und Durchgrünung des SO-Gebietes zur Einbindung der Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild erzielt.

Die Pflanzmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind gem. der textlichen Festsetzung 5.11 in der Pflanzperiode nach Inbetriebnahme des Bauvorhabens von den Grundstückseigentümern durchzuführen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, ihrem Wuchscharakter nach zu entwickeln und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Die Festsetzung 5.12 umfasst die Artenliste der empfohlenen zu pflanzenden Bäume und Sträucher, die bei der Umsetzung der vorgegebenen Pflanzungen zu beachten ist.

## **5.7 Verkehr**

#### **Verkehrsflächen**

Die verkehrliche Erschließung des SO-Gebiets erfolgt von der Bröhnstraße an der Westseite des Baugebiets. Für die notwendige Zufahrt ist unter Berücksichtigung der erforderlichen Zufahrtsbreite von ca. 10 m eine Querung der vorhandenen Grünfläche an der Ostseite der Bröhnstraße sowie dem vorhandenen Gehweg notwendig. Der benötigte Anschlussbereich an die Bröhnstraße innerhalb der Straßenparzelle wird zur planungsrechtlichen Sicherung der öffentlichen Erschließung des Baugebiets als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Der Erstellung des Straßenanschlusses geht zu Lasten der Vorhabenträgerin und ist mit der Stadt anzustimmen. Die fachliche Umsetzung der baulichen Maßnahmen wird zwischen Vorhabenträgerin und Stadt vertraglich gesichert.

Um den verkehrlichen Anschluss zur Bröhnstraße ergänzend zu sichern und weitere Ein- und Ausfahrten zum SO-Gebiet von der Bröhnstraße oder der Straße „Haferkamp“ zum Schutz der vorhandenen Grün- und Gehölzanlagen auszuschließen, werden an der West- und Südseite des SO-Gebiets mit Ausnahme des vorgesehenen Zufahrtsbereichs Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt.



### **Fuß-/ Radweg**

Um kurze Wege zum südlich des SO-Gebiets gelegenen Wohngebiet zu schaffen, wird planungsrechtlich innerhalb des Plangebiets die Querung des vorhandenen Grünstreifens an der Straße „Haferkamp“ mit einem Gehweg ermöglicht. Außerhalb des Plangebiets ist die Querung des Grünstreifens mit der Stadt abzustimmen. Die Kostenübernahme der Wegeerstellung wird zwischen der Vorhabenträgerin und der Stadt vertraglich geregelt.

Der vorhandene Gehweg an der Bröhnstraße liegt innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenverkehrsfläche. Eine gesonderte Festsetzung ist hierfür nicht erforderlich. Bei der Erstellung der Zufahrt zum SO-Gebiet ist eine sichere Quermöglichkeit für Fußgänger über den Zufahrtsbereich zu beachten.

### **ÖPNV**

Das SO-Gebiet ist von einem Großteil des bisherigen Siedlungsbereiches des Stadtteils fußläufig gut erreichbar. Per Fahrrad kann das SO-Gebiet gut von allen Siedlungsbereichen erreicht werden (Entfernung max. ca. 1.200 m).

Die nächste Bushaltestelle des ÖPNV befindet sich in einer fußläufigen Entfernung von ca. 350 m an der Bahnstation. Eine weitere Bushaltestelle, die vom ÖPNV angefahren wird und über die eine Verkehrsverbindung zwischen dem südlichen Ortsbereich und der Bahnstation besteht, befindet sich am südlichen Anfang der Bröhnstraße. Die Buslinie 510 verkehrt hier vorrangig von mittags bis abends im Stundentakt und ermöglicht innerörtliche Fahrten sowie in Richtung Empelde und Ronnenberg. Zusätzliche Fahrten erfolgen am frühen Morgen.

## **5.8 Nachrichtliche Übernahme**

### **Unterirdische Lagerstätte (Salz)**

Ein Teilbereich des Geltungsbereiches liegt im Bereich eines unterirdischen Salzstocks. Das Plangebiet befindet sich hier am südlichen Rand der Lagerstätte, die sich von Weetzen in nördliche Richtung bis Hannover erstreckt. Von der Lagerstätte ist der nordwestliche Bereich des SO-Gebiets, sowie die Grün- und Straßenflächen betroffen. Die Lage der Lagerstätte ist im Flächennutzungsplan der Stadt Ronnenberg verzeichnet. Der betroffene Bereich wird analog zum Flächennutzungsplan im Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB als „Unterirdische Lagerstätte (Salz)“ gekennzeichnet. Anforderungen an bauliche Anlagen, die sich aus der Lage im Bereich der Salzlagerstätte ergeben könnten, sind nicht bekannt. Die Lage des Plangebiets im Bereich der Lagerstätte ist bei Bodenerkundungen und bei der Beurteilung von Gründungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zu berücksichtigen.

## **5.9 Hinweise**

### **Ver- und Entsorgungsleitungen**

Im Bereich Bröhnstraße und der angrenzenden Verkehrsgrünfläche verlaufen vorhandene Leitungen und Kanäle. Die zuständigen Ver- und Entsorgungsträger sind daher bei Baumaßnahmen im Straßenraum schon frühzeitig zu beteiligen. Der Beginn und der Ablauf der Baumaßnahmen sind den Ver- und Entsorgungsträgern frühzeitig vor Baubeginn anzuzeigen. Die vorhandenen und zukünftigen Leitungen dürfen nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen verringert werden. Sollte im Zuge von Baumaßnahmen die Umlegung von



Leitungen erforderlich werden, so sind die Kosten der Umlegung vom jeweiligen Verursacher, von der Verursacherin zu tragen.

#### **Baumpflanzungen bei Leitungen**

Da sich im öffentlichen Straßenraum Leitungen befinden und evtl. die Neuanlage von Leitungen vorzunehmen ist, wird im Bebauungsplan zur Information der Bauenden darauf hingewiesen, dass bei Baumaßnahmen und Baumpflanzungen im oder am öffentlichen Straßenflächenbereich sowie den privaten Grundstücksflächen die Einhaltung der Hinweise des DVWG-Regelwerkes GW 125 und DWA-M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ zu beachten sind.

#### **Nachbarschutz**

Um die Nachbarschaftsrechte bei Pflanzmaßnahmen zu würdigen, wird im Bebauungsplan auf die Beachtung des Niedersächsischen Nachbarrechtes zur Einhaltung der notwendigen Abstände von Baumpflanzungen zur Grundstücksgrenze insbesondere zu den angrenzenden Ackerflächen hingewiesen.

#### **Gehölzschnitt**

Zur frühzeitigen Information der Bauenden zu Gehölzschnitten und der Beseitigung von Gehölzen wird im Bebauungsplan auf die einzuhaltenden Fällzeiten gem. dem Bundesnaturschutzgesetz hingewiesen.

#### **Artenschutzmaßnahme Feldlerche**

Da innerhalb des Plangebiets bei der Avifaunistischen Untersuchung durch die Arbeitsgemeinschaft COPRIS, Marienmünster der Brutplatz der geschützten Feldlerche festgestellt wurde, werden artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) erforderlich. Die notwendigen CEF-Maßnahmen und Umsetzungszeitpunkte zur Feldlerchenkompensation sowie die Vorgaben zu Bauzeitregelungen werden im zukünftigen Umweltbericht aufgezeigt. Die Umsetzung und Sicherung der Maßnahmen wird gem. § 1a Abs. 3 BauGB über einen städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB zwischen dem Grundstückseigentümer, der Vorhabenträgerin und der Stadt vor Satzungsbeschluss verbindlich geregelt.

#### **Außenbeleuchtung**

Aus Artenschutzgründen wird zum Schutz von Insekten und nachtaktiven Tieren darauf hingewiesen, dass die neu errichtete Außenbeleuchtung ausschließlich mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln mit geringem Anteil an blauen und ultravioletten Spektralbereich (bspw. SE/ST-Lampen, LED-Lampen mit warm-weißem Licht) erfolgen sollte. Die Abstrahlung ist vorzugsweise nach unten auszurichten, die Lampengehäuse müssen vollständig gekapselt und gegen Lichtemissionen nach oben abgeschirmt sein. Nach Betriebsschluss des Lebensmittelmarktes und Backshops (in der Nachtzeit zwischen 21 Uhr und 6 Uhr) ist eine Werbebeleuchtung abzuschalten.

#### **Bodenschutz**

Im Umweltbericht werden Vorgaben und Empfehlungen zur Minimierung der Auswirkungen auf den Boden und sonstigen Auswirkungen während der Bauphase sowie betriebsbedingter Auswirkungen aufgeführt. Diese sind bei den Baumaßnahmen zu beachten. Im Bebauungsplan wird darauf hingewiesen, um die zukünftig Bauenden frühzeitig auf den notwendigen Bodenschutz aufmerksam zu machen.



### **Nicht überbaute Flächen**

Gemäß § 9 (2) NBauO müssen die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind.

### **Grabenverrohrung**

Da für die geplanten Zufahrten von der Bröhnstraße zum SO-Gebiet ein Straßenseitengraben gequert wird und dieser im Zufahrtsbereich verrohrt werden muss, wird zur frühzeitigen Information der Bauenden im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass für die erforderlichen Grabenverrohrungen wasserrechtlichen Genehmigungen gemäß § 57 Niedersächsisches Wassergesetz (NWG) bei der Unteren Wasserbehörde der Region Hannover seitens der Bauenden zu beantragen sind.

### **Löschwasserversorgung**

Zur frühzeitigen Information der jeweiligen Vorhabenträger von Baumaßnahmen im SO-Gebiet wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass über die Trinkwasserleitung nur eine Löschwassergrundversorgung von mind. 48 m<sup>3</sup>/h über zwei Stunden bereitgestellt werden kann. Der darüber hinaus erforderliche Löschwasserbedarf ist projektbezogen durch die jeweils Bauenden bereitzustellen. Der tatsächliche Löschwasserbedarf ist seitens der Bauenden durch Fachplaner zu ermitteln und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu bewerten.

### **Bodenfunde**

Im Bebauungsplan wird zur frühzeitigen Information der Bauenden darauf hingewiesen, dass bei Bau- oder Erdarbeiten auftretende archäologische Bodenfunde gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig sind und unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Ronnenberg gemeldet werden müssen. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

### **Baumschutzsatzung**

Da sich innerhalb und am Rande des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Bäume und Sträucher befinden, die durch die „Satzung über den Schutz von Bäumen, Sträuchern und Hecken innerhalb des Gebietes der Stadt Ronnenberg“ (vom 26.08.1992, zuletzt geändert mit der 1. Änderung vom 16.03.1994) geschützt sein können, wird zur frühzeitigen Information der Bauenden auf die Beachtung dieser Satzung bei Baumaßnahmen, die geschützte Pflanzungen beeinträchtigen oder zerstören können, verwiesen.

### **Versickerung von Oberflächenwasser**

Zur Information der Bauenden wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass anfallendes nicht schädlich verunreinigtes Oberflächenwasser von versiegelten Flächen vor Ort zu versickern ist.

Bei der Versickerung über Versickerungsanlagen ist eine Erlaubnis nach § 8 ff Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bei der Unteren Wasserbehörde der Region Hannover zu beantragen. Den Antragsunterlagen ist ein bodengutachterlicher Nachweis zur Versickerungsfähigkeit sowie eine Bemessung der Versickerungsanlagen gemäß DWA A-A 138-1 beizufügen. Dabei ist auch die Beschaffenheit des Oberflächenwassers nach DWA-102-1 und DWA 102-2 zu betrachten und ggf. eine geeignete Vorbehandlung vorzusehen.



Eine entsprechende Versickerung des Oberflächenwassers von baulichen Anlagen ist derzeit geplant.

### **Städtebaulicher Vertrag**

Zum Bebauungsplan wird zwischen der Vorhabenträgerin und der Stadt Ronnenberg ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen.

Folgende Punkte sollen über den städtebaulichen Vertrag geregelt werden:

- Kostenübernahme für städtebauliche Leistungen,
- Übernahme für eventuelle Infrastrukturfolgekosten (z.B. Erschließung),
- Regelungen zu den erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen,
- Die Festlegungen aus dem städtischen Klimaschutzaktionsprogramm:
  - Nach Möglichkeit Reduzierung der grauen Energie durch natürliche Baustoffe.
  - PV-Pflicht entsprechend der Vorgabe des Förderprogramms „Bonus Dach-Voll-Toll“, Ausnahmen nur für solarthermische Anlagen, die Pflicht kann durch Übertragung der Aufgabe auf Dritte, z.B. durch Verpachtung der Dachfläche, erfüllt werden.
  - Dachausrichtung und -gestaltung (inkl. Statik) PV-freundlich, kompakte Baukörper zur Energieeinsparung.
  - Verzicht auf fossile Brennstoffe und Holz- oder Holzpellettheizungen.
  - Keine BHKWs oder Nahwärmenetze mit Speisung mit Biogas oder blauem Wasserstoff, kalte Nahwärmenetze ermöglichen oder Nahwärmenetze mit Speisung aus Großwärmepumpen
  - Schaffung der nötigen Leitungsinfrastruktur für Ladeeinrichtungen für die Elektromobilität in Gewerbegebieten an jedem Stellplatz
  - Installation von Ladestationen / Wallboxen für Mitarbeiterstellplätze.
  - Alle Nebengebäude sind mit Gründächern (neben PV) auszuführen, Fassadenbegrünung ist vorzusehen.
  - Vorgaben für Stellplatzanlagen in Baugebieten: alle 5 Stellplätze ein Baum mit min. 9 m<sup>2</sup> Baumscheibe.
  - Vermeidung übermäßiger Lichtverschmutzung bei Außenbeleuchtungen (Dauer der Beleuchtung, Leuchart, Ausrichtung).
  - Regenwasser, Vorgabe der Versickerung, ggf. Hochwasserauslaufflächen, gutachterliche Ermittlung der Versickerungsfähigkeit des Bodens: soweit möglich, Versickerung über Mulden-Rigolenversickerung oder Brauchwassernutzung (Zisternen ermöglichen). Flächen der Versickerung sind naturnah zu gestalten.
  - Mindestens eine Nisthilfe je Gebäude ist vorzusehen.

## **6. Umweltschutz**

### **6.1 Natur- und Landschaftsschutz**

Für die Flächennutzungsplanänderung und den Bebauungsplan wird vom Büro Wette & Gödecke GbR, Göttingen der Umweltbericht mit integrierter Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung erarbeitet. Im Umweltbericht wird die gegenwärtige Ausgangssituation analysiert und bewertet und den Planungen gegenübergestellt.



Derzeit liegt nur ein Vorbericht des Umweltberichts („Anmerkung Umweltbelange“ vom 01.10.2024) mit Bestandsplan und Bilanzierung vor. Weitere Ausführungen zum Natur- und Landschaftsschutz erfolgen zum Entwurf der Bauleitpläne.

## 6.2 Bodenuntersuchungen

Zum Vorhaben wurde eine orientierende Bodenuntersuchung, vom Büro ukon Umweltkonzepte GmbH&Co.KG, Hannover durchgeführt und es wurden die Ergebnisse in einem Gutachten (BV Ronnenberg-Weetzen, nördlich Haferkamp, Orientierende Bodenuntersuchung, vom 06.12.2024) zusammengefasst.

Als Ergebnis kann vorab festgestellt werden, dass weder bodenschutz- noch abfallrechtlich relevante Kontaminationen des Plangebiets vorhanden sind und eine Gefährdung des Grundwassers nicht zu befürchten ist. Weitere Untersuchungen zur Gründung und insbesondere zur Versickerungsfähigkeit des Bodens erfolgen zum Entwurf. Die derzeitigen detaillierten Untersuchungen und Ergebnisse sind dem anliegenden Gutachten (Anlage 4) zu entnehmen. Eine ausführlichere Übernahme der Ergebnisse und der möglichen Auswirkungen erfolgt zum Entwurf.

## 6.3 Immissionsschutz

### Schallimmissionen

Die Auswirkung bestehender Schallimmissionen auf die Wohn- und Arbeitsqualität der angrenzenden Wohngebiete stellt einen Schwerpunkt der vorbereitenden Untersuchungen zur Bauleitplanung dar. Der gemeindliche Planungsauftrag zielt auf eine Verbesserung vorgefundener Lärmsituationen hin und verpflichtet die Gemeinde, soweit möglich, auch bereits vorhandene Belastungen durch die Bauleitplanung zu mindern.

Die Auswirkungen auf die schutzwürdige bauliche Nachbarschaft wurden bezogen auf den geplanten Markt durch den TÜVNORD, Hannover, gutachterlich untersucht und in die Planungen eingestellt. Nach der vorliegenden Untersuchung können die anzusetzenden Immissionsrichtwerte in der schutzwürdigen Nachbarschaft mit dem geplanten Markt bei den geplanten Marktöffnungszeiten werktags von 07:00 Uhr bis 20:00 Uhr und dem Bäcker von 6:00 Uhr bis 20:00 Uhr sowie unter Berücksichtigung einer Belieferung des Marktes außerhalb der Nachtzeiten und des Bäckers mit max. zwei Anlieferungen pro Nacht mit Belieferung der Ware vom Westen sicher eingehalten werden.

Im Rahmen des Bebauungsplanes wird in Bezug auf den Immissionsschutz nur die grundsätzliche Eignung des Standortes für die geplante Nutzung betrachtet, da anlagenbezogene und organisatorische Maßnahmen im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden können. Der Immissionsschutznachweis des Vorhabens ist hier auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens zu führen.

Im Schallschutzgutachten wurden auch die Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs auf den öffentlichen Verkehrsflächen betrachtet. Gem. den Ergebnissen dieser Untersuchung, ergibt sich eine Pegelerhöhung des bestehenden Tages-Beurteilungspegels von ca. 4 dB(A), wobei der zulässige Immissionsgrenzwert an betroffenen Immissionsorten von tags 59 dB(A) eingehalten wird. Da es keine Alternative zum ausgesuchten Standort und zur Erschließung gibt und der zulässige Immissionsgrenzwert zur Gewährleistung von gesunden Wohn- und Arbeitsbedingungen in Bezug auf den Verkehrslärm eingehalten wird, ist hier zu Gunsten der



Nahversorgung der Bevölkerung die zusätzliche Beeinträchtigung durch die Zunahme des Verkehrslärms zu vertreten.

#### **Landwirtschaft**

Von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können durch die Ackerwirtschaft Emissionen auf das Plangebiet einwirken. Diese Immissionen sind von den Nutzern als ortsüblich zu tolerieren.

#### **Beleuchtung**

Zum Schutz der umliegenden Anwohner vor Lichtemissionen von Beleuchtungsanlagen an Gebäuden und Stellplatzanlagen im SO-Gebiet, sind die Beleuchtungsanlagen so einzurichten, dass eine unnötige Belastung der Anwohner im angrenzenden Siedlungsgebiet verhindert wird (Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz LAI). Nach Betriebsschluss ist eine Werbebeleuchtung abzuschalten. Für die Beleuchtung sind zudem ausschließlich insektenfreundlichen Leuchtmitteln zu verwenden.

## **7. Eingriffsregelung**

Gemäß § 1a (3) BauGB sind umweltschützende Belange in die Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB einzustellen.

Zu diesem Zweck sind die entsprechenden Eingriffe und deren Vermeidung und Minimierung gem. Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz zu ermitteln, zu bewerten und ggf. mit dem notwendigen Ausgleich gem. § 1a (3) BauGB darzustellen.

Die Ermittlung und Bewertung des Eingriffs erfolgt im Rahmen der Umweltprüfung zum Bebauungsplan durch das Landschaftsplanungsbüro Wette und Gödecke GbR, Göttingen und werden im Entwurf des Umweltberichtes eingestellt.

Im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird der gegenwärtige Zustand von Natur und Landschaft dargestellt und bewertet, der Ist- Zustand dem zukünftig planerisch ermöglichten Soll-Zustand gegenübergestellt und die zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft ermittelt sowie Vorschläge zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich dargestellt.

Die maßgebliche Festsetzung von Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen erfolgt auf Ebene des Bebauungsplanes.

Im Bebauungsplan werden dem Umweltbericht und der Bilanzierung entsprechende Begrünungsmaßnahmen im SO-Gebiet und im Straßenraum sowie anzulegende Grünflächen festgesetzt. Des Weiteren werden im Bebauungsplan Maßnahmen zur Reduzierung der Flächenversiegelung erlassen.

Im Plangebiet kann mit den vorgesehenen Maßnahmen ein vollständiger Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft erzielt werden.

Bei der Kartierung des Plangebiets bezüglich geschützter Vogelarten wurde im Untersuchungsraum u. a. das Revier eines Feldlerchenpaares festgestellt. Nach der Roten Liste Deutschlands gilt die Feldlerche als gefährdet (Gefährdungsstatus 3). Zum Schutz und der Bestandstützung der Feldlerche werden Kompensationsmaßnahmen erforderlich, um



artenschutzrechtliche Verstöße auszuschließen. Vorgesehen ist die Anlage von Feldlerchenfenster in landwirtschaftlichen Flächen. Der Umfang dieser Kompensationsmaßnahme sowie die erforderlichen Flächen wurden jedoch noch nicht abschließend ermittelt. Auch ist der Flächenzugriff auf geeignete Flächen noch nicht gesichert. Die Ergebnisse der Ermittlung und die notwendigen Kompensationsmaßnahmen werden daher erst zum Entwurf in den Bebauungsplan eingestellt.

## 8. Landwirtschaft

Die neu ausgewiesenen Bau- und Grünflächen werden noch landwirtschaftlich als Ackerlandfläche genutzt, jedoch wurden die für das Projekt vorgesehenen Bau- und Grünflächen bereits von der Vorhabenträgerin erworben.

An das Baugebiet grenzen im Norden und Osten landwirtschaftliche Flächen an, die bezüglich der Erschließung von der Ausweisung des SO-Gebiets nicht direkt betroffen sind. Die Flächen sind über westlich und östlich des Plangebiets gelegene Wirtschaftswege und Straßen erschlossen.

## 9. Technische Infrastruktur

### **Wasserversorgung, Löschwasserversorgung**

Die Wasserversorgung wird durch neue Leitungen im Plangebiet mit Anschluss an das vorhandene Trinkwassernetz sichergestellt. Der Anschluss erfolgt an die vorhandenen Trinkwasserleitungen in den Erschließungsstraßen.

Die Löschwasserversorgung erfolgt über das bestehende Versorgungsnetz. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung, dem Bebauungsplan, ist darauf zu achten, dass alle Baugrundstücke so an einer mit Kraftfahrzeugen befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegen oder einen solchen Zugang zu ihr haben, dass der von den baulichen Anlagen ausgehende Zu- und Abgangsverkehr und der für den Brandschutz erforderliche Einsatz von Feuerlösch- und Einsatzkräften jederzeit ordnungsgemäß und ungehindert möglich ist.

### **Schmutzwasser**

Die Entwässerung kann durch neue Schmutzwasserkanäle mit Anschluss an den Schmutzwasserkanal in den angrenzenden Erschließungsstraßen erfolgen. Das anfallende Schmutzwasser wird der städtischen Kläranlage zugeführt, die über ausreichende Kapazitäten verfügt.

### **Niederschlagswasser**

Die Oberflächenwasserentwässerung erfolgt durch Rückhaltung und Versickerung im Plangebiet. Die vorhandenen Böden sind dafür geeignet. Vorgesehen ist, das anfallende Oberflächenwasser einer geplanten Versickerungsmulde im Bereich der nördlich des Marktes gelegenen Grünfläche zuzuführen, dort zurückzuhalten und versickern zu lassen.

Die Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser ist möglich und sollte für die Bewässerung von Grünflächen genutzt werden.

### **Allgemein**

Notwendige wasserrechtliche Genehmigungen zur Grundstücksentwässerung sind im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu den jeweiligen Bauprojekten durch die Bauenden



bei der Stadt Ronnenberg zu beantragen. Wasserrechtliche Erlaubnisse zur Regenwasserversickerung sind, soweit erforderlich, bei der Unteren Wasserbehörde der Region Hannover einzuholen.

Die sonstige Versorgung des Gebiets mit Strom, Gas und fernmeldetechnischen Anlagen ist durch die Vorhabenträgerin mit den jeweiligen Versorgern frühzeitig abzustimmen.

Im Geltungsbereich befinden sich im öffentlichen Straßenraum Ver- und Entsorgungsleitungen. Eine planungsrechtliche Sicherung von Leitungen im öffentlichen Raum ist nicht erforderlich. Da die vorhandenen Leitungen bei der konkreten Projektumsetzung zu beachten sind, wird im Bebauungsplan auf die vorhandenen Leitungen und den Schutz der Leitungen sowie auf eine frühzeitige Beteiligung der Ver- und Entsorgungsträger bei Baumaßnahmen im Bereich der Leitungen hingewiesen.

#### **Bodenaushub und Auffüllungen**

Beim Anfall und bei der Beseitigung bzw. Verwertung von Bodenüberschussmassen aus der Erschließung und dem Bauvorhaben ist die Untere Abfallbehörde der Region Hannover zu beteiligen.

#### **Abfallentsorgung**

Die Abfallbehälter, der Grob- und Sperrmüll sowie Wertstoffe sind dort bereitzustellen, wo die Abfallsammelfahrzeuge gefahrlos an- und abfahren können.

Die Bereitstellung der Abfälle und Wertstoffe hat so zu erfolgen, dass weder Fußgänger noch der Straßenverkehr gefährdet oder behindert werden. Ggf. sind die Abfallbehälter nach der Abfallentleerung wieder auf die Grundstücke zurückzubringen.

## **10. Finanzielle Auswirkungen**

Der Stadt Ronnenberg entstehen bis auf allgemeine Verwaltungskosten durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Kosten, da die Kosten für die Ausarbeitung des Bebauungsplanes von der Vorhabenträgerin getragen werden. Die Kostenübernahme wird über einen städtebaulichen Vertrag gesichert.



Stadt Ronnenberg

Bebauungsplan Nr. 132 „Nahversorger Bröhnstraße“, Stadtteil Weetzen

---

Aufgestellt durch das Planungsbüro Bolli

Göttingen,

.....

Beschlossen durch den Rat der Stadt Ronnenberg in seiner Sitzung am .....

Stadt Ronnenberg,

Der Bürgermeister

.....



Stadt Ronnenberg

Bebauungsplan Nr. 132 „Nahversorger Bröhnstraße“, Stadtteil Weetzen

---

## **Teil 2 Umweltbericht**

Büro Wette & Gödecke GbR, Göttingen

für Vorentwurf derzeit „Anmerkungen Umweltbelange“, Umweltbericht folgt zum Entwurf