

Stadt Ronnenberg

Stadtteil Weetzen



Bebauungsplan Nr. 133 **„Grundschule Weetzen“** mit örtlicher Bauvorschrift

Begründung (Entwurf)

Planfassung gemäß Veröffentlichungsbeschluss
vom 19. März 2026

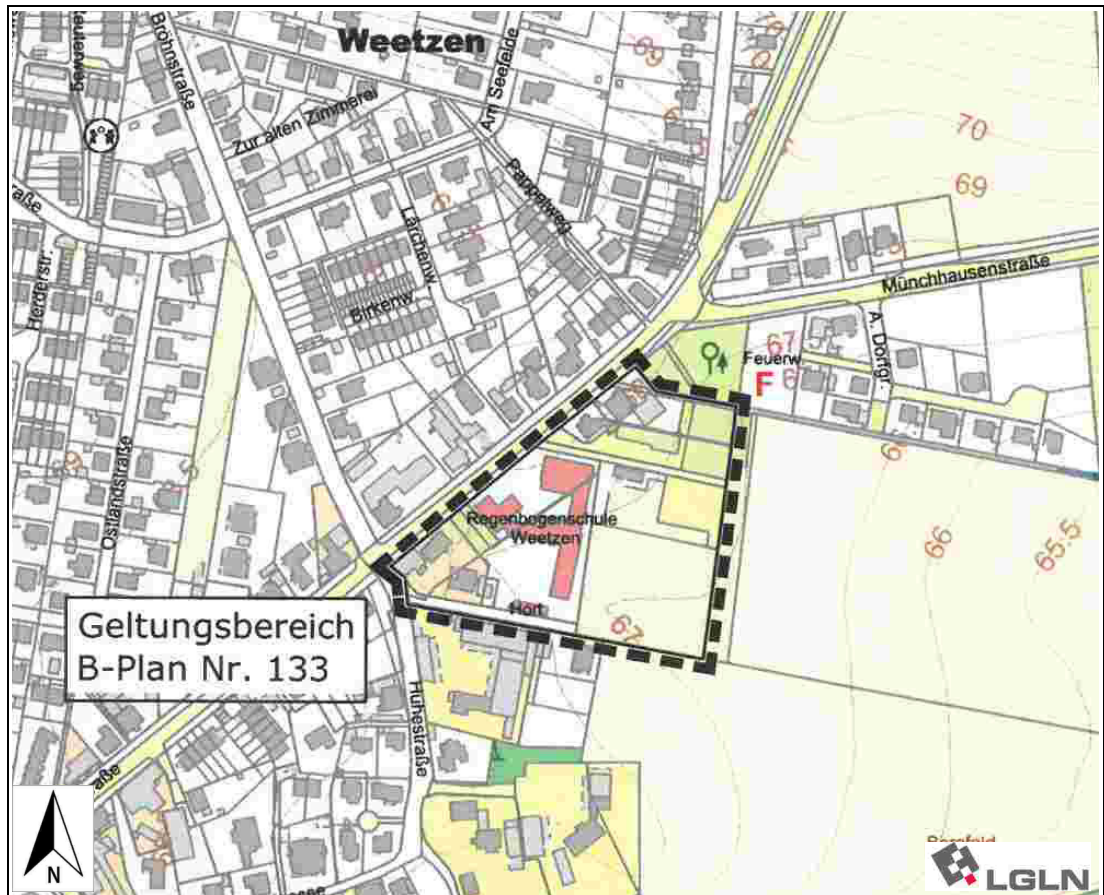
Stadt Ronnenberg

Stadtteil Weetzen



Bebauungsplan Nr. 133 „Grundschule Weetzen“

mit örtlicher Bauvorschrift



Kartengrundlage: Amtliche Karte AK5, Maßstab M 1 : 5.000 (verkleinert) © 02/2024
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung – Katasteramt Hannover

Begründung (Entwurf)

Planfassung gemäß Veröffentlichungsbeschluss
vom 19. März 2026

Planverfasser im Auftrag der Stadt Ronnenberg:

plan:b
Lösungen für Planungsfragen

Göttinger Chaussee 166 · 30459 Hannover
Telefon 0511:52 48 09-10
info@plan-boettner.de · www.plan-boettner.de

Dipl.-Ing. Georg Böttner



Inhaltsverzeichnis

1 Grundlagen und Geltungsbereich	Seite	1
1.1 Aufstellungsbeschluss und Rechtsgrundlagen		1
1.2 Lage und Zustand des Plangebietes		1
2 Planerische Vorgaben		2
2.1 Erfordernisse der Raumordnung		2
2.2 Kommunale Planungen und Programme		3
3 Anlass und Zielsetzungen		6
4 Festsetzungen des Bebauungsplan		7
4.1 Fläche für den Gemeinbedarf 'Schule'		7
4.2 Mischgebiete MI		8
4.3 Verkehr und Erschließung		11
4.4 Fläche für Versorgungsanlagen		12
4.5 Öffentliche Grünflächen		12
4.6 Naturschutzbezogene Maßnahmen		12
4.7 Sonstige Regelungen und Hinweise		18
5 Städtebauliche Auswirkungen		18
5.1 Siedlungsentwicklung und Infrastruktur		18
5.2 Verkehrssituation		19
5.3 Ver- und Entsorgung		19
6 Umweltbezogene Auswirkungen		20
6.1 Belange von Natur und Landschaft		20
6.2 Belange des Immissionsschutzes		22
6.3 Boden / Altlasten / Kampfmittelbelastung		22
7 Denkmalpflege		23
8 Flächenübersicht		24
9 Verfahren und Abwägung		24
9.1 Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung		24
9.2 Veröffentlichung und erneute Behördenbeteiligung		24

Verfahrensvermerke

Anlage: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur Erweiterung der Grundschule in Weetzen
Verf.: GEUM-tec GmbH (Dipl.-Geogr. Michael Bartsch u.a.), Hannover 2023

Hinweis: Der Umweltbericht zu dem Bebauungsplan liegt als gesonderter Teil der
Begründung gemäß § 2a Nr. 2 BauGB vor.
Verf.: ALAND – Landschafts- und Umweltplanung, Engwer & Stegemann
Landschaftsarchitekten PartGmbH, Hannover 2025



1 Grundlagen und Geltungsbereich

1.1 Aufstellungsbeschluss und Rechtsgrundlagen

Der Rat der Stadt Ronnenberg hat in seiner Sitzung am 25.09.2024 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 133 „Grundschule Weetzen“ mit örtlicher Bauvorschrift im Stadtteil Weetzen gefasst. Die Bauleitplanung erfolgt nach Maßgabe der folgenden planungsrechtlichen Gesetzesgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** vom 3. November 2017 (BGBl. I, Seite 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. I, Nr. 348), und
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** vom 21. November 2017 (BGBl. I, Seite 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I, Nr. 176),

sowie unter Berücksichtigung der einschlägigen fachrechtlichen Gesetze und Regelwerke.

Der Bebauungsplan wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zu der 58. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Ronnenberg aufgestellt. Dem Verfahren liegen die allgemeinen Vorschriften des Baugesetzbuches zur Bauleitplanung zugrunde (§§ 1 bis 13 BauGB). Dem Bebauungsplan ist eine Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigefügt. Diese besteht aus den vorliegenden städtebaurechtlichen Erläuterungen und aus einem Umweltbericht als gesondertem Teil der Begründung. Letzterer dokumentiert das Ergebnis der gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführenden Umweltprüfung einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsbeurteilung und dem Kompensationskonzept.

1.2 Lage und Zustand des Plangebietes

Die Stadt Ronnenberg mit ihren insgesamt sieben Stadtteilen gehört der Region Hannover an. Der Stadtteil Weetzen mit ca. 2.300 Einwohnern liegt ca. 2,5 km südwestlich des Kernortes Ronnenberg und ca. 10 km südlich der City von Hannover. Er ist über die Bundesstraße B 217 hervorragend an das Netz des Individualverkehrs und an die Landeshauptstadt Hannover bzw. nach Springe / Hameln im Süden angebunden. Die S-Bahn nach Hannover bzw. Hameln (Haltepunkt mit P&R-Anlage an der Bahnhofstraße) und diverse Buslinien sorgen für den Anschluss an den Öffentlichen Personennahverkehr. Der Ort verfügt über ein für ländliche Standorte gutes Angebot an Waren und Dienstleistungen für den täglichen Bedarf (u.a. Kindergarten, Grundschule). Aufgrund der Infrastrukturausstattung und der verkehrsgünstigen Lage hat Weetzen eine nachgeordnete Bedeutung als Wohnstandort.

Der ca. 2 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Nordosten des Stadtteils Weetzen, unmittelbar an der Ortsdurchfahrt im Zuge der Hauptstraße. Das Plangebiet umfasst den vorhandenen Schulstandort mit Schulgebäuden, Turnhalle und Nebengebäuden sowie die angrenzende Freifläche im östlichen Anschluss, bei der es sich wie bei den rückwärtigen Gärten zweier Wohngebäude im nördlichen Abschnitt der Hauptstraße um die Freiflächen einer vormals hier ansässigen Baumschule handelt. Im Südwesten werden zwei weitere bebaute Grundstücke, eine ehemalige Hofstelle mit Gebäudealtbestand und ein Wohnhaus, sowie ein vorhandener Erschließungsweg (Huhestraße) in den Geltungsbereich einbezogen.



Fotodokumentation (02/2025)



Altgebäude Regenbogenschule mit Denkmal



Schulhof und Funktionsgebäude



Ehemalige Hofstelle (Hauptstraße Nr.7)



Wohn- und Mischbebauung (Hauptstraße 1 und 3)

Grundbuchrechtlich handelt es sich um die Flurstücke 72/1 bis 72/4, 73/3, 73/4, 73/6 bis 73/8 in der Flur 5 sowie um die Flurstücke 22/11 bis 22/17, 22/19 und 22/20, 71/1 und 71/2, 198/21, 199/71 und Teile von 202/71 in der Flur 2, alle in der Gemarkung Weetzen. Der Geltungsbereich wird in der Planzeichnung (M 1 : 1.000) gemäß § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt.

In der Umgebung befinden sich eine landwirtschaftliche Hofstelle und weitere bebaute Grundstücke südlich des Plangebiets. Jenseits der Hauptstraße handelt es sich um gemischt genutzte Grundstücke, während an der Einmündung Münchhausenstraße im Norden eine unbebaute Freifläche liegt. Auf der Ostseite des Plangebiets sowie im Südosten schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

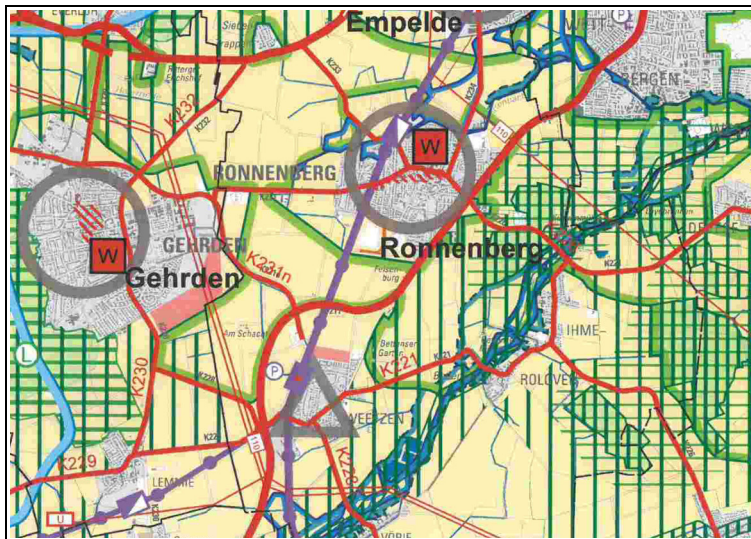
2 Planerische Vorgaben

2.1 Erfordernisse der Raumordnung

Das Regionale Raumordnungsprogramm für die Region Hannover (RROP 2016) weist den Stadtteilen Empelde und Ronnenberg die Funktion von Grundzentren, jeweils mit der Schwerpunktaufgabe Wohnen, zu. Hier sind Wohnstätten vorrangig zu sichern und zu entwickeln sowie Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs bereitzustellen. Der Stadtteil Weetzen wird als „ländlich strukturierte Siedlung mit Ergänzungsfunktion Wohnen“ als Ziel



der Regionalplanung festgelegt (Abschnitt 2.1.4 Ziel 02). Hiernach ist eine Siedlungsentwicklung auch über die Eigenentwicklung hinaus möglich. Auch hinsichtlich der Daseinsvorsorge übernimmt der Ort Ergänzungsfunktion, um für möglichst viele Bevölkerungsgruppen ein erreichbares und vielseitiges Angebot zu erhalten (vgl. Abschnitt 2.2, Ziel 01).



Nach den zeichnerischen Darstellungen des RROP 2016 ist das Plangebiet Teil des bauleitplanerisch gesicherten Bereichs. Die Offenlandschaft im östlichen Anschluss ist als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft festgelegt.

Region Hannover: RROP 2016
(unmaßstäblicher Ausschnitt)

Die Bestandteile der überörtlichen Verkehrsinfrastruktur sind als Vorranggebiete festgelegt, nämlich die als Ortsumfahrung geführte Bundesstraße B 217 als Hauptverkehrsstraße, die örtliche Hauptstraße (Kreisstraße K 229 und weiter nach Ihme-Roloven K 221) als Straße von regionaler Bedeutung und die Bahntrasse Hannover – Hameln als sonstige Eisenbahnstrecke samt Bahnhof mit Verknüpfungsfunktion für ÖPNV.

Die vorliegende Planung entspricht den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung und ist mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.

2.2 Kommunale Planungen und Programme

Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept der Stadt Ronnenberg (ISEK 2030¹) wurde 2016 mit einer umfassenden Beteiligung von Bürger*innen, Verbänden und Interessengruppen erarbeitet. Allgemeines Ziel für die nächsten 15 Jahren ist es, die räumliche Entwicklung unter Berücksichtigung des Nachhaltigkeitsgrundsatzes so zu strukturieren, dass eine leichte Steigerung und anschließende Stabilisierung der aktuellen Bevölkerungszahl erreicht wird. Dies dient der langfristigen Sicherung bestehender Infrastrukturen zur Beibehaltung und ggf. Erhöhung der Lebensqualität in der Stadt.

Themenschwerpunkte sind insbesondere die Siedlungs- und Gewerbeentwicklung, Natur und Landschaft sowie Mobilität in der Stadt Ronnenberg. Unter dem Stichwort 'Soziale Stadt' werden neben der Deckung der bedarfsorientierten Wohnraumversorgung die Sicherung und Entwicklung der Infrastrukturen sowohl für die private Versorgung als auch für öffentliche Einrichtungen angestrebt (siehe auch Kapitel 4).

¹ Verf.: SWECO GmbH; Hannover 2016



Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Ronnenberg geht auf die Ursprungsfassung aus dem Jahr 1981 zurück und wurde in der nahen Umgebung des Plangebiets durch die Teilfläche 3 der 24. Änderung fortgeschrieben.



Stadt Ronnenberg:
Flächennutzungsplan (1981)
(unmaßstäblicher Ausschnitt)

Das Schulgrundstück im westlichen Teil des Plangebiets ist als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung 'Schule' dargestellt. Bei den Grundstücken im Südwesten und Nordosten handelt es sich um gemischte Bauflächen (M) mit der Angabe zum Maß der baulichen Nutzung: Durchschnittliche Geschossflächenzahl 0,4. Im rückwärtigen Teil des Plangebietes handelt es sich wie weiter östlich im Außenbereich um Flächen für die Landwirtschaft. Jenseits der als Hauptverkehrsstraße dargestellten Kreisstraße K 229 (Hauptstraße) sowie im Nordosten entlang der Münchhausenstraße erstrecken sich gemischte Bauflächen (M).

Weiter östlich verläuft die nachrichtlich dargestellte Grenze des Landschaftsgebietes H 75 „Ihmeniederung“ (Verordnung der Region Hannover vom 31.01.2013).

Die o.g. Darstellungen im Plangebiet entsprechen nicht der mit der aktuellen Planung in Aussicht genommenen Art der Bodennutzung. Dies gilt insbesondere für die räumliche Erweiterung des Schulgrundstückes auf der Ostseite des Areals. Deswegen wird der Flächennutzungsplan geändert. Mit seiner 58. Änderung, die im Parallelverfahren zu dem vorliegenden Bebauungsplan aufgestellt wird, wird das Plangebiet überwiegend als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt und mit der Zweckbestimmung 'Schule' näher bezeichnet. Teilflächen am westlichen und nördlichen Rand werden gemischte Baufläche (M). Die Festsetzungen des Bebauungsplans werden gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus diesen geänderten Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

Verbindliches Planungsrecht

Für das Plangebiet liegen keine Bebauungspläne vor. Die Zulässigkeit von Vorhaben bemisst sich demzufolge nach den §§ 34 bzw. 35 BauGB. Planrechte für die in Aussicht genommene bauliche Entwicklung bestehen nur, soweit es sich um Flächen im Innenbereich gemäß § 34 handelt. Die geplante Ausdehnung des Schulstandortes nach Osten und erweiterte Baurechte auf den angrenzenden Grundstücken sind nach dem aktuellen Planstand nicht zulässig.



Für die Umgebung des Plangebiets sind zwei Bebauungspläne anzuführen:

- Der Bebauungsplan Nr. 26 „Kleines Seefeld“ umfasst das Areal nordwestlich der Hauptstraße. In der maßgeblichen Fassung seiner 1. Änderung aus dem Jahr 1979 sind die Flächen an der Hauptstraße als Mischgebiet MI mit drei Vollgeschossen im südwestlichen Abschnitt und als Allgemeines Wohngebiet WA mit zwei Vollgeschossen im nordöstlichen Abschnitt festgesetzt. Die Grundflächenzahl beträgt 0,3 bzw. 0,35, die Geschossflächenzahl 0,9 bzw. 0,7. Weiter nördlich handelt es sich um den Bebauungsplan Nr. 86 „Großes Seefeld“ mit der Festsetzung weiterer Wohngebiete.
- Der Bebauungsplan Nr. 99 „Münchhausenstraße“ wurde im Jahr 2005 aufgestellt. In seinem westlichen Abschnitt, nördlich des Planbereichs, ist ein Mischgebiet MI (ein Vollgeschoss, Grundflächenzahl 0,6) sowie eine Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung 'Feuerwehr' festgesetzt. Im Osten und nördlich der namensgebenden Straße handelt es sich um weitere Mischgebiete.

Die Flächen südlich des Plangebiets liegen im unbeplanten Innenbereich. Hier sind gemäß § 34 BauGB Vorhaben zulässig, die sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubarer Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Umweltbezogene Planungsvorgaben

Der **Landschaftsrahmenplan** der Region Hannover (LRP 2013) beschreibt und bewertet als Fachgutachten des behördlichen Naturschutzes rahmenhaft den Zustand von Natur und Landschaft und schlägt Maßnahmen bezüglich Erhaltung und Entwicklung vor. Ein aktueller Landschaftsplan der Stadt Ronnenberg liegt dagegen nicht vor. Statt dessen ist ein **Aktionsplan Natur und Landschaft**¹ anzuführen, der im Rahmen des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes erstellt wurde. Beide Planwerke formulieren keine relevanten Ziele und Maßnahmen für den Planbereich.

Die Stadt Ronnenberg verfügt über eine Satzung zum Schutz von Bäumen, Sträuchern und Hecken (**Baumschutzsatzung**, wirksam in der Fassung vom 26.02.2025). Mit Umsetzung der Satzung soll das Orts- und Landschaftsbild belebt und gegliedert, das Kleinklima verbessert und die nachhaltige Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes gesichert werden.

Im **Klimaschutzaktionsprogramm** der Stadt Ronnenberg werden die relevanten Daten zum Klimaschutz, wie Treibhausgasemissionen, Energie-, und Stromverbrauch sowie Energiebereitstellung analysiert; das Potenzial zur Senkung dieser Parameter wird abgeschätzt und es werden konkrete Maßnahmen vorgeschlagen. Insgesamt ist das Ziel dieses Programms, die durch die Bundesregierung vorgegebene Treibhausgasreduktion um 35 – 40 % zu erreichen. Neben der Frage der Verkehrsminimierung durch eine günstige Standortwahl ist das Ziel, Gewerbebauten und öffentliche Gebäude mit Photovoltaikanlagen an Gebäudefassaden und auf Flachdächern auszustatten sowie einen klimaverträglichen Energiestandard der Gebäude zu sichern, planrelevant für das hier in Rede stehende Vorhaben.

¹ Verf.: Planungsgruppe Umwelt (Dipl.-Ing. Dietrich Kraetzschmer), Hannover 2021



3 Anlass und Zielsetzungen

Allgemeine Ziele zur Stadtentwicklung

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept ISEK 2030 formuliert das Leitbild 'Soziale Stadt' wie folgt:

„Wichtige Voraussetzung für eine positive Entwicklung der Stadt ist eine hohe Wohn- und Lebensqualität für alle Menschen. Diese wird gewährleistet durch attraktiv gestaltete Freiräume, die den Nutzungsansprüchen der unterschiedlichen Alters- bzw. Bevölkerungsgruppen gerecht werden sowie durch eine qualitätsvolle Stadtgestaltung. Alle Einwohner sollen in ihrem Wohnumfeld die notwendigen sozialen, technischen und öffentlichen Infrastrukturen vorfinden.“

Neben einer Reihe weiterer sozialer Ziele, z.B. Schaffung bezahlbaren Wohnraums, wird mit Blick auf die vorliegende Planung insbesondere die Bereitstellung gut erreichbarer sozialer, öffentlicher und Versorgungseinrichtungen als Vorgabe für die künftige Stadtentwicklung genannt. Insbesondere in den kleineren Stadtteilen, u.a. in Weetzen, steht die Sicherung der Grundversorgung im Fokus. Auch wenn dies nicht ausdrücklich benannt wird, gehört dazu die Sicherung und langfristig bedarfsgerechte Entwicklung des Grundschulstandortes.

Bedarfsgerechte Entwicklung am Standort Weetzen

Waren bereits im ISEK 2030 auch für die Grundschule Weetzen rückläufige, allenfalls stagnierende Schülerzahlen prognostiziert worden, so wird dieser Trend auch in der jüngsten Ratsvorlage zur Schülerzahlenentwicklung der Stadt Ronnenberg¹ bestätigt. Ausgehend von dem Bestand 184 Schüler*innen im Schuljahr 2023/24 wird perspektivisch bis 2032/33 eine Spanne von ca. 150 – 200 Schüler*innen angegeben. Da die vorhandenen Schulgebäude und Nebenanlagen nicht mehr den zeitgemäßen Anforderungen im Hinblick auf Größe, Zustand und energetische Eigenschaften der Räumlichkeiten genügen, ist der Neubau einer 4-zügigen Ganztagsgrundschule mit einer voraussichtlichen Fertigstellung zum Schuljahr 2028/2029 geplant. Dieser soll am gegebenen Schulstandort unter Einbeziehung einer Erweiterungsfläche im östlichen Anschluss an die Bestandsfläche errichtet werden

Das in Rede stehende Vorhaben ist auch in der 1. Fortschreibung des ISEK zum 3-Jahres-Maßnahmenprogramm für die Jahre 2021 bis 2023 unter dem Punkt 'Errichtung von öffentlichen Einrichtungen' ausdrücklich genannt (Flächenerwerb, Bauleitplanung und Baubeginn bis 2023). Weitere Argumente zur Standortwahl und zur Abwägung bezüglich der Flächeninanspruchnahme werden in der Begründung zu der 58. Änderung des Flächennutzungsplans dargelegt.

Städtebauliche Ziele

Zur Konkretisierung der Planungsabsichten hat die Stadt Ronnenberg im Jahr 2024 einen Architektenwettbewerb durchgeführt. Dessen Ergebnisse und insbesondere das mit dem 1. Preis ausgezeichnete Konzept zeigen städtebauliche und architektonische Lösungen für den Neubau des Schulgebäudes und einer Zweifeldturnhalle auf. Es ist vorgesehen, diese Neubauten überwiegend im rückwärtigen Teil des Grundstückes zu errichten, um auch während

¹ Vorlagen-Nr. VO/0578/2023



der Bauphase den Schulbetrieb in den Bestandsgebäuden sicherstellen zu können. Der Altbau der Schule an der Hauptstraße als Solitär soll erhalten und ggf. für neue Nutzungen zu ertüchtigen (z.B. Kindertagesstätte, Dorfgemeinschaftsnutzungen). Nördlich dieses Gebäudes wird nach Abriss der Altgebäude ein öffentlicher Dorfplatz angelegt. Die Neubauten des Schulgebäudes und der Sporthalle werden winkelförmig angeordnet, so dass im Südosten des Areals ein räumlich abgeschlossener Schulhof entsteht, der im Süden auch Laufbahn und Sprunggrube für den Schulsport umfasst.

Während das Schulgelände fußläufig auch künftig von der Hauptstraße aus zugänglich ist, soll die fahrtechnische Erschließung des Schulgrundstückes über den Stichweg im Zuge der Huhestraße erfolgen. Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist eine neue Stellplatzanlage für Pkw und Fahrräder zwischen den Bestandsnutzungen und der geplanten Sporthalle vorgesehen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung und Entwicklung des Schulgrundstückes und für die Sicherung und moderate Erweiterung der angrenzenden Grundstücke geschaffen werden. Der Bebauungsplan trifft die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung (vgl. § 8 Abs. 1 BauGB). Planungsziel ist insbesondere die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche und von Mischgebieten. Im Rahmen der städtebaulichen Planung sowie auf nachfolgenden Plan- und Genehmigungsebenen muss eine Reihe von Fachbelangen berücksichtigt werden: Die Eingriffsregel des Naturschutzrechts und die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes sind zu beachten (siehe Umweltbericht). Das Vorhaben ist im Hinblick auf die technischen Anforderungen der Verkehrserschließung sowie der Ver- und Entsorgung abzustimmen. Immissionsschutzrechtliche Vorgaben müssen im Hinblick auf die Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse beachtet werden. Schließlich sind Belange des Denkmalschutzes zu berücksichtigen.

4 Festsetzungen des Bebauungsplans

Vorbemerkung

Der Bebauungsplan trifft die erforderlichen Festsetzungen zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung im Plangebiet. Grundlage der verbindlichen Regelungen des Bebauungsplans sind die in vorangegangenen Abschnitt dargestellten Ziele sowie die funktionalen und gestalterischen Ergebnisse des durchgeführten Architektenwettbewerbs. Die nachstehend erläuterten Festsetzungen werden gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den wirksamen Darstellungen des Flächennutzungsplans und aus der 58. Änderung des Flächennutzungsplans, die im Parallelverfahren zu dem Bebauungsplan durchgeführt wird, entwickelt.

4.1 Fläche für den Gemeinbedarf 'Schule'

Große Teile des bereits bebauten Schulgrundstückes und die Erweiterungsfläche im Osten werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt und mit der Zweckbestimmung 'Schule' näher bezeichnet. Die Gemeinbedarfsfläche dient der Unterbringung von Einrichtungen der Schulversorgung samt zugehörigen Neben- und Freiflächenutzungen sowie von dorfgemeinschaftliche Anlagen und Einrichtungen. Namentlich wird da-



mit die planungsrechtliche Voraussetzung für die Zulässigkeit der in dem durchgeführten Wettbewerb vorgeschlagenen Erneuerung und Erweiterung der Regenbogenschule geschaffen. Durch die textlich festgesetzte Zweckbestimmung ist gewährleistet, dass neben den schulischen Einrichtungen (Unterrichtsräume, Turnhalle etc.) auch weitere gemeinwohlbezogene Gebäudenutzungen der Ortschaft (z.B. Dorfgemeinschaftsraum) und Freiflächen (z.B. Dorfplatz) untergebracht werden können

Für die Gemeinbedarfsfläche wird die Grundflächenzahl auf $GRZ=0,5$ begrenzt, um einer unangemessenen baulichen Dichte in dem dörflich geprägten Umfeld entgegenzuwirken. Da auch Teile der geplanten Freiflächen laut Wettbewerbsentwurf befestigt werden sollen (Schulhof, Stellplätze, Dorfplatz), wird die Überschreitungsmöglichkeit durch Erschließungs- und Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nicht eingeschränkt, so dass insgesamt eine maximale Oberflächenversiegelung von 75 % zulässig ist.

Mit Blick auf die Höhenentwicklung werden – wie für den Schulneubau in dem Wettbewerbsentwurf vorgeschlagen – drei Vollgeschosse zugelassen. Diese minimalen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung erfüllen den Standard des § 16 Abs. 3 BauNVO. Sie sind aus dem Ergebnis des durchgeführten Wettbewerbs abgeleitet und ermöglichen die geplante Bebauung und Freiflächengestaltung.

Weiter wird für die Gemeinbedarfsfläche eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO vorgeschrieben, um die gemäß Wettbewerbsergebnis geplanten Baukörper realisieren zu können. Die diesbezügliche textliche Festsetzung sieht vor, dass Gebäude wie in der offenen Bauweise seitlichen Abstand zur Grenze halten müssen, dass die Längenbeschränkung gemäß § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO von maximal 50 m aufgehoben wird. Schließlich werden die überbaubaren Flächen durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO definiert. Während diese im Westen einen wohltuenden Abstand zur Hauptstraße und dem dortigen Altgebäudebestand halten, rücken sie im Norden und Osten bis auf den bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstand von 3 m an die Grenzen heran, um eine optimale und flexible Ausnutzung des Schulgrundstücks zu ermöglichen.

4.2 Mischgebiete MI

Planungsrechtliche Festsetzungen

Das Grundstück des Altbaus der Regenbogenschule, das gemäß Wettbewerbsentwurf erhalten werden soll, sowie die zum überwiegenden Teil bereits bebauten Grundstücke nördlich und südlich des Schulareals werden nach der **Art der baulichen Nutzung** als Mischgebiete MI gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO festgesetzt. Dies entspricht dem dörflichen Charakter an der Hauptstraße und ermöglicht eine breite Nutzungsmischung. Neben Wohngebäuden sind auch gewerbliche Nutzungen sowie Anlagen für Verwaltungen und für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Damit wird insbesondere auch die Voraussetzung für eine flexible Nachnutzung des ehemaligen Schulgebäudes für dorfgemeinschaftliche oder andere Nutzungen geschaffen.



Zur Wahrung der kleinteiligen Struktur des Gebietes werden in den drei Teilflächen die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 5 bis 8 BauNVO allgemein zulässigen sowie die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen. Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO). Mit diesem Ausschluss wird dafür Sorge getragen, dass keine großflächigen oder verkehrsintensiven Nutzungen in das Umfeld einziehen. Für diese Nutzungen bestehen an anderer Stelle im Stadtgebiet ausreichende Entwicklungsmöglichkeiten.

Im Hinblick auf das **Maß der baulichen Nutzung** wird räumlich differenziert (Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO): Aufgrund der bereits gegebenen Grundstücksparzellierung und vorhandenen Bebauung wird die Grundflächenzahl in den Mischgebieten MI-1 und MI-2 im Süden mit GRZ=0,5 festgesetzt, während in dem weniger eng bebauten MI-3 im Norden GRZ=0,4 gilt. Diese Maße unterschreiten den in § 17 BauNVO genannten Orientierungswert, sind aber hier angesichts der kleinteiligen Struktur und niedrigen Dichte im Bestand angemessen. § 19 Abs. 4 BauNVO eröffnet die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch Erschließungs- und Nebenanlagen um bis zu 50 %, so dass hier Versiegelungswerte von maximal 75 % bzw. 60 % der Grundstücksfläche zulässig sind.

In allen drei Gebieten werden zwei Vollgeschosse zugelassen, wie dies im Wesentlichen der Bebauungsstruktur in Kern der Ortschaft entspricht. Hinsichtlich der Geschossflächenzahl wird entsprechend der o.g. Werte für die Grundflächenzahl differenziert: In den Mischgebieten MI-1 und MI-2 lautet die GFZ=0,8. Dies erlaubt wie im Bestand eine der Lage angemessene Ausnutzung und Dichte und entspricht der Bestandsbebauung auf der gegenüberliegenden Seite. Demgegenüber bleibt die Geschossflächenzahl in dem Mischgebiet MI-3 auf GFZ=0,6 begrenzt, um hier – wie auch im Geltungsbereich des nördlich angrenzenden Bebauungsplans Nr. 99 „Münchhausenstraße“ – eine zu starke Verdichtung im Übergang zu der offenen Landschaft zu vermeiden.

Für alle drei Mischgebiete (MI) gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO: Die Gebäude sind innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen mit seitlichen Grenzabstand zu errichten. Die Baugrenzen nehmen auf der Straßenseite (Hauptstraße) mit Abständen von 3 bzw. 5 m die örtliche Fluchtlinie auf und arrondieren die Baufelder im Übrigen so, dass auf den Bestandsgrundstücken Anbauten und Erweiterungen der vorhandenen Gebäude möglich sind und dass die Entwicklungsfläche im Osten des Mischgebietes MI-3 hinreichend Spielraum für die Errichtung neuer Gebäude bietet. Zugleich wird mit dieser Festsetzung im Bereich des MI-1 aus Gründen der Verkehrssicherheit an der Einmündung der Huhestraße der Wiederaufbau eines abgängigen Nebengebäudes im Süden des Grundstückes Hauptstraße 7 ausgeschlossen.

Örtliche Bauvorschrift

In den Bebauungsplan wird gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 NBauO eine örtliche Bauvorschrift aufgenommen. Deren Geltungsbereich erstreckt sich ausschließlich auf die in dem Bebauungsplan festgesetzten Mischgebiete MI. Auf eine Einbeziehung des Schulareals wird verzichtet, da es sich hier – anders als bei den überwiegend privaten Baugrundstücken in den Mischgebieten – um öffentliche Flächen handelt, in denen die Stadt Ronnenberg die Neubauplanung der Schule unter Berücksichtigung der baugestalterischen Belange selbst steuern kann.



Mit der örtlichen Bauvorschrift für die Mischgebiete werden ergänzend zu den städtebau-rechtlichen Festsetzungen gestalterische und ökologische Anforderungen für Gebäude und Freiflächen formuliert. Die nachfolgend erläuterten Bestimmungen zielen darauf ab, die betroffenen Flächen in der Ortsmitte Weetzens unter Einbeziehung der vorhandenen gestalterisch prägenden Strukturen in ortsangemessener Erscheinung zu entwickeln. Im Einzelnen sind folgende Vorgaben zu beachten:

- Von besonderer Bedeutung für das Erscheinungsbild der Siedlung sind die **Dachform** und die Farbe der **Dacheindeckungen**. Grundsätzlich werden für Gebäude der Hauptnutzung nur Sattel- Walm- und Pultdächer mit einer Neigung von 35° bis 45° zugelassen, die mit nicht glänzenden Dachsteine im Farbton „rotbraun“ einzudecken sind (Definition der Farbtöne nach dem Farbbregister RAL 840 HR). Für untergeordnete Gebäude oder Gebäudeteile (bis 1/3 der Grundfläche des Gesamtgebäudes) und für Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen – soweit es sich um Gebäude i.S.d. § 2 Abs. 2 NBauO handelt – können ausnahmsweise auch Flachdächer oder flach geneigte Dächer (bis 12° Neigung) zugelassen werden, die mit einer Dachbegrünung auszustatten sind.

Da diese nicht gestaltprägend in Erscheinung treten, sind untergeordnete Bauteile (z.B. Gauben, Balkone), Terrassenüberdachungen und Wintergärten von den o.g. Bestimmungen zu Dachform und Dachfarbe ausgenommen. Aufgrund ihrer Bedeutung zum Erreichen der Klimaziele gelten diese Vorgaben auch nicht für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie.

- Für die **Außenwände** von Hauptbaugebäuden und von Garagen, Carports und sonstigen Nebenanlagen werden weniger restriktive Vorgaben formuliert. Zur Vermeidung etwaiger Blendwirkungen wird die Verwendung von Baustoffen mit glänzenden Oberflächen ebenso ausgeschlossen wie der Einsatz von Materialien und Konstruktionen, die eine Ziegel- oder Betonsteinoptik vortäuschen, sowie von Baustoffen in Signal- und Leuchtfarben.
- Auch die **Einfriedungen** entlang der Verkehrsflächen sind für das Erscheinungsbild des öffentlichen Raumes bedeutsam. Hierfür werden nur regionaltypische Mauern und Zäune in einer Höhe von maximal 1,20 m sowie Laubgehölze zugelassen. Dagegen sind für die Einfriedung am Rande des Außenbereichs ergänzend zu den hier anzupflanzenden Strauchhecken nur transparente Draht- oder Metallgitterzäune zulässig.
- Hinsichtlich der Gestaltung der **Grundstücksfreiflächen** wird in den Hinweisen zum Bebauungsplan ergänzend auf § 9 Abs. 2 der niedersächsischen Bauordnung aufmerksam gemacht, wonach diese nicht bebauten und nicht befestigten Areale Grünflächen sein müssen. Sogenannte Schottergärten sind nicht zulässig.
- Aufgrund der Lage der Mischgebiete an der Ortsdurchfahrt im Zuge der Hauptstraße werden auch gestalterische Anforderungen an die Zulässigkeit von **Werbeanlagen** formuliert. Insbesondere sind Anlagen mit allgemeiner Wirtschaftswerbung oder Fremdwerbung nicht zulässig. Sonstige Werbeanlagen dürfen eine Größe von 5 m² nicht überschreiten und die Beleuchtung der Werbeanlagen eingeschränkt, um Störwirkungen zu minimieren.

Die vorgenannten Gestaltungsvorschriften werden mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 133 „Grundschule Weetzen“ der Stadt Ronnenberg wirksam. In der Satzung wird ausdrücklich auf die Bestimmungen des § 80 NBauO zur Ordnungswidrigkeit und deren Ahndung hingewiesen.



4.3 Verkehr und Erschließung

Verkehrsanbindung

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung wird begrenzt von der Hauptstraße (Kreisstraße K 229). Es handelt sich um eine öffentliche Verkehrsfläche, die bauleitplanerisch nicht festgesetzt ist. Auch mit Blick auf den vorliegenden Bebauungsplan ist deren planungsrechtliche Sicherung nicht erforderlich, da planbedingt keine Eingriffe in die Verkehrsfläche vorgenommen werden. Da sich der betroffene Straßenabschnitt innerhalb der straßenrechtlich festgelegten Ortsdurchfahrt befindet, sind hier Grundstückszufahrten zu dem Schulgelände und den Privatgrundstücken zulässig.

Im Süden des Geltungsbereichs liegt ein öffentlicher Weg, der zu der weiter südlich anschließenden Huhestraße gehört. Dieser Weg dient der Erschließung der anliegenden Grundstücke sowie künftig auch der des Schulgrundstückes. Er wird in der Bestandsbreite des Flurstücks 73/6 als Straßenverkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt.

Im Norden des Plangebiets, zwischen dem Schulareal und dem nördlich angrenzenden Mischgebiet MI-3, befindet sich ein privater Weg, der die ehemaligen Baumschulflächen und die östlich angrenzende landwirtschaftliche Nutzfläche erschließt. Zur Sicherung dieser Erschließungsfunktion, über die auch die rückwärtigen Bauflächen des festgesetzten Mischgebietes angebunden werden können, wird der Weg als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt und als 'Privater Erschließungsweg' näher bezeichnet.

Ruhender Verkehr

Auch wenn aufgrund der geänderten Fassung der Niedersächsischen Bauordnung keine Stellplätze für Wohnungen nachzuweisen sind, ist die Unterbringung des ruhenden Verkehrs grundsätzlich auf den Baugrundstücken geplant und wird abschließend in nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren geklärt.

Dies gilt namentlich auch für den Stellplatzbedarf von Mitarbeitenden und Gästen der Schul- und sonstigen Einrichtungen in der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche. Um hier geordnete Verkehrsverhältnisse zu gewährleisten, wird in dem Entwurfskonzept des durchgeführten Wettbewerbes vorgeschlagen, eine Stellplatzanlage im Süden des Schulgeländes zu schaffen und diese über die Huhestraße zu erschließen. Hier können bedarfsgerecht ca. 30 Stellplätze, einschließlich der erforderlichen Anzahl von Pkw-Stellplätzen mit erweiterten Abmessungen für Menschen mit Mobilitätseinschränkungen untergebracht werden. Auf eine ausdrückliche Festsetzung dieser Fläche wird verzichtet, um die notwendige Flexibilität für die Umsetzung des Wettbewerbskonzeptes zu wahren.

Neben diesen Stellplätzen auf den Privatgrundstücken und im Bereich des Schulareals stehen weitere öffentliche Stellplätze im Seitenraum der Hauptstraße (Kreisstraße K 229) zur Verfügung. Diese wurden nach Bau der Ortsumfahrung (Bundesstraße B 217) im Zuge des Rückbaus der alten Ortsdurchfahrt neu gestaltet.



4.4 Fläche für Versorgungsanlagen

Im Süden des Plangebietes, von der öffentlichen Verkehrsfläche im Anschluss an die Huhestraße aus zugänglich, befindet sich eine Umspannstation der Avacon Netz GmbH auf einem eigenständigen Grundstück am Rande des Schulgeländes (Flurstück 73/8). Zur Sicherung der Versorgungsfunktion wird das Grundstück gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB als Fläche für Versorgungsanlagen, hier: Trafo-Station, festgesetzt.

Eine weitere Trafo-Station der Avacon Netz GmbH befindet sich im Norden des Plangebietes auf dem Grundstück Hauptstraße 1 (Flurstück 22/4), das Teil des Mischgebietes MI-3 ist. Da hier die Zugänglichkeit der Anlage durch eine Nutzungsvereinbarung mit dem Flächeneigentümer geregelt ist, wird auf eine zeichnerische Festsetzung verzichtet.

Zum Schutz der beiden o.g. Anlagen wie generell der Fernmeldeanlagen und -leitungen der Avacon Netz GmbH sind die einschlägigen Merkblätter und Vorgaben des Leitungsträgers zu beachten.

4.5 Öffentliche Grünfläche

Freifläche Denkmal

Südlich des Altgebäudes der Regenbogenschule befindet sich eine kleine Grünanlage, auf der das Ehrenmal der ehemaligen Gemeinde Weetzen für ihre Gefallenen der Kriege seit 1870 steht. Dieses ist in der Liste der Baudenkmale gemäß § 3 Abs. 2 NDSchG geführt. Dem Charakter des Areals entsprechend wird es im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt und mit der Zweckbestimmung 'Freifläche Denkmal' näher bezeichnet.

Wassergraben

Im Norden des Plangebietes ist ein offener Graben, der weiter ostwärts am Südrand der Baugrundstücke 'Am Dorfgraben' verläuft und der der Entwässerung angrenzender Flächen dient, in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen. Zur Sicherung dieser Fläche und seiner entwässerungstechnischen wie ökologischen Funktion wird das betroffene Teilstück des Flurstücks 202/71 ebenfalls als öffentliche Grünfläche, hier: 'Wassergraben' festgesetzt.

4.6 Naturschutzbezogene Festsetzungen

Die durch die Bauleitplanung erkennbaren möglichen Beeinträchtigungen der planbedingten Umweltauswirkungen sind gemäß § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. den §§ 13 ff BNatSchG zu vermeiden, auszugleichen oder zu ersetzen. Auf der Grundlage der ausführlich dargelegten Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes werden im Umweltbericht zahlreiche Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen angeführt. Diese werden als grün- und naturschutzbezogene Festsetzungen des Bebauungsplanes in den Bebauungsplan aufgenommen und nachstehend erläutert. Weiter werden die Regelungen zu den aus der Eingriffsbilanzierung des Umweltberichts abgeleiteten externen Kompensationsflächen und -maßnahmen dargelegt.



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

Zunächst handelt es sich um eine Reihe von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, die nach Maßgabe des Umweltberichtes der Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft bzw. dem Ausgleich unvermeidbarer Eingriffe dienen. Namentlich anzuführen sind folgende Festsetzungen:

- Infolge der erweiterten Bauflächen und der zusätzlichen Oberflächenversiegelung in der Fläche für den Gemeinbedarf 'Schule' und in den Mischgebieten (MI) ist mit einem erhöhten Anfall von Oberflächenwasser zu rechnen. Aufgrund der örtlichen Bodenverhältnisse kommt die Versickerung des Regenwassers nicht in Betracht. Zur Vermeidung hydraulischer Überlastungen des Kanalsystems und von Beeinträchtigungen des natürlichen Wasserhaushalts wird festgesetzt, dass das Niederschlagswasser im Plangebiet zurückzuhalten ist und nur gedrosselt in den Kanal abgeleitet werden darf. Die Ableitung wird das Maß des natürlichen Abflusses begrenzt (3 l/sec*ha). Die Sammlung und Nutzung von Brauchwasser bleibt unbenommen. Die einschlägigen wasserrechtlichen Bestimmungen sind zu beachten; der diesbezügliche hydraulische Nachweis ist in dem nachfolgenden Genehmigungsverfahren zum Entwässerungsantrag zu führen.
- In den nachgeordneten Plan- und Genehmigungsverfahren sind die notwendigen Stellplätze in der Fläche für den Gemeinbedarf 'Schule' nachzuweisen (siehe Kapitel 4.3) bzw. in den Mischgebieten (MI) bedarfsgerecht anzulegen. Als Beitrag zum Bodenschutz und zur Verringerung des Oberflächenabflusses wird festgesetzt, dass neu angelegte, offene Stellplätze mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen sind (z.B. Ökopflaster, Rausengittersteine o.Ä.).
- Zur Vermeidung von Störungen von Insekten und Fledermäusen wird gemäß Empfehlung des Umweltberichtes textlich festgesetzt, dass für die Beleuchtung von Freiflächen und Erschließungsanlagen in der Gemeinbedarfsfläche 'Schule' und in dem Mischgebiet (MI) nur insektenfreundliche Beleuchtungselemente mit warm-weißer Lichtfarbe (max. 3.000 Kelvin) zulässig sind. Die Lichtpunkthöhe darf maximal 7,5 m über der Bezugshöhe (Oberkante Fahrbahn) betragen. Die Leuchten sind so auszurichten, dass die Abstrahlung ausschließlich nach unten erfolgt und Lichtstreuungen vermieden werden.
- Weiter wird im Umweltbericht darauf hingewiesen, dass bei der Gebäudeplanung Maßnahmen zur Minimierung des Vogelschlagrisikos zu beachten sind. Gemäß textlicher Festsetzung sind im Plangebiet geeignete Maßnahmen nach den Empfehlungen des Leitfadens der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten „Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben“ vom 19.02.2021 zu berücksichtigen, beispielsweise kleinteilige Fenstergliederung, Streifenmarkierung o.Ä.
- Schließlich werden für die Gemeinbedarfsfläche 'Schule' eine Reihe von artenschutzrechtlich begründeten Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Wie im Umweltbericht ausführlich dokumentiert wird, wurden sowohl Brutvögel mit Brutnachweis und Lebensstätten als auch Fledermäuse mit potenziellen Habitaten erfasst. Deswegen sind im Plangebiet Ersatzfunktionen für Brutvögel und Fledermäuse nach Maßgabe des Umweltberichts zu schaffen, dauerhaft zu sichern und bei Abgang zu ersetzen.



Und zwar im Einzelnen mindestens

1. fünf Nistkästen für Höhlenbrüter,
2. vier Brutplätze für Mehlschwalben sowie
3. Quartiersstrukturen für hohlraumbewohnende Fledermäuse.

Die Ersatzquartiere sind in die Neubauten von Schul- und Sporteinrichtungen in der Fläche für Gemeinbedarf 'Schule' zu integrieren. Zur Sicherung der Schutz- und Ausgleichsfunktion (sogenannte CEF-Maßnahmen¹) dürfen die Altgebäude erst nach Fertigstellung der Neubauten und Installation der o.g. Ersatzquartiere abgerissen werden. Alternativ sind diese vorab an Gebäuden oder Gehölzen im Umfeld zu schaffen bzw. in Form eines mindestens 5 m hohen Schwalbenturmes auf dem Grundstück zu errichten.

Erhaltung von Bäumen

In den dem Umweltbericht zugrunde liegenden Erfassungen und Bewertungen wird unter artenschutzrechtlichen Gesichtspunkten auch die Bedeutung einiger Habitatbäume für höhlenbrütende Vogelarten und Fledermäuse herausgestellt. Den gutachterlichen Empfehlungen folgend sollen die eingemessenen und hinsichtlich ihrer Vitalität überprüften Bäume erhalten werden. Allerdings ist absehbar, dass zwei ortsbildprägende Birken an den Stirnseiten des vorhandenen Schulsporthalle beim geplanten Abriss dieses Gebäudes nicht erhalten werden können.

Die o.g. Einzelbäume werden im Bebauungsplan zeichnerisch gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzt. Sie sind dauerhaft zu sichern und bei Abgang durch Nachpflanzung eines Baumes gleicher Art an in etwa gleicher Stelle zu ersetzen (Stammumfang mindestens 18-20 cm). Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass bei den anstehenden Erd- und Baumaßnahmen die Bestimmungen der DIN 18920 bzw. der Richtlinie SBB 2023 zum Vegetations- und Baumschutz zu beachten sind (z.B. Schutzzäune, Verbot von Abgrabungen im Wurzelraum von Gehölzen etc.).

Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Das Plangebiet soll durch raumwirksame Gehölzstrukturen eingebunden und durchgrünt werden. In diesem Sinne und nach den Vorschlägen des Umweltberichts werden neben den o.g. Erhaltungsbindungen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern getroffen, die der Vermeidung und/oder dem Ausgleich von Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt dienen.

Mit Bezug auf die Fläche für den Gemeinbedarf 'Schule' werden folgende Maßnahmen festgesetzt, die im Rahmen der Außenraumgestaltung und bei der Schaffung von Erschließungsanlagen durchzuführen sind:

- Es sind insgesamt mindestens 5 Laubbäume 1. Ordnung und 15 Laubbäume 2. Ordnung neu anzupflanzen. Diese Anpflanzungen dienen neben den o.g. ökologischen Funktionen insbesondere dazu, die geplanten Schulneubauten räumlich und ortsgestalterisch gut einzubinden und damit zugleich einen angemessenen Übergang von dem Offenland im Osten zu der besiedelten Ortslage zu schaffen. Insoweit stellen diese Maßnahmen eine

¹ continuous ecological functionality-measures



Form der landschaftsgerechten Ortsrandgestaltung dar, wie sie laut Erläuterung zur Flächennutzungsplanänderung angestrebt wird. Ein geschlossenen Pflanzstreifen an der Grundstücksgrenze lässt sich hier unter Berücksichtigung der Flächenansprüche der notwendigen Schulerweiterung und zur Sicherung einer größtmöglichen Flexibilität für die Neuplanung nicht realisieren.

- Sofern auf dem Schulgrundstück eine Stellplatzanlage mit mehr als fünf Stellplätzen geschaffen wird, ist diese durch ein Baumraster zu gliedern: Für jeweils fünf Stellplätze ist ein Laubbaum mindestens 2. Ordnung anzupflanzen. Im Stammbereich der Bäume muss jeweils eine Fläche von mindestens 10 m² unversiegelt sein und vor Überfahung, Bodenverdichtung etc. geschützt werden. (Die hiermit festgesetzten Bäume können auf die o.g. Mindestanforderungen zur Anpflanzung angerechnet werden.)

Diese Maßnahme ist über die o.g. ökologischen Funktionen hinaus besonders bedeutsam für den Klimaschutz: Durch die Anpflanzung der Bäume wird der Aufheizung der geplanten Verkehrsanlagen entgegengewirkt.

Abweichend von den Regelungen für das Schulgrundstück werden für die Mischgebiete (MI) folgende Festsetzungen getroffen:

- Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum mindestens 2. Ordnung oder ein Obstbaum anzupflanzen. Diese Anpflanzungen fördern die dorftypische Durchgrünung des Gebietes und schaffen – soweit es sich um heimische Gehölze handelt – auch Teillebensräume für regional beheimatete Vögel und Insekten.
- Am Ostrand des Mischgebietes MI-3 ist in den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a festgesetzten Pflanzstreifen eine Strauchhecke anzupflanzen. Die Pflanzungen sind in geschlossenen Reihen mit Reihen- und Pflanzabstand von je 1,50 m anzulegen; je laufende 10 m ist mindestens ein Laubbaum 1. Ordnung in die Pflanzung zu integrieren. Diese Maßnahme dient der landschaftsgerechten Eingrünung der neu entstehenden Baugrundstücke.

Zur Konkretisierung der Vorgaben für die o.g. Anpflanzungen auf dem Schulgrundstück und in den Mischgebieten wird eine Gehölzliste in die Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen. Dabei werden für die Laubbäume neben heimischen Gehölzen auch klimaresistente Arten aufgeführt, während für die Strauchpflanzungen der Ortsrandeingrünung gebietsheimische Gehölze (Gebiet 1 „Nordwestdeutsches Tiefland“) zu verwenden sind. Im Einzelnen werden folgende Baumarten und Pflanzqualitäten vorschrieben:

- a) Laubbäume 1. Ordnung: Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Flatterulme (*Ulmus laevis*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Stieleiche (*Quercus robur*), Winterlinde (*Tilia cordata*) oder vergleichbare Arten; Pflanzqualität: 3 x verpfl. Hochstämme, Stammumfang mind. 18-20 cm
- b) Laubbäume 2. Ordnung: Baumhasel (*Corylus colurna*), Blumenesche (*Fraxinus ornus*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Feldahorn (*Acer campestre*), Grauerle (*Alnus incana*), Hainbuche, (*Carpinus betulus*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Wildapfel (*Malus sylvestris*), Wildbirne (*Pyrus pyrastrer*), Zerreiche (*Quercus cerris*) oder vergleichbare Arten (3 x verpfl. Hochstämme mit Stammumfang von mind. 16-18 cm)



- c) oder Obstgehölze, vorzugsweise regionaler Herkunft, z.B. Boskoop, Gravensteiner, Goldparmäne, Kaiser Wilhelm, Rote Sternrenette, Nordhäuser Winterforelle, Gellerts Butterbirne, Knorpelkirsche, Hauszwetschge, Ontariopflaume oder vergleichbare Arten (3 x verpfl. Hochstämme mit Stammumfang von mind. 14-16 cm)
- d) Sträucher: Echter Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*), Faulbaum (*Rhamnus frangula*), Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Hundsrose (*Rosa canina*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Weidenarten (*Salix spec.*), Ein- oder Zweigriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna* und *Crataegus laevigata*) oder vergleichbare Arten (2 x verpfl. Gehölze der Sortierung 100-125 cm)

Sämtliche Anpflanzungen sind fachgerecht durchzuführen, dauerhaft zu sichern sowie bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

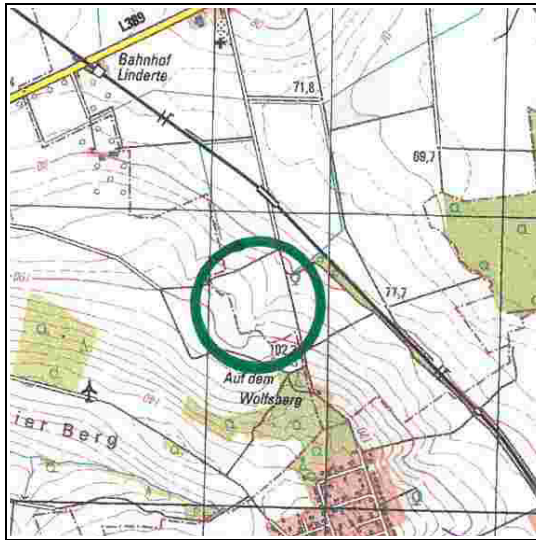
Eingriffsbeurteilung und externe Kompensation

Die im Umweltbericht dokumentierte Eingriffsbeurteilung bezieht sich nur auf die rückwärtigen Teile des Plangebietes, da für die weitgehend bereits bebauten Flächen entlang der Hauptstraße ein Ausgleich nicht erforderlich ist, da „Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren“ (vgl. § 1a Abs. 3 BauGB). Für den in die Bilanzierung eingestellten Teil des Plangebietes kommt die Eingriffsbeurteilung des Umweltberichtes zu dem Ergebnis, dass die planbedingt zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft mit den im Planbereich nach den o.g. Festsetzungen durchzuführenden Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen nicht vollständig kompensiert werden können. Die Ermittlung des Kompensationswertes nach dem sogenannten Städtetagsmodell¹ zeigt, dass in der Gegenüberstellung von Ist- und Planwert ein Defizit von 12.315 Werteinheiten verbleibt. Dieses muss durch externe Maßnahmen „an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs“ (vgl. § 1a Abs. 3 BauGB) kompensiert werden.

Für die externe Kompensation wird auf eine städtische Fläche zurückgegriffen (Flurstück 48, in der Flur 2 der Gemarkung Linderte). Diese knapp 2 ha große Fläche liegt einen Kilometer südlich der Ortschaft Linderte. Sie wird überwiegend als Grünlandfläche landwirtschaftlich genutzt (Biotoptypen GIF und GA); daneben gibt es im Westen der Fläche einen kleinen Gehölzbestand.

Im Umweltbericht ist ein Kompensationskonzept für die auf den nachstehenden Abbildungen dargestellte Fläche dokumentiert, das verschiedene landschaftspflegerische Maßnahmen umfasst: Das bestehende Wäldchen wird erhalten und um ein Waldrandbiotop erweitert. Die Grünlandflächen werden durch die Anlage einer halbruderalen Gras- und Staudenflur mit Blühstreifen aufgewertet. In der Summe kommt es zu einer naturschutzfachlichen Aufwertung durch die Erhöhung der Habitatfunktion für Vögel der gehölzreichen Agrarlandschaften (u.a. Girlitz, Goldammer, Grauschnäpper) und die Verbesserung der Bodenfunktionen sowie zu einer naturraumtypischen Strukturierung des Landschaftsbildes durch die Schaffung ursprünglicher Kulturlandschaftselemente.

¹ Niedersächsischer Städtetag (Hrsg.): Arbeitsmodell zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung; 9. Auflage, Hannover 2013



Lage der Kompensationsfläche
TK25 (Maßstab M 1 : 25.000)



Bestand der Kompensationsfläche
Luftbild (Maßstab M 1 : 2.500)

Mit den geplanten landschaftspflegerischen Maßnahmen, die die Stadt Ronnenberg zeitnah in Eigenregie durchführt und die grundbuchrechtlich gesichert werden, ergibt sich nach der im Umweltbericht dargelegten Bilanzierung eine Aufwertung von 18.773 Werteinheiten. Damit kann das ermittelte Kompensationsdefizit vollumfänglich gedeckt werden. Der verbleibende Überschuss von 6.458 Werteinheiten kann bei Bedarf anderen Planungen zugeordnet werden. Im Umweltbericht wird ergänzend darauf hingewiesen, dass mit der Umsetzung der Maßnahmen auch der Eingriff durch Versiegelung in das Schutzgut Boden kompensiert wird.

Hinweise zur Berücksichtigung des Artenschutzes

Die faunistischen Erfassungen belegen die Bedeutung des Plangebiets und seiner Umgebung als Lebensraum artenschutzrechtlich relevanter Tierarten (siehe Umweltbericht). Aufgrund dieser Analyse sind neben der Erhaltung der o.g. Habitatbäume grundsätzlich die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes zu beachten. Namentlich ist zur Vermeidung von Verstößen gegen die Zugriffsverbote der § 44 Abs. 1 BNatSchG die Räumung des Baufeldes zur Erschließung des Gebietes nur außerhalb der Brut- und Setzzeit vom 1. April bis zum 15. Juni zulässig. Gehölzentfernungen dürfen unter Beachtung der Vorschriften des § 39 BNatSchG nur außerhalb der Vegetationsperiode, demnach vom 01. Oktober bis Ende Februar, erfolgen. Unmittelbar vor der Baufeldräumung oder von Gebäudeabbrissen ist eine faunistische Überprüfung im Hinblick auf das Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Tierarten und Lebensstätten durch eine fachlich qualifizierte Person durchzuführen. Bei etwaigen artenschutzrechtlich relevanten Befunden sind geeignete Maßnahmen zur Schadensbegrenzung und/oder Kompensation mit der Naturschutzbehörde abzustimmen und zu leisten.

Auf diese Regelungen wird in den Hinweisen des Bebauungsplans ausdrücklich aufmerksam gemacht.



4.7 Sonstige Regelungen und Hinweise

Weitere formalrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 bis 3 BauGB oder Kennzeichnungen gemäß § 9 Abs. 5 BauGB und nachrichtliche Übernahmen aus fachrechtlichen Vorschriften gemäß § 9 Abs. 6 BauGB sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

In den Hinweisen zu dem Bebauungsplan wird die wirksame Fassung der Baunutzungsverordnung als Grundlage der Festsetzungen zur baulichen Nutzung benannt. Daneben wird auf die bauordnungsrechtliche Regelung zum Ausschluss sogenannter Schottergärten, auf die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes, auf Anforderungen zum Bodenschutz und auf die denkmalrechtliche Anzeigepflicht etwaiger Bodenfunde verwiesen. Weiter werden die naturschutzrechtlich erforderlichen externen Kompensationsflächen und -maßnahmen angeführt.

5 Städtebauliche Auswirkungen

5.1 Siedlungsentwicklung und Infrastruktur

Das Vorhaben hat keine wesentlichen Auswirkungen auf die städtebauliche Struktur des Stadtteils Weetzen. Der Ortsgrundriss, das Straßengerüst und die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten entlang der Hauptstraße bleiben unverändert. Hier tragen die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans dazu bei, dass sich etwaige Neubebauungen hinsichtlich Dichte und Baugestaltung in den örtlichen Kontext einfügen.

Auf der Ostseite des Plangebiets erfolgt eine geringe Ausdehnung des Siedlungsgefüges in den Außenbereich. Diese umfasst die Erweiterung der Bebaubarkeit der gemischt genutzten Grundstücke im Norden und ein Areal für den geplanten Schulneubau. Die Neuplanung nimmt Bezug auf die vorhandene Parzellenstruktur und wird durch geplante Ortsrandeingrünung und Freiflächengestaltung landschaftsgerecht eingebunden.

Mit der geplanten Festsetzung der Gemeinbedarfsfläche 'Schule' werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung und Umstrukturierung der örtlichen Grundschule geschaffen. Durch die räumliche Ausdehnung des Geltungsbereiches ist gewährleistet, dass die geplanten Maßnahmen zur Erweiterung des Schulstandortes nach zeitgemäßen Anforderungen durchgeführt werden können. Neben der Errichtung der erforderlichen Schulneubauten samt Turnhalle können damit im Rahmen einer etwaigen Umnutzung des Altgebäudes auch weitere öffentliche Einrichtungen geschaffen werden (z.B. Kinderbetreuung, Dorfgemeinschaftsräume). Insgesamt wird mit der Erhaltung und Entwicklung der kommunalen Infrastruktur dafür Sorge getragen, dass der Stadtteil Weetzen seine raumordnerische Funktionszuweisung 'Ergänzungsfunktion Wohnen' dauerhaft erfüllen kann. Die Planung berücksichtigt damit die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung sowie die Belange des Bildungswesens (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB).

Durch die Erweiterung der auch wohnbaulich nutzbaren Grundstücke in den festgesetzten Mischgebieten wird zwar ein Beitrag zur innerörtlichen Wohnungsversorgung geleistet. Angesichts der geringen Flächengrößen lassen sich hier jedoch neben der Erhaltung bereits vorhandener Wohnhäuser allenfalls nur wenige neue Wohneinheiten schaffen. Nennenswerte Auswirkungen auf die Infrastrukturnachfrage sind nicht absehbar.



5.2 Verkehrssituation

Wie in Kapitel 2 dargelegt wurde, ist der Stadtteil Weetzen sehr gut an den überörtlichen Straßen und Schienenverkehr angebunden.

Die straßentechnische Erschließung des Planbereichs erfolgt über die Hauptstraße (Kreisstraße K 229), die neben der innerörtlichen Erschließungsfunktion eine gewisse Bedeutung für den überörtlichen Verkehr hat. Nach Ausbau der Ortsumgehung im Zuge der Bundesstraße B 217 liegt hier nur noch eine vergleichsweise geringe Verkehrsbelastung an¹. Die Grundstückszufahrten – sowohl die der einbezogenen Privatgrundstücke als auch die des Schulgrundstückes – liegen innerhalb der straßenrechtlich festgelegten Ortsdurchfahrt. Somit sind planbedingt keine negativen Auswirkungen auf den überörtlichen Verkehr zu erwarten.

Auch hinsichtlich der Anbindung des Fuß- und Fahrradverkehrs sind planbedingt keine Veränderungen zu erwarten. Der Schulstandort ist fußläufig gut aus dem alten Dorfkern im Süden und von den ausgedehnten Wohngebieten im Westen des Stadtteils aus zu erreichen. Im Kreuzungsbereich Hauptstraße/Bröhnstraße/Huhestraße befindet sich ein ampelgesicherter Übergang mit Mittelinsel als Querungshilfe. Die Schulbusse für den Schülertransport aus den umgebenden Ortschaften halten in der Huhestraße.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgt auf den Grundstücken im Planbereich. Für die Privatgrundstücke ist der Stellplatznachweis gemäß § 47 NBauO im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu führen. Auf dem Schulgrundstück sind ausreichende Stellplätze für das Lehrpersonal im Rahmen der Neuplanung vorzuhalten.

5.3 Ver- und Entsorgung

Leitungsanschlüsse

Hinsichtlich der Ver- und Entsorgung ist die Erschließung des Plangebietes gesichert bzw. kann im Zuge der Baumaßnahmen gesichert werden. Die Versorgungsleitungen für Wasser (Energie- und Wasserversorgung Ronnenberg GmbH – EWA), Strom (Avacon Netz GmbH) und Telekommunikation (Deutsche Telekom Technik GmbH) befinden sich in den angrenzenden Straßen bzw. zur Erschließung der Bestandsgebäude bereits im Plangebiet. Die vorhandenen Leitungen sind im Zuge der Bauausführung zu schützen und dürfen nicht überbaut werden. Für den Anschluss etwaiger Hinterliegergrundstücke in den Mischgebieten sind ggf. Grunddienstbarkeiten einzutragen. Die Erschließungsbaumaßnahmen sind rechtzeitig vor Baubeginn mit den Leitungsträgern abzustimmen.

Löschwasserversorgung

Die Stadt Ronnenberg stellt den Grundschutz für den vorbeugenden Brandschutz sicher. Der hierfür erforderliche Löschwasserbedarf (1.600 l/min über zwei Stunden gemäß Arbeitsblatt W 405 des DVGW) kann voraussichtlich aus den vorhandenen Trinkwasserleitungen entnommen werden. Sofern dies nicht der Fall ist, sind im Rahmen der nachfolgenden Plan- und Genehmigungsverfahren unabhängige Löschwasserentnahmestellen nachzuweisen (z.B. Brunnen, Zisternen).

¹ In einer Zählung der Region Hannover wurden im Jahr 2015 ca. 2.000 Kfz/Tag erfasst. Auch unter Berücksichtigung etwaiger Verkehrszuwächse dürfte die Belastung innerörtlich deutlich unter 3.000 Kfz/Tag liegen.



Regen- und Schmutzwasserbeseitigung

Die Grundstücke im Plangebiet werden wie im Bestand an die Schmutzkanalisation der Stadt Ronnenberg angeschlossen. Die Kanäle verlaufen in der Hauptstraße. Angesichts der nur geringfügigen Erweiterung der bereits bestehenden Bebauungsmöglichkeiten sind keine Kapazitätsüberlastungen zu erwarten.

Infolge der Erschließung und Bebauung des Plangebiets ist mit der Versiegelung von Oberflächen in erheblichem Umfang zu rechnen. Aufgrund der örtlichen Bodenverhältnisse kommt die Versickerung des Regenwassers nicht in Betracht. Zur Vermeidung hydraulischer Überlastungen des Kanalsystems sind geeignete Vorkehrungen zu treffen, um das Wasser im Plangebiet zurückzuhalten (z.B. Unterflurkanäle) und gedrosselt abzuleiten. Dabei darf das Maß des natürlichen Abflusses von 3 l/sec*ha nicht überschritten werden. Eine entsprechende Festsetzung im Sinne dieser wasserrechtlichen Anforderungen ist Gegenstand des Bebauungsplans (siehe Kapitel 4.6).

Abfallbeseitigung

Träger der Abfallbeseitigung ist der Zweckverband Abfallwirtschaft Region Hannover (aha). Die ordnungsgemäße Entsorgung von Abfallbehältern und Sperrmüll ist über die Hauptstraßen gesichert. Die Befahrbarkeit der Straßen für die Entsorgungsfahrzeuge wird gewährleistet. Es wird darauf hingewiesen, dass satzungsgerechte Standplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter in kürzester Entfernung zu der Fahrbahn anzulegen sind. Wenn die Behälter nicht innerhalb dieses Abstandes aufgestellt werden können, muss der kostenpflichtige Hol- und Bring-Service von aha in Anspruch genommen werden.

6 Umweltbezogene Auswirkungen

Vorbemerkung

Grundsätzlich besteht für die Kommune die Verpflichtung zur angemessenen Berücksichtigung der Umweltbelange im Bauleitplanverfahren. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind diese einschließlich der des Naturschutzes und der Landschaftspflege neben zahlreichen anderen Belangen in der Abwägung zu beachten. Nach den rechtlichen Vorgaben ist hierzu eine Umweltprüfung durchzuführen und das Ergebnis ist in einem Umweltbericht darzulegen (vgl. § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). Wesentlicher Bestandteil dieser Untersuchungen ist die naturschutzrechtliche Eingriffsbeurteilung gemäß §§ 14 ff des Bundesnaturschutzgesetzes.

6.1 Belange von Natur und Landschaft

Vorbemerkung

Grundsätzlich besteht für die Kommune die Verpflichtung zur angemessenen Berücksichtigung der Umweltbelange im Bauleitplanverfahren. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind diese einschließlich der des Naturschutzes und der Landschaftspflege neben zahlreichen anderen Belangen in der Abwägung zu beachten. Nach den rechtlichen Vorgaben ist hierzu eine Umweltprüfung durchzuführen und das Ergebnis ist in einem Umweltbericht darzulegen (vgl. § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). Wesentlicher Bestandteil dieser Untersuchungen ist die naturschutzrechtliche Eingriffsbeurteilung gemäß §§ 14 ff des Bundesnaturschutzgesetzes.



Der von einem Fachplanungsbüro erstellte Umweltbericht¹ wird für den vorliegenden Bebauungsplan als gesonderter Teil der Begründung umfassend dokumentiert. Die Ergebnisse der Umweltprüfung finden ihren Niederschlag in den konkreten umweltbezogenen Festsetzungen des Bebauungsplans, die in dem Kapitel 4.6 im Hinblick auf die Belange von Natur und Landschaft erläutert wurden. Neben Maßnahmen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Plangebiet wird die gemäß Artenschutzbeurteilung und Eingriffsbilanzierung erforderliche Kompensation auf externen Flächen geregelt.

Zusammenfassung

Zur Beschreibung der umweltbezogenen Auswirkungen der Planung wird hier die allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichts als Teil der städtebaulichen Begründung auszugsweise wiedergegeben.

„Zur naturschutzfachlichen Bestandserfassung wurde eine Biotoptypenkartierung (Naturgut Pflanzen) durchgeführt. Für die faunistische Erfassung (Naturgut Tiere) fand von Frühjahr bis Sommer 2024 eine Brutvogel-Erfassung statt. Im Jahr 2022 wurden bereits Untersuchungen von GEUM durchgeführt, es erfolgte eine Feldhamsterkartierung und eine Potenzialabschätzung zu Fledermäusen. Geeignete Strukturen für weiter gefährdete oder streng geschützte Arten wurden überprüft und bestanden nicht.

Der Bestand der Planfläche wird geprägt durch die bereits vorhandenen bebauten Flächen im Westen, eine Ackerfläche im Südosten und Intensivgrünland im Nordosten, welche im Zuge der Realisierung des B-Plans für den geplanten Neubau der Schule und die zugehörige Freiflächennutzung in Anspruch genommen werden. Es stehen noch einige Gehölze in dem Plangebiet, die erhalten werden sollen. Die Biotoptypen sind von geringer bis allgemeiner Bedeutung.

Feldhamster konnten nicht nachgewiesen werden. Bei den Fledermäusen konnte im Bereich der Turnhalle entlang des Daches eine Verlattung mit Holz festgestellt werden, die potenziell als Habitat für Fledermäuse geeignet ist. Sofern keine fledermausrelevanten Strukturen in Bestandsgebäuden beeinträchtigt werden, ist allenfalls eine geringe Kompensation für die Verluste als (potenzielles) Jagdhabitat zu tätigen. Im Plangebiet konnten 34 Vogelarten nachgewiesen werden, davon 19 Brutvogelarten. Darunter kamen auch drei gemäß Roter Liste gefährdete Brutvogelarten (Girlitz, Mehlschwalbe, Star) sowie eine Brutvogelart auf der Vorwarnliste (Grauschnäpper) vor. Die Auswirkungen des Vorhabens auf den Bestand der gefährdeten Brutvögel wurde in einer artenschutzrechtlichen Prüfung geprüft. Durch Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen können Verbotstatbestände gemäß BNatSchG ausgeschlossen werden.

Im Rahmen der Umgestaltung und Überbauung der Planflächen sind Beeinträchtigungen der Natur und Landschaft durch die Versiegelung, den Verlust von Siedlungsgehölzen sowie Frei- und Grünflächen, die Habitate für Vogel- und Fledermausarten darstellen, zu erwarten. Diese können zum Teil durch Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet kompensiert werden. Nach den Festsetzungen und Hinweisen des B-Plans sind hierzu eine Bauzeitenregelung sowie Gehölz- und Gebäudekontrolle vor Fällung bzw. Ab-

¹ Verf.: ALAND – Landschafts- und Umweltplanung PartGmbH (M.Sc. Joh. Stegemann u.a.), Hannover 2025



riss, der Erhalt vorhandener Einzelbäume, die Anpflanzung neuer Gehölze, die Begrünung einer Stellplatzanlage und die Schaffung einer neuen Ortsrandeingrünung im Bereich des Mischgebietes sowie die Bereitstellung von Nisthilfen für Vögel vorgesehen.

Für die weitgehend bereits bebauten Flächen entlang der Hauptstraße ist ein Ausgleich nicht erforderlich, da 'Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren' (vgl. § 1a Abs. 3 BauGB). Daher bezieht sich die durchgeführte Eingriffsbilanzierung nur auf die rückwärtigen Bereiche des Plangebiets. Es verbleibt auch unter Berücksichtigung der o.g. Maßnahmen ein Kompensationsdefizit von 12.315 Werteinheiten, das durch externe Maßnahmen auszugleichen ist. Hierfür steht eine ca. 2 ha große Fläche südlich des Stadtteils Linderte zur Verfügung, die durch die Extensivierung zweier Grünlandflächen und die Schaffung eines strukturreichen Waldrandes an einem vorhandenen Gehölzbestand aufgewertet werden kann. Diese Maßnahmen wirken sich positiv auf Tiere, Boden, Biotope sowie den Biotopverbund aus; ihre Kompensationsleistung wird mit 18.733 Werteinheiten beziffert.

Fazit: Durch die Aufstellung und Umsetzung des B-Planes Nr. 133 'Grundschule Weetzen' verbleiben nach Durchführung der Maßnahmen im Plangebiet und nach Realisierung der externen Kompensationsmaßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen gemäß Bundesnaturschutzgesetz. Die Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG für die planungsrelevanten Tier- und Pflanzenarten werden vollständig vermieden und ausgeglichen“ (Zitat Umweltbericht, Kapitel 9).

6.2 Belange des Immissionsschutzes

Es ist nicht mit dem Auftreten schädlicher Umweltwirkungen zu rechnen, die im Hinblick auf die Schutzwürdigkeit der Umgebung relevant wären. Weder von den Nutzungen in der Gemeinbedarfsfläche noch von denen in den Mischgebieten gehen kritische Emissionen aus.

Umgekehrt ist auch nicht zu erwarten, dass es im Plangebiet zu immissionsschutzrechtlich relevanten Immissionen kommt. Im Hinblick auf Schalleinwirkungen sind die Orientierungswerte der DIN 18005 maßgeblich, wobei hier die Werte für Mischgebiete mit 60 dB(A) tags und 50/45 dB(A) nachts angehalten werden können. Angesichts der vergleichsweise geringen Verkehrsbelastung auf der Hauptstraße und da es in der Umgebung keine lärmintensiven Betriebsstandorte gibt, wird davon ausgegangen, dass diese Werte eingehalten werden. Etwaige Geräusch- oder Geruchsmissionen von der südlich des Plangebiets liegenden landwirtschaftlichen Hofstelle und von den landwirtschaftlich genutzten Flächen im Außenbereich sind als ortsübliche Vorbelastungen hinzunehmen.

6.3 Boden / Altlasten / Kampfmittelbelastung

Laut Bodenkarte von Niedersachsen (NIBIS-Kartenserver) handelt es sich im Plangebiet um Braunerden und Gleyböden. Diesen wird zwar in den übergeordneten Daten (RROP 2016, NIBIS-Kartenserver u.a.) eine hohe Bodenfruchtbarkeit zugesprochen, doch sind Teile des Plangebiets bereits bebaut oder durch anthropogene Freiflächennutzungen überformt. Im Umweltbericht werden die bodenschutzrechtlich relevanten Bodenfunktionen beschrieben; es ergibt sich kein besonderer Schutzbedarf. Gleichwohl werden die einschlägigen Anforderun-



gen zum Bodenschutz mit dem Bebauungsplan berücksichtigt (z.B. Begrenzung der Grundflächenzahlen und es werden bodenschutzrechtlich relevante Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen, die im Zuge nachfolgender Plan- und Genehmigungsverfahren zu beachten (z.B. § 202 BauGB, DIN 18300 „Erdarbeiten“)

Im Bereich der geplanten Gemeinbedarfsfläche für die Schulerweiterung (Flurstücke 22/16 und 22/17) ist im Altlastenkataster der Region Hannover eine altlastverdächtige Fläche mit der Standortnummer 253.013.5.070.0093 vermerkt. Der Altlastverdacht leitet sich aus der von 1935 bis 2017 erfolgten Nutzung der Fläche als Gärtnerei, Garten- und Landschaftsbau, Baumschule ab. Hinweise auf mögliche Boden- und Grundwasserverunreinigungen, die sich aus den zuvor genannten Nutzungen ergeben haben könnten, liegen nicht vor. Gleichwohl ist die untere Bodenschutzbehörde im Rahmen nachfolgender Baugenehmigungsverfahren für die betreffende Fläche zu beteiligen. Über das Vorkommen sonstiger Altstandorte oder Altlasten im Plangebiet und seiner nahen Umgebung ist nichts bekannt.

Nach Mitteilung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes der LGLN Hameln-Hannover vom 13.03.2024 liegt kein Kampfmittelverdacht vor und es besteht kein weiterer Handlungsbedarf für die Gefahrenerforschung. Vorsorglich wird jedoch darauf hingewiesen, dass der Fund anderer Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) umgehend der zuständigen Polizeidienststelle, dem Ordnungsamt oder dem Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsens anzuzeigen ist.

7 Denkmalpflege

Gebäude im Plangebiet und seiner unmittelbaren Umgebung sind nicht als Baudenkmale i.S.d. § 3 Abs. 2 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) ausgewiesen. Dagegen ist das örtliche Ehrenmal für die Gefallenen der Kriege seit 1870 in der Denkmalliste der Region Hannover geführt. Es befindet sich auf einer parkartig gestalteten Grünfläche unmittelbar südlich des Altbaus der Schule und soll im Zuge der Planung und Neugestaltung des Schulgrundstückes erhalten werden.

Über das Vorkommen von Bodendenkmalen gemäß § 3 Abs. 3 NDSchG ist nichts bekannt. Im besiedelten Bereich ist jedoch das Auftreten archäologischer Bodenfunde nicht auszuschließen. Deswegen wird vorsorglich ein Hinweis auf die Anzeigepflicht etwaiger Bodenfunde gemäß § 14 NDSchG in den Bebauungsplan aufgenommen. Sachen oder Spuren, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (Bodenfunde), sind unverzüglich der Stadt Ronnenberg oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen.



8 Flächenzusammenstellung

Auf der Grundlage des Bebauungsplankonzepts ergibt sich die nachstehende Flächenübersicht für das Plangebiet

Flächen für den Gemeinbedarf		
'Schule'	12.095 m ²	= 59,6 %
Mischgebiete MI	6.453 m ²	= 31,8 %
davon Pflanzstreifen	203 m ²	
Verkehrsflächen		
Straßenverkehrsfläche 'Huhestraße'	619 m ²	
'Privater Erschließungsweg'	494 m ²	= 5,5 %
Fläche für Versorgungsanlagen 'Elt-Station'	116 m ²	= 0,6 %
Grünflächen		
'Freifläche Denkmal'	454 m ²	
'Wassergraben'	66 m ²	= 2,5 %
Räumlicher Geltungsbereich	20.297 m²	= 100,0 %
Externe Kompensationsfläche Linderte	19.693 m ²	(Teilfläche)

9 Verfahren und Abwägung

9.1 Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB liegen keine Stellungnahmen von privater Seite vor.

Zu der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind mehrere Stellungnahmen eingegangen, in denen zum überwiegenden Teil keine Bedenken oder Anregungen zur Planung vorgetragen werden. Die sonstigen inhaltlichen Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen und – soweit erforderlich – durch Aufnahme in den Planentwurf und die Begründung berücksichtigt. Dies gilt für die allgemeinen Hinweise des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie sowie für die Anregungen der Region Hannover bezüglich des Natur-, Gewässer-, Boden- und Immissionsschutz sowie der Denkmalpflege. Diese werden ebenso wie die Hinweise der Wasserversorger auf den Trinkwasserschutz und die Ergebnisse des Umweltberichts in der vorliegenden Begründung berücksichtigt.

9.2 Veröffentlichung und Behördenbeteiligung

Die Angaben zur Durchführung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach den §§ 3 und 4, jeweils Abs. 2 BauGB sowie die Ergebnisse der Abwägung der eingehenden Stellungnahmen werden nach dem Stand des Verfahrens eingefügt.



Verfahrensvermerke (noch nicht durchgeführte Verfahrensschritte kursiv)

Der Rat der Stadt Ronnenberg hat in seiner Sitzung am 25.09.2024 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 133 „Grundschule Weetzen“ mit örtlicher Bauvorschrift im Stadtteil Weetzen gefasst.

Der Entwurf der Begründung mit Umweltbericht wurde auf Beschluss des Rates der Stadt Ronnenberg vom 19.03.2026 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht und liegt zusätzlich in der Zeit vom bis einschließlich2026 zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplanes öffentlich aus.

Der Rat der Stadt Ronnenberg hat die Begründung samt Umweltbericht zusammen mit dem Bebauungsplan in seiner Sitzung am2026 beschlossen.

Ronnenberg, den

.....
Stadt Ronnenberg
Der Bürgermeister
Im Auftrag

Der Entwurf der Begründung zu dem Bebauungsplans wurde im Auftrag der Stadt Ronnenberg gemäß § 9 Abs. 8 BauGB ausgearbeitet.

Planverfasser:

plan:b (Dipl.-Ing. Georg Böttner)
Göttinger Chaussee 166 : 30459 Hannover
Tel. 0511/524809-10 : info@plan-boettner.de

Hannover, den 26.03.2026

gez. Georg Böttner

.....
Planverfasser