



Gemeinde Wennigsen (Deister)

Region Hannover

Bebauungsplan Nr. 7 „Im Bergfelde“

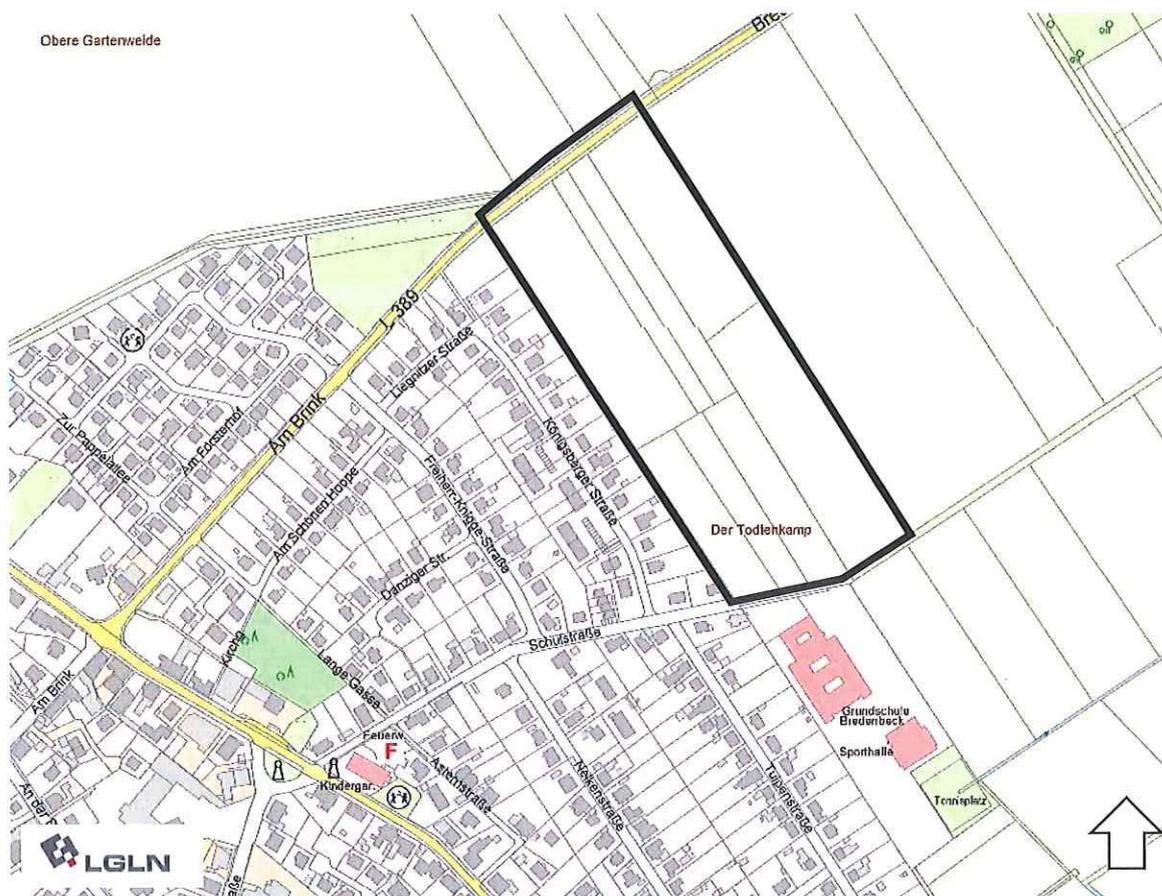
mit örtlichen Bauvorschriften § 84 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 3 NBauO

OT Bredenbeck

Begründung und Umweltbericht

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

gem. § 10a Abs. 1 BauGB



Übersichtsplan mit Kennzeichnung des Plangebiets

Kartengrundlage AK5

Herausgeber: LGLN



PLANUNGSBÜRO
FLASPÖHLER

PETER FLASPÖHLER
DIPL.-ING.
ARCHITEKT & STADTPLANER
FALKENWEG 16
31840 HESSISCH OLDENDORF
FON: 0 (49) 51 52 – 96 24 66
peter.flaspoeehler@t-online.de
www.peter-flaspoeehler.de

Dem in Kraft getretenen Bebauungsplan ist gem. § 10a Abs. 1 BauGB ist eine **zusammenfassende Erklärung** beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Anlass und Geltungsbereich des Bebauungsplans

Am nordöstlichen Ortsrand von Bredenbeck stellt der genehmigte Flächennutzungsplan der Gemeinde Wennigsen (Deister) *Wohnbauflächen* dar. Die Niedersächsische Landesgesellschaft mbH (NLG) hat in diesem Bereich Grundstücksflächen erworben, um dort ein Wohngebiet zu erschließen.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 7 „Im Bergfelde“ mit örtlichen Bauvorschriften ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für dieses städtebaulichen Vorhaben zu schaffen. Der Bebauungsplan wurde im zweistufigen „Normalverfahren“, mit Umweltprüfung und Umweltbericht nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs (BauGB) aufgestellt.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten bestehen nicht. Da das Gebiet als *Wohnbaufläche* dargestellt ist, liegt ein öffentlicher Belang vor.

Beim **Geltungsbereich des Bebauungsplans** handelt es sich um eine direkt an die Siedlung angrenzende Ackerfläche, die den Siedlungsbereich Richtung Nordosten erweitert. Mit in das Plangebiet einbezogen ist die nördlich verlaufende Landesstraße 389 (L 389) nach Holtensen, da dort eine Abbiegespur in das zukünftige Wohngebiet eingerichtet werden soll.

Das Plangebiet hat eine Fläche von rund 7 ha.

Ziel und Zweck des Bebauungsplans

Vorgesehen ist die Entwicklung eines Gebiets das vorwiegend dem Wohnen dient. In der neuen Siedlung sollen unterschiedliche Wohnungsangebote entstehen. Darüber hinaus soll die Möglichkeit bestehen, unterschiedliche Nutzungen anzusiedeln, die das Wohnen ergänzen. Es werden im Plangebiet Angebote der folgenden Hausformen angestrebt:

- Ein- und Zweifamilienhäuser,
- Doppel- bzw. Reihenhäuser, Hausgruppen,
- spezielle Wohnformen,
- Geschosswohnungsbau.

Eingangs des Gebietes und auch im südlichen Teil sind verdichtete Bauformen als Reihenhäuser oder Doppelhäuser vorgesehen.

Im Zentrum des Quartiers soll eine Hausgruppe entstehen, bei der die Grundsätze des ökologischen Bauens Berücksichtigung finden.

Im südlichen Teil des Plangebiets sollen durch geeignete Festsetzungen, die Rahmenbedingungen für die Errichtung von Gebäuden mit preisgünstigem Wohnraum geschaffen werden.

Zwei „multifunktionale Flächen“ sind als Angebot für besondere und vielfältige Wohnformen gedacht, beispielsweise für Mikro- bzw. Modulhäuser, zum modernen und kostengünstigen Wohnen auf begrenzter Fläche sowie zum mobilen Wohnen in Form von „Tiny Häusern“. Hier bestehen auch Baumöglichkeiten für Genossenschaften, Wohngruppen oder Seniorenwohnen.

Zudem ist im Plangebiet ein etwa 3.000 m² großes Grundstück als Optionsfläche zum Bau eines Kindergartens bzw. einer Kindertagesstätte oder anderen sozialen Zwecken dienenden Einrichtungen vorgesehen.

Unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung und der Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden die Gebäude im Plangebiet nicht mehr als zwei Vollgeschosse aufweisen.

Klimaschutz und die Klimaneutralität sind wichtige Anliegen der Gemeinde Wennigsen, die bei der Entwicklung dieses Baugebiets durch geeignete Festsetzungen sowie ergänzende Maßnahmen und Regelungen unterstützt werden. So sind die nutzbaren Dachflächen der Hauptgebäude zu mindestens 50 % mit Photovoltaik zu versehen und es ist ein weitgehendes Verbot der Verbrennung von fossilen Energieträgern festgesetzt.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Zur Beurteilung der Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) ist im Rahmen der Bauleitplanung eine Umweltprüfung durchgeführt worden, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt wurden. Entsprechend der Anlage 1 zum Baugesetzbuch zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB wurden die ermittelten Umweltauswirkungen im Umweltbericht beschrieben und bewertet (§ 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB). Das im Umweltbericht dargelegte Ergebnis der Umweltprüfung wurde gem. § 2 Abs. 4 BauGB in der Abwägung berücksichtigt.

Der Landschaftsrahmenplan stuft das Plangebiet als Bereich mit geringer Bedeutung in Bezug auf Arten und Biotope und Landschaftsbild ein. Es werden keine besonderen Ziele für das Plangebiet formuliert. Einzelziele für den Arten- und Biotopschutz werden nicht genannt. Die außerhalb befindliche Säuleneichenallee wird als zu erhaltende Grünstruktur genannt. Diese wird am östlichen Rand des Plangebiet zukünftig fortgesetzt.

Es befinden sich keine Schutzgebiete nach BNatSchG oder europarechtlich geschützte Gebiete (Natura 2000-Gebiete) im Plangebiet.

Bei den Böden handelt es sich um fruchtbare mittlere Pseudogley-Parabraunerden. Das Plangebiet liegt in keinem Suchraum für schutzwürdige Böden.

Zur Beurteilung des Schutzgutes Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt wurde eine floristische und faunistische Bestandserfassung durchgeführt. Es erfolgten eine Biotoptypenkartierung sowie Untersuchungen der Avifauna und von möglichen Feldhamstervorkommen.

Es konnten im Untersuchungsraum zahlreiche Brutvögel und Nahrungsgäste, vor allem im benachbarten Siedlungsgebiet, nachgewiesen werden. Planungsrelevant für das Plangebiet war das Vorkommen von zwei Feldlerchenbrutpaaren, deren Brutraumverlust ersetzt werden muss.

Ein Nachweis des vom Aussterben bedrohten Feldhamsters konnte 2020 nicht erbracht werden. Auch eine Nachuntersuchung im Jahre 2021 erbrachte trotz prinzipieller Eignung des Plangebietes aufgrund der Bodenverhältnisse keinen Feldhamsternachweis.

Ebenso wurden zwei Bodenuntersuchungen im Hinblick auf Baugrund, Sickerfähigkeit der Böden und Schadstoffgehalt durchgeführt.

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

Ein Schallgutachten ergab, dass ca. ein Drittel des Plangebietes im nördlichen Bereich oberhalb der zulässigen Lärmpegelbereiche liegt und entsprechend vorkehrende Maßnahmen zum Schutz der zukünftigen Bewohner, wie Abrücken des Baugebietes vom nördlichen Gebietsrand, Ausrichten von Wohn- und Schlafräumen zur lärmabgewandten Seite, getroffen werden müssen.

Denkmalpflegerische Belange werden nicht berührt, es befinden sich aber in der näheren Umgebung archäologische Fundstellen, daher ist mit dem Auftreten von archäologischen Funden zu rechnen.

Das artenschutzrechtliche Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass bei Einhaltung der formulierten Vermeidungsmaßnahmen und CEF-Maßnahmen (vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen) keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden.

Die Eingriffsbeurteilung erfolgte auf der Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplans in Verbindung mit den vorhandenen Biotoptypen. Die Errechnung des erheblichen Eingriffs in Grund und Boden erfolgte in Anlehnung an die Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen des niedersächsischen Städtetags (2013).

Durch entsprechende Festsetzungen im Plangebiet wie Baumpflanzungen zur Eingrünung und Durchgrünung des Straßenraums, Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit Versickerungsbereich, Begrenzung der Grundflächenzahl, Versickerung des Oberflächenwassers in straßenbegleitenden Mulden, wird der erhebliche Eingriff vor Ort gemindert, kann aber nicht vollständig ausgeglichen werden.

Das verbleibende Defizit wird auf einer Ackerfläche in der Gemarkung Wennigsen extern ausgeglichen. Die Ackerfläche wird in eine extensiv zu bewirtschaftende Grünlandfläche umgewandelt.

Die CEF-Maßnahmen zur Kompensation des Brutraumverlusts von zwei Feldlerchenbrutpaaren und eines Rebhuhnpaars werden auf der gleichen Ackerfläche auf einem Teilstück von ca. 5.000 m² realisiert.

Verfahren

Der Rat der Gemeinde Wennigsen (Deister) hat in seiner Sitzung am 21.03.2019 den **Aufstellungsbeschluss** für den Bebauungsplans Nr. 7 „Im Bergfelde“ mit örtlichen Bauvorschriften gefasst.

Die **frühzeitige Beteiligung** der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Zeit vom 26.10.2020 bis zum 27.11.2020.

Von Seiten der Öffentlichkeit gingen zur Planung verschiedene Anregungen ein, die zur Überarbeitung der Planung führten und eingeflossen sind. So wurde der Anteil des Geschosswohnungsbaus erhöht,

ein Oberflächenentwässerungskonzept erarbeitet und ein multifunktional nutzbarer Quartiersplatz im südlichen Teil des Plangebiets vorgesehen. Darüber hinaus wurde das Erschließungssystem überarbeitet.

Die Hinweise und Anregungen der Träger öffentlicher Belange wurden bei der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs berücksichtigt.

Der Rat der Gemeinde Wennigsen (Deister) hat in seiner Sitzung am 14.10.2021 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 7 „Im Bergfelde“ mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung zugestimmt und seine **öffentliche Auslegung** beschlossen. Der Entwurf des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung haben vom 20.01.2022 bis 22.02.2022 öffentlich ausgelegen.

Während der öffentlichen Auslegung ging von Seiten der Öffentlichkeit eine Stellungnahme mit verschiedenen Anregungen zur Planung ein, Bedenken wurden nicht vorgetragen.

Von Seiten der Träger öffentlicher Belange wurden keine Bedenken erhoben.

Der Rat der Gemeinde Wennigsen (Deister) hat in seiner Sitzung am 23.03.2023 nach Prüfung der Bedenken und Anregungen den **Satzungsbeschluss** gefasst.

Der Bebauungsplan Nr. 7 „Im Bergfelde“ mit örtlichen Bauvorschriften wird mit seiner Bekanntmachung rechtskräftig.

Wennigsen (Deister), 30.06.2023



Bürgermeister

