

VERFAHRENSVERMERKE

Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Gemarkung Bredenbeck, Flur 4,
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2021 Landesamt für GeoInformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln - Hannover

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des amtlichen Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 10. März 2021). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.
Barsinghausen, den 27. Juni 2022

Siegel

gez. Olmar Fiedler, ObVI

Planverfasser

Der Bebauungsplan Nr. 19 „Deisterstraße Mitte“ mit örtlicher Bauvorschrift, Ortschaft Bredenbeck, und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von Susanne Vogel, Architektin, Hannover.
Hannover, im Mai 2022

gez. Vogel

Aufstellung im beschleunigten Verfahren

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 25.02.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB, die Durchführung des beschleunigten Verfahrens und die Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB wurden am 03.04.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Unterrichtung der Öffentlichkeit und frühzeitige Behördenbeteiligung

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB erfolgte vom 06.04.2021 bis einschließlich 03.05.2021.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 06.04.2021 gem. § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig beteiligt.

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 17.03.2022 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung dazu zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 22.03.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans, die Begründung dazu und die wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben von Donnerstag, den 31. März 2022 bis einschließlich Montag, den 02. Mai 2022 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.
Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 ausliegenden Unterlagen wurden zusätzlich in das Internet eingestellt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 28.03.2022 gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt und von der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB benachrichtigt.

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 07.07.2022 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Genehmigung

Der Bebauungsplan bedarf nicht der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde nach § 10 Abs. 2 BauGB.

Wennigsen (Deister), den 08.07.2022

Der Bürgermeister

Siegel

gez. Klokemann

Inkrafttreten

Die Gemeinde hat gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 12.07.2022 in der Calenberger Zeitung bekannt gemacht, dass der Bebauungsplan beschlossen worden ist.
Der Bebauungsplan ist damit am 12.07.2022 rechtsverbindlich geworden.

Wennigsen (Deister), den 13.07.2022

Der Bürgermeister

Siegel

i. Auftrag
gez. Albrecht

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind

- eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften;
- eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächenutzungsplans;
- nach § 214 Abs. 2a BauGB beachtliche Fehler und
- nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

Wennigsen (Deister), den _____

Der Bürgermeister

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1

höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Als Wohngebäude gilt bei einem Doppelhaus die sogenannte „Doppelhaushälfte“. Durch die Festsetzung „2/1 Wo“ der Planzeichnung werden in einem Einzelhaus höchstens zwei Wohnungen und in einer „Doppelhaushälfte“ höchstens eine Wohnung zugelassen.

§ 2

Grundflächenzahl (GRZ)

Innerhalb der „mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen zugunsten der Anlieger, der Träger der Ver- und Entsorgung und der Gemeinde“ darf gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO die festgesetzte Grundflächenzahl durch Zufahrten und Stellplätze bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

§ 3

Höhe baulicher Anlagen

Bauliche Anlagen dürfen die in der Planzeichnung festgesetzte Trauf- und Firsthöhe in m über NHN nicht überschreiten.

Die festgesetzte Traufhöhe gilt für die Hauptdachfläche. Traufe ist der Durchstoßpunkt der Verlängerung der Außenfläche der Außenwand oberhalb der Dachaußenhaut.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Fortsetzung -

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern Vgl. § 8 der textlichen Festsetzungen!

Erhaltung: Bäume Vgl. § 8 der textlichen Festsetzungen!

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes, Zweckbestimmung: Geschütztes Biotop

15. Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger, der Träger der Ver- und Entsorgung und der Gemeinde Vgl. § 2 der textlichen Festsetzungen!

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten für die Oberflächenentwässerung zu belastende Flächen zugunsten der Gemeinde

Mit Leitungsrechten für die Oberflächenentwässerung zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Fortsetzung -

§ 4

Nebenanlagen

Innerhalb der als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) und „Mischgebiet“ (MI) festgesetzten Flächen ist das Anlegen von sogenannten „Schottergärten“ gem. § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO nicht zulässig.

§ 5

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

Innerhalb der als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) und „Mischgebiet“ (MI) festgesetzten Flächen sind die nicht überbauten Flächen als Grünflächen anzulegen, soweit sie nicht für eine gem. § 19 Abs. 2 und 4 BauNVO zulässige Grundfläche erforderlich sind.

§ 6

Private Grünfläche, Zweckbestimmung Obstwiese

Auf der in der Planzeichnung festgesetzten „privaten Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung Obstwiese ist eine Streuobstwiese zu entwickeln. Es sind rd. 15 Obstbäume (Wildobst- oder Kulturobstbäume, s. Artenliste) im Abstand von 5 - 10 m gepflanzt. Zu verwenden sind Hochstämme (3 x verpflanzt, Stammumfang 10/12cm) der folgenden Arten und Sorten:
Wildobst: Holzbirne (Pyrus communis), Holzapfel (Malus domestica), Eberesche (Sorbus aucuparia), Mehlbeere (Sorbus aria), Elsbeere (Sorbus torminalis)
Äpfel: Boskop, Graue Herbstrenette, Baumann's Rote Winterrenette, Cox Orange, Freiherr von Berlepsch.
Birne: Clapps Liebling, Gute Luise, Gellerts Butterbirne, Köstliche aus Charneux, Pastorenbirne.

Kirschen: Große Schwarze Knorpelkirsche, Kassins Frühe.
Die angepflanzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

§ 7

Bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien

Innerhalb der als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) und „Mischgebiet“ (MI) festgesetzten Flächen sind bei der Errichtung von Gebäuden die nutzbaren Dachflächen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).

Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

§ 8

Flächen mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen

1. Die Bäume auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen mit Bindung für die Bepflanzung und die Erhaltung von Bäumen bzw. eines Baumes sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
2. Ausnahmen von der Erhaltungsbinding nach Satz 1 können zugelassen werden, wenn von einem Baum Gefahren für Personen oder Sachen ausgehen oder wenn der Baum krank ist.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

(§ 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung)

§ 1

Anwendungsbereich

Die folgenden örtlichen Bauvorschriften gelten für bauliche Anlagen innerhalb der als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) und „Mischgebiet“ (MI) festgesetzten Flächen. Sie gelten nicht für Garagen, Carports oder Nebenanlagen gemäß §§ 12 und 14 BauNVO sowie nicht für Wintergärten, Terrassenüberdachungen sowie bei Verwendung von Photovoltaik- oder Solarthermie-Elementen.

§ 2

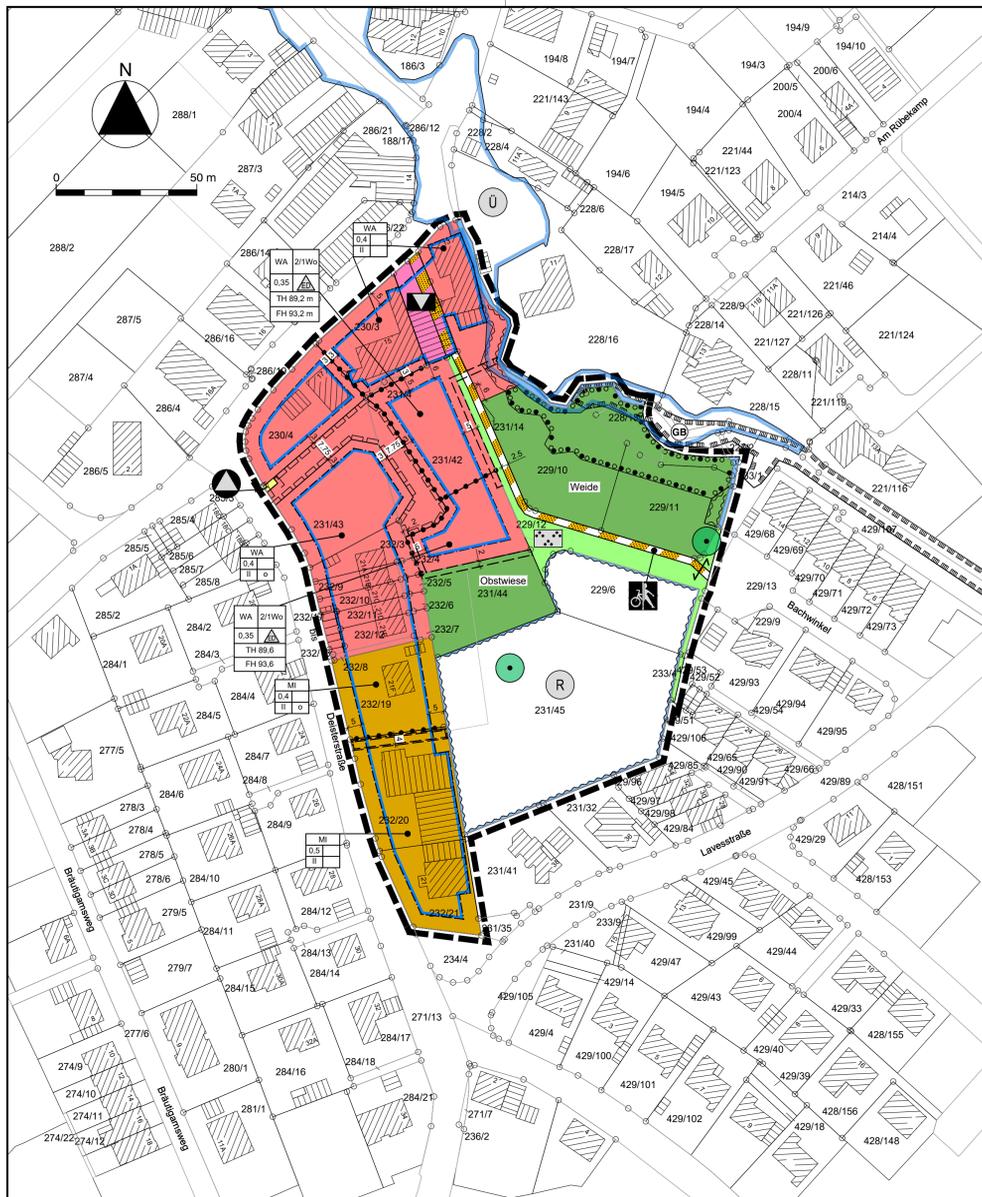
Dächer

1. Bei den Hauptdachflächen von Gebäuden nur gleichgeneigte Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 30 bis 45 Grad zulässig.
2. Als Dacheindeckung sind nur Dachsteine aus Ziegel oder Beton in den Farbönen rot (RAL 2001,3003 bis 3004, 3009, 3011, 3013, 3016) bis rotbraun (RAL 8004, 8012, 8015, 8016) und anthrazit (RAL 7015,7016, 7024) zulässig. Glasierte oder glänzende Eindeckungen sind nicht zulässig.
3. Abweichend von Absatz 1 und 2 können Dächer mit einer geringeren Dachneigung zugelassen werden, wenn sie intensiv oder extensiv begründet werden.

§ 3

Einfriedigungen

1. Entlang der öffentlichen Straßen und entlang der im Bebauungsplan festgesetzten „öffentlichen Grünflächen“ sind Einfriedigungen nur bis zu einer Höhe von 100 cm zulässig. Das gilt nicht für Hecken. Als Material für die Einfriedigungen sind nur zulässig:
• Natur- und Ziegelsteinmauern. Die Ziegelsteinmauern in den Farben Rot bis rotbraun.
• Senkrecht gegliederte Holzzäune (Staketenzäune) und Metallzäune (z.B. Stabgittermatten ohne Flechtstreifen).



ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

- Fortsetzung -

- Hecken aus standortheimischen Laubgehölzen (siehe die folgende Liste):

Acer campestre	Feldhorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Craetagus monogyna	Weißdorn
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartfriegel
Fagus sylvatica	Rotbuche
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Rosa canina	Hundsrose

1. Die Regelungen des Absatzes 1 gelten nicht für die Errichtung von Weidezäunen zur Einfriedung der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Weide“.

§ 4

Ordnungswidrigkeiten

1. Ordnungswidrig handelt gemäß § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig als Bauherr oder Unternehmer Baumaßnahmen ausführt oder veranlasst, auch wenn sie gem. §§ 60 ff. NBauO verfahrensfrei sind oder keiner Baugenehmigung bedürfen, sofern sie gegen die Vorschriften dieser örtlichen Bauvorschrift verstoßen.
2. Ordnungswidrigkeiten werden mit einer Geldbuße geahndet. Der Höchstbetrag der Geldbuße ergibt sich aus § 80 Abs. 5 NBauO.

BEGLAUBIGUNG

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung des **Bebauungsplans Nr. 19 „Deisterstraße Mitte“** mit **örtlicher Bauvorschrift der Gemeinde Wennigsen (Deister), Ortschaft Bredenbeck**, mit der Urschrift wird beglaubigt.

Wennigsen (Deister), den _____

Der Bürgermeister

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG DES BEBAUUNGSPLANS

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I, S. 674), auf Grund des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i.d.F. vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10.11.2021 (Nds. GVBl. S. 739), und auf Grund der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) i.d.F. vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.03.2022 (Nds. GVBl. S. 191), hat der Rat der Gemeinde Wennigsen (Deister) diesen **Bebauungsplan Nr. 19 „Deisterstraße Mitte“ mit örtlicher Bauvorschrift, Ortschaft Bredenbeck**, bestehend aus der Planzeichnung, der nebenstehenden örtlichen Bauvorschrift und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als **Satzung** und die Begründung **beschlossen**.

Wennigsen (Deister), den 08.07.2022

Siegel

gez. Klokemann

Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

Für den Bebauungsplan gelten außer den in der Präambel genannten Rechtsgrundlagen

- die VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I, S. 1802) und
- die VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTS (Planzeichenvorschrift - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I, S. 1802).

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete (WA) Vgl. §§ 4, 5 und 7 der textlichen Festsetzungen!
Mischgebiete (MI) Vgl. §§ 4, 5 und 7 der textlichen Festsetzungen!
2/1 Wo höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden Vgl. § 1 der textlichen Festsetzungen!

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl (GRZ) Vgl. § 2 der textlichen Festsetzungen!
II Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
TH 89,2 m max. zulässige Trauf- und Firsthöhe in m über NHN
FH 93,2 m Vgl. § 3 der textlichen Festsetzungen!

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze
offene Bauweise
offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

4. Flächen für den Gemeinbedarf

Flächen für den Gemeinbedarf
Zweckbestimmung: Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

6. Verkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Rad- und Gehweg

7. Flächen für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
Zweckbestimmung: Abfall

9. Grünflächen

Private Grünflächen
Die Zweckbestimmung wird durch den Text in der Planzeichnung festgesetzt. Vgl. § 5 der textlichen Festsetzungen!
Öffentliche Grünflächen
Zweckbestimmung: Parkanlage

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

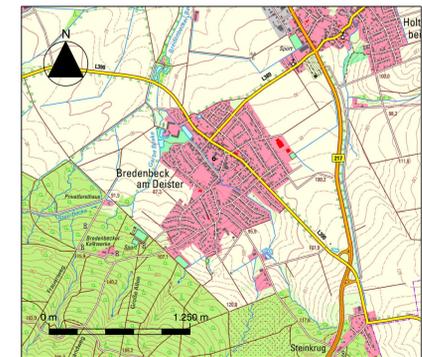
Wasserflächen
Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses, Zweckbestimmung: Gewässerrandstreifen
Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
Zweckbestimmung: Regenwasserrückhaltebecken
Umgrenzung von Überschwemmungsgebieten

Ortschaft Bredenbeck Gemeinde Wennigsen (Deister)



Bebauungsplan Nr. 19 "Deisterstraße Mitte"

mit örtlicher Bauvorschrift
Satzung - beglaubigte Abschrift -
Maßstab 1 : 1.000



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2021 LGLN, Landesamt für GeoInformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Ausgearbeitet im Mai 2022:

Susanne Vogel

Bauleitplanung

Großstraße 33
30161 Hannover
Tel.: 0511 384 81 68

E-Mail: vogel@planungsbauteam-vogel.de
Internet: www.planungsbauteam-vogel.de



Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 19 „Deisterstraße Mitte“
mit örtlicher Bauvorschrift
Gemeinde Wennigsen (Deister)
OS Bredenbeck
- beglaubigte Abschrift -

Ausgearbeitet
Hannover, im Mai 2022

Susanne Vogel ■
■ Architektin
■ Bauleitplanung

Gretchenstraße 35
30161 Hannover
Tel.: 0511-394 61 68

E-Mail: vogel@planungsbuero-vogel.de
Internet: www.planungsbuero-vogel.de

Inhaltsverzeichnis

I. Allgemeines	4
1. Einleitung	4
2. Bebauungsplan der „Innenentwicklung“	5
3. Ziele und Zwecke der Planung	5
4. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	6
5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	7
II. Rahmenbedingungen.....	8
1. Lage in der Gemeinde, Topographie und Entwässerung	8
2. Bodenbeschaffenheit und Altlasten	8
3. Größe des Geltungsbereichs, Eigentumsstruktur.....	9
4. Baulich genutzte Flächen, Freiflächen, Zustand von Natur und Landschaft.....	9
III. Begründung der wesentlichen Festsetzungen	11
1. Städtebauliches Konzept.....	11
2. Art der baulichen Nutzung.....	12
a) Allgemeines Wohngebiet	12
b) Mischgebiet.....	12
3. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	12
4. Fläche für Gemeinbedarf.....	14
5. Örtliche Bauvorschrift.....	14
a) Dächer	14
b) Einfriedungen.....	14
6. Erschließung	15
7. Grünflächen, Erhaltungsbindung.....	15
8. Fläche für die Wasserwirtschaft	16
9. Erneuerbare Energien	16
10. Nachrichtliche Übernahme	17
11. Flächenübersicht.....	19
IV. Abwägung: öffentliche Belange (ohne Belange des Umweltschutzes)	20
1. Erschließung	20
a) Verkehrserschließung, Belange des Verkehrs	20
b) Ver- und Entsorgung	20
c) Oberflächenentwässerung	21
2. Wohnbedarf der Bevölkerung.....	21

3. Hochwasserschutz	21
4. Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile	22
5. Denkmalpflege	22
V. Abwägung: Belange des Umweltschutzes	22
1. Prüfung nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie	22
2. Belange von Natur und Landschaft - Eingriffsregelung	22
3. Artenschutz	23
4. Innenentwicklung	24
5. Klima	24
VI. Private Belange	24
VII. Zusammenfassende Gewichtung	25
Verfahrensvermerke	26

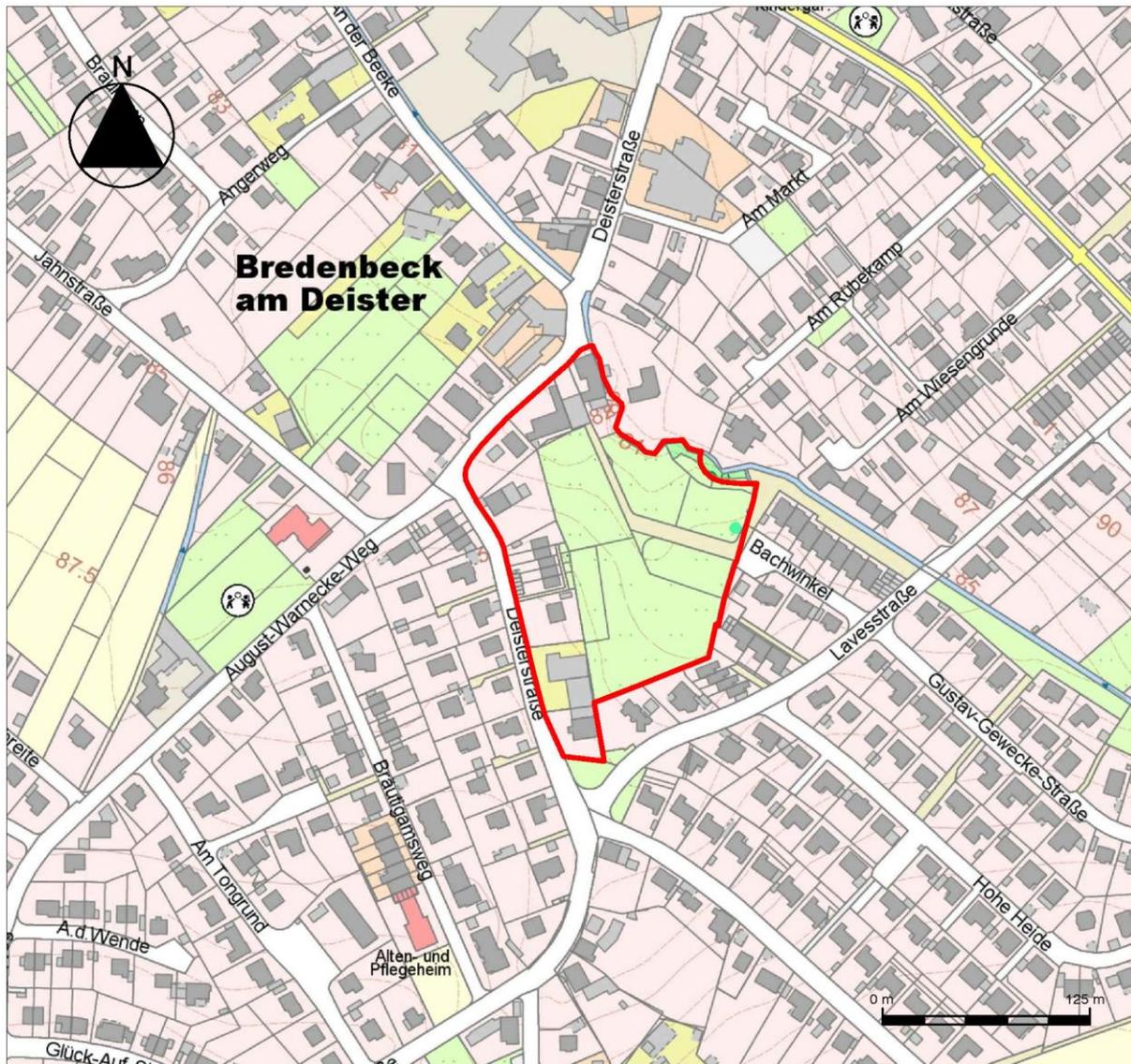
I. Allgemeines

1. Einleitung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 19 „Deisterstraße Mitte“, ist die Notwendigkeit, zur Verbesserung des Hochwasserschutzes Flächen für die Rückhaltung des Oberflächenwassers in der Ortslage von Bredenbeck bereitzustellen.

Darüber hinaus sollen, soweit dies mit den Belangen des Hochwasserschutzes und des Naturschutzes vereinbar ist, auf den Freiflächen im Plangebiet Wohngrundstücke zur Nachverdichtung im Innenbereich geschaffen werden.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplanten Nutzungen zu schaffen, wird die Aufstellung dieses Bebauungsplans erforderlich.



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2020 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Übersichtskarte mit der Lage des Plangebiets (rote Umrandung)

Der geplante räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst Flächen innerhalb der Ortslage von Bredenbeck auf der Süd- und Ostseite der Deisterstraße bis zum Bredenbecker Bach sowie der vorhandenen Bebauung am Bachwinkel bzw. der Lavesstraße (vgl. den vorstehenden Kartenausschnitt).

2. Bebauungsplan der „Innenentwicklung“

Beim Bebauungsplan Nr. 19 „Deisterstraße Mitte“ handelt es sich um einen „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im Sinne von § 13a BauGB.

Ein „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ liegt u. a. vor, wenn er für die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt wird. Das ist hier der Fall. Es handelt sich um Flächen innerhalb der Siedlungsbereichs von Bredenbeck, auf denen eine Nachverdichtung ermöglicht werden soll. Es wird also nicht in die freie Landschaft gegangen, sondern Flächen innerhalb des Siedlungsbereichs sollen stärker genutzt werden. § 13a BauGB ist auf die Freiflächen im Plangebiet als sogenannte „Außenbereichsinsel“ anwendbar, soweit diese dem besiedelten Bereich zuzuordnen sind und eine entsprechende bauliche Vorprägung vorhanden ist.

Ein „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ wird in einem „beschleunigten Verfahren“ aufgestellt. Das beschleunigte Verfahren ist nur zulässig,

- wenn eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird,
- wenn keine UVP-pflichtigen Vorhaben ermöglicht werden,
- wenn keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG bestehen oder
- wenn keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Diese Voraussetzungen sind erfüllt.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften für das vereinfachte Verfahren nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend:

- Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB kann abgesehen werden.
- Von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, von den Angaben in der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung, welche Arten umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, und von der zusammenfassenden Erklärung wird abgesehen.

Der Bebauungsplan kann von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweichen, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird.

Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig mit der Folge, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist.

3. Ziele und Zwecke der Planung

Allgemeine Ziele der Planung sind die Verbesserung des Hochwasserschutzes in der Gemeinde und eine angemessene Nachverdichtung im Innenbereich im Sinne einer nachhaltigen Ortsentwicklung.

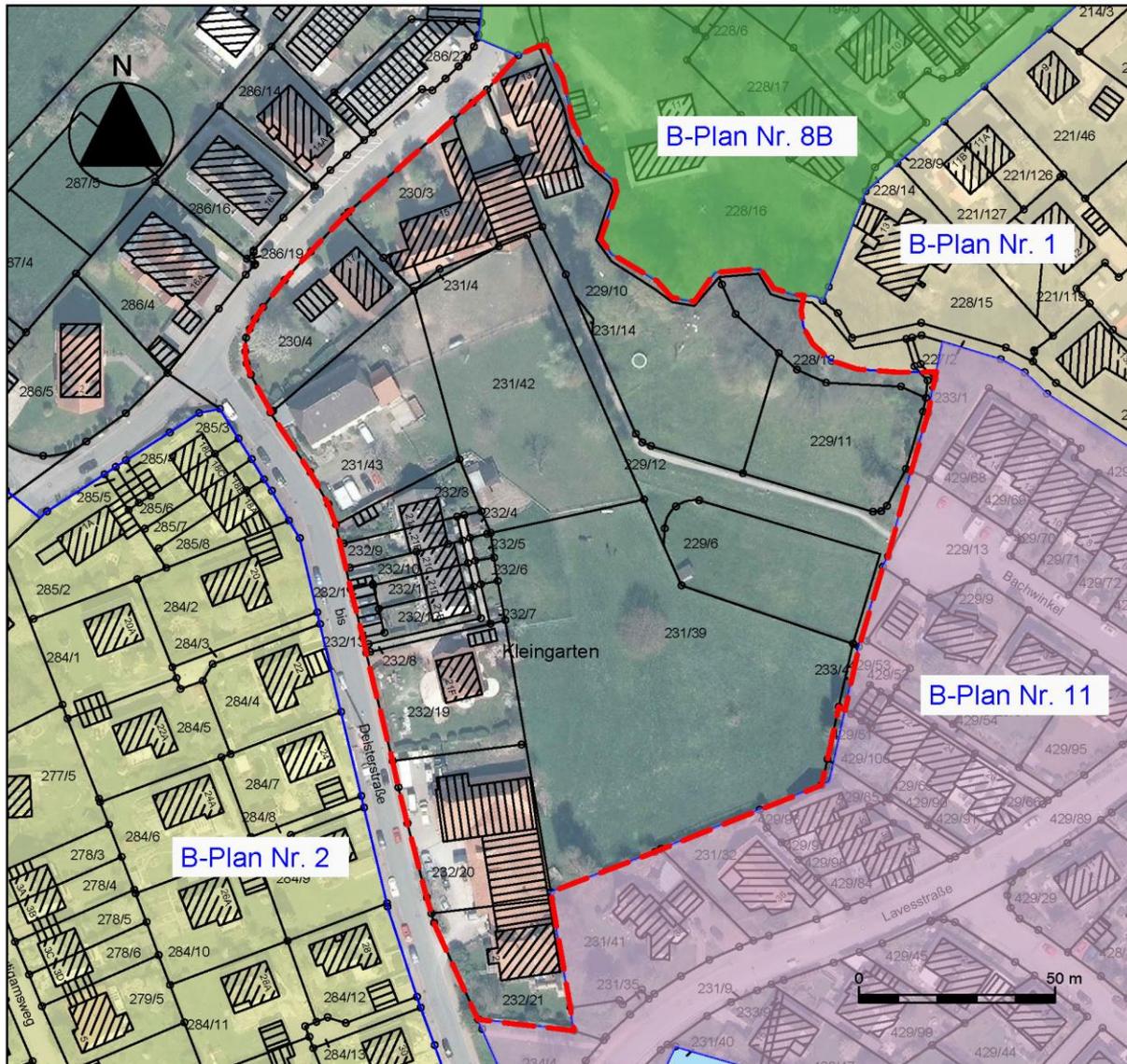
Allgemeiner Zweck der Planung ist die Vermeidung und die Verringerung von Hochwasserschäden sowie die Deckung des Bedarfs an Wohnungen durch die Bereitstellung von Wohngrundstücken im Ortskern von Bredenbeck.

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist notwendig, um die angestrebte Grundstücksnutzung zu erreichen.

4. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans (= **Plangebiet**) muss so abgegrenzt werden, dass die Ziele und Zwecke des Bebauungsplans erreicht werden. Für die Abgrenzung gilt außerdem der Grundsatz, dass von einem Bebauungsplan die Bewältigung der ihm anzurechnenden Konflikte verlangt werden muss. Nach diesen Kriterien wurde das Plangebiet abgegrenzt:

In das Plangebiet wurden die straßenbegleitende Bebauung entlang der Deisterstraße und die östlich angrenzenden Freiflächen bis zum Bredenbecker Bach sowie der Bebauung an der Straße „Bachwinkel“ einbezogen (vgl. den Kartenausschnitt auf Seite 6).



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2020 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Gemeinde Wennigsen (Deister), Bebauungsplan Nr. 19 "Deisterstraße Mitte"
----- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Luftbild (Stand April 2019) überlagert mit der Liegenschaftskarte und
der Abgrenzung der bestehenden Bebauungspläne

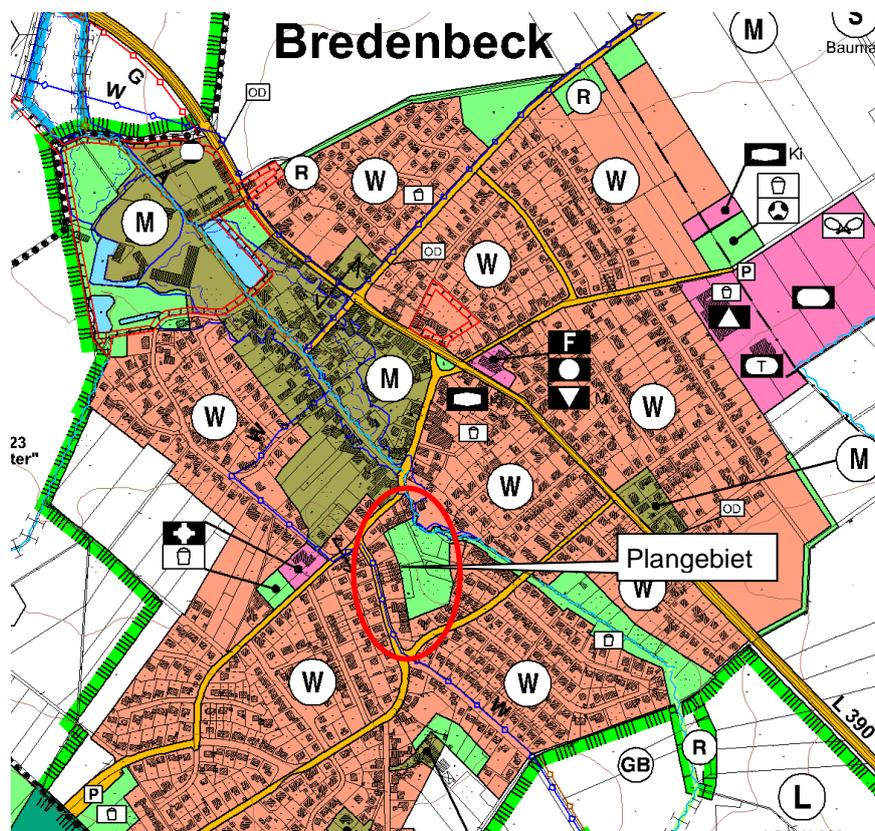
Beeinträchtigungen sind durch die geplante Nutzung für die Grundstücke außerhalb des Plan-
gebiets nicht zu erwarten. Die Flächen im Plangebiet werden begrenzt:

- im Westen und Norden von der Deisterstraße und der westlich und nördlich angrenzenden Wohnbebauung (teilweise Bebauungsplan Nr. 2),
- im Osten vom Bredenbecker Bach und der angrenzenden Wohnbebauung (Bebauungspläne Nr. 8B und Nr. 1) und
- im Osten und Süden von der vorhandenen Wohnbebauung im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 11.

Durch die geplante Nachverdichtung sind für die vorhandene, an das Plangebiet grenzende Wohnbebauung, keine erheblichen, nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Wennigsen stellt die Flächen im Plangebiet als „Wohnbaufläche“ (W) und „Grünfläche“ dar.



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wennigsen, ohne Maßstab, genordet

Von beiden Darstellungen weichen die Festsetzungen des Bebauungsplans in Teilbereichen ab: Ein Teil der Bebauung auf der Ostseite der Deisterstraße wird aufgrund der bestehenden Nutzung als „Mischgebiet“ und nicht als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Außerdem wird ein Teil der Grünflächen als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt.

Der Bebauungsplan wird jedoch im beschleunigten Verfahren aufgestellt. In diesem Verfahren kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt worden ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist **im Wege der Berichtigung** anzupassen (so § 13a Abs. 2 Ziffer 2 BauGB).

Die geplanten Abweichungen mit der geringfügigen Verschiebung der Grenzen der Bauflächen in dem Bereich der Grünflächen und der Anpassung der Nutzung an den Bestand beeinträchtigen die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht.

II. Rahmenbedingungen

1. Lage in der Gemeinde, Topographie und Entwässerung

Das Plangebiet innerhalb der Ortslage von Bredenbeck, zwischen Deisterstraße und Bredenbecker Bach (vgl. den Kartenausschnitt auf Seite 4).

Die Flächen im Plangebiet haben deutliches Gefälle in östlicher Richtung zum Bredenbecker Bach. Das Gelände am Westrand des Plangebiets liegt auf einer Höhe von rd. 88 m NHN und fällt bis zur tiefsten Stelle in der Nordostecke auf rd. 80 m NHN.

Das Plangebiet und seine Umgebung gehört zum Entwässerungsgebiet des Bredenbecker Bachs, der am Ostrand des Plangebiets verläuft und nördlich von Evestorf in die Ihme mündet

Seit der Ausweisung des Überschwemmungsgebiets am Bredenbecker Bach im Jahr 2014 beschäftigt sich die Gemeinde mit dem Thema Hochwasserschutz in Bredenbeck. Auf der Grundlage eines Fachgutachtens durch das Ingenieurbüro Rosse wurde ein dreiteiliges Hochwasserschutzkonzept entwickelt, das folgende Maßnahmen vorsieht:

- oberhalb der bebauten Ortslage von Bredenbeck der Bau eines Regenrückhaltebeckens (RRB) 1 „Hohe Heide“,
- innerhalb der Ortslage der Bau des **RRB 2 „Bredenbeck Mitte“** zur Rückhaltung der Starkregenabflüsse aus der Oberen Deisterstraße und dem Steinkrüger Weg sowie
- Erhöhung der Leistungsfähigkeit der Wehranlage Knigge und Schaffung eines Stauraums unterhalb der Wehranlage.

Das für das RRB 2 innerhalb der Ortslage benötigt Grundstück konnte inzwischen vertraglich gesichert werden. Es handelt sich um einen Teil der Freiflächen zwischen dem „Bachwinkel“ und der Deisterstraße.

2. Bodenbeschaffenheit und Altlasten

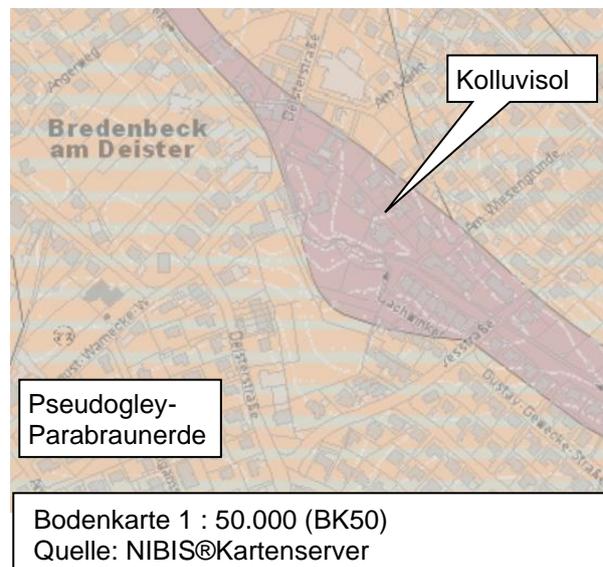
Für den Bebauungsplan interessieren zwei Fragen:

- Eignet sich der Boden für die geplante Bebauung?
- Eignet sich der Boden für eine Versickerung des Oberflächenwassers?

Die Grundstücke im Plangebiet sind entlang der Deisterstraße bereits bebaut. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass bei den Bodenverhältnissen gegen eine bauliche Nutzung keine Bedenken bestehen. Das erübrigt jedoch nicht die Durchführung sorgfältiger Bodenuntersuchungen vor Baubeginn.

Bei dem vorherrschenden Bodentyp handelt es sich nach den NIBIS Kartenserver des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) im Bereich der vorhandenen und geplanten Bebauung sowie im Bereich des Regenwasserrückhaltebeckens um Mittlere Pseudogley-Parabraunerde. Entlang des Bredenbecker Bachs handelt es sich um Mittleren Kolluvisol, unterlagert von Gley.

Beim Pseudogley handelt es sich um einen durch Staunässe geprägten Boden mit einem jahreszeitlich bedingten Wechsel von Vernässung und Austrocknung. In ihm kann



Niederschlagswasser wegen eines verdichteten Untergrundes nicht oder nur unvollständig versickern. Parabraunerde gehört zu den Lössböden. Es handelt sich um tonigen Schluff, der sich über tonigem Lehm befindet. Durch die Toneinlagerungen entsteht in der Parabraunerde oft ein Stauhorizont (Staunässe).

Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist bei den vorherrschenden, lehmigen Böden nur eingeschränkt möglich. Das wird durch das Bodengutachten für den geplanten Bau des Regenrückhaltebeckens bestätigt (vgl. ELH Erdbaulabor Hannover Ingenieure GmbH, Beurteilung des Baugrunds, 12.03.2021), das für den angetroffenen Lösslehm und den Geschiebemergel einen Wasserdurchlässigkeitsbeiwert $k_f < 4 \cdot 10^{-7}$ m/s und für den schluffigen Ton einen Wasserdurchlässigkeitsbeiwert $k_f < 4 \cdot 10^{-8}$ m/s ermittelt hat.

Nach Informationen der Region Hannover und der Gemeinde befinden sich im Plangebiet keine altlastenverdächtige Flächen gemäß § 2 Abs. 4 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG).

3. Größe des Geltungsbereichs, Eigentumsstruktur

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans (= Plangebiet) umfasst eine Fläche von rd. 2,4 ha.

Die Flächen im Plangebiet sind zum überwiegenden Teil Privateigentum. Lediglich das Flurstück 229/12 mit der Fußwegverbindung zwischen „Bachwinkel“ und Deisterstraße sowie der darauf stehenden ehemaligen Scheune ist Eigentum der Gemeinde. Das gilt auch für die Grabenparzellen auf den Flurstücken 233/1 und 233/4.

Die Gemeinde plant, die für die Herstellung des Regenrückhaltebeckens erforderlichen Flächen zu erwerben.

4. Baulich genutzte Flächen, Freiflächen, Zustand von Natur und Landschaft

Die derzeitige Nutzung im Plangebiet wird bestimmt von der straßenbegleitenden Bebauung entlang der Deisterstraße und den angrenzenden Freiflächen bis zum Bredenbecker Bach.

Bei der vorhandenen Bebauung dominieren Wohnhäuser. Das im Luftbild noch vorhandene Wohnhaus Deisterstraße 19 wurde inzwischen abgebrochen. Außerdem gibt es die ehemalige Hofstelle auf dem Grundstück Deisterstraße 21 mit den angrenzenden Wirtschaftsgebäuden auf dem Flurstück 232/20.

Die Freiflächen im Plangebiet werden als Pferdeweiden und Hausgarten genutzt. Entlang des Bredenbecker Bachs gibt es Gehölzbestand. Außerdem stehen entlang des Fußwegs einige Bäume auf dem Grundstück der Gemeinde.

Im Zuge der Vorbereitungen für die Herstellung des Regenrückhaltebeckens wurden auf den Grünlandflächen, auf denen das zentrale Rückhaltebecken entstehen soll, eine Biotoptypenkartierung und artenschutzrechtliche Kartierungen durchgeführt (vgl. Biologische Untersuchungen auf vier Grünlandflächen in Bredenbeck und Wennigsen im Rahmen der Planung von Regenrückhaltebecken, Abia GbR, Neustadt a.Rbge., Jan. 2022). Nach der Kartierung handelt es bei der Fläche des geplanten Rückhaltebeckens im Wesentlichen um Intensivgrünland trockener Mineralböden (GIA). Ein kleiner Teil wurde als mesophiles Grünland eingestuft. Es handelt sich um einen rd. 200 m² großen Randstreifen, der die Mindestgröße für ein gesetzlich geschütztes Biotop von 500 bis 2.500 m² (je nach Ausprägung) deutlich unterschreitet. Gesetzlich geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG i.V.m. § 24 NAGBNatSchG) liegen daher nicht vor.

Auch die Weideflächen, die für die geplante Erweiterung der Wohnbebauung auf dem Flurstück 231/42 überplant werden, wurden im Mai 2022 kartiert (vgl. Grünlandkartierung, Planungsgruppe Umwelt, Hannover, Mai 2022). Das Grünland wurde bis Ende 2020 als Pferdeweide/Portionsweide intensiv genutzt und zum Zwecke des max. Grasaufwuchses auch

mineralisiert gedüngt. Sofern die Grasnarbe durch starken Huftritt teilweise verschwunden ist, wurde mit einer Dauergrünlandsaatgutmischung nachgesät. Die Randbereiche waren regelmäßig nicht so stark beansprucht. Seit der Nutzungsaufgabe hat sich hier, wie die Kartierung ergeben hat, artenarmes Extensivgrünland entwickelt. Gesetzlich geschützte Biotope wurden ebenfalls nicht festgestellt.

Auch artenschutzrechtliche Konflikte sind bei der Durchführung des Bebauungsplans nicht zu erwarten.



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2020 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Luftbild vom Plangebiet (rote Linie) und der Umgebung, Stand April 2019

III. Begründung der wesentlichen Festsetzungen

1. Städtebauliches Konzept

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans soll eine Nutzung seines räumlichen Geltungsbereichs erreicht werden, die die oben dargestellten Zielvorstellungen verwirklicht. Grundlage dafür ist das Bebauungskonzept für die Entwicklung von Wohngrundstücken, das auf Seite 11 beigefügt ist. Vorstellbar ist die Errichtung eines Mehrfamilienhauses in der ersten Bautiefe an der Deisterstraße sowie eine lockerere Bebauung zum Bredenbecker Bach hin mit 6 Doppelhäusern (sogenannte „Doppelhaushälften“) in der zweiten Bautiefe. Die Hinterliegerbebauung soll über eine private Stichstraße erschlossen werden.

Südlich angrenzend ist zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts eine Obstwiese vorgesehen und daran angrenzend werden die für den Hochwasserschutz und die Regenrückhaltung erforderlichen Flächen gesichert.



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2020 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Bebauungskonzept

Im Einzelnen werden folgende Festsetzungen getroffen:

2. Art der baulichen Nutzung

a) Allgemeines Wohngebiet

Als Art der baulichen Nutzung werden die bestehenden und geplanten Wohngrundstücke als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt. Neben Wohnhäusern sollen auch dem Gebiet dienende Versorgungseinrichtungen und nicht störende Handwerksbetriebe allgemein zulässig sein. Nicht störende Gewerbebetriebe sollen wenigstens ausnahmsweise zugelassen werden können. Eine scharfe Trennung von Wohnen und Arbeiten, wie sie bei einem „Reinen Wohngebiet“ (WR) gem. § 3 BauNVO entsteht, das praktisch **nur** dem Wohnen dient, ist nicht geplant. Daher hat sich die Gemeinde bei den bestehenden und geplanten Wohngrundstücken für die Festsetzung eines „Allgemeinen Wohngebiets“ (WA) entschieden.

Auf dem Flurstück 229/10 (Deisterstraße 13) berücksichtigt der Bebauungsplan durch die Festsetzung des Allgemeinen Wohngebiets in einer Tiefe von rd. 60 m von der Deisterstraße eine angemessene Nutzung der Freiflächen südlich des Bestandsgebäudes als Gartenfläche.

b) Mischgebiet

Insbesondere die Wirtschaftsgebäude der ehemaligen Hofstelle im Plangebiet eignen sich für eine gewerbliche Nutzung. Die Hofstelle wird daher als „Mischgebiet“ (MI) festgesetzt. Das nördlich grenzende Grundstück „Deisterstraße 21F“ mit einer Wohn- und Büronutzung wird in die Mischgebietsfestsetzung einbezogen, um Nutzungseinschränkungen der bestehenden gewerblichen Nutzung zu vermeiden.

3. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend den Zielen des Bebauungsplans so festgesetzt, dass der Bestand zulässig bleibt und Erweiterungen möglich sind.

Die **Grundflächenzahl** (GRZ) wird im WA in der ersten Bautiefe mit einer GRZ von 0,4 festgesetzt. Im MI wird für das relativ locker bebaute Grundstück Deisterstraße 21F ebenfalls eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Auf der ehemaligen Hofstelle ist aufgrund der vorhandenen Ausnutzung eine GRZ von 0,5 erforderlich.

Die geplante zweite Bautiefe zum Bredenbecker Bach hin soll etwas lockerer bebaut werden, um einen harmonischen Übergang zu den Grün- und Freiflächen zu erreichen. Daher wird hier eine GRZ von 0,35 festgesetzt.

Gemäß § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen bei der Ermittlung der Grundflächenzahl mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 durch die Grundfläche dieser Anlagen jedoch bis zu 50 % überschritten werden. Durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen können je nach festgesetzter GRZ Überschreitung zwischen 0,175 (bei GRZ 0,35) und 0,25 (bei GRZ 0,5) zugelassen werden. Das reicht für die üblichen Garagen, Stellplätze und Zufahrten.

Es genügt jedoch nicht für die geplante private Stichstraße, bei der mit einer fast vollständigen Versiegelung zu rechnen ist. Damit die Nutzungsmöglichkeiten auf den Grundstücken dadurch nicht eingeengt werden, wird innerhalb der „mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Fläche“ eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch Zuwegungen und Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 zugelassen.

Bei der Gestaltung der Hausgärten auf den privaten Baugrundstücken lässt sich zunehmend ein Trend zur Herstellung von sogenannten „Schottergärten“ beobachten. Unter Schottergärten wird hier eine großflächig mit Steinen bedeckte Gartenfläche verstanden (gebrochene Steine mit scharfen Kanten, Geröll, Kies, Splitt o.ä.), in welcher das Steinmaterial das dominierende

Gestaltungsmittel ist und Pflanzen, wenn überhaupt, nur in geringer Zahl vorkommen. Meistens steht dies in Verbindung mit dem Abdecken des Erdreiches durch wasserdurchlässiges Kunststoffvlies, wasserundurchlässige Folien oder andere (teil-)versiegelnde Materialien. Sowohl die Varianten mit als auch jene ohne eine entsprechende Abdeckung des Erdreiches werden hier als Schottergärten definiert. Nicht gemeint sind klassische Steingärten, bei denen die Vegetation im Vordergrund steht.

Schottergärten sind nach einem Urteil des VG Hannover vom 26.11.2019 (Az.: 4 A 12592/17) bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche (§ 19 BauNVO) zu berücksichtigen, da sie den Boden überdecken und eine bodenrechtliche Relevanz besitzen. Sie sind daher als Nebenanlagen grundsätzlich auf die gem. § 19 Abs. 4 BauNVO zulässigen Anlagen anzurechnen. Die Gemeinde möchte jedoch zum Schutz der natürlichen Bodenfunktionen, zur Erhaltung und Förderung der Artenvielfalt und zur Verbesserung des Kleinklimas die Herstellung von „Schottergärten“ vermeiden. Daher wird auf Grundlage von § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO die Zulässigkeit von Schottergärten ausgeschlossen.

Um weiterhin deutlich zu machen, dass die nicht überbauten Flächen ihren Beitrag zur Durchgrünung des Baugebiets, zum Bodenschutz, zum Schutz des Grundwassers, zur Förderung der Artenvielfalt und zur Anpassung an den Klimawandel leisten müssen, wird in den textlichen Festsetzungen eine Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vorgesehen, die regelt, dass diese Flächen als Grünflächen anzulegen sind. Damit wird die Regelung von § 9 Abs. 2 NBauO aufgegriffen und unterstützt.

Hinsichtlich der **Zahl der Vollgeschosse** werden in der ersten Bautiefe entlang der Deisterstraße zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. Für die Erweiterung der Bebauung auf dem Flurstück 231/42 wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung der Trauf- und Firsthöhe so begrenzt, dass bezogen auf die geplante Stichstraße eine eingeschossige Bebauung mit einer Traufhöhe von max. rd. 4 m und einer Firsthöhe von max. rd. 8 m über der Straße entstehen kann. Damit wird sichergestellt, dass die Gebäude zum tiefer gelegenen Niederungsbereich des Bredenbecker Bachs eine Traufhöhe von rd. 5,5 m über Oberkante Gelände nicht überschreiten. Das dient der Vermeidung und Minimierung von negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild.

Auch die **Bauweise** wird entsprechend der vorhandenen Nutzung entlang der Deisterstraße grundsätzlich als offene Bauweise festgesetzt. Die Bestandsgebäude Deisterstraße 13, 15 und 21 entsprechen aufgrund von Gebäudelängen über 50 m und teilweiser Grenzbebauung nicht den Vorschriften der offenen Bauweise. Hier wird daher auf die Festsetzung der Bauweise verzichtet.

Auf den Erweiterungsflächen soll eine lockere Bebauung aus Einzel- oder Doppelhäusern entstehen. Daher wird die zulässige Bauweise hier entsprechend eingeschränkt. Um sicherzustellen, dass die geplante Bauform auch tatsächlich entsteht, wird die **Zahl der Wohnungen in einem Einzelhaus** auf zwei begrenzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB). Das erlaubt ein typisches Einfamilienhaus mit einer Einliegerwohnung. Damit ist für Einzelhäuser in offener Bauweise eine klare Regelung getroffen. Bei Doppelhäusern (der sogenannten „Doppelhaushälfte“) wird je „Wohngebäude“ nur eine Wohnung zugelassen, um Gebäudeformen mit vielen kleinen Wohnungen zu vermeiden. Was ein „Wohngebäude“ ist, muss eindeutig geregelt werden. Deshalb wird durch eine textliche Festsetzung klargestellt, dass bei einem Doppelhaus die sogenannte „Doppelhaushälfte“ als Wohngebäude zählt.

Die **überbaubaren Grundstücksflächen** werden so festgesetzt, dass der Bestand zulässig bleibt und die geplante Bebauung realisiert werden kann:

- Zur Deisterstraße soll grundsätzlich ein Abstand von 5 m für Vorgärten oder als Vorplatz verbleiben. In Ausnahmefällen wird dieser Abstand auf 3 m reduziert, um eine sinnvolle Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück zu ermöglichen.

- Zu den Grünflächen und dem Regenrückhaltebecken soll ebenfalls ein Abstand von mindestens 5 m gewahrt werden.

4. Fläche für Gemeinbedarf

Das ehemalige Scheunengebäude auf dem Flurstück 229/12 durch das der Fußweg von der Deisterstraße zum Bachwinkel führt, wird als „Fläche für Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt. Ziel der Festsetzung ist die Sicherung dieser ortsbildprägenden Gebäude- und Durchgangssituation, die einzigartig in Bredenbeck ist. Sowohl der Fußweg als auch das Gebäude, die überlagernd festgesetzt werden, sollen der Öffentlichkeit langfristig zur Verfügung stehen.

Unzumutbare Belästigungen oder Nutzungskonflikte mit der angrenzenden Wohnnutzung sind aufgrund dieser Festsetzung nicht zu erwarten. Auch in dem „Allgemeinen Wohngebiet“ sind Anlagen für kulturelle Zwecke allgemein zulässig.

5. Örtliche Bauvorschrift

Durch die Aufstellung der örtlichen Bauvorschrift werden rechtsverbindliche Grundlagen geschaffen, die die Gestaltung der geplanten baulichen Anlagen im Plangebiet regeln. Die Bauvorschriften lehnen sich an die Baugestaltung der vorhandenen Wohnhäuser an.

Die Aufstellung der ÖBV ist notwendig, um die vorhandenen städtebaulichen Strukturen zu festigen und um die Lage des Plangebiets im gewachsenen Siedlungsbereich von Bredenbeck zu berücksichtigen.

Bei der vorhandenen Bebauung lassen sich einheitliche Gestaltungsmerkmale nur bei den Dächern hinsichtlich Dachform und Dachfarbe ablesen. Bei den Außenwänden gibt es eine sehr viel größere Bandbreite. Um ein harmonisches Einfügen der geplanten Bebauung in die Umgebung zu erreichen, genügt es daher, die Gestaltung und Farbgebung der Dächer zu regeln.

a) Dächer

Die Wohnhäuser im Plangebiet sollen sich harmonisch in die Ortslage von Bredenbeck einfügen und diese geringfügig erweitern. Um dies sicherzustellen, werden Regelungen für die Gestaltung der Dächer getroffen, die für das Ortsbild von wesentlicher Bedeutung sind.

Die Dachformen im Plangebiet und seiner Umgebung sind geprägt durch Satteldächer. Daneben gibt es Walm- und Krüppelwalmdächer. Die geplanten Neubauten sollen sich bei ihrer Gestaltung an diese vorhandenen Dachformen anpassen. Dies wird in der örtlichen Bauvorschrift entsprechend geregelt. Die Dachneigungen werden festgesetzt, damit sich die Dächer in die gewachsene Umgebung einpassen und eine gewisse homogene Außenwirkung erreicht wird.

Wie das Luftbild vom Plangebiet zeigt, ist die vorhandene Bebauung von rot/rotbraunen und anthrazitfarbenen gedeckten Dächern geprägt. Diese Farbtöne sollen bei den neuen Gebäuden aufgenommen werden. Die ausgewählten RAL-Farben geben den Rahmen des gewünschten Farbspektrums vor.

Um die Anpassung an den Klimawandel zu fördern, werden außerdem Dächer mit geringerer Dachneigung zugelassen, wenn sie begrünt werden.

b) Einfriedungen

Entlang von öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen sind häufig relativ hohe Einfriedungen zu beobachten, die negative Auswirkungen auf das Ortsbild haben. Statt ansprechender Vorgartenbereiche und eingegrünter Gartenbereiche entstehen hermetisch

abgeschlossene Grundstücke, ohne einen optischen Beitrag zur Durchgrünung der Ortslage zu leisten.

Zielsetzung ist ein durchgängig offenes Erscheinungsbild der zum Straßenraum und zu den öffentlichen Grünflächen orientierten Grundstücksfreiflächen. Um das zu erreichen, werden Regelungen zur Höhe und Gestaltung der Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und der öffentlichen Grünflächen getroffen. Für Grundstücke, bei denen die (Haupt-) Gartenbereiche an die öffentlichen Verkehrsflächen oder Grünflächen grenzen, kann die Privatsphäre durch Hecken aus standortheimischen Laubgehölzen gewahrt werden.

Weidezäune werden aufgrund ihrer Zweckbestimmung von den Regelungen zu den Einfriedungen ausgenommen.

6. Erschließung

Die bestehende Bebauung ist über die Deisterstraße erschlossen. Die Festsetzung von Verkehrsflächen ist hier nicht erforderlich.

Wie bereits oben ausgeführt, soll die Erschließung der geplanten Bebauung über private Grundstücksflächen erfolgen. Zur Sicherung der Erschließung wird eine 7,75 m breite, „mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche“ festgesetzt, die in einem PKW-Wendeplatz endet. Die Dienstbarkeiten zur Sicherung Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind zugunsten der Anlieger und der Träger der Ver- und Entsorgung im Rahmen der Durchführung der Planung einzutragen.

Zur Sicherung der Oberflächenentwässerung der privaten Baugrundstücke werden außerdem mit Leitungsrechten zu belastende Flächen für die Verlegung von Entwässerungsleitungen festgesetzt. Die entsprechenden Dienstbarkeiten für die Notüberläufe über die private Grünfläche „Obstwiese“ und über das Flurstück 229/10 in den Bredenbecker Bach sind ebenfalls im Rahmen der Durchführung der Planung einzutragen.

Die Leitungsrechte für die Notüberläufe dienen dem Schutz der Grundstücke im Plangebiet vor Überschwemmung und Vernässung bei Starkregenereignissen, verursacht durch die Oberlieger, d.h. die neuen Gebäude, die auf dem Flurstück 231/42 errichtet werden sollen. Es handelt sich um eine Vorsorgemaßnahme, um spätere Streitigkeiten zweier benachbarter Grundstückseigentümer zu vermeiden.

Die geplanten Hinterlieger können von der Müllabfuhr nicht direkt angefahren werden. Damit diese den Müll an den Abholtagen an der Deisterstraße bereitstellen können, wird im Einmündungsbereich ein Mülltonnenstandplatz festgesetzt.

Die Fußwegverbindung zwischen Deisterstraße und Bachwinkel wird als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Fuß- und Radweg“ festgesetzt. Im Bereich der ehemaligen Scheune, wo der Weg durch das Gebäude führt, wird die Festsetzung mit der „Fläche für Gemeinbedarf“ überlagert.

7. Grünflächen, Erhaltungsbindung

Der Fuß- und Radweg nimmt nur einen Teil des gemeindeeigenen Flurstücks 229/12 ein. Die verbleibende Fläche wird als „öffentliche Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt. Hier gibt es bereits eine Boule-Bahn. Im weiteren Verlauf der Grünfläche soll in Kürze außerdem das Projekt „Fitness-Parcour Bredenbeck umgesetzt werden. Diese Anlagen der Freizeitgestaltung sind typisch für eine Parkanlage.

Die südlich der Erweiterung der Wohnbebauung geplante Obstwiese wird als private Grünfläche mit entsprechender Zweckbestimmung festgesetzt. Die auf der Fläche durchzuführenden Maßnahmen werden durch textliche Festsetzungen konkretisiert. Die Gemeinde wird darüber

hinaus in dem städtebaulichen Vertrag mit dem Grundstückseigentümer die Herstellung und Pflege der Fläche regeln. Durch die Obstwiese werden die durch die geplante Bebauung entstehenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Orts- und Landschaftsbildes minimiert.

Die Freiflächen auf den Flurstücken 229/10, 229/11 und 228/18 werden zu Sicherung der Grünstrukturen als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Weide festgesetzt. Zur Sicherung der Gehölzstrukturen entlang des Bredenbecker Bachs werden diese überlagernd mit der privaten Grünfläche mit einer Erhaltungsbindung festgesetzt. Die Festsetzung der Erhaltungsbindung dient der Vermeidung von Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts. Die Abgrenzung orientiert sich am Kronentraufbereich der Bäume. Die Erhaltungsbindung überlagert die Festsetzung der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Weide. Eine Weidenutzung ist daher in dem Teilbereich mit der Erhaltungsbindung weiterhin möglich, soweit es mit dem Schutz der Bäume vereinbar ist.

Darüber hinaus werden zwei große Einzelbäume, einer am Wendepunkt des Bachwinkels und einer im Bereich des geplanten Regenrückhaltebeckens mit einer Erhaltungsbindung festgesetzt.

8. Fläche für die Wasserwirtschaft

Zur Sicherung des geplanten Regenrückhaltebeckens wird auf den bisherigen Weideflächen eine Fläche für die Wasserwirtschaft in der erforderlichen Größe festgesetzt.

Die konkrete Ausgestaltung des geplanten Rückhaltebeckens ergibt sich aus dem Lageplan auf Seite 18.

Der Regenwasserkanal muss aufgrund der Höhenverhältnisse über das Flurstück 232/20 an das Regenrückhaltebecken angebunden werden. Zur Sicherung dieses Anschlusses wird überlagernd mit dem „Mischgebiet“ (MI) eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Gemeinde festgesetzt.

9. Erneuerbare Energien

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, im Sinne einer nachhaltigen, städtebaulichen Entwicklung zur Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt beizutragen (§ 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB) und die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB). § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB gibt die Möglichkeit bei der Errichtung von Gebäuden bestimmte bauliche und technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder der Kraft-Wärme-Kopplung festzusetzen. Damit besteht die Möglichkeit, in Bebauungsplänen Festsetzungen mit klimaschützender Wirkung zu treffen. Von dieser Möglichkeit macht die Gemeinde Gebrauch.

Bei der Errichtung von Gebäuden im Plangebiet sind die für die Strom- oder Wärmeproduktion mittels Solaranlagen nutzbaren Dachflächen zur Hälfte mit Solarmodulen zu belegen. Zu den Solaranlagen rechnen Solaranlagen zur Stromproduktion (Photovoltaik-Anlagen, PV-Anlagen) und Solaranlagen zur Wärmeproduktion (Solarwärme-Anlagen bzw. Solarthermie-Anlagen, ST-Anlagen). Die Regelung gilt auch bei der Errichtung von Garagen, Carports und Nebenanlagen. Da die Regelung nur bei der „Errichtung“ von Gebäuden greift, sind bestehende von der Regelung ausgenommen.

Die Solarpflicht nach dieser Regelung wird bei Errichtung mehrerer Gebäude auf einem Grundstück auch dann erfüllt, wenn nur auf einem der Gebäude Solaranlagen in der erforderlichen Größe vorgesehen werden.

Als „nutzbare Dachflächen“ zur Ermittlung des flächenmäßigen Umfangs der Solarpflicht gilt diejenige Dachfläche der neu errichteten Gebäude, für die Nutzung der Solarenergie aus

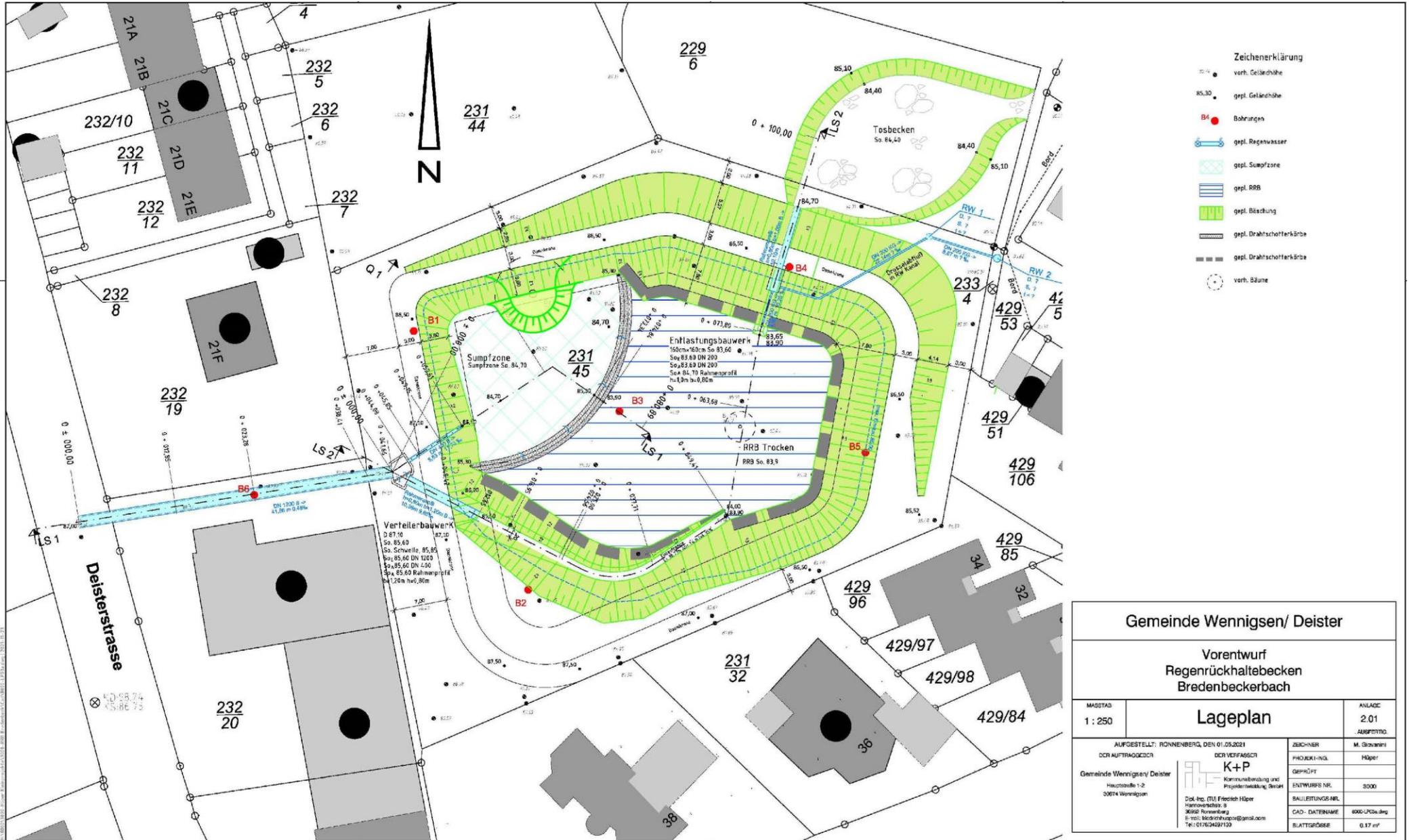
technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann. Zu den nach dieser Maßgabe nicht nutzbare Dachflächen bzw. Dachteilflächen rechnen flächenmäßig solche, auf denen keine geeigneten Anlagen installiert werden können oder die Strom- oder Wärmeproduktion ausgeschlossen bzw. nur mit unvertretbarem praktischen und wirtschaftlichen Aufwand realisiert werden kann, z. B. statisch ungeeignete Dachflächen, durch Bestandsbäume verschattete Dachflächen, aufgrund von Dachaufbauten oder -einschnitten unzureichend große zusammenhängende Dachflächen, aufgrund ihrer Exposition für die Produktion von Strom und Wärme unter Rentabilitäts Gesichtspunkten ungeeignete Dachteilflächen mit Ostnordost- bis Westnordwest-Exposition. Süd, West und Ost ausgerichtete Dachflächen sind nach diesem Kriterium in der Regel geeignet.

Die Regelung stellt eine Pflicht zur Installation von Solaranlagen und deren bestimmungsgemäße Nutzung dar.

10. Nachrichtliche Übernahme

Ein Teil des Bredenbecker Bachs und der angrenzenden Flächen ist ein gesetzlich geschütztes Biotop gem. § 30 BNatSchG. Die Abgrenzung ist nachrichtlich in Planzeichnung übernommen.

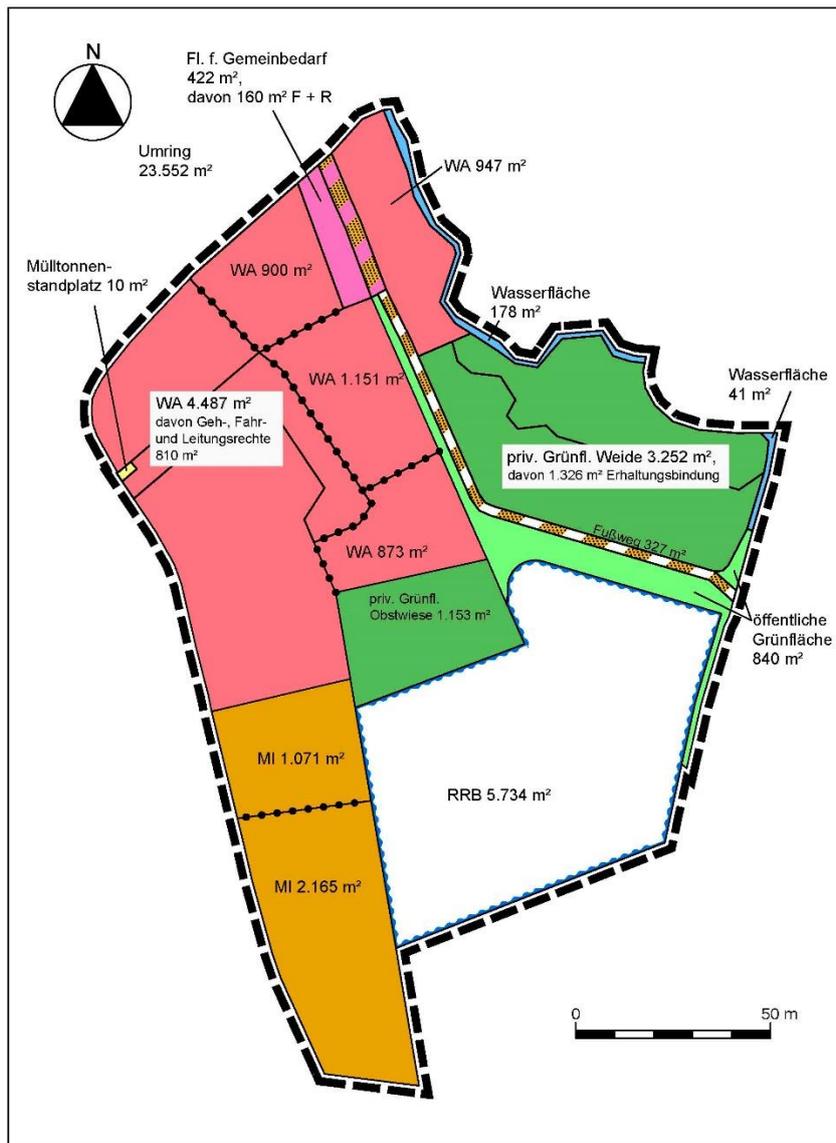
Die Flächen am Nordrand des Plangebiets liegen im Überschwemmungsgebiet des Bredenbecker Bachs. Die Abgrenzung des Überschwemmungsgebiets ist ebenfalls nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.



Gemeinde Wennigsen/ Deister		
Vorentwurf Regenrückhaltebecken Bredenbeckerbach		
MASSTAB 1 : 250	Lageplan	
ANLAGE 2.01 JAHRFERTIG		
AUFGESTELLT: RONNENBERG, DEN 01.05.2021	ZEICHNER M. Giovanni	
OCR AUFTRAGSGEBER Gemeinde Wennigsen/ Deister Hauptstraße 1-2 30674 Wennigsen	OCR VERFASST K+P Kommunalberatung und Projektentwicklung, Berlin	PROJEKT-ING. Höper
	Dipl.-Ing. (TU) Friedrich Höper Hauptstraße 3 30650 Ronnenberg E-Mail: fhoep@k+p-ag.com Tel.: 0176/34691129	ENTWURFS NR. 3000
		BAULEITUNGS-NR.
		CAD-DATENNAME 6000-LP03a.dwg
		BLATTGRÖßE 0,17 m²

11. Flächenübersicht

Art der Nutzung	Fläche (m ²)	Fläche (m ²)	Anteil (%)
Allgemeines Wohngebiet		8.358	35,5%
davon: mit Geh-, Fahr- und Leistungsrechten zu belastende Fläche	810		
Mischgebiet		3236	13,7%
Fläche für Gemeinbedarf		422	1,8%
davon: Fuß- und Radweg	160		
öffentliche Grünfläche		840	3,6%
private Grünfläche, davon		4.405	18,7%
Obstwiese	1153		
Weide	3252		
Mülltonnenstandplatz		10	0,0%
öffentliche Straßenverkehrsflächen, Fußweg		327	1,4%
Wasserflächen		219	0,9%
Regenrückhaltebecken		5.734	24,3%
Gesamtfläche		23.551	100,0%



Flächenübersicht

IV. Abwägung: öffentliche Belange (ohne Belange des Umweltschutzes)

1. Erschließung

Die Belange des Personen- und Güterverkehrs, des Post- und Telekommunikationswesens, der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern (§ 1 Abs. 5 Nr. 7e, 8 und 9 BauGB) sowie die Sicherheit der Wohnbevölkerung (§ 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB) erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplans

- eine den Anforderungen des § 4 NBauO genügende Verkehrserschließung und die Beachtung der Belange des Verkehrs,
- den Anschluss an die zentrale Wasserversorgung, an das Elektrizitätsnetz, an das Gasversorgungsnetz und an das Telekommunikationsnetz,
- die Erreichbarkeit für die Müllabfuhr und die Post,
- den Anschluss an die zentrale Schmutzwasserkanalisation,
- eine geordnete Oberflächenentwässerung und
- einen ausreichenden Feuerschutz.

Dies ist gewährleistet.

a) Verkehrserschließung, Belange des Verkehrs

Die Verkehrserschließung erfolgt über die vorhandenen Straßen und den geplanten privaten Stichweg. Sie genügt den Anforderungen des § 4 NBauO. Im Rahmen der Durchführung ist sicherzustellen, dass die baulichen Anlagen, insbesondere die geplante Hinterliegerbebauung, einen solchen Zugang haben, dass der für den Brandschutz erforderliche Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsgeräten jederzeit ordnungsgemäß und ungehindert möglich ist.

b) Ver- und Entsorgung

Träger der **Wasserversorgung** ist die Purena GmbH. Das Plangebiet ist an das Leitungsnetz des Verbandes angeschlossen. Die Löschwasserversorgung mit 800 l/min (im WA) bzw. 1.600l/min (im MI) über jeweils 2 Stunden kann grundsätzlich im Rahmen der Trinkwasserversorgung sichergestellt werden. Die rechnerische Überprüfung des Systems hat ergeben, dass bei einzelner Nutzung der Hydranten eine Löschwasserentnahme von 800 bis 1.600 l/min an den nächstgelegenen Hydranten über einen Zeitraum von 2 Stunden zur Verfügung gestellt werden kann. Eine Garantie kann die Purena GmbH für die angegebene Löschwassermenge jedoch nicht geben, da es ereignisbedingte Betriebszustände im Verteilnetz geben kann, die die Versorgung einschränken. Ergänzend kann der unter Dauerstau liegende Teil des geplanten Regenrückhaltebeckens zur Löschwasserversorgung herangezogen werden.

Träger der **Elektrizitätsversorgung und der Gasversorgung** ist die AVACON AG. Das Plangebiet ist an die Leitungsnetze angeschlossen.

Träger des **Kommunikationsnetzes** im Plangebiet ist die Deutsche Telekom AG. Das Plangebiet ist an das Netz der Telekom angeschlossen. Für die Erweiterung der Bebauung wird eine Erweiterung des Telekommunikationsnetzes erforderlich. Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet sind der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen.

Träger der **Abfallbeseitigung** ist die Abfallwirtschaft Region Hannover. Auf den vorhandenen Straßen können die Müllfahrzeuge ohne Schwierigkeiten fahren. Die geplanten Hinterlieger müssen an den Tagen, an denen der Müll abgeholt wird, ihren Müll nach vorne an die Straße bringen. Das ist bei den geringen Entfernungen zumutbar.

Träger der **Abwasserbeseitigung** ist die Gemeinde Wennigsen. Die Bestandsgrundstücke sind an die zentrale Schmutzwasserkanalisation angeschlossen. Der Anschluss der Hinterliegergrundstücke am Ostrand des Allgemeinen Wohngebiets soll über den Schmutzwasserkanal erfolgen, der in dem vorhandenen Geh- und Radweg innerhalb des Grünzugs liegt. Für die Abwasserbeseitigung auf dem Flurstück 231/43 wird ein neuer Schmutzwasserkanal in der Stichstraße verlegt, der an den Kanal in der Deisterstraße angeschlossen wird.

c) Oberflächenentwässerung

Die bestehenden Baugrundstücke entwässern in den Regenwasserkanal in der Deisterstraße.

Aufgrund der Bodenverhältnisse im Plangebiet ist eine Versickerung des **Oberflächenwassers** der geplanten Baugrundstücke nur eingeschränkt möglich. Für die Oberflächenentwässerung der neuen Stichstraße wird eine Kombination aus Sickermulden, Parkstreifen mit Sickerpflaster und Rigolen vorgesehen, über die das Oberflächenwasser weitgehend versickert wird. Vom Ende der Stichstraße soll eine Sickerleitung über die private Grünfläche verlegt werden mit einem Überlauf in das Rückhaltebecken auf dem Flurstück 229/6. Für die Entwässerung des Plangebietes ist eine Abflussspende von 3 l/(s*ha) zugrunde zu legen.

Die Oberflächenentwässerung der geplanten Wohngrundstücke soll über Sickermulden mit einem Mindestvolumen von 6 m³ je 100 m² befestigter Fläche erfolgen. Ein Notüberlauf in die Sickerleitung der Straßenentwässerung wird vorgesehen. Bei den Grundstücken am Ostrand wird ebenfalls eine Sickerleitung von den Sickermulden mit einem Notüberlauf in den Bredenbecker Bach vorgesehen.

Die Gemeinde hat beim Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Hameln – Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst eine Luftbildauswertung beantragt. Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden vollständig ausgewertet. Danach wird keine Kampfmittelbelastung vermutet. Ein Kampfmittelverdacht hat sich nicht bestätigt. Eine Sondierung wurde nicht durchgeführt. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Brandmunition, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsens bei der RD Hameln-Hannover des LGLN zu benachrichtigen.

2. Wohnbedarf der Bevölkerung

Der Bebauungsplan fördert durch die Bereitstellung von Grundstücken für eine Wohnbebauung auch den öffentlichen Belang „**Wohnbedürfnisse der Bevölkerung**“ (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB). Das ist ein wichtiges Ziel des Bebauungsplans.

Bei der Schaffung neuer Baugrundstücke müssen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewahrt werden. Das ist im Plangebiet der Fall. Innerhalb des Plangebiets entstehen keine nachteiligen Auswirkungen durch die festgesetzte Nutzung für ein allgemeines Wohngebiet. Wesentliche Beeinträchtigungen durch Nutzungen in der Umgebung des Plangebiets sind ebenfalls nicht zu erwarten.

3. Hochwasserschutz

Wie bereits oben ausgeführt, beschäftigt sich die Gemeinde seit der Ausweisung des Überschwemmungsgebiets am Bredenbecker Bach im Jahr 2014 mit dem Thema Hochwasserschutz in Bredenbeck. Das im Plangebiet vorgesehen Regenrückhaltebecken ist ein Baustein des dreiteiligen Hochwasserschutzkonzept, das auf der Grundlage eines Fachgutachtens durch das Ingenieurbüro Rosse entwickelt wurde.

Der Bebauungsplan fördert daher die Belange des Hochwasserschutzes, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden. Das ist ein wichtiges Ziel des Bebauungsplans.

4. Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile

Der Bebauungsplan fördert die Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB). Er sichert Bestand und Entwicklung des Ortszentrums von Bredenbeck. Damit wird die Bedeutung Bredenbecks gestärkt.

5. Denkmalpflege

Baudenkmalpflegerische Belange werden durch die Planung nicht berührt.

Allerdings sind im Umfeld des Plangebietes mehrere archäologische Fundstellen, insbesondere der Jungsteinzeit, bekannt, die auf die intensive Nutzung dieses Gebietes durch den prähistorischen Menschen verweisen. Zudem liegt ein Teil des Plangebietes im historischen Bredenbeck, so dass auch spätmittelalterliche Siedlungsspuren nicht auszuschließen sind.

Im Plangebiet ist daher mit dem Vorhandensein weiterer archäologischer Bodenfunde zu rechnen. Sämtliche Erdarbeiten im Plangebiet bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 13 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG).

Die Genehmigung ist im Vorfeld bei der Unteren Denkmalschutzbehörde der Region Hannover zu beantragen und wird nur unter Auflagen und Bedingungen erteilt werden, damit sichergestellt wird, dass die archäologischen Funde und Befunde vor ihrer Zerstörung durch die Baumaßnahmen sach- und fachgerecht dokumentiert und geborgen werden.

Die Durchführung von Erdarbeiten ohne denkmalrechtliche Genehmigung stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und kann mit einem Bußgeld geahndet werden. Auf die einschlägigen Bestimmungen des § 35 NDSchG, insbesondere die Absätze 2 und 4, wird deshalb hingewiesen.

Die mit der sach- und fachgerechten Dokumentation und Bergung archäologischer Bodenfunde verbundenen Mehrkosten für Personal- und Maschineneinsatz werden nicht von der archäologischen Denkmalpflege getragen, sondern sind gem. § 6 Abs. 3 NDSchG vom Veranlasser der Zerstörung zu tragen.“

V. Abwägung: Belange des Umweltschutzes

1. Prüfung nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie

Erhaltungsziele oder der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind von der Planung nicht betroffen.

2. Belange von Natur und Landschaft - Eingriffsregelung

Die Flächen im Plangebiet werden in einer Bautiefe entlang der Deisterstraße bereits baulich genutzt. Sie liegen innerhalb des Siedlungsbereichs von Bredenbeck. Die Freiflächen auf den Baugrundstücken werden als Hausgärten genutzt. Bei den vorhandenen Gehölzen handelt es sich in erster Linie um die für Hausgärten typische Ziergehölze. Beeinträchtigungen sind nur durch eine zusätzliche Bodenversiegelung zu erwarten. Um die Ziele des Bebauungsplans zu erreichen, ist diese Beeinträchtigung nicht zu vermeiden.

Bei den Freiflächen im Plangebiet handelt es sich zum überwiegenden Teil um Weideflächen. Größere Gehölzstrukturen gibt es nur entlang des Bredenbecker Bachs. Zur Vermeidung von

Beeinträchtigungen werden die Weideflächen im Niederungsbereich des Bredenbecker Bachs auf der Ostseite des Geh- und Radwegs erhalten und als private Grünfläche mit entsprechender Zweckbestimmung festgesetzt. Auch die Erhaltungsbindung für den Gehölzbestand dient der Vermeidung von Beeinträchtigungen.

Die geplante Erweiterung der Bebauung um eine Bautiefe führt zur Inanspruchnahme von bisher als Pferdeweide genutztem Grünland. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes und zur Förderung der Belange von Natur und Landschaft wird südlich der geplanten Baugrundstücke eine private Grünfläche zur Herstellung einer Obstwiese festgesetzt.

Das geplante Regenrückhaltebecken führt zu einer Inanspruchnahme der bisherigen Grünlandflächen. Diese Beeinträchtigung ist nicht zu vermeiden, um die gewichtigen Ziele der Planung, Verbesserung des Hochwasserschutzes in Bredenbeck, zu erreichen. Durch eine möglichst naturnahe Ausgestaltung des Rückhaltebeckens werden die Beeinträchtigungen soweit wie möglich vermindert.

Trotz der Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen entsteht insbesondere im Bereich der geplanten Wohnbebauung aufgrund der Bodenversiegelung und der Überplanung von Extensivgrünland eine erhebliche Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts. Wie bereits oben ausgeführt, gelten im beschleunigten Verfahren (in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1) Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Das bedeutet, dass für die geplante bauliche Nutzung die Eingriffsregelung nicht anzuwenden ist.

Unabhängig davon, werden die oben beschriebenen Maßnahmen zur Minderung und Vermeidung von Beeinträchtigungen sowie zur Förderung der Belange von Natur und Landschaft getroffen.

3. Artenschutz

Durch die geplanten Nutzungen werden Weideflächen für eine bauliche Nutzung in Anspruch genommen. Die Gemeinde hat daher für die Flächen des geplanten Rückhaltebeckens die Abia GbR, Neustadt a.Rbge., mit einer Kartierung der Brutvögel, Feldhamster, Heuschrecken und Tagfalter beauftragt, um den Vorschriften des besonderen Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG Rechnung zu tragen.

Im Bereich des geplanten Rückhaltebeckens ist die Brutvogelgesellschaft eher artenarm und auf Vertreter der allgemein häufigen Arten beschränkt. Das Strukturangebot in der Umgebung und auf der Fläche selbst sind deutlich eingeschränkt. Reviermittelpunkte liegen vielmehr in den angrenzenden Gehölzen und an den Gebäuden.

Hinsichtlich des Feldhamsters konnten keine Funde erzielt werden.

Die Kartierung der Heuschrecken wie auch der Tagfalter ergab jeweils vier ungefährdete Arten mit geringen Individuenzahlen.

Die gleichartige Nutzung der Freiflächen im Plangebiet lässt nicht erwarten, dass im Bereich der geplanten Erweiterung der Wohnbebauung auf dem Flurstück 231/42 andere Arten anzu-treffen sind als im Bereich der kartierten Fläche. Artenschutzrechtliche Konflikte, die zu einer Unzulässigkeit der Planung führen könnten, sind daher nicht zu erwarten.

Unabhängig vom Ergebnis des Gutachtens sind im Rahmen der Durchführung der Planung die Vorschriften des besonderen Artenschutzes (§ 44 ff BNatSchG) des Bundesnaturschutzgesetzes zu beachten. Das gilt insbesondere für den Abriss / Umbau vorhandener Bausubstanz und

eventuell erforderliche Baumfällarbeiten. Bei Gehölzentnahmen ist eine Bauzeitenregelung zu treffen, die Gefährdungen brütender Vögel ausschließt.

4. Innenentwicklung

Die geplante Nachverdichtung innerhalb des Siedlungsbereichs von Bredenbeck dient dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB). Die vorhandenen Erschließungsanlagen werden besser ausgelastet. Ein Vorrücken der Bebauung in die freie Landschaft wird vermieden. Damit wird dem städtebaulichen Leitbild für die Ziele der Bauleitplanung gefolgt, wonach die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll (§ 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB).

5. Klima

Gem. § 1 Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Der Bebauungsplan setzt über entsprechende Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Durchgrünung des Baugebiets den Rahmen für eine klimaschonende und energieeffiziente Siedlungsgestaltung.

Zur Förderung der erneuerbaren Energien und zur Berücksichtigung der Erfordernisse des Klimaschutzes werden Regelungen zur Nutzung der Sonnenenergie auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 23b) BauGB getroffen.

Darüber hinaus setzt das Gebäudeenergiegesetz (GEG) verbindliche Maßstäbe für ein energieeffizientes Bauen. Weitergehende Standards werden in einem städtebaulichen Vertrag mit dem Eigentümer der geplanten Baugrundstücke getroffen.

Folgen des Klimawandels können z.B. Starkregenereignisse oder Hitzewellen mit langen Trockenperioden sein, die ggfs. Anpassungen der Festsetzungen des Bebauungsplans erfordern könnten. Im vorliegenden Fall ist von einer geringen Anfälligkeit der geplanten Nutzung gegenüber den Folgen des Klimawandels auszugehen. Die Schaffung neuer Rückhaltmöglichkeiten dient der Vermeidung von Überflutungen. Der Niederungsbereich des Bredenbecker Bachs wird als Grünfläche gesichert. Die weiterhin recht lockere Wohnbebauung mit ihren begrünten Freiflächen lässt auch keine Anfälligkeit der geplanten Nutzung bei starker Erwärmung durch Hitzewellen erwarten. Der Ausschluss von „Schottergärten“ leistet einen Beitrag zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels.

VI. Private Belange

Der Bebauungsplan fördert bei den bestehenden und geplanten Baugrundstücken das private Interesse der Eigentümer an einer erhöhten Nutzbarkeit ihrer Grundstücke.

Das Interesse an der Erhaltung eines vorhandenen Bestandes wird von der Planung nicht beeinträchtigt. Die bestehende bauliche Nutzung im Plangebiet bleibt nach den Festsetzungen des Bebauungsplans zulässig.

Die Festsetzung der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Weide“ wurde seitens der betroffenen Grundstückseigentümer als Einschränkung der bisherigen Nutzungsmöglichkeiten der Fläche betrachtet. Diese Auffassung wird von der Gemeinde nicht geteilt.

Eine Freizeitnutzung durch einen (Haus-) Garten im Bereich der geplanten privaten Grünfläche mit den damit verbundenen baulichen Anlagen wie Einfriedung, Sitzplatz etc. war bislang aufgrund der Lage der Fläche im Außenbereich nicht zulässig. Ein privater Hausgarten stellt keine

privilegierte Außenbereichsnutzung dar. Ein Garten im Sinne der Vorschriften über die Verkehrsfreiheit der Niedersächsischen Bauordnung kann nicht beliebig groß sein. In Fällen, in denen ein Grundstück vom Innenbereich in den Außenbereich übergeht, kann nur derjenige Teil des Grundstücks ein Garten im Sinne des Anhangs zu § 60 Abs. 1 NBauO sein kann, der im Hinblick auf die bebauungsakzessorische Nutzung dem bauplanungsrechtlichen Innenbereich angehört. Dies ist bei einer Entfernung der geplanten privaten Grünfläche von mehr als 60 m von der Deisterstraße offenkundig nicht der Fall.

Die Festsetzung des Bebauungsplans mit einer Grünland- und Weidenutzung stellt daher keine wesentliche Einschränkung bisher zulässiger Nutzungsmöglichkeiten dar. Eine ackerbauliche Nutzung dürfte wegen der geringen Flächengröße nicht in Betracht kommen.

Der Bebauungsplan berücksichtigt vielmehr auf dem Flurstück 229/10 durch die Festsetzung des Allgemeinen Wohngebiets in einer Tiefe von rd. 60 m eine angemessene Nutzung der Freiflächen südlich des Bestandsgebäudes als Gartenfläche.

Die daran anschließenden Flächen auf den Flurstücken 229/10, 229/11 und 228/18 werden als private Grünfläche entsprechend der derzeitigen Nutzung als Weide und überlagernd mit einer Erhaltungsbindung für den Baumbestand festgesetzt. Eine private Gartennutzung, die in der Regel mit allerlei baulichen Anlagen zur Gartengestaltung wie Terrassen, Spielgeräten, Einfriedungen etc. verbunden ist, soll dort zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft nicht ermöglicht werden.

VII. Zusammenfassende Gewichtung

Der Bebauungsplan gewährleistet eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung. Er folgt dem Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden: Durch die Möglichkeiten zur Nachverdichtung wird die zusätzliche Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen für bauliche Nutzungen verringert.

Eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung wird durch detaillierte Regelungen der privaten Grundstücksnutzung und durch die Schaffung öffentlicher Flächen gewährleistet. Durch die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung, durch die Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung und durch die Regelung der überbaubaren Grundstücksflächen wird die private Nutzung eingegrenzt. Für die Erschließung werden öffentliche und private Flächen festgesetzt.

Die Verbesserung des Hochwasserschutzes in der Gemeinde sowie die Deckung des Wohnbedarfs durch die Bereitstellung von Wohnungen innerhalb des Siedlungsbereichs von Bredenbeck stehen bei dem Bebauungsplan im Vordergrund. Der Bebauungsplan fördert durch Schaffung von Nachverdichtungsmöglichkeiten die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile. Die örtliche Bauvorschrift sorgt dabei für eine ortsangepasste Bebauung.

Durch den Bebauungsplan entsteht eine erhebliche Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts. Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren werden Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich. Durch die Sicherung der öffentlichen und privaten Grünflächen sowie die festgesetzten Erhaltungsbindungen werden erhebliche Beeinträchtigungen so weit wie möglich vermieden.

Zur Förderung der Belange des Klimaschutzes und der erneuerbaren Energien sind die Neubauten im Plangebiet mit Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie auszustatten.

Das private Interesse der Grundstückseigentümer werden im Wesentlichen gefördert und nur geringfügig beeinträchtigt.

Andere öffentliche und private Belange, die von dem Bebauungsplan mehr als geringfügig betroffen werden, sind für die Gemeinde nicht erkennbar.

Verfahrensvermerke

Der Bebauungsplan Nr. 19 „Deisterstraße Mitte“ mit örtlicher Bauvorschrift und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von Susanne Vogel, Architektin, Hannover.

Hannover, im Mai 2022

gez. Vogel

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wennigsen (Deister) hat in seiner Sitzung am 07.07.2022 nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan Nr. 19 „Deisterstraße Mitte“ mit örtlicher Bauvorschrift als Satzung und diese Begründung beschlossen.

Wennigsen (Deister), den 08.07.2022

Siegel

gez. Klokemann

Bürgermeister

Beglaubigung

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 19 „Deisterstraße Mitte“ mit örtlicher Bauvorschrift der Gemeinde Wennigsen (Deister) mit der Urschrift wird beglaubigt.

Wennigsen (Deister), den _____

Der Bürgermeister