



**Begründung**  
zum Bebauungsplan  
**Nr. 18 „Pinnenheister“**  
der Gemeinde Wennigsen (Deister)  
Ortschaft Degersen  
- Vorentwurf -

Ausgearbeitet  
Hannover, im August 2022

Susanne **Vogel** ■

■ Architektin  
■ Bauleitplanung

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

E-Mail: [vogel@planungsbuero-vogel.de](mailto:vogel@planungsbuero-vogel.de)  
Internet: [www.planungsbuero-vogel.de](http://www.planungsbuero-vogel.de)

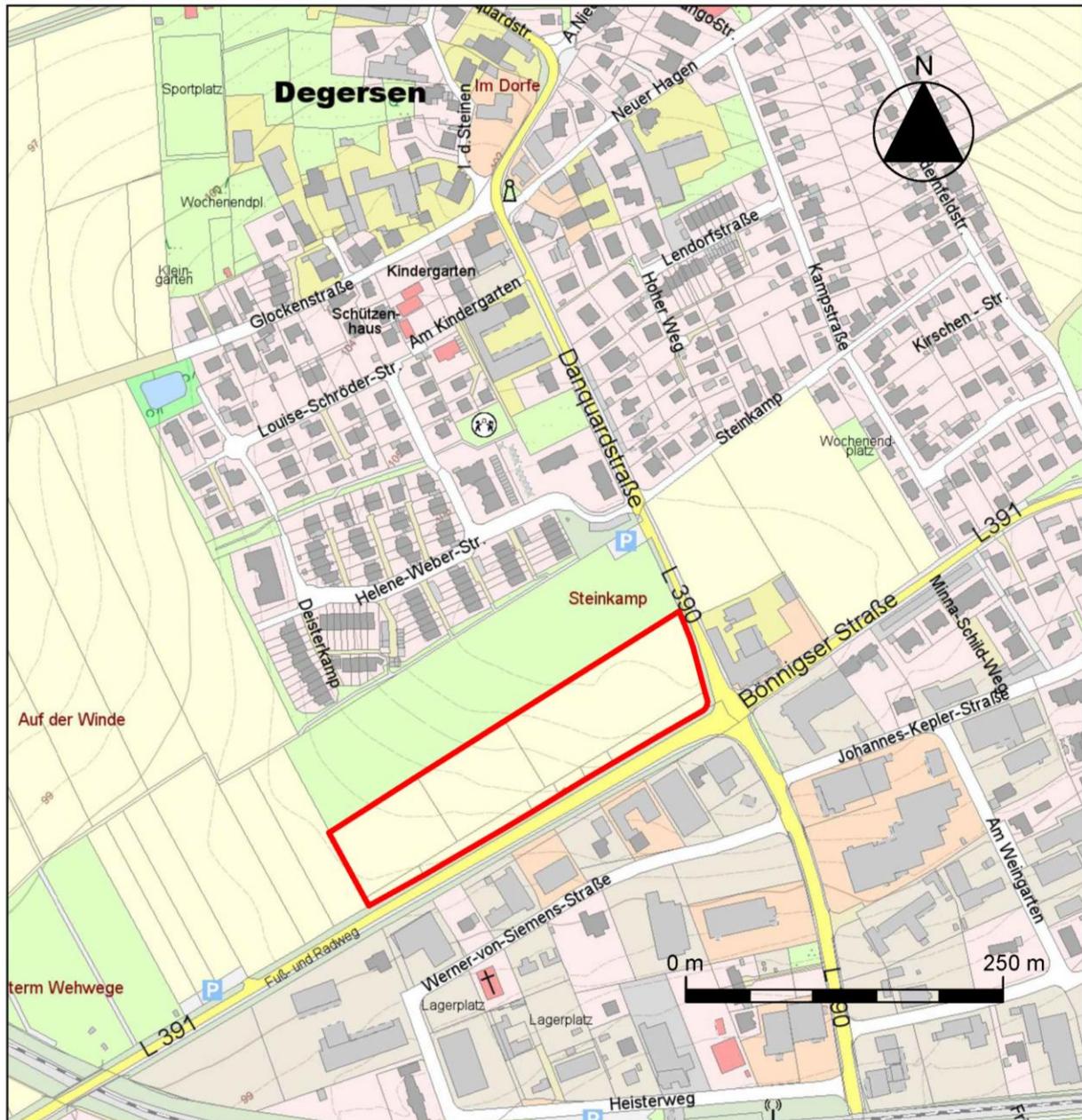
## Inhaltsverzeichnis

<b>I. Allgemeines .....</b>	<b>3</b>
1. Anlass der Planung .....	3
2. Ziele und Zweck der Planung .....	4
3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans .....	4
4. Ziele der Raumordnung .....	5
5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....	5
<b>II. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan .....</b>	<b>7</b>
1. Lage des Plangebiets, Geländeverhältnisse, Entwässerung .....	7
2. Bodenbeschaffenheit, Altlasten .....	8
3. Größe des Plangebiets, Eigentumsverhältnisse .....	8
4. Baulich genutzte Flächen, Freiflächen, Zustand von Natur und Landschaft .....	8
<b>III. Begründung der wesentlichen Festsetzungen .....</b>	<b>10</b>
1. Eingeschränktes Gewerbegebiet .....	10
2. Fläche für den Gemeinbedarf – Zweckbestimmung Feuerwehr .....	10
3. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche .....	10
4. Erschließung .....	10
5. Fläche für die Wasserwirtschaft (Regenwasserrückhaltung) .....	11
6. Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern .....	11
7. Nachrichtliche Übernahme .....	11
8. Flächenübersicht .....	11
<b>IV. Abwägung: öffentliche Belange ohne Umweltbelange .....</b>	<b>12</b>
1. Erschließung, Ver- und Entsorgung .....	12
2. Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung .....	13
3. Belange von Wirtschaft, Arbeitsplätze .....	13
4. Belange der Landwirtschaft .....	13
<b>V. Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) .....</b>	<b>13</b>
1. Beschreibung des Plangebiets .....	14
2. Vorläufige Eingriffsbilanzierung .....	14
3. Artenschutzrechtliche Konflikteinschätzung .....	15
<b>VI. Private Belange .....</b>	<b>15</b>
<b>VII. Zusammenfassende Gewichtung .....</b>	<b>16</b>
<b>Verfahrensvermerke .....</b>	<b>16</b>
<b>VIII. Anhang .....</b>	<b>17</b>

# I. Allgemeines

## 1. Anlass der Planung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 18 „Pinnenheister“ ist der dringend erforderliche Neubau eines Feuerwehr-Gerätehauses in der Ortschaft Degersen der Gemeinde Wengeln. Bei einem Vergleich verschiedener Standortoptionen in der Ortschaft Degersen hat sich die Ackerfläche westlich der „Möllerburg“, auf dem Eckgrundstück Bönniger Straße (L 391) / Danquardstraße (L 390) als vorzugswürdig herausgestellt. Der Standort ist geeignet, den Schutzauftrag der Feuerwehr langfristig zu gewährleisten.



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

Übersichtskarte mit der Lage des räumlichen Geltungsbereichs des  
Bebauungsplans Nr. 18 „Pinnenheister“ (rote Umgrenzung)

Darüber hinaus soll mit der Planung der Bedarf an Flächen die Ansiedlung von Gewerbebetrieben zur Bestandspflege und für einzelne Neuansiedlungen gedeckt werden. Aufgrund der nördlich und östlich angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen soll die Ansiedlung auf nicht wesentlich störendes Gewerbe beschränkt werden.

## **2. Ziele und Zweck der Planung**

Allgemeine Ziele der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 18 „Pinnenheister“ sind die Bereitstellung von Flächen für ein neues Feuerwehr-Gerätehaus in der Ortschaft Degersen und für Gewerbegrundstücke zur Ansiedlung nicht wesentlich störender Gewerbebetriebe.

Die Planung hat den Zweck, einen neuen Standort für das Feuerwehr-Gerätehaus der freiwilligen Feuerwehr Degers planungsrechtlich abzusichern. Der Neubau wird erforderlich, weil das Raumangebot des bisherigen Gerätehauses in Degersen den Dimensionen moderner Löschfahrzeuge und Geräte nicht mehr gerecht wird. Bei einem Vergleich möglicher Varianten hat sich der Standort im Planungsgebiet hinsichtlich seiner Eignung durchgesetzt.

Die Planung hat außerdem den Zweck, Flächen für Gewerbebetriebe aus Wennigsen und Degersen bereitzustellen, die einem neuen Betriebsstandort zur Umsiedlung innerhalb der Gemeinde suchen. In kleinem Maßstab soll mit Entwicklungsmöglichkeiten auch um die Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe in Degersen geworben werden.

## **3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans**

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 Ackerflächen zwischen der Kleingartenanlage im Norden, der Danquardstraße (L 390) im Osten, der Bönninger Straße (L 391) im Süden und landwirtschaftlichen Flächen im Westen einbezogen (vgl. den Kartenausschnitt auf Seite 3).

Beeinträchtigungen sind durch die geplante Nutzung für die Grundstücke außerhalb des Plangebiets nicht zu erwarten:

- Im Norden grenzt die Kleingartenanlage an das Plangebiet. Daran schließt das Wohngebiet „Steinkamp“ an. Durch die Einschränkung der zulässigen Nutzung innerhalb des Gewerbegebiets sind Nutzungskonflikte für diese schutzbedürftigen Nutzungen nicht zu erwarten.
- Im Osten grenzt die Danquardstraße an das Plangebiet. Daran schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen und die Hofstelle mit der Gaststätte „Möllerburg“ an. Nachteilige Auswirkungen in Form von Nutzungseinschränkungen sind aufgrund der geplanten Nutzung nicht zu erwarten.
- Im Süden grenzt die Bönninger Straße (L 391) an das Plangebiet. Südlich der Bönninger Straße schließt sich das Gewerbegebiet an der Werner-von-Siemens-Straße an. Die bestehende Nutzung dort entspricht den geplanten Gewerbegrundstücken. Nutzungskonflikte ergeben sich daher nicht.
- Im Osten grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Plangebiet. Das geplante Rückhaltebecken sorgt für eine räumliche Trennung. Nachteilige Auswirkungen in Form von Nutzungseinschränkungen sind daher nicht zu erwarten.

Der Grundsatz der Konfliktbewältigung wird daher bei der Abgrenzung des Plangebiets eingehalten.

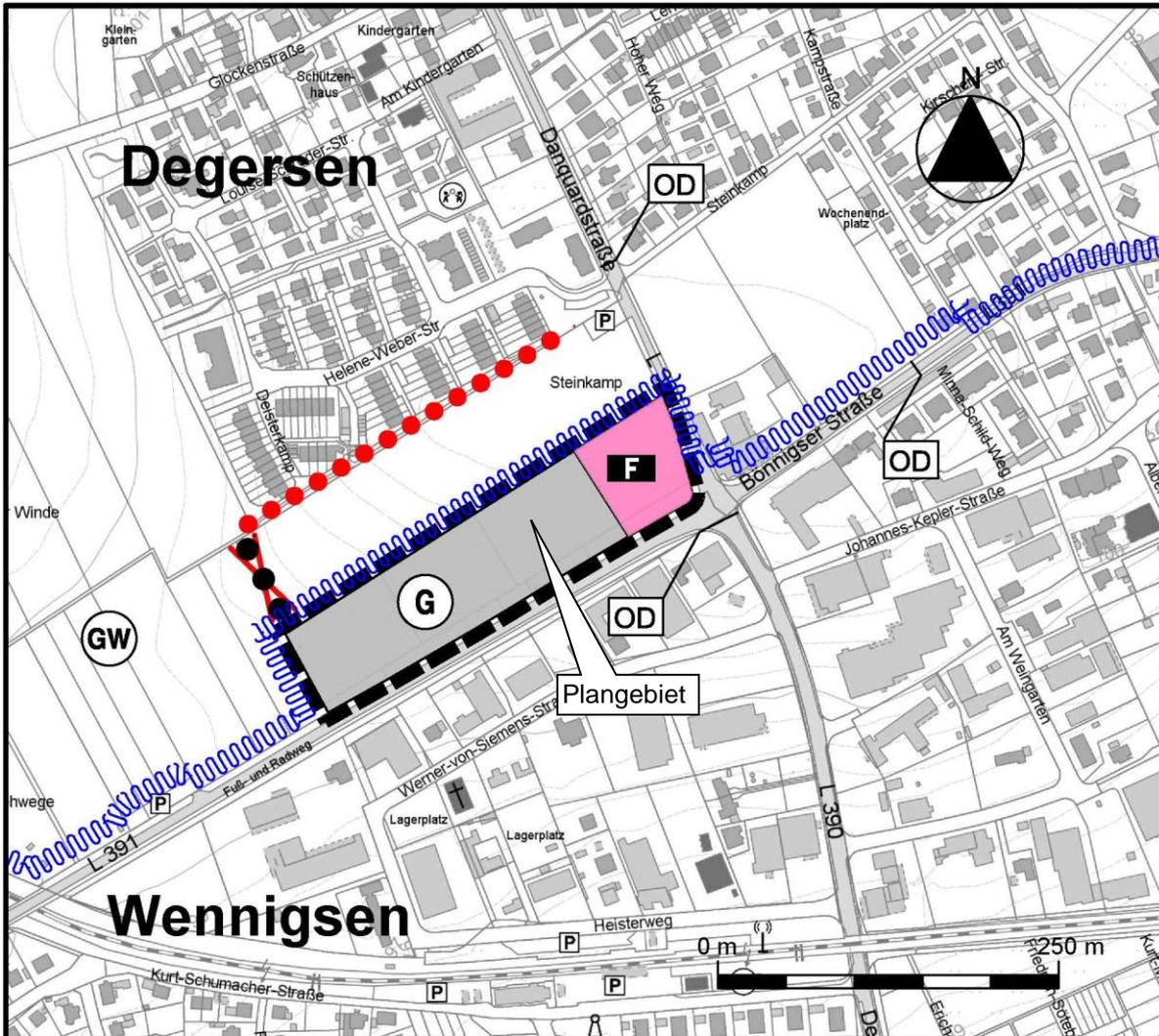
#### **4. Ziele der Raumordnung**

Der Bebauungsplan ist, wie alle Bauleitpläne, den „Zielen der Raumordnung“ anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Der Bebauungsplan wird mit der geplanten 3. Änderung des Flächennutzungsplans aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans der Gemeinde entwickelt. Die 3. Änderung wird an die Ziele der Raumordnung angepasst, die sich aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2016 für die Region Hannover den (RROP 2016) ergeben. Darüber hinausgehende Ziele bestehen für diesen Bebauungsplan nicht.

#### **5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Wennigsen stellt die Flächen im Plangebiet derzeit noch als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar. Die Gemeinde stellt für das Plangebiet die 3. Änderung des Flächennutzungsplans auf. Mit ihr werden die Darstellungen des Flächennutzungsplans so geändert, dass die Festsetzungen des Bebauungsplans daraus entwickelt sind.

Dazu wird mit der 3. Änderung des Flächennutzungsplans der überwiegende westliche Teil des Plangebiets als gewerbliche Baufläche dargestellt. Der vorgesehene Standort des neuen Feuerwehrhauses an der Kreuzung Danquardstraße (L 390)/ Bönningser Straße (L 391) wird als Fläche für Gemeinbedarf mit der entsprechenden Zweckbestimmung dargestellt (vgl. den Plan auf S. 6).



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,  
© 2022 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

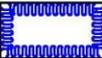
### PLANZEICHENERKLÄRUNG

-  Fläche für Gemeinbedarf  
Zweckbestimmung:
-  Feuerwehr
-  gewerbliche Baufläche
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 3. Änderung

Die 3. Änderung beinhaltet außerdem die in der Planzeichnung dargestellte Änderung der "Hauptwander- und Radwege":

-  Hauptwander- und Radwege
-  Hauptwander- und Radwege, entfällt

### Nachrichtliche Übernahme

-  Ortsdurchfahrtsgrenze
-  Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
-  Schutzgebiet für Grundwassergewinnung

Gemeinde Wennigsen (Deister)  
**3. Änderung des  
Flächennutzungsplans  
(Pinnenheister)**

- Entwurf -

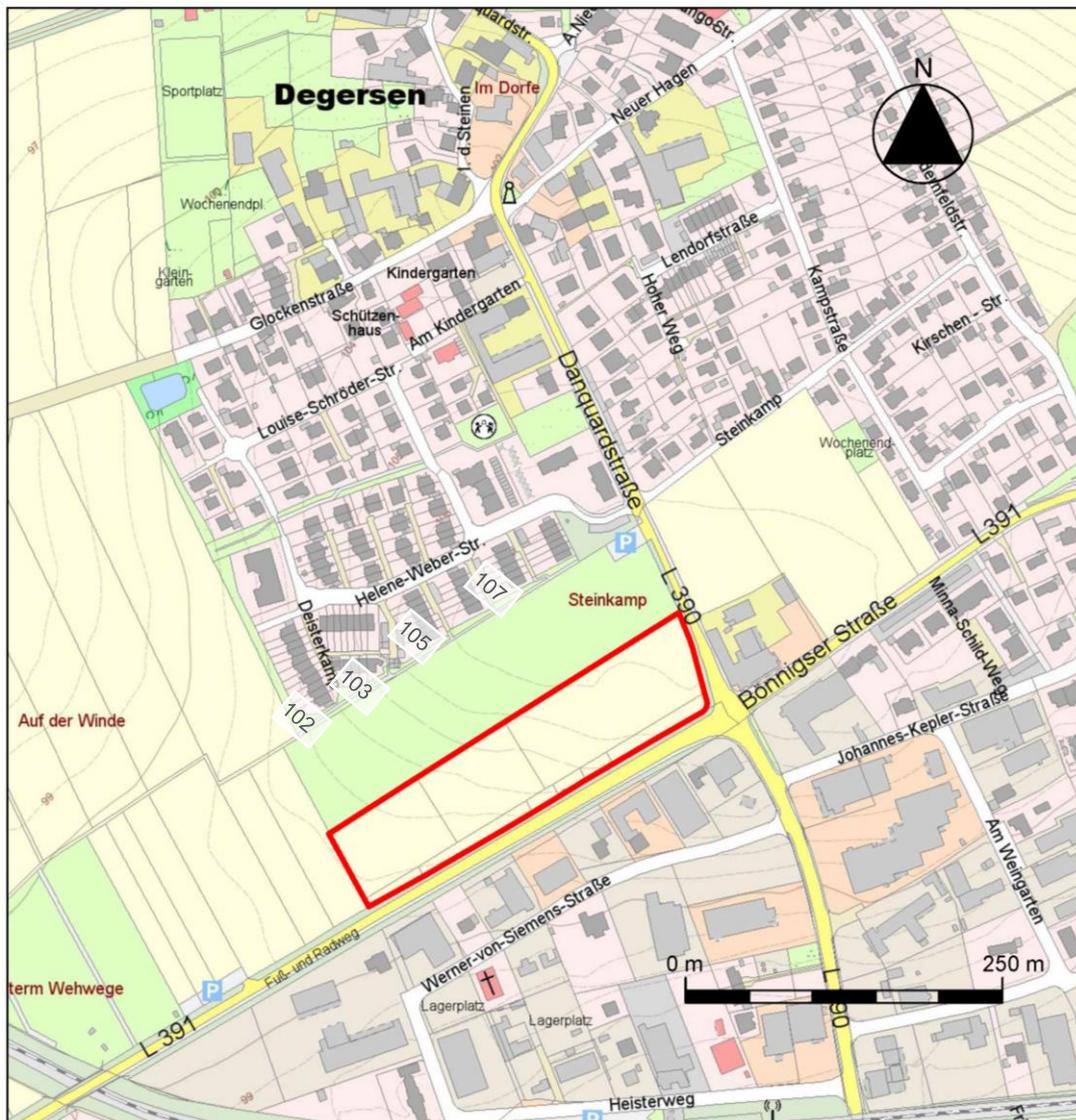
Stand: August 2022

## II. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan

### 1. Lage des Plangebiets, Geländeverhältnisse, Entwässerung

Das Planungsgebiet liegt im Süden von Degersen zwischen der Bönninger Straße (L 391) und den nördlich angrenzenden Kleingärten. Die landwirtschaftliche Nutzung ragt bisher an dieser Stelle in die Ortslagen von Degersen (im Norden und Osten) und Wennigsen im Süden hinein. (vgl. den Kartenausschnitt auf Seite 7).

Das Gelände im Änderungsbereich fällt von ca. 107 m NHN im Nordosten ab bis auf ca. 102 m NHN im Südosten. Nach den Niedersächsischen Umweltkarten verläuft im Bereich des Planungsgebiets von Nordost nach Südwest die Grenze zweier Basiseinzugsgebiete (vgl. Niedersächsische Umweltkarten ([umweltkarten-niedersachsen.de](http://umweltkarten-niedersachsen.de))). Der nordwestliche Teil der Fläche gehört danach zum Einzugsgebiet Südaue. Der südöstliche Teil zum Einzugsgebiet Wennigser Mühlbach. Die genauen Entwässerungsverhältnisse werden im weiteren Planverfahren durch Geländeaufnahmen festgestellt.



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

Höhenverhältnisse im Plangebiet

Die Schutzzone IIIB des Trinkwasserschutzgebiets (WSG) Eckerde vom 07.01.1994 umgrenzt das Planungsgebiet im Westen, Norden und Osten. Die Sickerwasserrate der Fläche ist mit 150 – 200 mm/a für das Deistervorland durchschnittlich hoch.

## **2. Bodenbeschaffenheit, Altlasten**

Die Flächen im Planungsgebiet wurden bislang intensiv landwirtschaftlich genutzt. Nach dem Niedersächsischen Bodeninformationssystem (Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, LBEG) handelt es sich bei den im Planungsgebiet vorkommenden Böden überwiegend um Pseudogley-Parabraunerde mit der Bodenwertzahl 76/ Ackerzahl 79, zu etwa einem Drittel um Böden mit der Bodenwertzahl 71/ Ackerzahl 74, also vergleichsweise hoch- bis sehr hochwertigen landwirtschaftlichen Böden, die typisch sind für das Deistervorland.

Für den Bebauungsplan interessiert in erster Linie die Frage,

- ob sich der Boden für die geplante gewerbliche Nutzung eignet und
- ob das Oberflächenwasser versickert werden kann.

Aufgrund der Bodenverhältnisse kann davon ausgegangen werden, dass eine Versickerung des Oberflächenwassers im Plangebiet nicht vollständig möglich sein wird. Die Frage der Oberflächenentwässerung wird im weiteren Aufstellungsverfahren geklärt. Dazu ist neben einem Bodengutachten eine Geländeaufnahme erforderlich, die die Entwässerungsverhältnisse im Plangebiet klärt.

## **3. Größe des Plangebiets, Eigentumsverhältnisse**

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von **ca. 2,3 ha**.

Die Gemeinde ist Eigentümerin der Flächen im Plangebiet.

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

Die Flächen im Plangebiet wurden bislang intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzt (vgl. den Luftbildausschnitt auf Seite 9).

Aufgrund der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung ist die Fläche im Plangebiet aktuell ohne jeden Baum- und Gehölzbestand. Angrenzend finden sich die Freizeitnutzung in den Kleingärten im Norden und die Landesstraßen im Osten und Westen des Plangebiets. Daher ist nicht davon auszugehen, dass Tiere und Pflanzen mit mehr als ubiquitären Lebensraumsprüchen auf der Fläche vorkommen können.

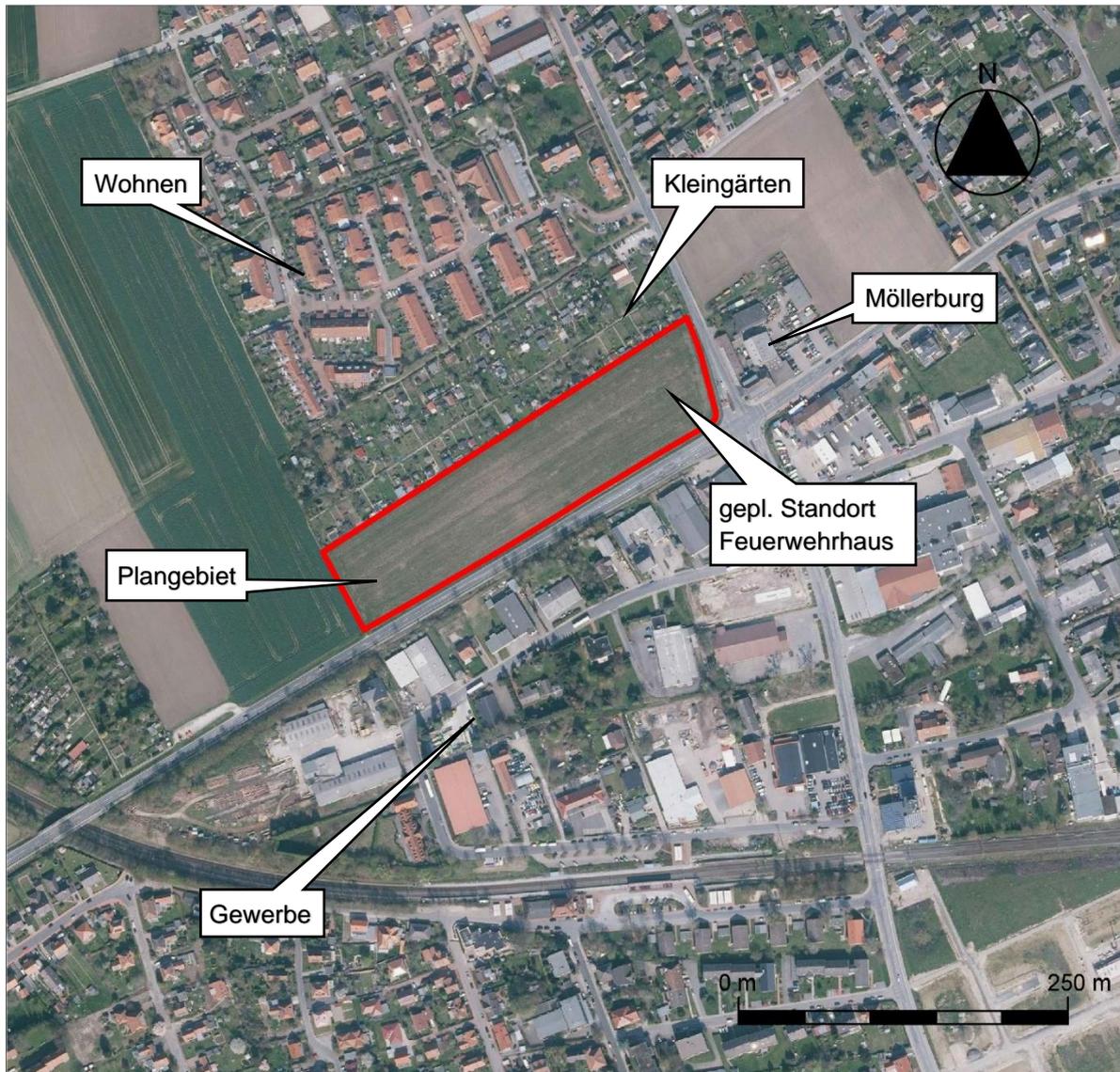
Da sich das Planungsgebiet nach Angaben von ABIA am Südwestrand des Ausbreitungsgebietes des Feldhamsters befindet (ABIA, 2008<sup>1</sup>) wurde Ende 2018 eine Untersuchung zum Nachweis oder zum Ausschluss des Vorkommens der naturschutzrechtlich geschützten Art von der Gemeinde beauftragt, obwohl der Landschaftsrahmenplan der Region Hannover (2013) nur für Flächen östlich der Bebauung von Degersen einen Bedarf formuliert, bei Eingriffen Feldhamstervorkommen besondere Aufmerksamkeit zukommen zu lassen<sup>2</sup>. Dabei wurden östlich und westlich an das Planungsgebiet angrenzende landwirtschaftliche Flächen untersucht, weil der aktuelle Bewirtschaftungsstatus eine Suche auf der Fläche nicht ermöglicht hat. Bei den örtlichen Kontrollen wurden auf den untersuchten Flächen weder Baue gefunden noch Anhaltspunkte für ein Feldhamstervorkommen ermittelt. Die Untersuchung der aktuellen

---

<sup>1</sup> ABIA 2008: Der Feldhamster (*Cricetus cricetus*) in der Region Hannover. Gutachten im Auftrag der Region Hannover.

<sup>2</sup> Ingenieurgemeinschaft agwa 2018: Bauleitplanung der Gemeinde Wennigsen (Deister) östlich Danquardstraße in der Ortschaft Degersen – Kontrollkartierung Feldhamster.

Planungsfläche war 2018, wie oben erwähnt, nur eingeschränkt möglich, weil im Rahmen der landwirtschaftlichen Nutzung zuvor gegrubbert worden war. Eine Nachkontrolle auf der Fläche im Planungsgebiet am 14.06.2022, bei einer für die Kontrolle geeigneten Nutzung, hat ebenfalls keine Hinweise auf die Möglichkeit eines Feldhamstervorkommens ergeben<sup>3</sup>.



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

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

Bedeutung für die regionale Naherholung und das Landschaftsbild kann der Fläche im Planungsgebiet aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung, der fehlenden Zugänglichkeit für die Naherholung und der fehlenden Baum- und Gehölzstrukturen nicht zugesprochen werden.

Schutzgebiete oder -objekte nach dem Naturschutzrecht finden sich weder auf der Fläche noch in der Umgebung des Plangebiets.

<sup>3</sup> Ingenieurgemeinschaft agwa 2022: Kontrolluntersuchung Feldhamster auf einer Ackerfläche in Degersen (Gemeinde Wennigsen/Deister) westlich Danquardstraße (L 390) / nördlich Bönningser Straße (L 391)

### **III. Begründung der wesentlichen Festsetzungen**

#### **1. Eingeschränktes Gewerbegebiet**

Entsprechend den Zielen des Bebauungsplans soll im Plangebiet ein Angebot zur Ansiedlung nicht wesentlich störender Gewerbebetriebe geschaffen werden. Um das zu erreichen, werden die geplanten Gewerbegrundstücke als „eingeschränktes Gewerbegebiet“ (GGe) festgesetzt. Das eingeschränkte Gewerbegebiet wird im Verhältnis zu anderen Gewerbegebieten im Gemeindegebiet gegliedert (vgl. § 1 Abs. 4 BauNVO). Für die gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen und die gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gilt die Einschränkung, dass sie das Wohnen im Sinne von § 6 Abs. 1 BauNVO nicht wesentlich stören dürfen. Damit wird erreicht, dass Immissionskonflikte mit den nördlich angrenzenden Kleingärten und der daran anschließenden Wohnbebauung vermieden werden.

#### **2. Fläche für den Gemeinbedarf – Zweckbestimmung Feuerwehr**

Mit der Festsetzung einer „Fläche für den Gemeinbedarf“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Feuerwehrgerätehauses für die Freiwillige Feuerwehr Degersen geschaffen. Zur Konkretisierung der Darstellung wird die Zweckbestimmung „Feuerwehr“ angegeben.

#### **3. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Das *Maß der baulichen Nutzung* wird im Plangebiet durch die Festsetzungen einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und zwei Vollgeschossen als Höchstmaß geregelt.

Im Plangebiet wird *offene Bauweise* festgesetzt. Damit wird sichergestellt, dass die Baukörper eine Länge von 50 m nicht überschreiten. Das entspricht der Bebauung im Gewerbegebiet auf der Südseite der L 381.

Die *überbaubaren Grundstücksflächen* werden überall durch Baugrenzen festgesetzt. Eine Ordnung der Bebauung durch Festsetzung von Baulinien ist nicht notwendig, da städtebauliche Zielvorstellungen für bestimmte Raumwirkungen, die erreicht werden sollen, nicht bestehen. Die Baugrenzen werden so festgesetzt, dass am Rande der Grundstücke ein mindestens 5 m breiter Streifen von Bebauung frei bleibt.

Entlang der Bönigser Straße (L 391) und der Danquardstraße (L 390) wird die Baugrenze in einem Abstand von 20 m vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahnen festgesetzt. Die Festsetzung dient der Freihaltung der Bauverbotszone nach § 24 Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG).

#### **4. Erschließung**

Die Verkehrserschließung des Plangebiets erfolgt durch eine Stichstraße, die von der Danquardstraße (L 390) an der Südseite der Kleingärten nach Westen abzweigt. Die Stichstraße wird mit einer neuen Einmündung an die L 390 angeschlossen. Die Einmündung muss verkehrsgerecht ausgebaut werden. Eine entsprechende Planung wird im weiteren Aufstellungsverfahren mit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr abgestimmt.

Am Ende der Stichstraße ist ein Wendepunkt vorgesehen, auf dem Lastzüge wenden können, ohne zurückstoßen zu müssen.

Die benötigte Fläche der Stichstraße wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche in einer Breite von 9,5 m festgesetzt.

## 5. Fläche für die Wasserwirtschaft (Regenwasserrückhaltung)

Zur Sicherung der Oberflächenentwässerung wird am westlichen Rand des Plangebietes eine „Fläche für die Wasserwirtschaft“ mit der Zweckbestimmung Regenwasserrückhaltebecken festgesetzt.

Zur Anbindung des Rückhaltebeckens an die öffentliche Straßenverkehrsfläche wird vom Ende des Wendeplatzes über das GEE eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Gemeinde festgesetzt.

## 6. Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

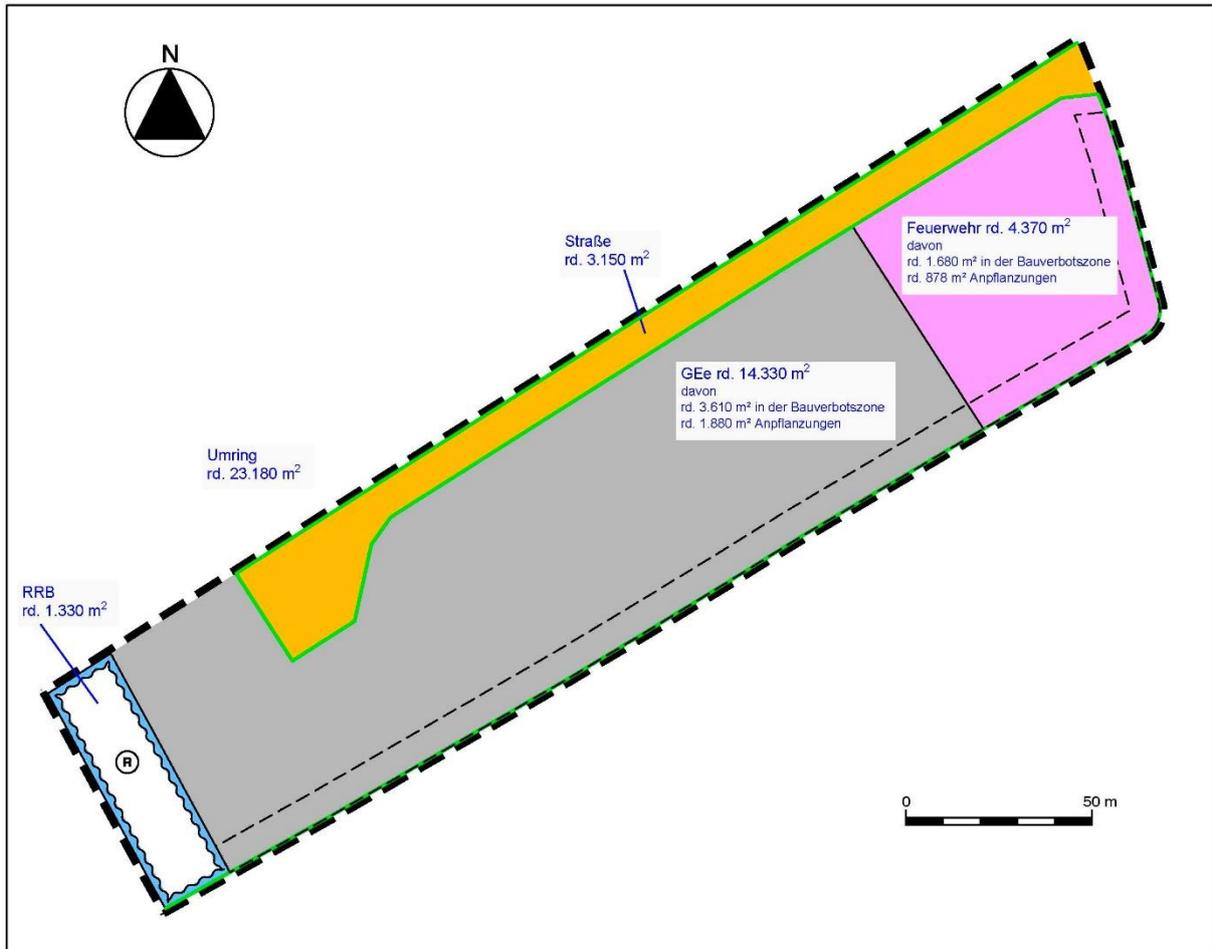
Zur Eingrünung der neuen Baugrundstücke wird am Ost- und Südrand des Plangebiets ein jeweils 8 m breiter Streifen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Damit werden Beeinträchtigungen des Naturhaushalt gemindert und teilweise ausgeglichen. Für die Bepflanzung sind Gehölze der im Anhang beigefügten Pflanzliste zu verwenden.

## 7. Nachrichtliche Übernahme

Das Plangebiet grenzt im Westen, Norden und Osten an die Schutzzone IIIB des **Wasserschutzgebiet „Eckerde“ (WSG)**. Die Abgrenzung des WSG ist nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

## 8. Flächenübersicht

<b>Gemeinde Wennigsen (Deister), Bebauungsplan Nr. 18 "Pinnheister"</b>			
<b>Flächenübersicht</b>			
<b>Art der Nutzung</b>	<b>Fläche (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Fläche (m<sup>2</sup>)</b>	<b>%</b>
Fläche für den Gemeinbedarf (Feuerwehr)		4.370	19%
davon Anpflanzung	878		
eingeschränktes Gewerbegebiet		14.330	62%
davon Anpflanzung	1.880		
öffentliche Straßenverkehrsflächen		3.150	14%
Fläche für die Wasserwirtschaft, Regenwasserrückhaltebecken		1.330	6%
<b>Gesamtfläche des Plangebiets</b>		<b>23.180</b>	<b>100%</b>



Flächenübersicht Vorentwurf

## IV. Abwägung: öffentliche Belange ohne Umweltbelange

### 1. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Eine geordnete *verkehrliche Erschließung* des Plangebiets ist durch die Anbindung der geplanten Stichstraße an die Danquardstraße (L 390) gewährleistet. Die Einmündung muss verkehrsgerecht ausgebaut werden. Eine entsprechende Planung wird im weiteren Aufstellungsverfahren mit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr abgestimmt.

Die Landesstraße sowie geplante neue Einmündung außerhalb der Ortsdurchfahrt sind besonders geeignet für die verkehrlichen Anforderungen der Feuerwehr an den geplanten Standort des neuen Feuerwehr-Gerätehauses. Die Erschließungsstraße im Plangebiet und die Wendeanlage am westlichen Ende sind so dimensioniert, dass der gewerbliche Verkehr abgewickelt werden kann.

Träger der *Wasserversorgung* ist die Purena GmbH. Das Plangebiet wird an das Leitungsnetz des Verbandes angeschlossen.

Träger der *Elektrizitätsversorgung* ist die AVACON AG. Für die Stromversorgung muss das Leitungsnetz erweitert werden.

Träger des *Kommunikationsnetzes* ist die Deutsche Telekom AG. Für die Telekommunikationsversorgung muss das Leitungsnetz erweitert werden.

Träger der *Abfallbeseitigung* ist die Abfallwirtschaft Region Hannover. Auf der geplanten Stichstraße können die Müllfahrzeuge ohne Schwierigkeiten fahren.

Träger der *Schmutzwasserbeseitigung* ist die Gemeinde. Die Schmutzwasserbeseitigung des Plangebietes wird durch Anschluss an die vorhandene Kanalisation in der Danquardstraße gewährleistet. Aufgrund der Höhenverhältnisse im Plangebiet ist davon auszugehen, dass ein Anschluss im Freigefälle nicht möglich sein wird.

Eine geordnete *Oberflächenentwässerung* wird gewährleistet. Das Oberflächenwasser der geplanten Grundstücke und der Verkehrsflächen wird dem Regenwasserrückhaltebecken am Süd-West-Rand des Plangebiets zugeführt. Inwieweit der Graben im Seitenraum der L 391 für die gedrosselte Ableitung in Frage kommt, wird im weiteren Aufstellungsverfahren geklärt.

## **2. Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung**

Mit der Planung werden in erster Linie die allgemeinen Anforderungen an die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB gefördert, indem die Voraussetzungen dafür geschaffen werden, dass die Feuerwehr in Degersen ihrem Schutzauftrag weiterhin nachkommen kann. Die Feuerwehr kann ihre Fahrzeuge und Geräte sicher unterbringen, besser warten und schneller zum Einsatzort kommen. Dies ist ein wesentliches Ziel dieser Planung.

## **3. Belange von Wirtschaft, Arbeitsplätze**

Zweck der Planung ist außerdem die Bereitstellung von rd. 1,4 ha Gewerbegrundstücken für die Ansiedlung bzw. Umsiedlung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben innerhalb von Wennigsen bzw. Degersen. Mit der Schaffung dieser Möglichkeiten werden die Belange der regionalen Wirtschaft gefördert. Die Planung dient außerdem der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen.

## **4. Belange der Landwirtschaft**

Durch die Planung werden ca. 2,3 ha Ackerfläche der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung entzogen. Wie bereits in Abschnitt II.2. ausgeführt handelt es sich um Böden mit einem hohem bis sehr hohem ackerbaulichen Ertragspotential. Die Belange der Landwirtschaft werden damit insofern beeinträchtigt, als dass hier qualitativ besonders hochwertige Böden zugunsten einer Siedlungserweiterung verloren gehen. Um die Ziele der Planung zu erreichen, ist diese Beeinträchtigung nicht zu vermeiden.

## **V. Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)**

Der Umweltbericht ist ein gesonderter Teil der Begründung. Im Umweltbericht werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden, beschrieben und bewertet. Inhalt und Gliederung des Umweltberichts ergeben sich aus der Anlage 1 zum BauGB.

Der Umweltbericht wird zur Entwurfsfassung des Bebauungsplans ausgearbeitet. Untersuchungsschwerpunkte werden die Schutzgüter Mensch und menschliche Gesundheit, Arten und Biotope und hier vor allem artenschutzrechtliche Fragen, der Boden- und Flächenschutz und der Schutz des Landschafts- bzw. Ortsbildes sein.

Die Umweltprüfung wird im Wesentlichen auf der Grundlage vorhandener Unterlagen erarbeitet, insbesondere des Landschaftsrahmenplanes der Region Hannover, vorhandener Daten der zuständigen Fachbehörden) sowie eigener Erhebungen (Biotoptypenerfassung anhand von Luftbildern und Geländebegehung). Auf Geländekartierungen von Brutvögel und Fledermäusen wird verzichtet. Aufgrund der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung ist die Fläche im Plangebiet aktuell ohne jeden Baum- und Gehölzbestand. Angrenzend finden sich die Freizeitnutzung in den Kleingärten im Norden und die Landesstraßen im Osten und Westen des Plangebiets. Daher ist nicht davon auszugehen, dass Tiere und Pflanzen mit mehr als ubiquitären Lebensraumsansprüchen auf der Fläche vorkommen können.

## 1. Beschreibung des Plangebiets

Das Plangebiet liegt zwischen den Ortslagen von Degersen und Wennigsen, westlich der Danquardstraße (L 390), zwischen dem Gewerbegebiet auf der Südseite der Bönningser Straße (L 391) und der Kleingartenanlage im Norden. Es ist rd. 2,3 ha groß. Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt und zwar als Acker. Im Plangebiet gibt es keine Gehölzstrukturen.

## 2. Vorläufige Eingriffsbilanzierung

Die Erfassung der Biotoptypen (vgl. Bestandskarte) und die Bewertung hinsichtlich ihrer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz wird in Anlehnung an die „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen“ (NIEDERSÄCHSISCHER STÄDTETAG 2013) vorgenommen. Sie erfolgt in sechs Stufen.

- |                             |                       |
|-----------------------------|-----------------------|
| 0 weitgehend ohne Bedeutung | 3 mittlere Bedeutung  |
| 1 sehr geringe Bedeutung    | 4 hohe Bedeutung      |
| 2 geringe Bedeutung         | 5 sehr hohe Bedeutung |

### Eingriffsausgleichsbilanz auf Basis der Biotoptypenerfassung

Bestand (tatsächliche Nutzung)					
Biotoptypen Nr.	Code	Biotoptyp	Fläche m <sup>2</sup>	Wertfaktor	Flächenwert (WE)
11.1	A	Acker	23.180	1	23.180
<b>Gesamt</b>			<b>23.180</b>		<b>23.180</b>
Geplante Nutzung B-Plan Nr. 18 "Pinnenheister"					
Biotoptypen Nr.	Code	Biotoptyp	Fläche m <sup>2</sup>	Wertfaktor	Flächenwert (WE)
		Gewerbegebiet, davon	14.330		
13.4	X	Versiegelte Flächen (80 %)	11.464	0	0
12.3.1	HSE	Anpflanzungen	1.880	3	5.640
12.6.4	PHZ	Hausgarten	986	1	986
2.10.3		Feuerwehr, davon	4.370		
13.4	X	Versiegelte Flächen (80 %)	3.492	0	0
12.3.1	HSE	Anpflanzungen	878	3	2.634
13.4	X	Straße	3.150	0	0
4.22.6	SXS	Regenwasserrückhaltebecken	1.330	2	2.660
<b>Gesamt</b>			<b>23.180</b>		<b>11.920</b>
<b>Kompensationsdefizit</b>					<b>-11.260</b>

Der Vergleich des Istzustandes mit dem geplanten Zustand ergibt rechnerisch ein **Kompensationsdefizit von 11.260 Flächenwerten (WE)**, das mit Maßnahmen zum Ausgleich außerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden muss. Die lagekonkrete Festlegung der Ausgleichsfläche sowie die Ausgleichsplanung im Detail erfolgen im weiteren Verfahren.

### **3. Artenschutzrechtliche Konflikteinschätzung**

Bebauungspläne selbst können noch keine Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG (Tötungsverbot, Störungsverbot, Verbot, Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören) bewirken. Sie bereiten diese allerdings durch die Festsetzungen des Bebauungsplans vor. Die Belange des Artenschutzes nach dem Bundesnaturschutzgesetz sind daher als Teil der Umweltschutzbelange bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes im Rahmen der obligatorischen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB zu berücksichtigen. Erforderlich ist die Klärung der Frage, inwieweit bei der Durchführung der Planung gegen artenschutzrechtliche Verbote verstoßen werden könnte.

Aufgrund der geringen Größe des Plangebiets, der intensiven ackerbaulichen Nutzung und der Lage zwischen dem Gewerbegebiet im Süden und den Kleingärten im Norden sowie der Störungen durch die angrenzenden Landesstraßen ist davon auszugehen, dass das Gebiet allenfalls von kulturfolgenden Vogelarten und Arten des Siedlungsraums genutzt wird. Bodenbrüter des Offenlandes, wie z.B. die Feldlerche, halten artspezifisch Abstand zu Vertikalstrukturen, mind. 50 m zu Einzelstrukturen und mind. 120 zu geschlossenen Strukturen. Ein Vorkommen von Bodenbrütern des Offenlandes ist aufgrund der Tiefe des Plangebiets von 35 m daher auszuschließen. Auf eine avifaunistische Kartierung wurde daher verzichtet.

Aufgrund der aktuellen Datenlage sowie der orientierenden Untersuchung im Jahr 2018 im Plangebiet und der unmittelbaren Umgebung sieht die Gemeinde auch keine Anhaltspunkte für das Vorkommen von Feldhamstern auf der Fläche.

Im Plangebiet fehlt es an geeigneten Gehölzstrukturen, die Fledermäusen als Ruhe- oder Fortpflanzungsstätte dienen könnten. Lediglich in den im Norden angrenzenden Kleingärten finden sich Gehölze und Bäume. Der Ackerfläche des Planungsgebietes fehlt über weite Strecken des Jahres allerdings auch die Eignung als Jagd-/ Nahrungshabitat für Fledermäuse, so dass mit keinem Vorkommen zu rechnen ist, dass es zu berücksichtigen gilt.

## **VI. I. Private Belange**

Zu den von der Planung berührten privaten Belangen gehören im Wesentlichen die aus dem Grundeigentum resultierenden Interessen der Nutzungsberechtigten. Sie umfassen

- das Interesse an der Erhaltung eines vorhandenen Bestandes,
- das Interesse, dass Vorteile nicht geschmälert werden, die sich aus einer bestimmten Wohn- oder Geschäftslage ergeben und
- das Interesse an erhöhter Nutzbarkeit eines Grundstücks.

Davon sind im Wesentlichen die aus dem Grundeigentum resultierenden Interessen der Eigentümer an einer erhöhten Nutzbarkeit betroffen. Diese Belange werden gefördert.

Das Interesse an der Erhaltung eines vorhandenen Bestandes betrifft die Landwirte, die die Fläche bewirtschaften. Der Belange werden durch den Verlust landwirtschaftlicher Flächen beeinträchtigt. Um die Ziele der Planung zu erreichen, ist diese Beeinträchtigung nicht zu vermeiden.

## VII. II. Zusammenfassende Gewichtung

Die zusammenfassende Gewichtung des Abwägungsmaterials ist die eigentliche Abwägung, mit der ein Ausgleich zwischen konvergierenden und divergierenden Belangen hergestellt wird. Die Gemeinde hat dabei eine Gestaltungsfreiheit. Diese Gestaltungsfreiheit hat dort ihre Grenzen, wo das Gebot gerechter Abwägung verletzt wird. Die wäre der Fall, wenn der Ausgleich, zwischen den von der Planung berührten Belangen in einer Weise vorgenommen wird, die zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht.

Der Bebauungsplan gewährleistet eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung. Er fügt sich in die Gesamtentwicklung der Gemeinde Wennigsen ein.

Er fördert die allgemeinen Anforderungen an die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (neues Feuerwehrhaus zur Gewährleistung des Schutzauftrags der Feuerwehr). Das ist ihr wesentlicher Zweck. Darüber hinaus werden die Belange der mittelständigen Wirtschaft und die Schaffung von Arbeitsplätzen gefördert.

Umweltbelange werden durch die Inanspruchnahme einer Ackerfläche nur geringfügig beeinträchtigt. Schädliche Umwelteinwirkungen entstehen durch die geplante Nutzung mit Blick auf die geplanten Einschränkungen im weiteren Verfahren im Änderungsbereich nicht. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts wird durch die geplante Flächenversiegelung beeinträchtigt (Gebäude und Straßen). Die verbleibenden Beeinträchtigungen werden im weiteren Planverfahren durch geeignete Maßnahmen zum Ausgleich außerhalb des Plangebiets kompensiert, so dass voraussichtlich keine erheblichen Beeinträchtigungen zurückbleiben werden.

Unter Berücksichtigung von Ausgleichsmaßnahmen rechtfertigen die geförderten Belange die Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, die sich bei der Durchführung des Bebauungsplans ergeben.

## Verfahrensvermerke

Der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 18 „Pinnenheister“ und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von Susanne Vogel, Architektin, Hannover.

Hannover, im August 2022

### Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wennigsen (Deister) hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 18 „Pinnenheister“, Ortschaft Wennigsen, beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht.

### Frühzeitige Beteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgt nach ortsüblicher Bekanntmachung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung am \_\_\_\_\_ vom \_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom \_\_\_\_\_ frühzeitig gem. § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt mit einer Frist zur Äußerung bis zum \_\_\_\_\_.

Wennigsen (Deister), den \_\_\_\_\_

Der Bürgermeister

## VIII. Anhang

### Pflanzliste heimischer Gehölze

(Quelle: Neue Chancen für die Natur im Landkreis Hannover, Info 2, Stand: Juni 2000)

	Baum- bzw. Straucharten	Endwuchshöhe	Bodenart	Bemerkungen
<b>I. Ordnung Großbäume über 25 m</b> Hochstämme - Mindestumfang U = 14 -16 cm	• Spitz-Ahorn (Acer platanoides)	bis 30 m	G,B,C,A	besonders intensive Herbstfärbung
	• Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus)	bis 40 m	G,B,C,A	
	• Hainbuche (Carpinus betulus)	bis 20 m	G,B,C,A	Vogelschutz / -Nährgehölz
	• Rotbuche (Fagus sylvatica)	bis 30 m	G,B,C	Vogelschutz / -Nährgehölz
	• Esche (Fraxinus excelsior)	bis 40 m	G,B,C,A	
	• Lärche (Larix europea)	bis 40 m	G,B,C	benötigt Platz u. Licht
	• Gemeine Kiefer (Pinus sylvestris)	bis 30 m	G,B,C,	
	• Schwarzpappel (Populus nigra)	bis 30 m	B,C,A	schnellwüchsig, anspruchslos
	• Traubeneiche (Quercus petraea)	bis 40 m	G,B,C,A	
	• Stieleiche (Quercus robur)	bis 40 m	G,B,C,A	
	• Silber Weide (Salix alba)	bis 25 m	G,B,C,A	eignet sich gut zur Kopfweide
	• Winterlinde (Tilia cordata)	25 m	B,C,A	Bienenweide, späte Blüte
	• Sommerlinde (Tilia platyphyllos)	bis 40 m	G,B,C B,C	
<b>II. Ordnung Bäume bis 24 m</b> -Hochstämme h = 150 - 200 cm -Heister h = 125-200 cm -Sträucher 2 x verpflanzt h = 80-150 cm	• Feldahorn (Acer campestre)	bis 15 m	G,B,C,A	Vogelschutz / -Nährgehölz
	• Schwarz-Erle (Alnus glutinosa)	bis 25 m	G,B,C,A	frühblühend, verträgt Bodenfeuchte
	• Moor-Birke (Betula pubescens)	bis 25 m	G	
	• Sand-Birke (Betula verrucosa)	bis 20 m	G,B,C	
	• Zitter-Pappel (Populus tremula)	bis 30 m	G,B,C	
	• Vogelkirsche (Prunus avium)	20 m	G,B,C, A	Vogelschutz / -Nährgehölz
	• Echte Traubenkirsche (Prunus padus)	bis 17 m	G,B,C,A	
	• Eberesche, Vogelbeere (Sorbus aucuparia)	bis 16 m	G,B,C	Vogelnahrung (Früchte)
	• Eibe * (Taxus baccata)	bis 20 m	B,C	immergrün, wächst langsam; giftig

	Baum- bzw. Straucharten	Endwuchshöhe	Bodenart	Bemerkungen
<b>Großstrauch über 4 m</b>	• Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)	bis 5 m	G,B,C,A	Vogelschutz / -Nährgehölz
	• Haselnuss (Corylus avellana)	1-4 m	G,B,C,A	blüht schon im Februar
	• Weißdorn/ Zweigriffliger (Crataegus laevigata)		G,B,C,A	Schutz insb. für Vögel u. Säuger
	• Weißdorn/ Eingriffliger (Crataegus monogyna)	3-6 m	G,B,C,A	Schutz insb. für Vögel u. Säuger
	• Stechpalme, Hülse * (Ilex aquifolium)	bis 10 m	B,C,A	alle Teile der Pflanze sind giftig
	• Wacholder * (Juniperus communis)	6-12 m	G,B	alle Teile der Pflanze sind giftig
	• Faulbaum * (Rhamnus frangula)	3-5 m	G,B,C,A	alle Teile der Pflanze sind giftig
	• Sal-Weide (Salix caprea)	3-5 m	B,C,A	
	• Bruch-Weide (Salix fragilis)	bis 20 m	G,B,C,A	blüht schon ab März
	• Lorbeer-Weide (Salix pentandra)	bis 15 m	G,B,A	
	• Mandel-Weide (Salix triandra)	bis 4 m	G,B,A	
	• Korb-Weide (Salix amygdalina)	bis 10 m	G,B,C,A	
	• Korb-Weide (Salix viminalis)	bis 10 m	G,B,C,A	Bedeutung für Wildbienen
	• Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)	5-7 m	G,B,C,A	Vogelnahrung (Früchte)
<b>Sträucher bis 4 m</b>	• Gagel, Torf-Gagelstrauch (Myrica gale)	bis 2 m	G	Blätter duften aromatisch
	• Schlehe, Schwarzdorn (Prunus spinosa)	bis 4 m	G,B,C	Schutz insb. für Vögel und Säuger
	• Echter Kreuzdorn * (Rhamnus catharticus)	3-5 m	B	alle Teile der Pflanze sind giftig
	• Hecken-Rose (Rosa corymbifera)	bis 1 m	G,B,C,A	
	• Grau-Weide (Salix cinerea)	bis 3 m	G,C	Bedeutung für Wildbienen
	• Traubenholunder * (Sambucus racemosa)	bis 4 m	B,C	auf steinigem Boden
<b>Niedrige Sträucher 2-3 m Höhe</b>	• Rote Heckenkirsche * (Lonicera xylosteum)	1-3 m	G,B,C,A	
	• Hundsrose (Rosa canina)	bis 3 m	G,B,C,A	
	• Kratzbeere (Rubus caesius)	2-3 m	G,B	
	• Brombeere (Artengruppe) (Rubus fruticosus agg.)		G,B,C	teilweise immergrün
	• Ohr-Weide (Salix aurita)	bis 4 m	G,B,A	Bedeutung für Wildbienen

	Baum- bzw. Straucharten	Endwuchshöhe	Bodenart	Bemerkungen
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Purpur-Weide (Salix purpurea)</li> <li>• Kriech-Weide (Salix repens)</li> </ul>	3-4 m	B,A G,B,C	Bedeutung für Wildbienen
<b>Wildobstgehölze</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Holzapfel (Malus sylvestris)</li> <li>• Wild-Birne (Pyrus communis)</li> <li>• Wilde Brombeere (Rubus fruticosus agg.)</li> <li>• Himbeere (Rubus idaeus)</li> <li>• Schwarze Johannisbeere (Ribes nigrum)</li> <li>• Rote Wald-Johannisbeere (Ribes sylvestre/ Ribes rubrum)</li> <li>• Stachelbeere (Ribes uva-crispa)</li> </ul>	bis 10 m bis 2 m bis 2 m bis 2 m bis 2,5 m bis 1,5 m	G,B,C G,B,C G,B,C G,B,C G,B,C,A G,B,C G,B,C	Bedeutung für Tiere (insb. Insekten) Bedeutung für Tiere (insb. Insekten) teilweise immergrün     früher Laubaustrieb (März)
<b>Rankende Gehölze</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gemeine Waldrebe (Clematis vitalba)</li> <li>• Efeu * (Hedera helix)</li> <li>• Wald-Geißblatt (Lonicera periclymenum)</li> </ul>		G,C G,C,A G,B,C,A	alle Teile der Pflanze sind giftig

**Anmerkung:**

1. \* = Früchte, Pflanzenteile bzw. alle Teile der Pflanze sind giftig.
2. Die Liste berücksichtigt keine Zwergsträucher (z. B. Ginster, Blaubeere) sowie traditionell eingebürgerte Gehölze (z. B. Walnuss, Kastanie). Sie werden unter naturschutzfachlichen Gesichtspunkten für eine Anpflanzung in der freien Landschaft nicht empfohlen.
3. Für stabile und vielfältige Anpflanzungen ist eine Mischung von mindestens 5 verschiedenen Arten sinnvoll.
4. G = Geest, B = Börde, C = Calenberger Bergland, A = Auen  
Bevorzugte Standorte für die Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern