

VERFAHRENSVERMERKE

Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Gemeinde Wennigsen (Deister), Gemarkung Degersen, Flur 4
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katastervermessung, © 2017, Landesamt für GeoInformation und Landesmessung Niedersachsen (GLN) e.V.

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des amtlichen Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Juli 2017).

Planverfasser

Der Bebauungsplan Nr. 17 "Kampstraße" mit örtlicher Bauvorschrift, Ortschaft Degersen, und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von Susanne Vogel, Architektin, Hannover.
Hannover, im Januar 2018

Aufstellung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 08.12.2016 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 17 "Kampstraße" mit örtlicher Bauvorschrift, Ortschaft Degersen, im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB, die Durchführung des beschleunigten Verfahrens und die Unterbreitung der Öffentlichkeit werden am 17.12.2016 ersatzlos bekannt gemacht.

Die Unterbreitung der Öffentlichkeit gem. § 13 Abs. 3 Nr. 2 BauGB erfolgte vom 02.01.2017 bis einschließlich 27.01.2017.

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 21.09.2017 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 17 "Kampstraße" mit örtlicher Bauvorschrift, Ortschaft Degersen, und die Begründung dazu zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 07.11.2017 ersatzlos bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 17 "Kampstraße" mit örtlicher Bauvorschrift, Ortschaft Degersen, und die Begründung dazu haben von Donnerstag, den 16. November 2017 bis einschließlich Montag, den 18. Dezember 2017 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 10.11. und 22.11.2017 gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt und von der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschleunigt.

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan Nr. 17 "Kampstraße" mit örtlicher Bauvorschrift, Ortschaft Degersen, nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 08.03.2018 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Genehmigung

Der Bebauungsplan Nr. 17 "Kampstraße" mit örtlicher Bauvorschrift, Ortschaft Degersen, bedarf nicht der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde nach § 10 Abs. 2 des BauGB.

Wennigsen (Deister), den 08.03.2018
Der Bürgermeister
Siegfried Meinelke

Inkrafttreten

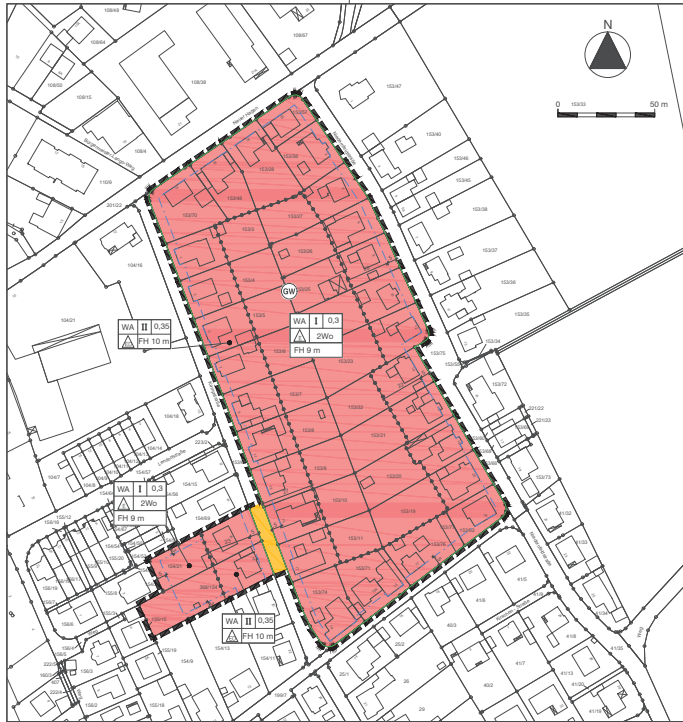
Die Gemeinde hat gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 05.04.2018 in der Calenberger Zeitung bekannt gemacht, dass der Bebauungsplan Nr. 17 "Kampstraße" mit örtlicher Bauvorschrift, Ortschaft Degersen, beschlossen worden ist.

Der Bebauungsplan Nr. 17 "Kampstraße" mit örtlicher Bauvorschrift, Ortschaft Degersen, ist damit am 05.04.2018 rechtsverbindlich geworden.
Wennigsen (Deister), den 05.04.2018
Der Bürgermeister
Siegfried Meinelke

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innere eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 17 "Kampstraße" mit örtlicher Bauvorschrift, Ortschaft Degersen, sind eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften, eine Verletzung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächenwidmungsplans, nach § 214 Abs. 2a BauGB beachtliche Fehler und nach § 214 Abs. 2 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

Wennigsen (Deister), den 08.03.2018
Der Bürgermeister
Siegfried Meinelke



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

Algemeines Wohngebiet WA
Vgl. § 1 der textlichen Festsetzungen

2 Wo In Wohngebieten sind höchstens zwei Wohnungen zulässig.

Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

0,35 Grundflächenzahl (GRZ)

I Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

FH 10 m Firsthöhe als Höchstgrenze Vgl. § 2 der textlichen Festsetzungen

offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

Sonstige Planzeichen

öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

NACHRICHTLICHE ÜBERNAME

Schutzgebiet für Grundwassergewinnung
Schutzzone III B, Trinkwasserschutzgebiet Eckerde

BEGLAUBIGUNG

Die Übereinstimmung dieser Auffertigung des Bebauungsplans Nr. 17 "Kampstraße" mit örtlicher Bauvorschrift, Ortschaft Degersen, der Gemeinde Wennigsen (Deister) mit der Urschrift wird beglaubigt.

Wennigsen (Deister), den 08. März 2018
Der Bürgermeister

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

(§ 84 der Niedersächsischen Bauordnung)

§ 1 Dächer

- Bei den Hauptdachflächen von Gebäuden sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 30 bis 50 Grad zulässig. Die Dachneigung von Carportanlagen darf nicht weniger als 20 Grad betragen. Für Einzelgaragen und Nebenanlagen sind auch Flachdächer zulässig.
- Als Dachdeckungsmaterialien sind nur Dachpfannen aus Ton oder Beton in den Fachböden rot bis braunrot erlaubt zulässig. Das gilt nicht für Gebäude mit einer Dachneigung von weniger als 20 Grad, Vorgärten und Wintergärten sowie bei der Verwendung von Solar- und Fotovoltaikanlagen und bei begrüntem Dächern.
- Abweichend von Absatz 1 können Dächer mit einer geringeren Dachneigung mit mindestens 20 Grad zugelassen werden, wenn sie intensiv oder extensiv begrünt werden.
- Dachaufbauten dürfen maximal 2/3 der Breite des Hauptdaches einnehmen. Der Mindestabstand zur Giebelwand bzw. zwischen den Dachaufbauten muss 1,00 m betragen.
- Als Farböne rot bis rotbraun gelten nach RAL Farbinhaltsbereich RAL-K7: 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3004, 3005, 3009, 3011, 3013, 3016. Als Farbion anstrich gelten nach RAL-K7: 7015, 7016, 7024.

§ 2 Ordnungswidrigkeiten

- Ordnungswidrig handelt gem. § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig als Bauherr oder Unternehmer Baumaßnahmen ausführt oder veranlasst, auch wenn sie gemäß § 60 NBauO verfahrensfrei sind oder gemäß § 62 NBauO keiner Baugenehmigung bedürfen, sofern sie gegen die Vorschriften dieser örtlichen Bauvorschrift verstoßen.
- Ordnungswidrigkeiten werden mit einer Geldbuße geahndet. Der Höchstbetrag der Geldbuße ergibt sich aus § 80 Abs. 5 NBauO.

HINWEISE

- 1. Niederschlagswasser**
Der Abfluss des Niederschlagswassers in die öffentliche Regenwasserkanalisation ist durch geeignete Maßnahmen zu drosseln bis zum natürlichen Abfluss des Niederschlagswassers von 3 l / Sekunde + ha.
- 2. Artenschutz**
Insbesondere bei Abriss oder Sanierung von Gebäuden sind die Belange des besonderen Artenschutzes nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) für gebäudebrütende Vogelarten und Fledermäuse aktuell zu prüfen. Über die dann ggfs. erforderlichen Maßnahmen ist im Benehmen mit der zuständigen Naturschutzbehörde zu entscheiden.

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. 3834), auf Grund des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i.d.F. vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.09.2017 (Nds. GVBl. S. 338), 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 Artikel 2 des Gesetzes vom 28.02.2018 (Nds. GVBl. S. 22), hat der Rat der Gemeinde Wennigsen (Deister) diesen Bebauungsplan Nr. 17 "Kampstraße" mit örtlicher Bauvorschrift, Ortschaft Degersen, bestehend aus der Planzeichnung, der nebenstehenden örtlichen Bauvorschrift und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung und die Begründung beschlossen.

Wennigsen (Deister), den 08. März 2018

Siegfried Meinelke
Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

Für den Bebauungsplan Nr. 17 "Kampstraße" mit örtlicher Bauvorschrift, Ortschaft Degersen, 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) und
- die VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLANE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTS (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057).

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

1. Innerhalb der als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) mit einem Vollgeschoss als Höchstmaß festgesetzten Flächen sind mindestens 15 % der Grundstücksfläche mit Obstbäumen und ständertauglichen, heimischen Laubbäumen zu bepflanzen (vgl. die Planblätter in der Anlage der Begründung). Je 100 m² angelegter Grundstücksfläche sind mindestens 5 ständertaugliche Laubbäume zu pflanzen. Je 500 m² angelegter Grundstücksfläche sind mindestens zwei großkronige Obstbäume (Stammumfang 12/14 cm) der folgenden Sorten zu pflanzen:

Wildobst: Holzbirne (Pyrus communis), Holzapfel (Malus domestica), Eberesche (Sorbus aucuparia), Mehlebeere (Sorbus aria), Elsbeere (Sorbus torminalis)
Äpfel: Boskop, Graue Herbstrenette, Baumanna's rote Winterrenette, Cox Orange, Freiberger von Betsch.
Birne: Clapps Liebling, Gute Luise, Gellers Butterbirne, Köstliche aus Chameux, Pastorenbirne.

Kirschen: Große Schwarze Knoopkirsche, Kassins Frühe.

2. Vorhandene, ständertaugliche Laubgehölze und Obstbäume können auf die nach Absatz 1 zu pflanzenden Gehölze angerechnet werden.

3. Die angepflanzten Gehölze sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gehörfähig zu ersetzen.

§ 2

Höhegrenze der Gebäude

Die in der Planzeichnung festgesetzte Firsthöhe (FH) darf, gemessen von der gewachsenen Geländeoberfläche, im Mittel der mit der baulichen Anlage überbauten Grundstücksfläche, nicht überschritten werden (§ 5 Abs. 3 NBauO).

Gemeinde Wennigsen (Deister) Ortschaft Degersen

Bebauungsplan Nr. 17 "Kampstraße" mit örtlicher Bauvorschrift beglaubigte Abschrift Maßstab 1 : 1.000



Urschrift gem. dem Gesetz über die Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katastervermessung (GVK) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), Landesamt für GeoInformation und Landesmessung Niedersachsen (GLN) © 2017.

Ausgegeben im Januar 2018:

Susanne Vogel
Architektin
Bauleitplanung

Standort: 311
3044 Wennigsen
Tel.: 05112 34 80 82
Fax: 0511 45 34 45
Internet: www.ggf.de/office
E-Mail: info@ggf.de/office



Begründung
zum Bebauungsplan
Nr. 17 „Kampstraße“
mit örtlicher Bauvorschrift
der Gemeinde Wennigsen (Deister)
Ortschaft Degersen
- beglaubigte Abschrift -

Ausgearbeitet
Hannover, im Januar 2018

■ Susanne **Vogel** ■
■ Architektin
■ Bauleitplanung

Konkordiastr.14 A
30449 Hannover
Tel.: 0511-21 34 98 80
Fax: 0511-45 34 40

mail: vogel@geffers-planung.de

Inhaltsverzeichnis

I. Allgemeines	4
1. Anlass der Planung	4
2. Bebauungsplan der „Innenentwicklung“	5
3. Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplans	6
4. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	6
5. Ziele der Raumordnung.....	8
6. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	8
II. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan	9
1. Lage des Plangebiets, Geländeverhältnisse, Entwässerung.....	9
2. Bodenbeschaffenheit und Altlasten	10
3. Baulich genutzte Flächen, Freiflächen	10
III. Begründung der wesentlichen Festsetzungen	12
1. Städtebauliches Konzept.....	12
2. Art der baulichen Nutzung.....	12
3. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche, Höhenlage der Gebäude, Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	12
4. Örtliche Bauvorschrift.....	14
a) Dächer	14
b) Farben.....	14
5. Erschließung, öffentliche Straßenverkehrsfläche	14
6. Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	15
7. Nachrichtliche Übernahme	15
8. Flächenübersicht.....	17
IV. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans	18
1. Maßnahmen - Kosten - Finanzierung.....	18
2. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	18
V. Abwägung: öffentliche Belange ohne Belange des Umweltschutzes	18
1. Erschließung	18
2. Wohnbedarf der Bevölkerung und die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse	19
VI. Abwägung: Belange des Umweltschutzes.....	19
1. Prüfung nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie	19
2. Belange von Natur und Landschaft - Eingriffsregelung	19

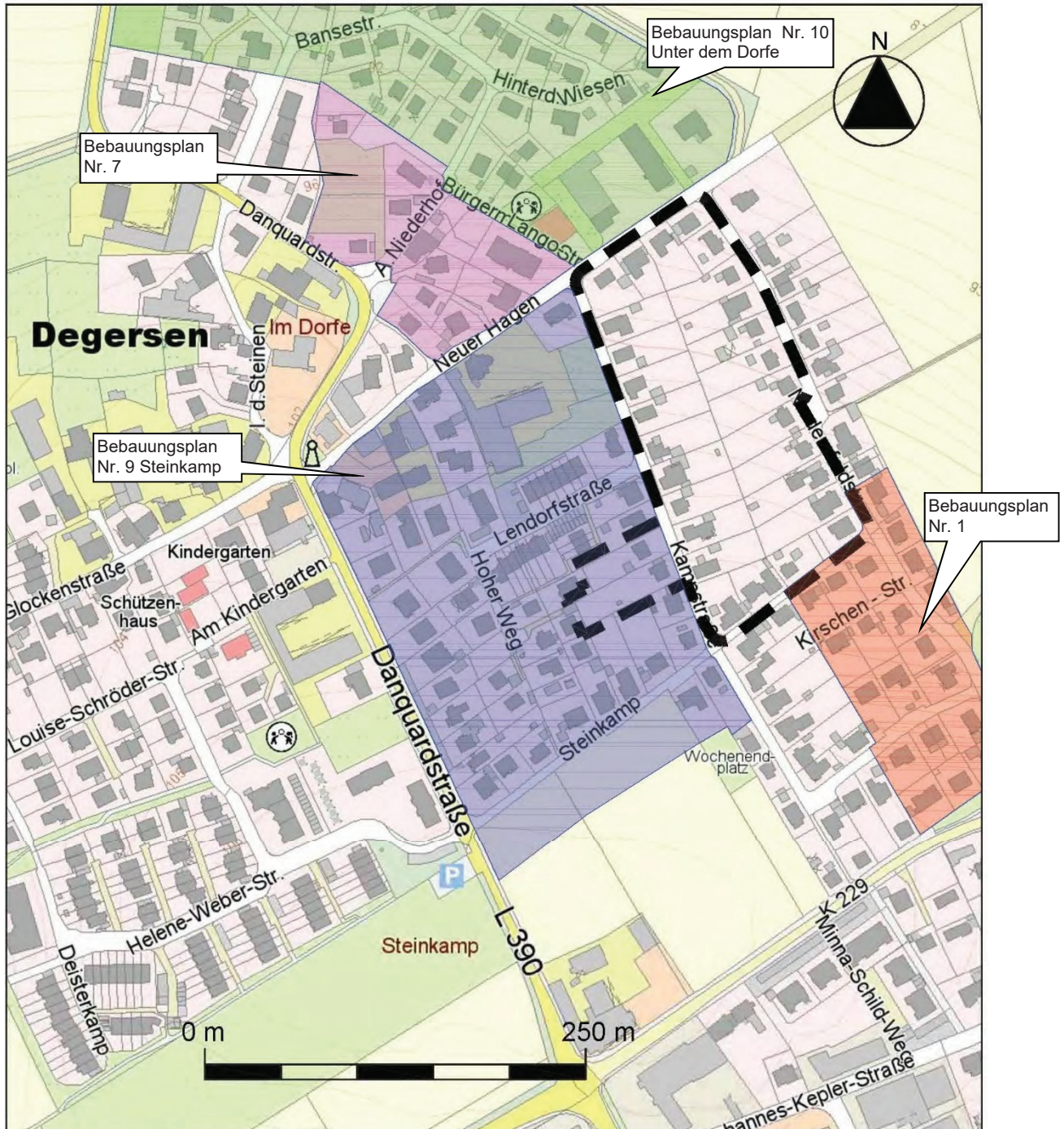
3. Artenschutz	20
4. Innenentwicklung	20
5. Klima	20
VII. Private Belange	20
Verfahrensvermerke	21
VIII. Anhang	22

Anlage: Brutvogelkartierung, agwa GmbH, Hannover, August 2017

I. Allgemeines

1. Anlass der Planung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Kampstraße“ ist der Wunsch der Grundstückseigentümer in dem Straßenkarree zwischen Kampstraße, „Neuer Hagen“, Niedernfeldstraße und Steinkamp eine Hinterliegerbebauung zu ermöglichen. Sie möchten die sehr großen Grundstücke für eine Nachverdichtung zur Verfügung stellen.



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2017 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Gemeinde Wennigsen (Deister), Bebauungsplan Nr. 17 "Kampstraße", Ortschaft Degersen

— — — — — Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Die Gemeinde ist bereit, den Wünschen zu folgen. Damit werden die Zielvorstellungen der Gemeinde für die bauliche Entwicklung in Wennigsen verwirklicht, die bereits im Klimaschutz-Aktionsprogramm 2010 und mit dem Entwicklungskonzept Wennigsen 2020 verabschiedet wurden.

Für die Flächen in dem Straßenkarree gibt es keinen Bebauungsplan. Die Grundstücke liegen innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Wennigsen. Ein Bauvorhaben wird daher nach § 34 BauGB beurteilt. Die Erweiterung der Bebauung „in zweiter Reihe“ kann zurzeit nicht genehmigt werden. Um die geplante „Hinterliegerbebauung“ zu ermöglichen, wird daher die Aufstellung dieses Bebauungsplans erforderlich.

Außerdem werden zwei Grundstücke in das Plangebiet einbezogen, die derzeit noch im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 9 „Steinkamp“ liegen. Es sind die einzigen Grundstücke, auf denen der Bebauungsplan Nr. 9 keine Hinterlieger zulässt. Auch hier soll eine Nachverdichtung ermöglicht werden.

2. Bebauungsplan der „Innenentwicklung“

Bei dem Bebauungsplan Nr. 17 „Kampstraße“ 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 bei dem Bebauungsplan Nr. 17 der Fall. Es handelt sich um Flächen innerhalb der Ortslage, auf denen eine zusätzliche Bebauung ermöglicht werden soll. Es wird also nicht in den Außenbereich gegangen, sondern Flächen „innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils“ sollen stärker genutzt werden.

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:

- Bei einer Gesamtgröße der als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzten Flächen von 29.143 m² und einer GRZ von 0,35 bzw. 0,25 ergibt sich eine zulässige Grundfläche von 10.197 m², also deutlich weniger als 20.000 m².
- UVP-pflichtige Vorhaben werden nicht ermöglicht.
- Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung europäischer Schutzgebiete gibt es bei der Lage des Änderungsbereichs innerhalb der Ortslage nicht.
- Anhaltspunkte, dass Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind, bestehen bei der geplanten Nutzung nicht.

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. Vgl. dazu unten Abschnitt I.5!

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. Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Die allgemeinen **Ziele des Bebauungsplans**, die sich aus der vorhandenen Situation ergeben, sind

- eine angemessene Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung,
- eine Verdichtung im Innenbereich im Sinne eines nachhaltigen Städtebaus mit eingeschossigen Wohnhäusern als Hinterliegerbebauung auf den sehr tiefen Wohngrundstücken im Plangebiet. Die geplante Bebauung soll über private Grundstückszufahrten erschlossen werden.
- eine Durchgrünung der neuen Baugrundstücke zur Sicherung der Wohnqualität und Verbesserung des Kleinklimas.

Allgemeiner **Zweck des Bebauungsplans** ist die Deckung eines Teils des Wohnbedarfs in der Ortschaft Degersen.

Der Bebauungsplan ist notwendig, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung der geplanten Bebauung zu schaffen.

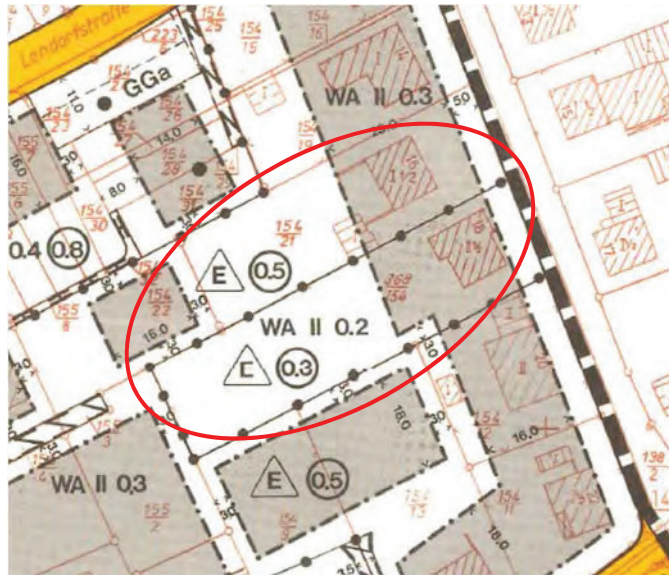
4. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

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 mit Einzelhäusern bebauten Grundstücke in dem Straßenkarree „Kampstraße / Steinkamp / Niedernfeldstraße / Neuer Hagen“ einbezogen. Auf den Grundstücken auf der Ostseite der Kampstraße und der Westseite der Niedernfeldstraße ist aufgrund der geringen Ausnutzung in der Regel eine Nachverdichtung möglich.

Darüber hinaus wurden auf der Westseite der Kampstraße die Grundstücke Nr. 16 und 18 einbezogen. Diese Grundstücke liegen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 9 „Steinkamp“ (vgl. den Planausschnitt auf Seite 7). Derzeit ist hier aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 9 eine Hinterliegerbebauung nicht möglich. Die überbaubare Grundstücksfläche endet in einem Abstand von 28 m zur Kampstraße. Um auch hier eine Hinterliegerbebauung zu ermöglichen, werden die Grundstücke in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 17 einbezogen.

Der neue Bebauungsplan ersetzt damit in diesem Bereich die alte Norm. Eine ausdrückliche Aufhebung des alten Bebauungsplans Nr. 9 ist aus der Sicht der Gemeinde nicht erforderlich. Damit würde die alte Rechtsnorm, für den Fall, dass der neue Bebauungsplan entfällt, unverändert weitergelten (vgl. BVerwG, Urt. V. 10.08.1990, Az.: 4 C 3/90).



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 9 „Steinkamp“, ohne Maßstab, genordet

Nachteilige Auswirkungen sind durch die Festsetzungen des Bebauungsplans und die damit angestrebten Nutzungen für die angrenzenden Flächen außerhalb des Plangebiets nicht zu erwarten:

- Im Norden begrenzt die Straße „Neuer Hagen“ das Plangebiet. Daran schließen sich auf der Nordseite die bebauten Grundstücke an, die im räumlichen Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 „Im Dorfe“ liegen. Die Grundstücke sind als „Dorfgebiet“ (MD) und „Fläche für Gemeinbedarf“, Zweckbestimmung „Feuerwehr“ und „Dorfgemeinschaftshaus“ festgesetzt. Nachteilige Auswirkungen sind aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans nicht zu erwarten. Einen landwirtschaftlichen Betrieb gibt es innerhalb der als „Dorfgebiet“ festgesetzten Flächen nicht mehr.

Das ehemalige Wirtschaftsgebäude wird durch einen **metall- und kunststoffverarbeitenden Betrieb der Zerspanungstechnik** genutzt. Aufgrund der Festsetzung der Grundstücksflächen als „Dorfgebiet“ unterliegt der Betrieb Einschränkungen hinsichtlich seiner zulässigen Emissionen: Dorfgebiete dienen u.a. der Unterbringung „nicht wesentlich störender Gewerbebetriebe“.

Darüber hinaus muss der Betrieb bereits jetzt auf angrenzende, schutzbedürftige Nutzungen Rücksicht nehmen: Das betrifft die nördlich an das Betriebsgelände grenzende Wohnbebauung an der Straße „Hinter den Wiesen“, die im Bebauungsplan Nr. 10 als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt ist. Es betrifft auch die südlich des Betriebsgeländes gelegene Wohnbebauung an der Straße „Neuer Hagen“, die mit dem Bebauungsplan Nr. 17 überplant und als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt wird. Die Nutzung auf der Südseite der Straße „Neuer Hagen“ entspricht nach der Eigenart der näheren Umgebung bereits jetzt einem „Allgemeinen Wohngebiet“, auf die der Betrieb Rücksicht nehmen muss. Aber auch für die Bewohner an der Straße „Neuer Hagen“ gilt der Grundsatz der gegenseitigen Rücksichtnahme: sie können an der Grenze zum MD noch nicht den vollen Schutz eines WA erwarten. Die geplante Hinterliegerbebauung liegt weiter von dem Betrieb entfernt, als die vorhandene Wohnbebauung. Aufgrund des Bebauungsplans werden daher keine Immissionskonflikte mit dem vorhandenen Betrieb geschaffen.

- Im Osten und Süden grenzt Wohnbebauung an das Plangebiet. Diese ist zum Teil im Bebauungsplan Nr. 1, Ortschaft Degersen, als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt. Das entspricht der vorhandenen und geplanten Nutzung im Plangebiet.
- Im Westen grenzt der Bebauungsplan Nr. 9 „Steinkamp“ an das Plangebiet. Die Flächen südlich der Lendorfstraße sind wie die vorhandene und geplante Nutzung im Plangebiet als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Die Flächen auf der Nordseite der Lendorfstraße

sind als „Dorfgebiet“ (MD) festgesetzt. Auch hier ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen durch die geplante Nutzung, da der landwirtschaftliche Betrieb bereits jetzt auf die Wohnhäuser auf der Ostseite der Kampstraße Rücksicht nehmen muss. Tierhaltung in größerem Umfang, die zu Immissionskonflikten führen könnte, gibt es auf der Hofstelle nicht.

Der Grundsatz der Konfliktbewältigung wird damit bei der Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs eingehalten.

5. Ziele der Raumordnung

Das Plangebiet liegt im bauleitplanerisch gesicherten Siedlungsbereich, der bereits teilweise bebaut ist und nachverdichtet werden soll. Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung sollen Vorrang vor der Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich haben (vgl. RROP 2016 Abschnitt 2.1.2 Ziffer 01). Die Planung folgt damit den Grundsätzen der Raumordnung.

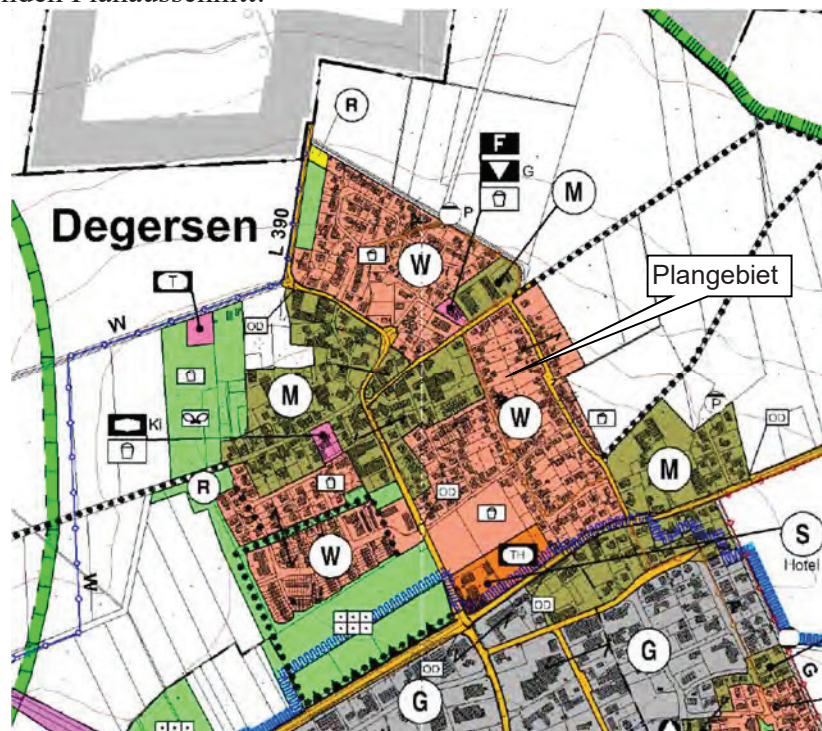
Zur langfristigen Sicherung der Wasserversorgung werden im RROP 2016 Vorranggebiete Trinkwassergewinnung und Vorranggebiete Wasserwerk festgelegt.

Vorranggebiete sind als so genannte Ziele der Raumordnung gemäß § 4 Raumordnungsgesetz (ROG) bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu beachten.

Das Plangebiet liegt in einem Vorranggebiet Trinkwassergewinnung (Wasserschutzgebiet Zone III, Eckerde) gemäß RROP 2016. In diesem Gebiet müssen alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen mit der Zweckbestimmung der Trinkwassergewinnung vereinbar sein (vgl. RROP 2016 Abschnitt 3.2.4 Ziffer 03). Beeinträchtigungen des Trinkwasserschutzgebiets sind aufgrund der vorhandenen und geplanten Wohnnutzung nicht zu erwarten.

6. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan ist aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wennigsen entwickelt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist als „Wohnbaufläche“ (W) dargestellt. Vgl. den folgenden Planausschnitt!



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
© 2015 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

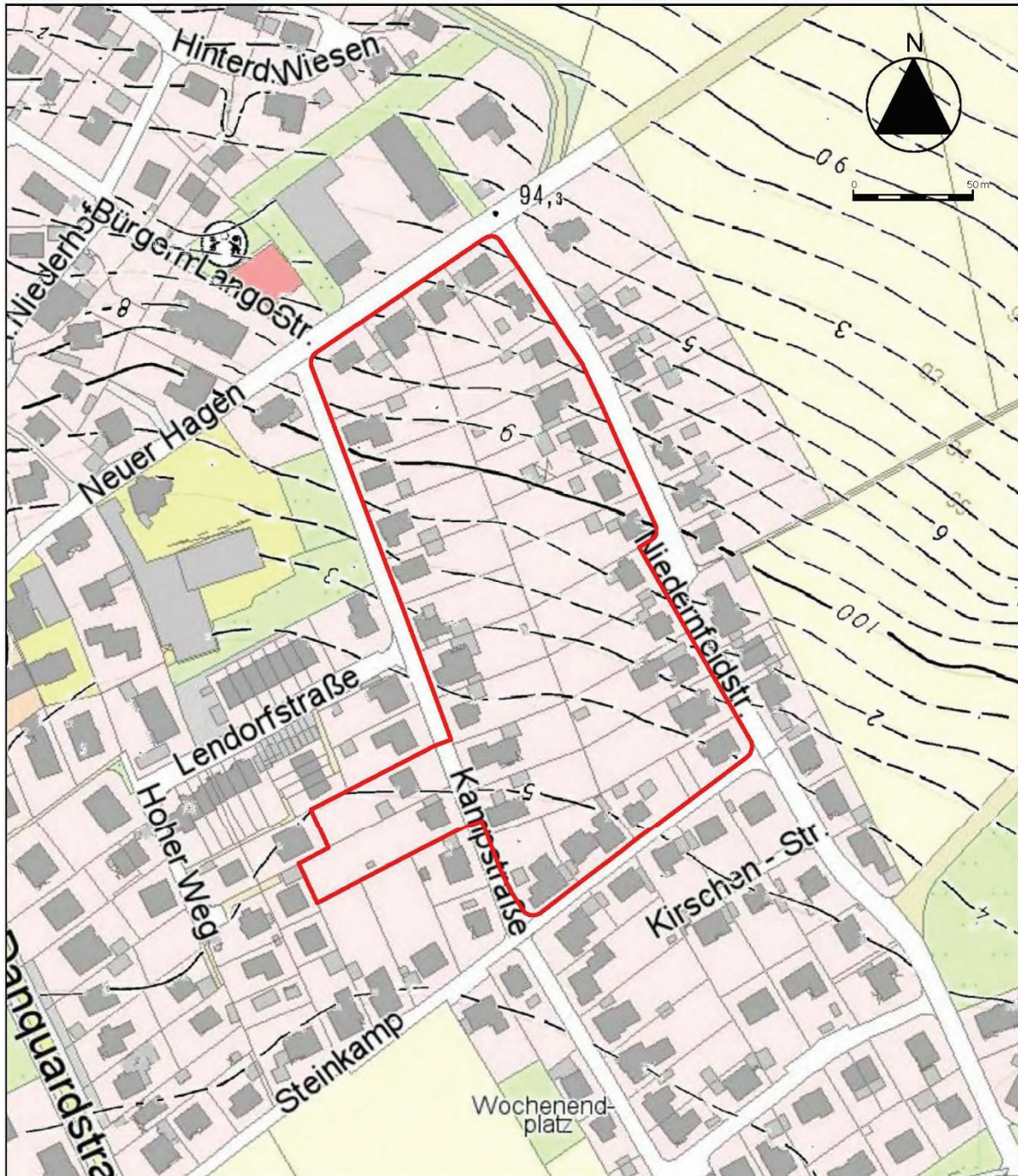
Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wennigsen (Deister),
ohne Maßstab, genordet

II. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan

1. Lage des Plangebiets, Geländeverhältnisse, Entwässerung

Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 2,9 ha innerhalb des Siedlungsbereichs von Degersen.

Das Gelände im Plangebiet hat Gefälle in nördliche Richtung. Die höchste Stelle liegt in der Südwestecke mit rd. 105,5 m üNN, die tiefste in der Nordostecke mit rd. 95 m üNN (vgl. den Ausschnitt aus der AK5 mit der Höhenfolie der DGK5 auf Seite 9). Der Höhenunterschied im Plangebiet beträgt damit rd. 10 m.



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2017 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Übersichtskarte mit den Höhenverhältnissen im Plangebiet

Die Flächen im Plangebiet gehören zum Entwässerungsgebiet des Levester Baches. Die Grundstücke im Plangebiet sind an den Regenwasserkanal angeschlossen, der in den angrenzenden öffentlichen Straßen liegt.

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 zum überwiegenden Teil 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) um Pseudogley-Parabraunerde.

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 daher nicht möglich.

Nach den Informationen, die die Gemeinde besitzt, gibt es im Plangebiet keine weiteren Flächen, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen besteht (Verdachtsflächen gem. § 2 Abs. 4 Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG).

3. Baulich genutzte Flächen, Freiflächen

Entlang der äußeren Erschließungsstraßen gibt es eine Mischung aus ein- und zweigeschossigen Wohnhäusern. In Teilbereichen sind noch die klassischen Siedlungshäuser mit den alten Stallanbauten vorhanden, die eine relativ geringe Ausnutzung aufweisen. Es gibt aber auch mehrere Häuser, die insbesondere durch Anbauten erweitert und aufgestockt wurden.

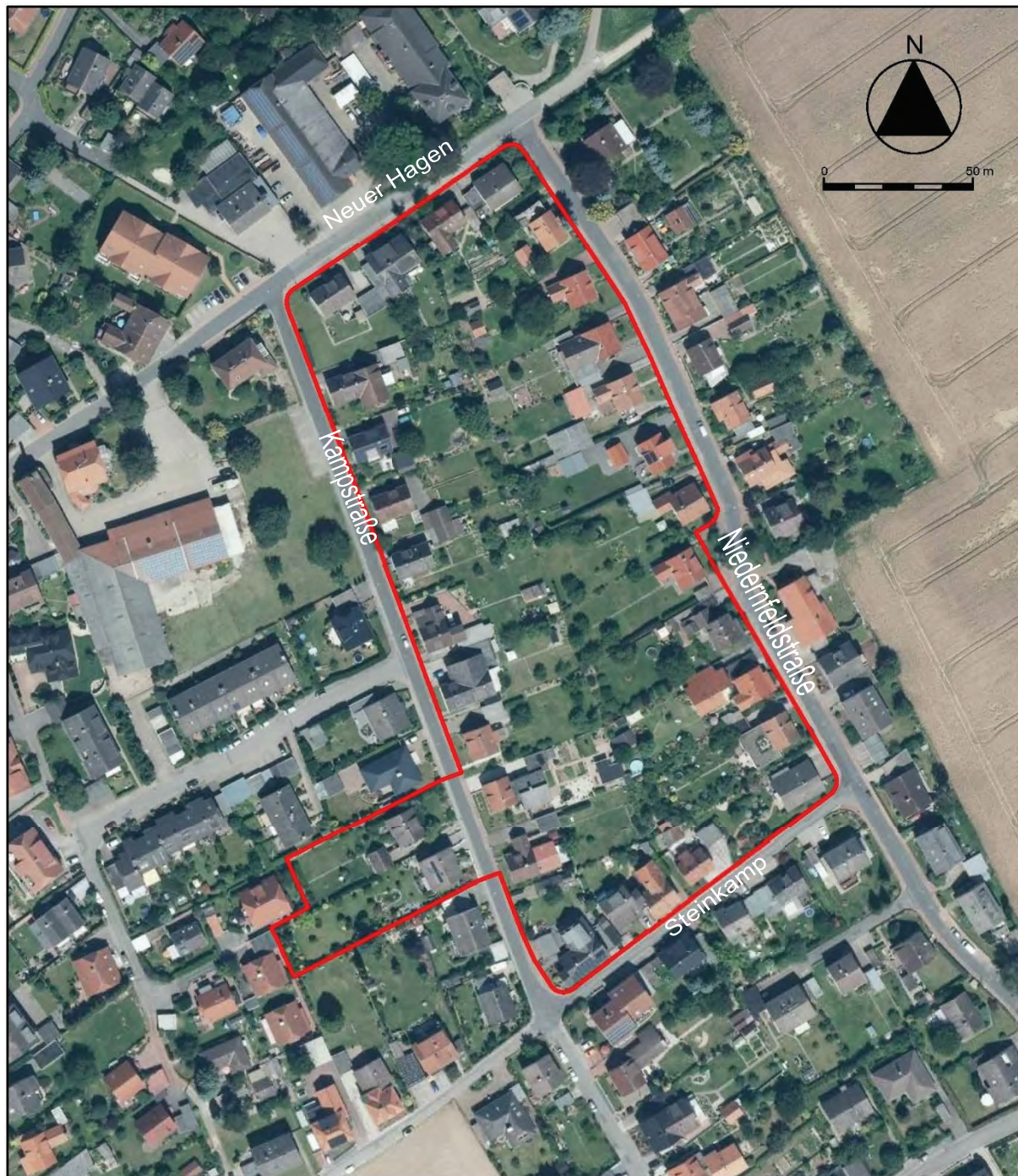



Klassische Siedlungshäuser an der Niedernfeldstraße

Die Kampstraße, Neuer Hagen, Niedernfeldstraße und Steinkamp sind ausgebaut. Die bebauten Grundstücke sind an die Ver- und Entsorgungsanlagen angeschlossen.

Im Kernbereich des Quartiers befinden sich großzügige Haus- und Nutzgärten, die früher auch zur Eigenversorgung dienten (vgl. den Luftbildausschnitt auf Seite 11). Die früheren Gemüse- und Obstanbauflächen wurden mittlerweile überwiegend in Rasen umgewandelt. Eine Umstrukturierung zu repräsentativen Ziergärten, wie sie heute vielfach üblich ist, hat bisher nur in Einzelfällen stattgefunden. Die Freiflächen haben einen verhältnismäßig offenen Charakter mit niedrigwüchsiger Vegetation, weil ältere Bäume und Sträucher weitgehend fehlen.

Die Gemeinde hat im Plangebiet durch die Ingenieurgesellschaft agwa GmbH eine Brutvogelkartierung durchführen lassen, um die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf Brutvögel untersuchen zu lassen (vgl. die als Anlage beigefügten Bericht vom August 2017).



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2017  Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Luftbild vom Plangebiet (rote Linie) und der Umgebung, Bildflug Juli 2016

III. Begründung der wesentlichen Festsetzungen

1. Städtebauliches Konzept

Bei der Ausarbeitung der Planung waren die folgenden Rahmenbedingungen und Entwurfsziele zu beachten:

- Bestandssicherung entlang der öffentlichen Erschließungsstraße (Vorderlieger),
- Städtebauliche Fassung und Überplanung des gesamten Innenbereiches (Nachverdichtung),
- Staffelung der Gebäudehöhen (Hinterlieger eingeschossig),
- Erschließungen der Grundstücke durch private Grundstückszufahrten, die nicht festgesetzt werden.

Wie eine Bebauung und möglichst sparsame Erschließung im Plangebiet erfolgen könnte, zeigt der Bebauungsvorschlag auf Seite 16. Sinnvoll wäre, wenn jeweils zwei Eigentümer eine gemeinsame und damit möglichst sparsame Zufahrt für die Hinterlieger schaffen würden.

Durch die folgenden Festsetzungen des Bebauungsplans soll eine Nutzung seines räumlichen Geltungsbereichs erreicht werden, die die oben dargestellten Zielvorstellungen verwirklicht.

2. Art der baulichen Nutzung

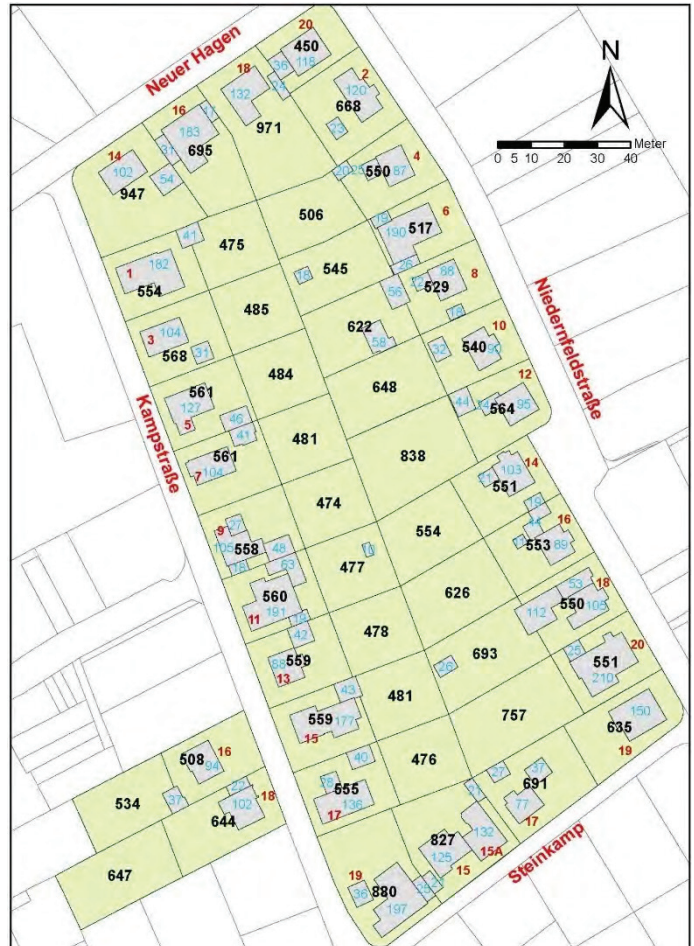
Als Art der baulichen Nutzung wird für das gesamte Plangebiet „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt. Neben Wohnhäusern sollen auch dem Gebiet dienende Versorgungseinrichtungen allgemein zulässig sein. Nicht störende Gewerbebetriebe sollen wenigstens ausnahmsweise zugelassen werden können.

Eine scharfe Funktionstrennung von Wohnen und Arbeiten, wie sie mit der Festsetzung eines „Reinen Wohngebiets“ (WR) verbunden wäre, ist für eine Ortschaft im ländlichen Raum wie Degersen untypisch. Sie entspricht nicht den Zielen der Gemeinde.

3. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche, Höhenlage der Gebäude, Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die vorhandene Ausnutzung auf den Wohngrundstücken ist sehr unterschiedlich. Daher wurde zunächst die vorhandene GRZ überschlägig ermittelt. Um eine Gleichbehandlung zu erreichen, wurde auf die „Vorderliegergrundstücke“ eine einheitliche Tiefe von 27 m angenommen. Die sich daraus ergebenden Grundstücksgrößen und die vorhandene Ausnutzung ergibt sich aus dem nebenstehenden Übersichtsplan und der folgenden Tabelle dazu. Sie dienen als Anhaltspunkt für die Festsetzung der GRZ.

In Teilbereichen ergibt sich bei der gewählten Abgrenzung zwischen Vorderlieger und Hinterlieger für die Vorderlieger eine sehr hohe Grundflächenzahl, die stellenweise über der



Obergrenze der BauNVO von 0,4 für „Allgemeine Wohngebiete“ liegt. Eine so hohe Ausnutzung entspricht nicht den Zielen der Gemeinde.

Grundstück	Nr.	Grundstück Vorderlieger (m²)	bebaut (Wohnhaus) (m²)	Terrasse (pauschal) (m²)	GRZ Vorderlieger Bestand	Differenz zur zulässigen GR bei GRZ 0,35 (m²)	Grundstück Hinterlieger (m²)	zul. Hauptnutzung Hinterlieger bei GRZ 0,3 (m²)	zul. Hauptnutzung Hinterlieger abzgl. Überschreitung zul. GR Vorderlieger (m²)
Kampstraße	1	554	182	25	0,37	-13	475	143	129
	3	568	104	25	0,23	70	485	146	
	5	561	127	25	0,27	44	484	145	
	7	561	104	25	0,23	67	481	144	
	9	558	132	25	0,28	38	474	142	
	11	560	191	25	0,39	-20	477	143	123
	13	559	88	25	0,20	83	478	143	
	15	559	177	25	0,36	-6	481	144	138
	16	508	94	25	0,23	59	534	160	
	17	555	164	25	0,34	5	476	143	
	18	644	102	25	0,20	98	647	194	
Neuer Hagen	19	880	197	25	0,25	86			
	14	947	102	25	0,13	204			
	16	695	183	25	0,30	35			
	18	971	132	25	0,16	183			
Niedermfeldstraße	20	450	118	25	0,32	15			
	2	668	120	25	0,22	89			
	4	550	112	25	0,25	56	506	152	
	6	517	190	25	0,42	-34	545	164	129
	8	529	110	25	0,26	50	622	187	
	10	540	90	25	0,21	74	648	194	
	12	564	119	25	0,26	53	838	251	
	14	551	124	25	0,27	44	554	166	
	16	553	89	25	0,21	80	626	188	
	18	550	217	25	0,44	-50	693	208	158
Steinkamp	20	551	210	25	0,43	-42	757	227	185
	15, 15A	830	257	25	0,34	9			
	17	691	77	25	0,15	140			
	19	635	150	25	0,28	47			

GRZ - Grundflächenzahl GR - Grundfläche

Um ausreichend Freiflächen für eine Durchgrünung zu sichern, wird bis in eine Tiefe von 27 m von der Straßenbegrenzungslinie eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 festgesetzt. Auf den Grundstücken, auf denen die vorhandene Bebauung diese Ausnutzung überschreitet, müssen zur Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplans Teile der Hinterliegergrundstücke für die Einhaltung der GRZ herangezogen. Damit steht für die Hinterliegerbebauung eine entsprechend geringere Ausnutzung zur Verfügung.

Das Maß der baulichen Nutzung wird weiterhin durch die Zahl der Vollgeschosse und die zulässige Firsthöhe festgelegt. Sie wird in Anlehnung an die vorhandene, straßenseitige Bebauung mit maximal zwei Vollgeschossen und einer Firsthöhe von maximal 10 m festgesetzt.

Entsprechend der vorhandenen Bebauung wird als Bauweise offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, festgesetzt.

Für die Hinterliegerbebauung wird eingeschossige Einzelhausbebauung mit einer GRZ von 0,3 festgesetzt. Damit soll eine lockerere Bebauung als direkt an der Straße erreicht werden, um eine bessere Durchgrünung zu ermöglichen und die Beeinträchtigungen für die Vorderlieger möglichst gering zu halten. Für die niedrigere, eingeschossige Bebauung genügt eine Firsthöhe von max. 9 m.

Auf den Flächen für die Hinterliegerbebauung könnten auch Häuser mit mehreren kleinen Miet- oder Eigentumswohnungen entstehen. Das widerspricht den Zielen der Gemeinde. Eine größere Anzahl zusätzlicher Haushalte würde zu erheblichem zusätzlichem Verkehr führen, für den die geplante private Erschließung nicht geeignet ist. Die Gemeinde möchte nur freistehende Einfamilienhäuser ermöglichen. Deshalb wird für die geplante Bebauung die **offene Bauweise, nur Einzelhäuser**, vorgeschrieben. Die **höchstzulässige Zahl der Wohnungen** in einem Wohngebäude wird auf zwei Wohnungen begrenzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB). Das erlaubt ein typisches

Einfamilienhaus mit einer Einliegerwohnung. Damit ist für die geplanten Einzelhäuser eine klare Regelung getroffen.

Da derzeit nicht absehbar ist, wie die Anordnung der geplanten Bebauung erfolgen wird, wird die **überbaubare Grundstücksfläche** möglichst wenig eingeschränkt. Sie wird so festgesetzt, dass

- zu den vorhandenen Straßen ein Abstand von mindestens 5 m eingehalten wird, damit vor den Garagen ein Aufstellplatz entstehen kann,
- vorhandene Wohnhäuser, die dichter an der Straße stehen, zulässig bleiben,
- die geplante Hinterliegerbebauung auf der Westseite der Kampstraße zu den westlich angrenzenden Wohnhäusern einen Abstand von mindestens 5 m einhält.

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. Die im Plangebiet festgesetzte GRZ von 0,35 kann also durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen um 0,175 überschritten werden. Aus der Sicht der Gemeinde reicht das für die üblichen Garagen, Stellplätze und die Zufahrten zu den Hinterliegern aus. Bei den Hinterliegern beträgt die zulässige Überschreitung 0,15.

4. Örtliche Bauvorschrift

Durch die Aufstellung dieser örtlichen Bauvorschriften werden rechtsverbindliche Grundlagen geschaffen, die die Gestaltung der geplanten baulichen Anlagen im Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplanes 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 Degersen 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 Dachformen im Plangebiet und seiner Umgebung sind geprägt durch Satteldächer. Die geplanten Neubauten sollen sich bei ihrer Gestaltung an diese vorhandenen Dachformen anpassen. Die 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.

b) Farben

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.

5. Erschließung, öffentliche Straßenverkehrsfläche

Die äußere Verkehrserschließung erfolgt über die vorhandenen Straßen. Eine Festsetzung als öffentliche Straßenverkehrsfläche ist grundsätzlich nicht erforderlich, da die Straßen für den

öffentlichen Verkehr gewidmet sind. Nur in dem Teilbereich, wo der Bebauungsplan sich auf die Westseite der Kampstraße erstreckt, liegt ein Teilabschnitt der Straße im Plangebiet. Er wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Die Erschließung der geplanten Hinterlieger soll über private Grundstückszufahrten erfolgen. Die Lage der Zufahrten wird im Bebauungsplan nicht gesondert festgesetzt. Hier müssen sich die betroffenen Grundstückseigentümer einigen.

6. Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Um einen gewissen Grad an Begrünung zu erhalten bzw. neu zu schaffen, müssen 15% der Grundstücksfläche der neuen Wohngrundstücke mit Obstbäumen und standortheimischen Laubsträuchern bepflanzt werden. Die Gemeinde greift mit der Festsetzung von Obstbäumen die vorhandenen Grünstrukturen auf. Darüber hinaus eignen sich großkronige Laubbäume, die im ausgewachsenen Zustand Höhen von 20 bis 40 m erreichen, nicht für die Begrünung der kleinen Hinterliegergrundstücke.

Die Bepflanzung wird in einer entsprechenden textlichen Festsetzung geregelt. Dabei werden Bäume und Sträucher, die erhalten bleiben, angerechnet und müssen nicht neu gepflanzt werden. Insgesamt sind je 100 m² angefangene Grundstücksfläche 5 Sträucher sowie je 600 m² angefangene Grundstücksfläche mindestens zwei großkronige Obstbäume zu pflanzen. Das bedeutet, dass bei Grundstücke mit weniger als 600 m² zwei großkronige Obstbäume zu pflanzen sind und bei Grundstücken mit mehr als 600 m² und weniger als 1.200 m² vier großkronige Obstbäume gepflanzt werden müssen. Für die anzupflanzenden Laubsträucher ist die Regelung analog anzuwenden. Damit wird sichergestellt, dass eine Durchgrünung der geplanten Wohnbebauung erreicht wird.

7. Nachrichtliche Übernahme

Die Lage des Plangebiets in der Schutzzone III B des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes Eckerde wird nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Die Schutzgebietsverordnung ist im Rahmen der Durchführung der Planung zu beachten (https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Download_OE/SGGW_Dokumente/03253001102.pdf). Beeinträchtigungen des Trinkwasserschutzgebiets sind aufgrund der vorhandenen und geplanten Wohnnutzung nicht zu erwarten.

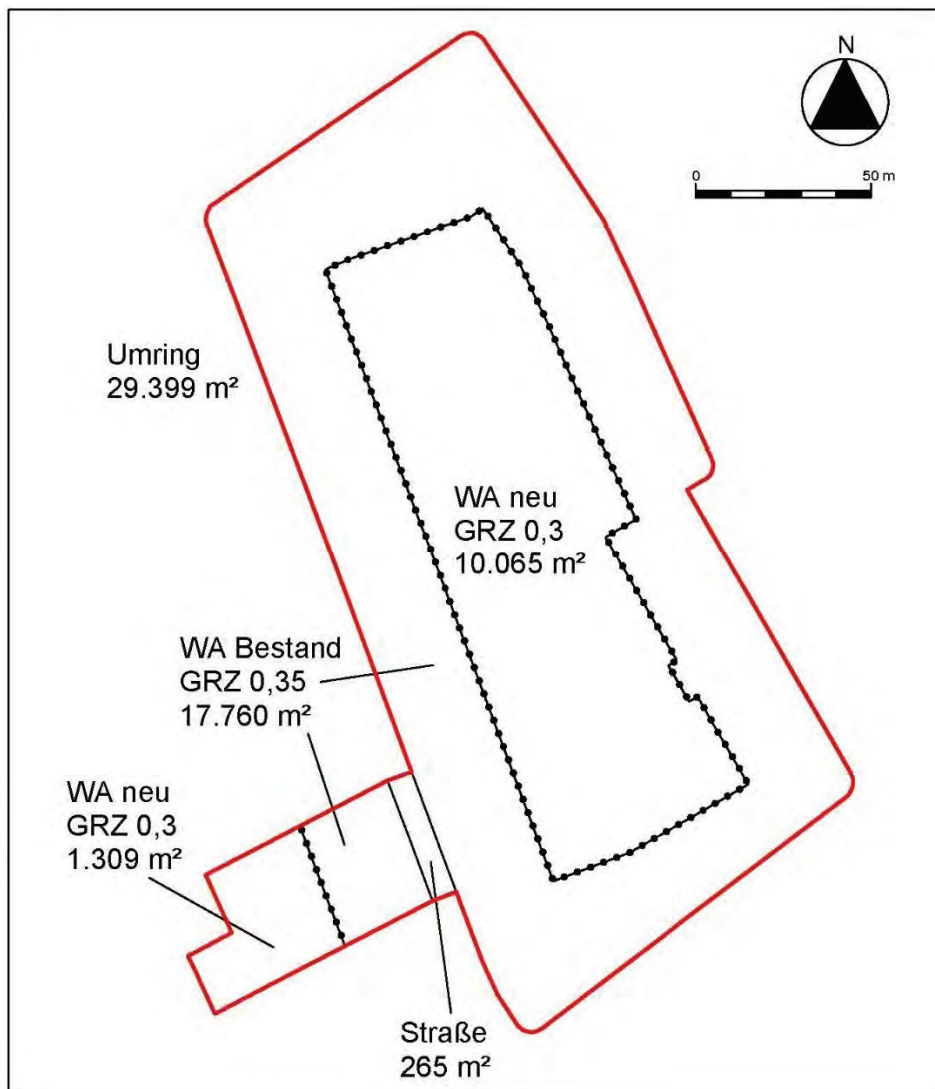


Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2017 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 17 „Kampstraße“ mit örtlicher Bauvorschrift

8. Flächenübersicht

Gemeinde Wennigsen (Deister)					
Bebauungsplan Nr. 17 "Kampstraße"					
Flächenübersicht	Stand: Entwurf				
Art der Nutzung	zulässige Grundfläche (m ²)	zulässige Versiegelung (m ²)	Fläche (m ²)	Fläche (m ²)	Anteil (%)
Allgemeines Wohngebiet (WA)				29.134	99,1%
davon					
WA Bestand GRZ 0,35	6.216	9.324	17.760		
WA Neu GRZ 0,3	3.412	5.118	11.374		
öffentliche Straßenverkehrsflächen				265	0,9%
Gesamtfläche des Plangebiets	9.628	14.442		29.399	100,0%



Flächenübersicht

IV. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

1. Maßnahmen - Kosten - Finanzierung

Das Plangebiet umfasst die vorhandene Einzelhausbebauung in dem Bereich „Kampstraße / Steinkamp / Niedernfeldstraße / Neuer Hagen“. Die äußeren öffentlichen Erschließungsanlagen sind vorhanden. Die Erschließung der Hinterlieger soll über private Grundstückszufahrten erfolgen. Maßnahmen der Gemeinde sind hierzu nicht erforderlich.

2. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Eine Bodenordnung nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs ist nicht erforderlich.

V. Abwägung: öffentliche Belange ohne Belange des Umweltschutzes

1. Erschließung

Träger der **Wasserversorgung** ist die Purena GmbH. Das Plangebiet ist an das Leitungsnetz des Verbandes angeschlossen. Die Löschwasserversorgung mit 800 l/min über 2 Stunden wird im Rahmen der Trinkwasserversorgung sichergestellt.

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.

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.

Die Abfallwirtschaft Region Hannover hat dazu folgende Hinweise gegeben: Standplätze für Abfallbehälter sind in kürzester Entfernung zum Fahrbahnrand oder zum nächsten möglichen Halteplatz des Entsorgungsfahrzeuges einzurichten. Die Entfernung darf 15 m nicht überschreiten. Bei Transportwegen über 15 m zum Haltepunkt des Abfallsammelfahrzeuges müssen die Abfallbehälter entweder selbst zur Leerung am Halteplatz des Fahrzeuges bereitgestellt werden oder es muss der gebührenpflichtige Hol- und Bringservice des Zweckverbandes in Anspruch genommen werden (§ 11 Abs. 4 der Abfallsatzung).

Die Wertstoffsäcke sind in kürzester Entfernung zum Fahrbahnrand einer öffentlichen oder dem öffentlichen Verkehr dienenden privaten Straße zur Abholung bereit zu stellen. Es darf nur ein Bereitstellungsplatz ausgewählt werden, den das Sammelfahrzeug unmittelbar anfahren kann (§ 13 Abs. 2 der Abfallsatzung).

Träger der **Abwasserbeseitigung** ist die Gemeinde Wennigsen. Das Plangebiet ist an die zentrale Schmutzwasserkanalisation angeschlossen. Ein Anschluss der Hinterliegergrundstücke müsste nach erster Prüfung im Freigefälle möglich sein: Bei Bebauung an der Niedernfeldstraße hat das Gelände Gefälle zur Straße hin, so dass sich hier überhaupt keine Probleme ergeben. An der Kampstraße liegt die Hinterliegerbebauung zwar unter Straßenniveau. Allerdings verläuft der Schmutzwasserkanal in der Straße so tief, dass auch hier ein Anschluss im Freigefälle möglich sein müsste.

Aufgrund der Bodenverhältnisse im Plangebiet ist eine Versickerung des **Oberflächenwassers** nicht möglich. Das überschüssige Regenwasser muss daher in die vorhandene Regenwasserkanalisation abgeleitet werden. Das Niederschlagswasser von den neu befestigten Flächen darf nur gedrosselt abgeleitet werden. Die Einleitung ist auf 3 l/s·ha zu begrenzen. Um diese Drosselung zu erreichen, muss eine entsprechende Rückhaltung auf den Grundstücken vorgesehen werden.

Die Verkehrserschließung erfolgt über die vorhandenen Straßen und die geplanten privaten Stichwege. 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.

2. Wohnbedarf der Bevölkerung und die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse

Der Bebauungsplan fördert durch die Bereitstellung von Wohngrundstücken den öffentlichen Belang „**Wohnbedürfnisse der Bevölkerung**“ (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB). Das ist das wesentliche Ziel des Bebauungsplans. Möglich sind nach dem Bebauungsvorschlag 21 Wohngrundstücke für Einfamilienhäuser.

Bei der Schaffung neuer Wohngrundstücke 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 nicht zu erwarten (vgl. dazu oben Abschnitt I.4, S. 6).

VI. 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 bereits baulich genutzt. Sie sind an allen Seiten von Straßen und Bebauung umgeben. Bei den Freiflächen handelt es sich um Hausgärten, die überwiegend als Ziergärten genutzt werden. Größere Gehölzstrukturen gibt es nur in geringem Umfang.

Da eine bauliche Nutzung im Plangebiet bereits vorhanden ist, wird sich der Umweltzustand durch die geplante Erweiterung, die mit diesem Bebauungsplan ermöglicht wird, nicht wesentlich verändern. Beeinträchtigungen entstehen bei den intensiv genutzten Hausgärten in erster Linie beim Schutzgut Boden durch die geplante Versiegelung.

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 im Plangebiet Anpflanzungen auf den neuen Baugrundstücken vorgeschrieben, um ein Mindestmaß an Durchgrünung zu erreichen.

3. Artenschutz

Durch die geplante Bebauung werden Gartenflächen für eine bauliche Nutzung in Anspruch genommen. Die Gemeinde hat daher die Ingenieurgesellschaft agwa GmbH, Hannover, in Abstimmung mit der Region Hannover, mit einer Brutvogelkartierung im Plangebiet beauftragt (vgl. Anlage) um den Vorschriften des besonderen Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG Rechnung zu tragen. Im Ergebnis sind für die Vögel der Siedlungen durch die geplante Nachverdichtung keine unmittelbaren Beeinträchtigungen im Hinblick auf § 44 Abs. 5 BNatSchG zu erwarten.

Um auf mögliche artenschutzrechtliche Konflikte hinzuweisen, die mit einem Abriss / Umbau vorhandener Bausubstanz einhergehen könnte, wird ein entsprechender Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen.

Unabhängig vom Ergebnis des Gutachtens sind im Rahmen der Durchführung der Planung die Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes zu beachten. Das gilt insbesondere für eventuell erforderliche Baumfällarbeiten. Diese haben grundsätzlich außerhalb der Brut- und Setzzeiten zu erfolgen.

Der vorhandene Baumbestand im Plangebiet, der überwiegend aus Ziergehölzen und jüngeren Obstbäumen besteht, weist aktuell keine Höhlungen und Spalten auf, die Vogel- und Fledermausarten als Rückzugs- oder Nistraum dienen. Sollten sich die Verhältnisse im Laufe der Zeit ändern, sind bei der Durchführung der Planung die Vorschriften des besonderen Artenschutzes (§ 44 ff BNatSchG) zu beachten.

4. Innenentwicklung

Die geplante Nachverdichtung innerhalb des Siedlungsbereichs von Degersen dient dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB). Die vorhandenen Erschließungsanlagen werden besser ausgelastet. Ein Vorrücken der Bebauung in den Außenbereich 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. Bei diesem Bebauungsplan haben die Belange des Klimaschutzes nur geringe Bedeutung. Es geht um eine Nachverdichtung im Siedlungsbereich. Diese Maßnahme verstärkt den Klimawandel nicht. Sie hat auch keine Auswirkungen auf die Anpassung an den Klimawandel.

VII. Private Belange

Der Bebauungsplan fördert das private Interesse der Eigentümer an einer erhöhten Nutzbarkeit ihrer Grundstücke.

Verfahrensvermerke

Der Bebauungsplan Nr. 17 „Kampstraße“ mit örtlicher Bauvorschrift und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von Susanne Vogel, Architektin, Hannover.

Hannover, im Januar 2018

Siegel

gez. Vogel

Der Rat der Gemeinde Wennigsen (Deister) hat nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 08.03.2018 den Bebauungsplans Nr. 17 „Kampstraße“ mit örtlicher Bauvorschrift, Ortschaft Degersen, als Satzung und diese Begründung beschlossen.

Wennigsen (Deister), den 08. März 2018

Siegel

gez. Meineke

Bürgermeister

Beglaubigung

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung der **Begründung zum Bebauungsplan Nr. 17 „Kampstraße“ mit örtlicher Bauvorschrift, Ortschaft Degersen**, der Gemeinde Wennigsen (Deister) mit der Urschrift wird beglaubigt.

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
I. Ordnung Großbäume über 25 m 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	
II. Ordnung Bäume bis 24 m -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
Großstrauch			G,B,C,A	

<p>über 4 m</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Roter Hartriegel (Cornus sanguinea) • Haselnuss (Corylus avellana) • Weißdorn/ Zweigriffliger (Crataegus laevigata) • Weißdorn/ Eingriffliger (Crataegus monogyna) • Stechpalme, Hülse * (Ilex aquifolium) • Wacholder * (Juniperus communis) • Faulbaum * (Rhamnus frangula) • Sal-Weide (Salix caprea) • Bruch-Weide (Salix fragilis) • Lorbeer-Weide (Salix pentandra) • Mandel-Weide (Salix triandra Salix amygdalina) • Korb-Weide (Salix viminalis) • Schwarzer Holunder (Sambucus nigra) 	<p>bis 5 m</p> <p>1-4 m</p> <p>3-6 m</p> <p>bis 10 m</p> <p>6-12 m</p> <p>3-5 m</p> <p>3-5 m</p> <p>bis 20 m</p> <p>bis 15 m</p> <p>bis 4 m</p> <p>bis 10 m</p> <p>5-7 m</p>	<p>G,B,C,A</p> <p>G,B,C,A</p> <p>G,B,C,A</p> <p>B,C,A</p> <p>G,B</p> <p>G,B,C,A</p> <p>B,C,A</p> <p>G,B,C,A</p> <p>G,B,A</p> <p>G,B,A</p> <p>G,B,C,A</p> <p>G,B,C,A</p> <p>G,B,C,A</p>	<p>Vogelschutz / -Nährgehölz blüht schon im Februar</p> <p>Schutz insb. für Vögel u. Säuger Schutz insb. für Vögel u. Säuger alle Teile der Pflanze sind giftig alle Teile der Pflanze sind giftig alle Teile der Pflanze sind giftig</p> <p>blüht schon ab März</p> <p>Bedeutung für Wildbienen Vogelnahrung (Früchte)</p>
<p>Sträucher bis 4 m</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Gagel, Torf-Gagelstrauch (Myrica gale) • Schlehe, Schwarzdorn (Prunus spinosa) • Echter Kreuzdorn * (Rhamnus catharticus) • Hecken-Rose (Rosa corymbifera) • Grau-Weide (Salix cinerea) • Traubenholunder * (Sambucus racemosa) 	<p>bis 2 m</p> <p>bis 4 m</p> <p>3-5 m</p> <p>bis 1 m</p> <p>bis 3 m</p> <p>bis 4 m</p>	<p>G</p> <p>G,B,C</p> <p>B</p> <p>G,B,C,A</p> <p>G,C</p> <p>B,C</p>	<p>Blätter duften aromatisch Schutz insb. für Vögel und Säuger alle Teile der Pflanze sind giftig</p> <p>Bedeutung für Wildbienen auf steinigem Boden</p>
<p>Niedrige Sträucher 2-3 m Höhe</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Rote Heckenkirsche * (Lonicera xylosteum) • Hundsrose (Rosa canina) • Kratzbeere (Rubus caesius) • Brombeere (Artengruppe) (Rubus fruticosus agg.) • Ohr-Weide (Salix aurita) • Purpur-Weide (Salix purpurea) • Kriech-Weide (Salix repens) 	<p>1-3 m</p> <p>bis 3 m</p> <p>2-3 m</p> <p>bis 4 m</p> <p>3-4 m</p>	<p>G,B,C,A</p> <p>G,B,C,A</p> <p>G,B</p> <p>G,B,C</p> <p>G,B,A</p> <p>B,A</p> <p>G,B,C</p>	<p>teilweise immergrün</p> <p>Bedeutung für Wildbienen Bedeutung für Wildbienen</p>

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

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