



Begründung
zum Bebauungsplan
Nr. 13D „Kita Bröhnweg“
der Gemeinde Wennigsen (Deister)
Ortschaft Wennigsen
- Vorentwurf -

Ausgearbeitet
Hannover, im Juli 2023

Susanne Vogel ■
■ Architektin
■ Bauleitplanung

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

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

Inhaltsverzeichnis

I. Allgemeines	3
1. Einleitung	3
2. Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplans	3
3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	4
4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
II. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan	5
1. Lage in der Gemeinde, Topografie und Entwässerung	5
2. Bodenbeschaffenheit und Altlasten	6
3. Größe des Geltungsbereichs, Eigentumsstruktur	7
4. Baulich genutzte Flächen, Freiflächen, Zustand von Natur und Landschaft	7
5. Rechtsgültige Bebauungspläne im Plangebiet	8
III. Begründung der wesentlichen Festsetzungen	10
1. Flächen für den Gemeinbedarf – Zweckbestimmung KiTa	10
2. Fläche für Sport- und Spielanlagen – Zweckbestimmung Skateranlage	11
3. Öffentliche Verkehrsflächen	11
4. Öffentliche Grünfläche – Zweckbestimmung Spiel- und Sportplatz	11
5. Flächen zum Anpflanzen, Erhaltungsbindung	11
6. Flächenübersicht	12
IV. Abwägung: öffentlichen Belange ohne die Belange des Umweltschutzes	12
1. Erschließung	12
2. Soziale Belange	13
3. Belange von Freizeit, Sport und Erholung	13
4. Landwirtschaft	13
V. Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)	13
1. Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands	14
2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	14
3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich - Eingriffsregelung	15
VI. Private Belange	19
VII. Abwägung: Zusammenfassende Gewichtung	19

I. Allgemeines

1. Einleitung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 13D „Kita Bröhnweg“ ist der Bedarf an Krippen- und Kindergartenplätzen in der Gemeinde Wennigsen. Als Beitrag zur Deckung dieses Bedarfs ist der Neubau einer Kindertagesstätte für drei Gruppen mit rd. 45 Kindern geplant. Dafür wird eine geeignete Fläche mit rd. 4.000 m² benötigt, auf der die Errichtung einer Kita zulässig ist.

Die Verwaltung hat im Vorfeld insgesamt 8 Grundstücksalternativen in der Ortschaft Wennigsen geprüft (siehe Beschlussvorlage 50/2022). Der Verwaltungsausschuss hat sich in seiner Sitzung am 26.04.2022 nach Abwägung aller Vor- und Nachteile für das Flurstück 45/1 nördlich der Skateranlage am Bröhnweg, westlich der Ortschaft Wennigsen entschieden.

Das für die Kindertagesstätte vorgesehene Grundstück liegt im Außenbereich (§ 35 BauGB). Um die geplante Nutzung zu ermöglichen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 13D wird der westlich angrenzende Bebauungsplan zu einem kleinen Teil überplant. Es handelt sich um den Bebauungsplan Nr. 13A „Am Bröhnweg“ in seiner Ursprungsfassung vom 01.02.1973 und in der Fassung der 1. Änderung vom 28.07.2006. Die Überplanung ist erforderlich, um die Erschließung der Kindertagesstätte zu sichern.

Gegenstand des Bebauungsplans Nr. 13D ist außerdem die Anpassung der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 13B „Skateranlage Bröhnweg“ an die tatsächlich umgesetzte Skateranlage. Bei der Durchführung der Planung haben sich Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans ergeben, die in diesem Zuge bereinigt werden. Die Flächen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 13B werden daher vollumfänglich in das Plangebiet einbezogen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 13D „Kita Bröhnweg“ ergibt sich aus den Kartenausschnitt in Abb. 1 auf S. 4.

Außerdem sollen die verbleibenden Flächen des Flurstücks 45/1, die nicht für die Skateranlage und die Kindertagesstätte benötigt werden, als Flächen für Sport und Spiel sowie für die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen gesichert werden.

2. Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Allgemeines **Ziel** des Bebauungsplans ist eine attraktive Kindertagesstätte westlich der Ortslage von Wennigsen im Bereich der vorhandenen Freizeit- und Erholungseinrichtungen am Bröhnweg.

Weitere Ziele sind,

- die Skateranlage am Bröhnweg planungsrechtlich in dem vorhandenen Zustand abzusichern und
- Flächen für Sport- und Spielplätze bereitzustellen.

Die Planung hat den **Zweck**, die Belange von Sport, Freizeit und Erholung insbesondere unter Berücksichtigung der Bedürfnisse der jungen Menschen zu fördern und den Bedarf an Krippen- und Kindergartenplätzen in der Gemeinde Wennigsen (Deister) zu decken.

Der Bebauungsplan ist notwendig, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Herstellung der geplanten Nutzungen zu schaffen.

3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans (= **Plangebiet**) muss so abgegrenzt werden, dass die Ziele und Zwecke des Bebauungsplans erreicht werden. Für die Abgrenzung gilt außerdem der Grundsatz, dass von einem Bebauungsplan die Bewältigung der ihm anzurechnenden Konflikte verlangt werden muss. Nach diesen Kriterien wurde das Plangebiet abgegrenzt (vgl. Abb. 1).

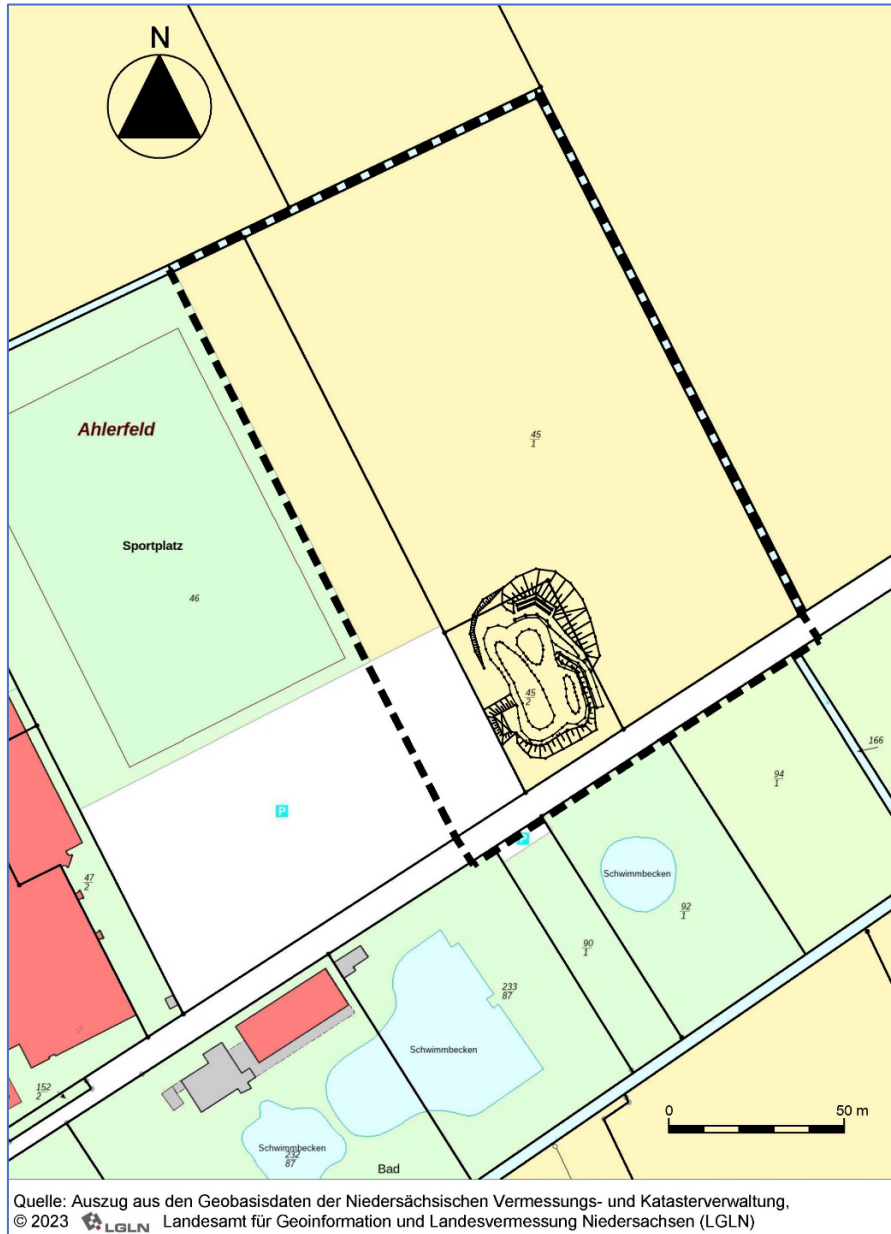


Abb. 1: Bebauungsplan Nr. 13D „Kita Bröhnweg“
Geltungsbereich (schwarz gestrichelte Linie)

Einbezogen werden das Flurstück 45/1 mit der Ackerfläche und der bestehenden Skateranlage, ein rd. 20 m breiter Streifen des Flurstücks 46 und der Abschnitt des Bröhnwegs, der die Flächen im Plangebiet erschließt.

Beeinträchtigungen sind durch die geplante Nutzung für die Grundstücke außerhalb des Plangebiets nicht zu erwarten: westlich und südwestlich angrenzend gibt es die vorhandenen Freizeiteinrichtungen am Bröhnweg. Nördlich und östlich grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Plangebiet. Nutzungskonflikte mit diesen Nutzungen entstehen nicht. Der Ortsrand

von Wennigsen liegt so weit entfernt, dass keine Immissionskonflikte mit der dort vorhandenen Wohnbebauung entstehen.

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

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan als „Fläche für Sportanlagen“ mit der Zweckbestimmung „Sportanlagen“ dargestellt und zu einem sehr kleinen Teil als Verkehrsfläche – Zweckbestimmung Parkplatz (vgl. den folgenden Planausschnitt).

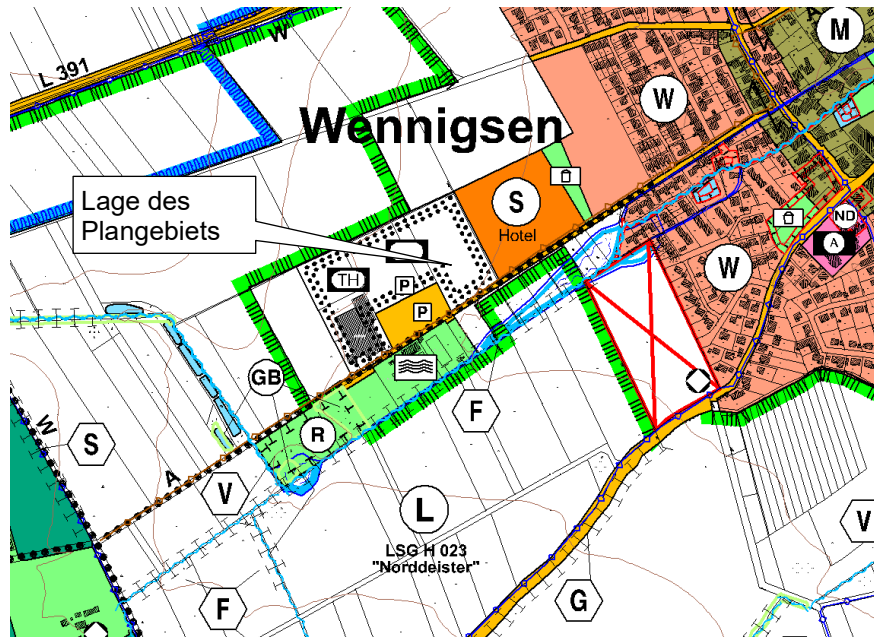


Abb. 2: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan, ohne Maßstab, genordet

Abweichend davon werden auf den dargestellten „Flächen für Sportanlagen“ festgesetzt:

- für die geplante Kindertagesstätte eine „Fläche für Gemeinbedarf“ mit entsprechender Zweckbestimmung und
- für die geplante Sport- und Spielplatznutzung eine „öffentliche Grünfläche“ mit entsprechender Zweckbestimmung.

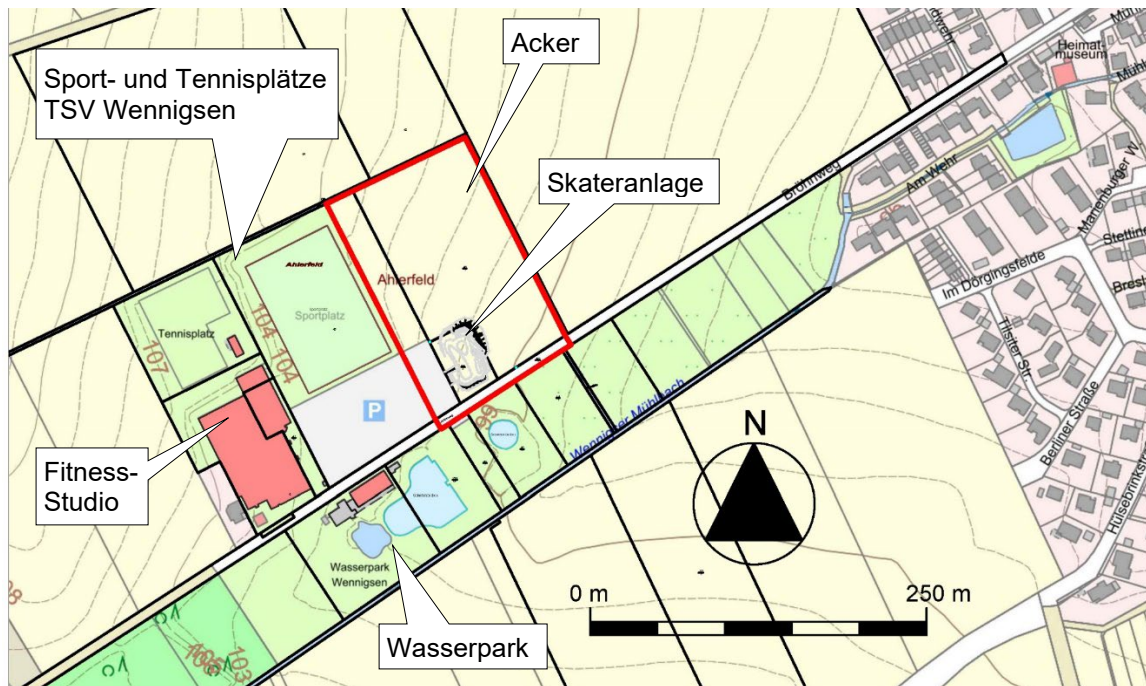
Im vorliegenden Fall beeinträchtigt die durch den Bebauungsplan entstehende Abweichung die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht. Durch die geplante Nutzung werden keine Konflikte geschaffen: Die „Flächen für Sportanlagen“ gehören in die Kategorie der Gemeinbedarfsflächen. Auch die geplanten „öffentlichen Grünflächen“ können als eine alternative Festsetzungsmöglichkeit für die dargestellten „Flächen für Sportanlagen“ betrachtet werden. Die Abweichungen sind typisch für den Übergang von der vorbereitenden zur verbindlichen Bauleitplanung. Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 13D liegen daher im Rahmen des Entwickelns gem. § 8 Abs. 2 BauGB.

II. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan

1. Lage in der Gemeinde, Topografie und Entwässerung

Das Plangebiet liegt westlich der Ortslage von Wennigsen, auf der Nordseite des Bröhnwegs (vgl. den folgenden Kartenausschnitt). Es umfasst eine Fläche von rd. 2,06 ha.

Das Gelände schließt unmittelbar an die Sport- und Freizeiteinrichtungen im Westen und Südwesten/ Süden des Bröhnwegs an. Es umfasst neben den landwirtschaftlich genutzten Teilen des Flurstücks 45/1 am Westrand einen Teil der Parkplätze der Freizeiteinrichtungen und die Skateranlage am Bröhnweg. Nördlich und östlich grenzen landwirtschaftliche Flächen an das Planungsbiet. Bis zur Wohnbebauung am Ortsrand von Wennigsen beträgt der Abstand rund 300 m.



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2023 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Abb. 3: Übersichtskarte mit der Lage des Plangebiets

Die Flächen im Plangebiet haben gleichmäßiges Gefälle in südöstlicher Richtung zum Wennigser Mühlbach, der auf der südlichen Seite des Bröhnwegs in östlicher Richtung vorbeifließt. Die höchste Stelle liegt in der Nordwestecke des Plangebiets mit 105 m NHN, die tiefste Stelle in der Südostecke mit rd. 100 m NHN.

Das Gelände im Plangebiet gehört zum Entwässerungsgebiet des Wennigser Mühlbachs. Grundsätzlich versickert und verdunstet das Oberflächenwasser an Ort und Stelle. Bei Starkregen fließt das Oberflächenwasser, das nicht versickern kann, derzeit über die Ackerfläche zu dem Graben am Ostrand des Flurstücks 45/1, von dort in das Regenrückhaltebecken auf dem Flurstück 98/1 und dann in den Wennigser Mühlbach.

2. Bodenbeschaffenheit und Altlasten

Die Freifläche im Plangebiet wird derzeit überwiegend als Acker genutzt. Bei dem Acker handelt es sich nach der Bodenschätzungskarte (vgl. NIBIS Kartenserver) um die Bodenart Lehm (L), mittlerer Zustandsstufe (4). Die Entstehungsart „Sandlöss und Löss“ (Lo) gibt an, dass die Böden in den Zwischeneiszeiten durch Ablagerungen aufgrund von Windanwehungen entstanden sind. Der Acker hat eine Bodenwertzahl von 72 und eine Ackerzahl von 75. Er besitzt also eine hohe Ertragsfähigkeit.

Für den Bebauungsplan interessiert in erster Linie die Frage, ob sich der Boden für die geplante Bebauung eignet. Nach den Erfahrungen mit der Bebauung westlich des Plangebiets geht die Gemeinde davon aus, dass der Boden eine ausreichende Tragfähigkeit besitzt. Das erübrigt jedoch nicht die Durchführung sorgfältiger Bodenuntersuchungen vor Baubeginn.

Im Zuge der Herstellung der Skateranlage wurde eine Baugrundbeurteilung durchgeführt¹. Die Auswertung der Kleinrammbohrungen ergab Wasserdurchlässigkeitsbeiwerte von $k_f < 2 \cdot 10^{-7}$ m/s für den Lösslehm, $k_f < 1 \cdot 10^{-9}$ m/s für Ton und $k_f < 2 \cdot 10^{-7}$ m/s ermittelt. Daher ist davon auszugehen, dass auch im Bereich der geplanten Kindertagesstätte eine Versickerung des Oberflächenwassers nur sehr eingeschränkt möglich sein wird.

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

3. Größe des Geltungsbereichs, Eigentumsstruktur

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von rd. 2 ha. Die Flurstück 45/1, 45/2 und 46 sind Eigentum der Gemeinde. Die Straßenparzelle des Bröhnwegs (Flurstück 152/1) ist Eigentum der Verköpplungsinteressenten.

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

Baulich genutzte Flächen gibt es am West- und Südrand des Plangebiets. Hier wurden Parkplätze für die Freizeit- und Sportanlagen am Bröhnweg auf der Grundlage des Bebauungsplans Nr. 13A und 1. Änderung hergestellt. Außerdem gibt es die Skateranlage am Südrand des Plangebiets (Bebauungsplan Nr. 13B).

Der südliche Teil des Plangebiets umfasst den Abschnitt des Bröhnwegs, der die Flächen im Plangebiet erschließt.

Die übrigen Flächen im Plangebiet sind Teil der Ackerfläche auf dem Flurstück 45/1 (vgl. den Luftbildausschnitt auf Seite 8). Die Ackerfläche hat nur eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft.

Die auf der Skateranlage entstandene bzw. aufgrund des existierenden Bebauungsplans vorgesehene Bepflanzung wird bei der Überplanung soweit möglich übernommen, ggf. räumlich geringfügig verschoben und soweit möglich und sinnvoll ergänzt.

Weitere Vegetationsbestände und Biotope sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht vorhanden und durch die geltenden Festsetzungen, die zu berücksichtigen sind, auch nicht vorgesehen.

Weder die Frühjahrs- noch die Sommerkartierung 2017 im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens für die Skateranlage noch eine Überprüfung/ Nachprüfung der Ackerfläche im Sommer 2022 als potenzieller Lebensraum europarechtlich geschützter Arten (Feldhamster) haben Hinweise auf ein Feldhamstervorkommen ergeben.

Das Vorkommen geschützter Vogelarten ist aufgrund weitgehend fehlender Vegetationsstrukturen nicht zu erwarten. Auch das Vorkommen geschützter Arten der Feldflur (Feldlerche) oder von Fledermäusen ist aufgrund der unmittelbaren Nähe und regelmäßigen Nutzung der Sportanlagen und den dabei auftretenden Störungen durch die Anwesenheit von Menschen und Sportgeräuschen und Lichtemissionen nicht zu erwarten. Unabhängig davon lässt die Gemeinde im Frühjahr / Sommer 2023 eine Kartierung der Brutvögel im Plangebiet und der Umgebung durchführen. **Die Ergebnisse werden im weiteren Planverfahren berücksichtigt.**

Das Landschaftsgebiet „Norddeister“ grenzt im Süden und im Norden an das Plangebiet (vgl. die nachrichtliche Übernahme der LSG-Grenzen in der Planzeichnung).

¹ ELH Erdbaulabor Hannover Ingenieure GmbH, Beurteilung des Baugrundes mit abfalltechnischer Zuordnung des potenziellen Aushubbodens, 20.04.2020

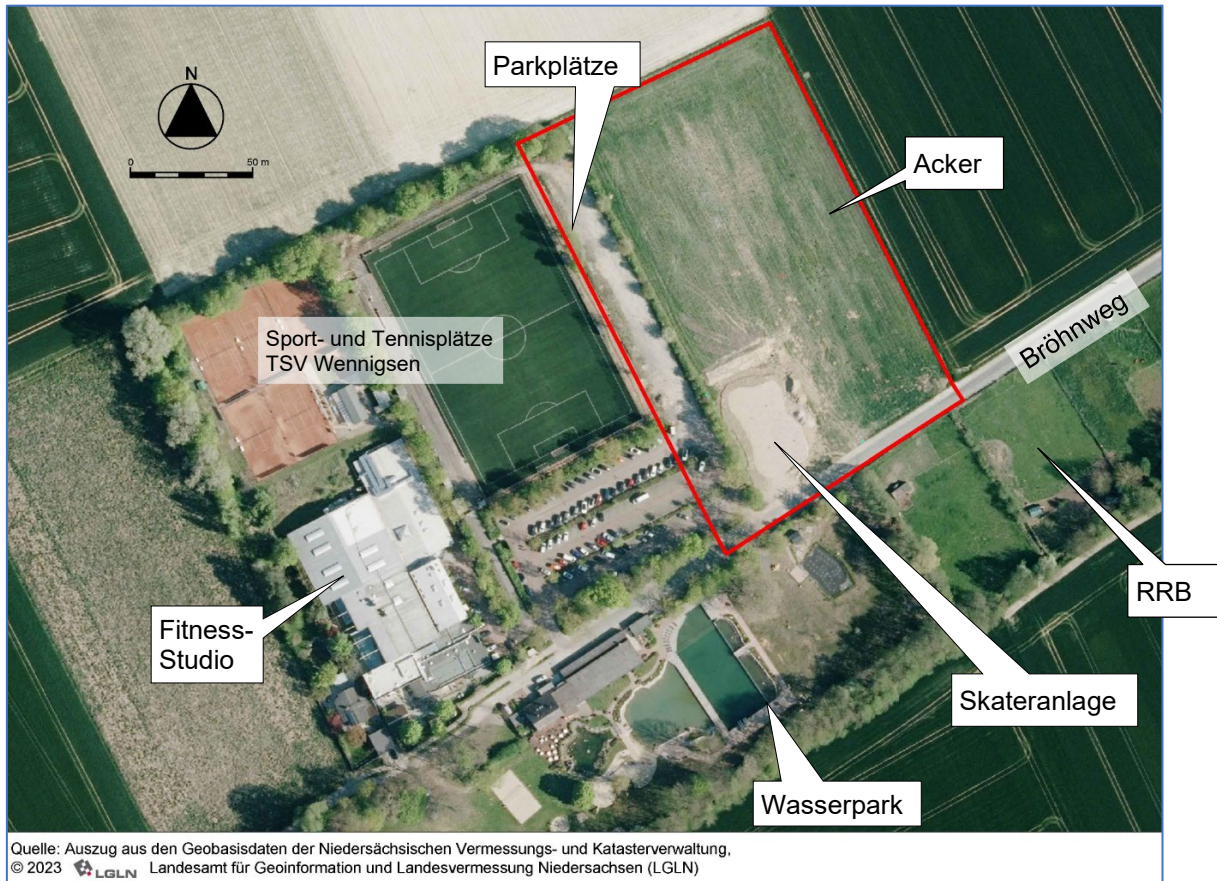


Abb. 4: Luftbild vom Plangebiet (rote Umrandung Linie) und der Umgebung

5. Rechtsgültige Bebauungspläne im Plangebiet

Durch diesen Bebauungsplan werden zwei Bebauungspläne ganz bzw. teilweise überplant:

- Bebauungsplan Nr. 13A „Am Bröhnweg“ in seiner Ursprungsfassung vom 01.02.1973 (grüne Umrandung in der Abb. 5 = „13A U-Fassung“),
- Bebauungsplan Nr. 13A „Am Bröhnweg“, 1. Änderung in der Fassung vom 28.07.2006 (blaue Umrandung in der Abb. 5) sowie der
- Bebauungsplan Nr. 13B „Skateranlage Bröhnweg“ in der Fassung vom 15.04.2015 (rote Umrandung in der Abb. 5).

Die derzeit geltenden Festsetzungen der betroffenen Bebauungspläne sind in den folgenden Abb. dargestellt.

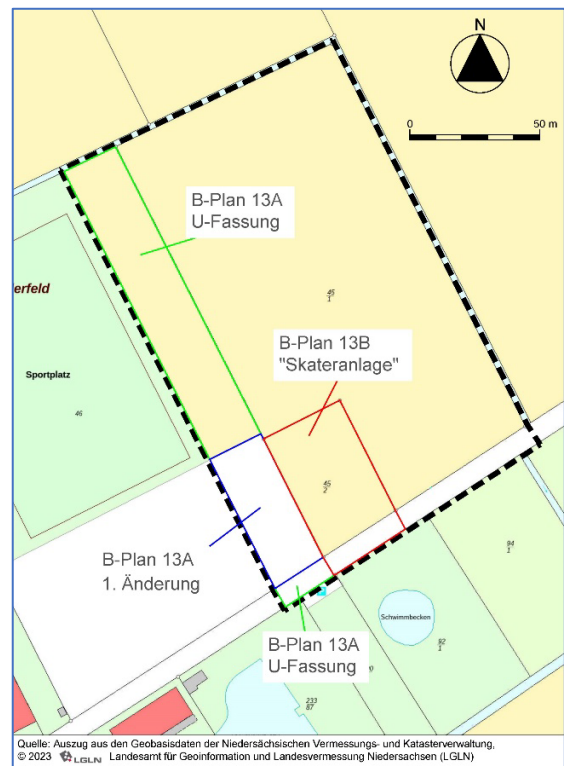


Abb. 5: Flächen rechtgültiger Bebauungspläne im Plangebiet - Übersicht -

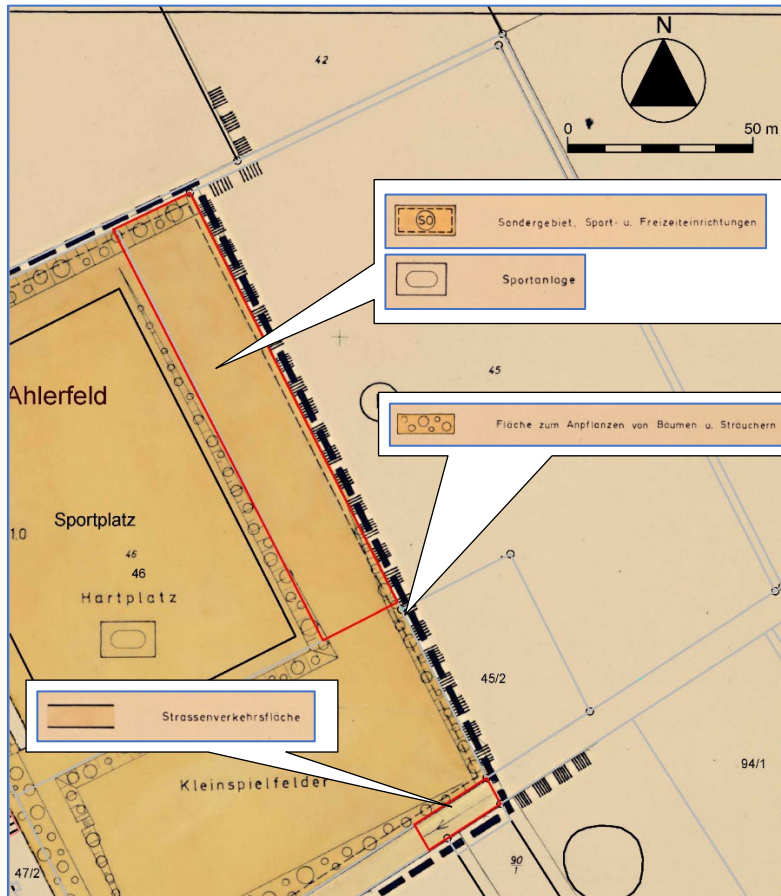


Abb. 6: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 13A „Am Bröhnweg“ in der Ursprungsfassung in Kraft getreten am 01.02.1973

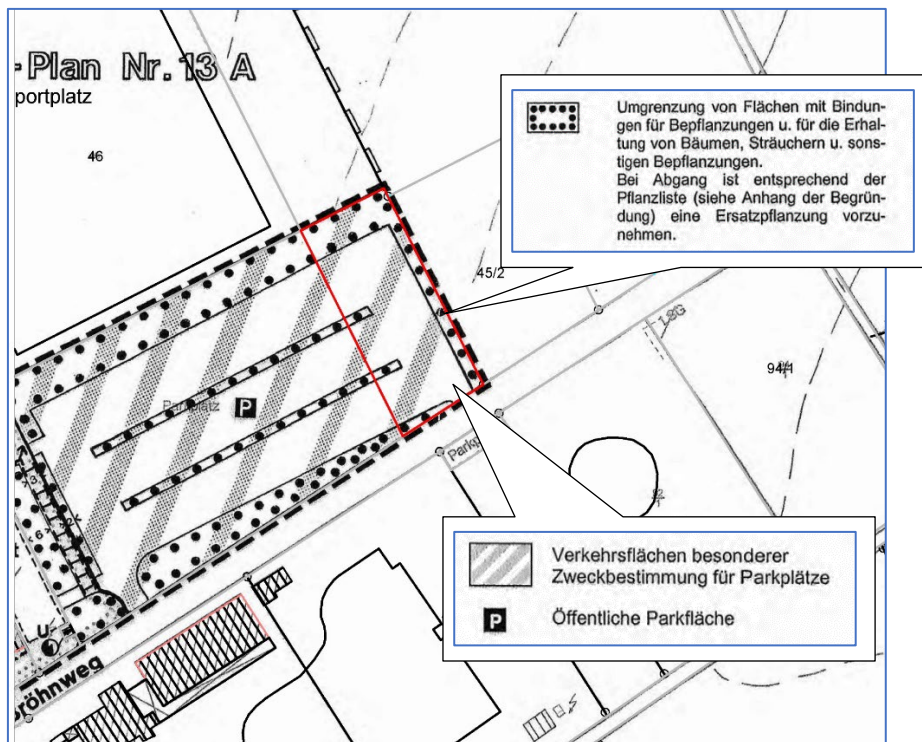


Abb. 7: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 13A „Am Bröhnweg“ - 1. Änderung in Kraft getreten am 28.07.2006

Der Bebauungsplan Nr. 13B wird mit dieser Planung vollständig überplant.

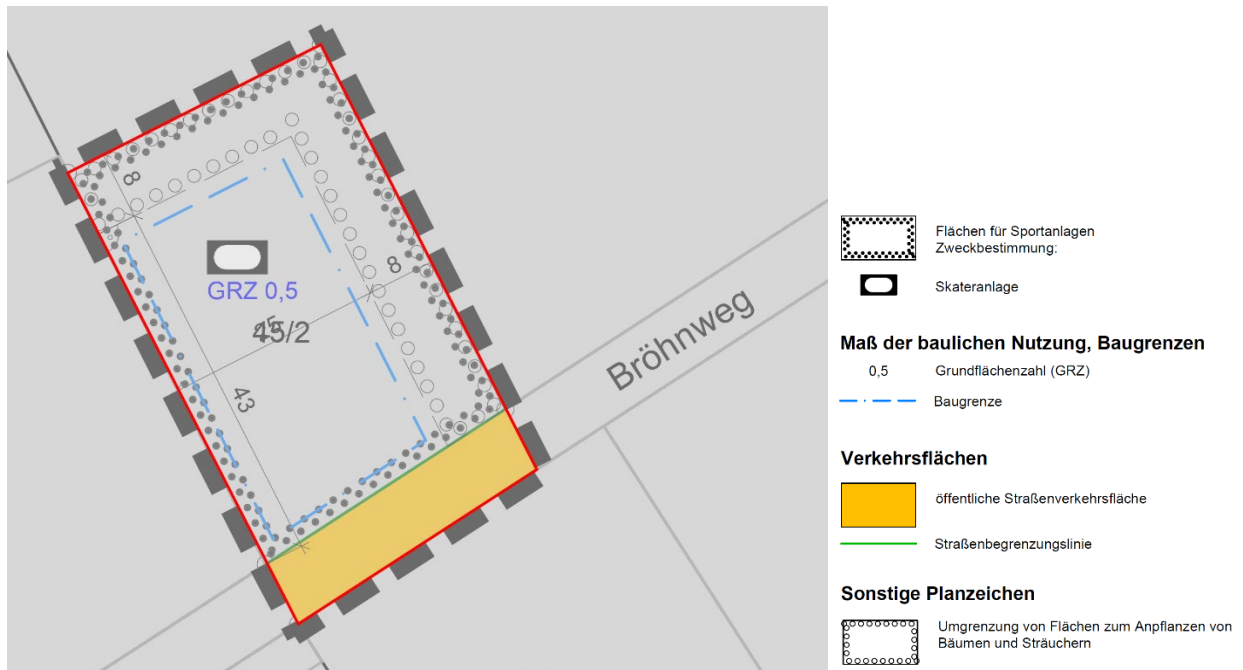


Abb. 8: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 13B „Skateranlage Bröhnweg“, in Kraft getreten am 15.04.2015

III. Begründung der wesentlichen Festsetzungen

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans soll eine Nutzung seines räumlichen Geltungsbereichs erreicht werden, die die Zielvorstellungen verwirklicht, die oben in Abschnitt I.2. dargelegt wurden. Im Folgenden wird begründet, dass die Festsetzungen geeignet sind, die angestrebte Nutzung zu erreichen.

1. Flächen für den Gemeinbedarf – Zweckbestimmung KiTa

Entsprechend den Zielen der Planung werden im nördlichen Teil des Geltungsbereichs „Flächen für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „KiTa“ (sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen) in der erforderlichen Flächengröße festgesetzt.

Zur Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung wird ein Vollgeschoss als Höchstmaß festgesetzt. In Verbindung mit der geplanten Eingrünung zur freien Landschaft können so Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes vermieden werden.

Um den geplanten Neubau der Kindertagesstätte zu ermöglichen, wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 erforderlich. Bei einer Überschreitung der festgesetzten GRZ durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen um max. 50% dürfen insgesamt 60 % der Grundstücksfläche versiegelt werden.

Im Bereich der geplanten KiTa wird eine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt, die einerseits Spielraum für eine sinnvolle Anordnung der KiTa und der erforderlichen Neben- und Spielanlagen ermöglicht, andererseits einen Mindestabstand von 3 m zu den festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorsieht (vgl. Nr. III.5).

2. Fläche für Sport- und Spielanlagen – Zweckbestimmung Skateranlage

Im südlichen Bereich des Plangebiets wird der Bebauungsplan Nr. 13B „Skateranlage Bröhnweg“ in der Fassung vom 15.04.2015 überplant. Wie bereits oben ausgeführt, haben sich bei der Durchführung der Planung Abweichungen von den Festsetzungen des Ursprungsplans ergeben. Mit dem Bebauungsplan Nr. 13D werden die bisherigen Festsetzungen an die tatsächliche Nutzung angepasst.

Das Maß der baulichen Nutzung (GRZ 0,5) wird unverändert aus dem Ursprungsplan übernommen. Die überbaubare Grundstücksfläche nimmt im Bereich der Skateranlage die realisierte Nutzung auf.

3. Öffentliche Verkehrsflächen

Der Abschnitt des Bröhnwegs innerhalb des Geltungsbereiches dient der Erschließung der Fläche und der weiteren Freizeit- und Erholungsanlagen. Er wird – wie bisher in verschiedenen Bebauungsplänen, die Teilflächen einbezogen haben – unverändert als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Am westlichen Rand des Geltungsbereiches wird eine Fläche in einer Breite von 22 m über die gesamte Nord-Süd-Ausdehnung als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Öffentliche Parkplätze und Grundstückszufahrt“ festgesetzt. Die Fläche dient der Unterbringung der erforderlichen Stellplätze für die Kita sowie für Besuchende der Sporteinrichtungen. Außerdem dient die Fläche der Erschließung des Kita-Geländes.

Für die Nutzung der Kindertagesstätte sowie der Freizeit- und Sportanlagen sind PKW-Stellplätze vorzuhalten. Zur Reduktion des oberflächlich abfließenden Regenwassers sind die Stellplätze für PKW und Fahrräder innerhalb der „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ in wasserdurchlässiger Form zu befestigen. Es werden Materialien beispielhaft genannt, so dass auch gleichwertige Materialien zulässig sind (mit vergleichbarer Durchlässigkeit).

Zufahrtsbereiche und Fahrgassen dürfen vollständig versiegelt werden, um der intensiven Nutzung Rechnung zu tragen.

4. Öffentliche Grünfläche – Zweckbestimmung Spiel- und Sportplatz

Neben dem Grundstück für die geplante Kindertagesstätte und der Skateranlage verbleibt eine rd. 7.400 m² große Fläche auf dem Flurstück 45/1. Diese Fläche soll entsprechend den Zielen der Planung für Sport und Spiel zur Verfügung gestellt. Hier sollen außerdem Ausgleichsmaßnahmen für die im Plangebiet ermöglichten Bauvorhaben erfolgen. Die Fläche wird daher als „öffentliche Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Spiel- und Sportplatz“ festgesetzt.

Am östlichen Rand dieser Fläche wird über die gesamte Nord-Süd-Ausdehnung ein 10 m breiter Streifen als Umgrenzung von „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzt. Dort soll ein Teil der erforderlichen Maßnahmen zum Ausgleich nach BauGB realisiert werden (vgl. Nr. III.5), die bei Umsetzung dieses Bebauungsplans erforderlich werden.

5. Flächen zum Anpflanzen, Erhaltungsbindung

Am nördlichen und am östlichen Rand des Geltungsbereiches wird über die gesamte Länge ein 10 m breiter Streifen mit der Festsetzung „Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)“ versehen. Die Flächen dienen zur Herstellung der erforderlichen Maßnahmen zum Ausgleich nach BauGB, soweit durch diese Planung unvermeidbare Beeinträchtigungen vorbereitet werden oder Flächen mit entsprechenden Festsetzungen in den überplanten

Bebauungsplänen durch die neuen Festsetzungen entfallen werden. Die Pflanzungen dienen gleichzeitig der Eingrünung zur freien Landschaft hin.

Im Bereich der Skateranlage wird die im Ursprungsplan festgesetzte Anpflanzung an die hergestellte Skateranlage angepasst und wie bisher als „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ in einer Breite von 10 m festgesetzt.

Die vorhandenen Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen an der nordwestlichen Ecke des Plangebiets und in einem Streifen entlang der Ostseite der öffentlichen Parkplätze werden als „Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzt.

6. Flächenübersicht

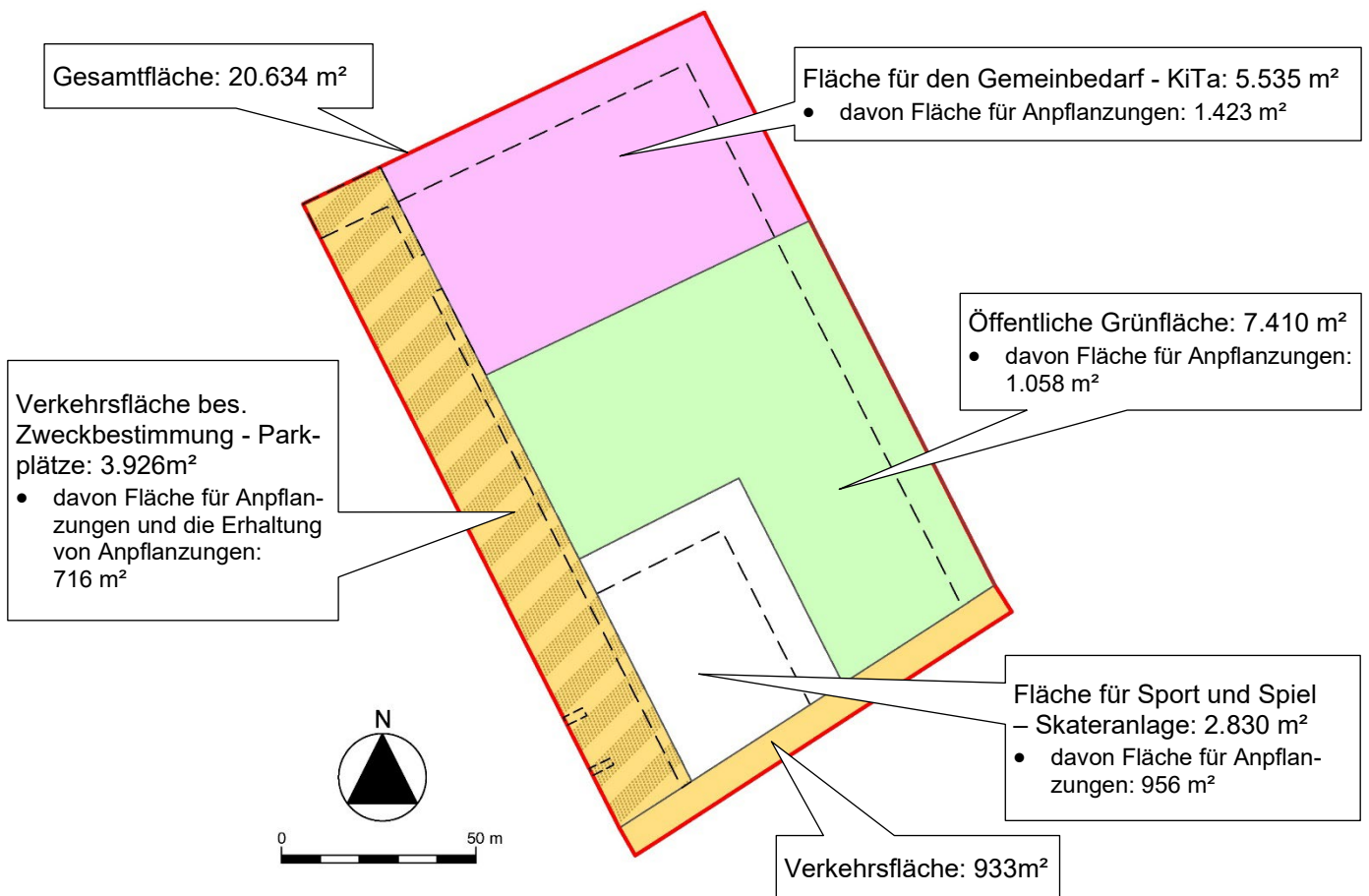


Abb. 9: Flächenübersicht Vorentwurf

IV. Abwägung: öffentlichen Belange ohne die Belange des Umweltschutzes

1. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets ist aufgrund der vorhandenen Straße sowie die festgesetzte Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkplätze“ gewährleistet.

Eine geordnete Erschließung des Plangebiets kann durch die vorhandenen Anlagen zur Ver- und Entsorgung gewährleistet werden. Das Leitungs- und Kanalnetz muss für die Erschließung der Kindertagesstätte entsprechend erweitert werden.

Wie bereits in Abschnitt II.2 ausgeführt, ist aufgrund der Bodenverhältnisse davon auszugehen, dass eine Versickerung des Oberflächenwassers im Plangebiet nicht ohne weiteres möglich sein wird. **Im weiteren Verfahren wird geklärt, ob noch ausreichend Stauvolumen besteht, um das Oberflächenwasser über den Graben an der Ostseite des Plangebiets in das neue Regenrückhaltebecken auf der Südseite des Bröhnwegs (Flurstück 98/1) einzuleiten.**

2. Soziale Belange

Mit dem Bebauungsplan Nr. 13D werden wichtige öffentliche Belange gefördert: Auf der Fläche für den Gemeinbedarf wird die Realisierung einer weiteren Kindertagesstätte in der Gemeinde ermöglicht, welche dazu beiträgt, die Nachfrage nach weiteren Kinderbetreuungsmöglichkeiten zu decken und soziale Belange zu fördern (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB).

3. Belange von Freizeit, Sport und Erholung

Durch die planungsrechtliche Sicherung der Skateranlage und die Bereitstellung weiterer Flächen für Sport- und Spielplätzen werden gleichzeitig die Belange von Sport, Freizeit und Erholung gefördert (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB).

4. Landwirtschaft

Durch den Bebauungsplan werden ca. 1,5 ha Ackerflächen überplant und einer neuen Nutzung zugeführt. Die Fläche ist Eigentum der Gemeinde. Sie hat die Fläche an einen Landwirt verpachtet. Aufgrund der Darstellung im Flächennutzungsplan war bereits zu erwarten, dass die Ackerfläche in Zukunft anderweitig genutzt wird.

Da es sich bei den Ackerflächen um Böden mit hoher Ertragsfähigkeit handelt, die nun aus der Bewirtschaftung fallen, entstehen Beeinträchtigungen der Belange der Landwirtschaft. Die Abwägung der betrachteten Alternativstandorte für den Neubau der Kindertagesstätte hat im Ergebnis diesen Standort als den am besten geeigneten eingestuft. Da die Böden im Außenbereich von Wennigsen oft ähnlich hohe Ertragswerte aufweisen wie die Flächen im Plangebiet, sind die Beeinträchtigungen der landwirtschaftlichen Belange nicht zu vermeiden und hinzunehmen.

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 vollständig 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 Untersuchung erfolgt auf der Grundlage vorhandener Unterlagen (insbesondere des Landschaftsrahmenplans der Region Hannover und vorhandener Daten der zuständigen Fachämter wie des NLWKN (Nds. Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz) und des LBEG (Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie) sowie eigener Erhebungen.

Für die Beurteilung artenschutzrechtlicher Belange erfolgt eine Kartierung der Brutvögel in der Zeit von Ende März bis Anfang / Mitte Juli 2023. **Die Ergebnisse werden im weiteren Planverfahren berücksichtigt.**

1. Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

Die Bestandsaufnahme umfasst die einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden. Das sind

- der Boden, der durch die bauliche Anlage versiegelt wird,
- das Oberflächenwasser, das nicht mehr flächig versickern kann,
- die Pflanzen und Tiere, die ihren Lebensraum verlieren und
- die freie Landschaft, die verloren geht und durch eine Sportanlage ersetzt wird.

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

2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Bei der Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung sind die bereits bestehenden Festsetzungen der Bebauungspläne als Ausgangszustand zugrunde zu legen, die überplant werden. Soweit es sich um bisher unbeplanten Außenbereich handelt, wird der existierende Zustand von Natur und Landschaft sowie dessen voraussichtliche Entwicklung zugrunde gelegt.

Boden

Der bisher unversiegelte Boden wird durch die geplanten Nutzungen teilweise versiegelt und geht damit als Lebensraum für Pflanzen und Tiere sowie als Versickerungsfläche verloren.

Insgesamt dürfen durch die geplante Kindertagesstätte und deren Erschließung sowie durch die Skateranlage rd. 5.800 m² versiegelt werden. Dies führt zu erheblichen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts.

Wasser

Innerhalb des Plangebiets gibt es keine Oberflächengewässer. Am Nord- und Ostrand des verläuft ein Graben, der südlich des Plangebiets in den Wennigser Mühlbach fließt.

Das Oberflächenwasser kann aufgrund der geplanten, teilweisen Versiegelung nicht mehr flächig in den Boden gelangen. Eine Versickerung des Oberflächenwassers im Plangebiet ist aufgrund der bestehenden Bodenverhältnisse nur eingeschränkt möglich. **Im weiteren Verfahren wird geklärt, ob noch ausreichend Stauvolumen besteht, um das Oberflächenwasser über den Graben an der Ostseite des Plangebiets in das neue Regenrückhaltebecken auf der Südseite des Bröhnwegs (Flurstück 98/1) einzuleiten.**

Tiere und Pflanzen

Da die Flächen im Plangebiet zum Teil bereits baulich und ansonsten als Acker genutzt werden, sind die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut „Pflanzen und Tiere“ gering. Die ausgeräumte Ackerfläche am Rande der Sportanlagen am Bröhnweg hat als Lebensraum für eine artenreiche Flora und Fauna nur eine sehr geringe Bedeutung. Trotzdem entsteht durch die geplante Bebauung ein Verlust an Lebensraum, der ausgeglichen werden muss.

Bei den baulich genutzten Flächen ist für die Beurteilung der Auswirkungen der Planung die in den jeweiligen Bebauungsplänen festgesetzte Nutzung maßgeblich.

Hinsichtlich der Frage, ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände tangiert sein können, liegen der Gemeinde bereits Kartierungen von Brutvögeln und Feldhamster vor^{2, 3}.

Weder die Frühjahrs- noch die Sommerkartierung 2017 im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens für die Skateranlage noch eine Überprüfung/ Nachprüfung der Ackerfläche im Sommer 2022 als potenzieller Lebensraum europarechtlich geschützter Arten (Feldhamster) haben Hinweise auf ein Feldhamstervorkommen ergeben.

Eine Nachkartierung des Brutvogelvorkommens ist in Bearbeitung. Bei der Untersuchung der Brutvögel 2017 wurde das Vorkommen verschiedener Brutvogelarten festgestellt. An der Nordwestecke des Plangebiets wurde die Goldammer kartiert (Brutverdacht, Status 4⁴, Vorwarnliste⁵), sowie der Sumpfrohrsänger (Brutverdacht, Status 4) und an der Nordostecke die Feldlerche (Singrevier, Kat. 3: gefährdet). Da die Brutvogelkartierung 2017 ausgehend von der Bauleitplanung für die Skateranlage durchgeführt wurde, wird nun eine Kartierung für den vergrößerten Geltungsbereich durchgeführt. **Die Ergebnisse der Brutvogel(nach)kartierung werden bei der weiteren Planung berücksichtigt werden.**

Landschaft

Der Landschaftsteil, den das Plangebiet erfasst, geht als Teil der sogenannten „freien Landschaft“ verloren. Das Schutzgut wird allerdings nicht erheblich beeinträchtigt, da der betroffene Landschaftsteil für dieses Schutzgut wegen der Ackernutzung und dem Fehlen von Wegeverbindungen eine nur geringe Bedeutung hat. Durch die Eingrünung der Flächen des Geltungsbereiches werden erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes vermieden.

Bei den übrigen Schutzgütern entsteht keine erhebliche Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts.

3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich - Eingriffsregelung

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden werden durch die Begrenzung der GRZ so weit wie möglich verringert.

Die Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern dient zum einen der Minimierung bzw. Vermeidung von Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere und Pflanzen. Diese Festsetzung bewirkt außerdem eine Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild.

Dem Planungskonzept entsprechende erhaltenswerte Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen werden durch eine Erhaltungsbindung und Nachpflanzungspflicht gesichert. Beeinträchtigungen werden so vermieden.

Trotz der Maßnahmen zur Minimierung und Vermeidung von Beeinträchtigungen entsteht durch die geplante bauliche Nutzung eine erhebliche Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts. Dies ist ein Eingriff im Sinne von § 14 BNatSchG, der ausgeglichen werden muss. Die Maßnahmen, die erforderlich sind, um den Eingriff auszugleichen, der durch den Bebauungsplan vorbereitet wird, ergeben sich aus einer Eingriffsbilanzierung: Der Zustand von Natur und Landschaft vor dem Eingriff wird mit der geplanten Situation nach dem Eingriff verglichen. Die Bewertung erfolgt nach der „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und

² agwa 2017: Artenschutzfachliche Untersuchungen zum Bauvorhaben Skateranlage der Gemeinde Wennigsen (Deister)

³ agwa 2022: Kontrolluntersuchung Feldhamster auf einer Ackerfläche am Bröhnweg bei Wennigsen (Deister)

⁴ nach SUEDBECK ET AL. 2005

⁵ Niedersächsische Rote Liste (KRÜGER & NIPKOW 2015)

Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ (Herausgeber: Niedersächsischer Städtetag, Hannover, 9. Aufl.).

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 |

Der Zustand und die Wertigkeit von Natur und Landschaft vor Aufstellung des Bebauungsplans ergeben sich aus der folgenden Tabelle und dem Kartenausschnitt dazu (vgl. Abb. 10 auf S. 17):

Tab. 1: Ermittlung Flächenwert Bestand

Biotop-typen Nr.	Biototyp	Flächen-größe (m ²)	Wertfaktor	Flächen-wert (WE)
Bestandsflächen aus Festsetzungen des B-Planes 13A "Am Broehweg" (Ursprungsfassung)				
12.11.8	Sondergebiet Sport u. Freizeit - Sport- und Spielplätze (PSZ)	2.537	1,0	2.537
2.10.2	Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (HFM)	192	3,0	576
13.4	Verkehrsfläche (X)	182	0,0	0
		2.911		3.113
"Bestandsflächen" aus Festsetzungen des B-Planes 13A "Am Broehweg" (1. Änderung)				
13.4	Verkehrsfläche bw. Zweck.-Best. - Parkplätze (X)	820	0,0	0
2.10.2	Fläche mit Bindungen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (HFM)	377	3,0	1.131
		1.197		1.131
"Bestandsflächen" aus Festsetzungen des B-Planes 13B ("Skateranlage")				
13.4	Flächen für Sport und Spiel (GZR 0,5 ohne Überschreitung) - Anteil versiegelter Flächen (50%) (X)	813	0,0	0
13.3	Flächen für Sport und Spiel (GZR 0,5 ohne Überschreitung) - Anteil unversiegelter Flächen (TF)	235	1,0	235
2.10.2	Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (HFM)	584	3,0	1.752
13.4	Verkehrsfläche (X)	260	0,0	0
		1.892		1.987
"Bestandsflächen" auf bislang unbeplanten Flächen				
11.1	Acker (A)	14.150	1,0	14.150
13.3	Verkehrsfläche (X)	484	0,0	0
		14.634		14.150
	Summe Flächen	20.634	Summe Biotopwert	20.381



Abb. 10: Biotoptypen im Bestand

Der Zustand von Natur und Landschaft aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans ergibt sich aus der folgenden Tabelle und dem Plan mit der Flächenübersicht auf S. 12:

Tab. 2: Ermittlung Flächenwert Planung

Biotop-typen Nr.	Biotoptyp	Flächen-größe (m²)	Wertfaktor	Flächen-wert (WE)
Fläche für den Gemeinbedarf - Zweckbestimmung KiTa				
13.4	Kita mit Außengelände (GRZ 0,4) - Anteil versiegelbare Fläche 60 % (X)	3.321	0,0	0
13.3	Kita mit Außengelände (GRZ 0,4) - Anteil nicht versiegelbare Fläche (TF)	791	1,0	791
2.10.2	Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (HFM)	1.423	3,0	4.269
		5.535		5.060
Öffentliche Grünfläche - Zweckbestimmung Sport und Spiel				
12.11.8	Grünflächen für Sport und Spiel (PSZ)	6.352	1,0	6.352
2.10.2	Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (HFM)	1.058	3,0	3.174
		7.410		9.526
Flächen für Sport- und Spielanlagen - Zweckbestimmung Skateranlage				
13.4	Fläche für die Skateranlage (GRZ 0,5 o.Ü.) - Anteil versiegelbarer Flächen 50% (X)	1.415	0,0	0
13.3	Fläche für die Skateranlage (GRZ 0,5 o.Ü.) - Anteil nicht versiegelbarer Flächen (TF)	459	1,0	459
2.10.2	Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (HFM)	956	3,0	2.868
		2.830		3.327
Verkehrsflächen				
13.4	Öffentliche Verkehrsfläche - versiegelte Flächen (X)	933	0,0	0
13.4	Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung - Zufahrten (X)	1.070	0,0	0
13.4	Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung - Parkflächen, teilversiegelt (X)	2.140	0,5	1.070
2.10.2	Fläche mit Bindungen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (HFM)	716	3,0	2.148
		4.859		3.218
	Summe Flächen	20.634	Summe Biotopwert	21.131

Der Vergleich zeigt, dass bei der rechnerischen Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung des aktuellen Planungsstandes ein **Kompensationsüberschuss von 750 Werteinheiten** verbleibt. Der Ausgleich wird insbesondere durch die im Plangebiet festgesetzten Anpflanzungen erreicht. Die durch den Bebauungsplan hervorgerufenen Beeinträchtigungen können daher im Plangebiet mehr als ausgeglichen werden.

VI. Private Belange

Private Belange, die vom Bebauungsplan betroffen werden, sind 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 Wohnlage oder Geschäftslage ergeben, und
- das Interesse an erhöhter Nutzbarkeit eines Grundstücks.

Diese Interessen werden von der Planung nicht beeinträchtigt.

VII. Abwägung: Zusammenfassende Gewichtung

Ziele des Bebauungsplans Nr. 13D „Kita Bröhnweg“ sind die Bereitstellung von Flächen für eine neue Kindertagesstätte, weiterer Sport- und Spielplätze sowie die Sicherung der vorhandenen Skateranlage.

Der Bebauungsplan dient damit der **Förderung sozialer Belange sowie der Belange von Freizeit, Sport und Erholung.**

Eine geordnete Erschließung des Plangebiets ist gewährleistet.

Die Belange der Landschaftspflege und des Naturschutzes werden durch die zusätzliche Bodenversiegelung im Plangebiet beeinträchtigt. Durch die Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen und durch Ausgleichsmaßnahmen wird eine erhebliche Beeinträchtigung vermieden. Belange des Artenschutzes (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände) werden nach dem aktuellen Stand nicht tangiert.

Insgesamt werden die berührten öffentlichen Belange gefördert und kaum beeinträchtigt.