

**Begründung**  
zur 1. Änderung des Bebauungsplans  
**Nr. 4B „Hauptstraße West“**  
mit örtlicher Bauvorschrift  
der Gemeinde Wennigsen (Deister)  
Ortschaft Wennigsen  
- Entwurf -

Ausgearbeitet  
Hannover, im Januar 2024

Susanne **Vogel** ■  
■ Architektin  
■ Bauleitplanung

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

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

## Inhaltsverzeichnis

<b>I. Allgemeines .....</b>	<b>4</b>
1. Einleitung .....	4
2. Ziele und Zwecke der Planung .....	4
3. Bebauungsplan der „Innenentwicklung“ .....	4
4. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs .....	5
5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....	6
<b>II. Rahmenbedingungen.....</b>	<b>7</b>
1. Lage in der Gemeinde, Topographie und Entwässerung .....	7
2. Größe des Geltungsbereichs, Eigentumsstruktur.....	8
3. Baulich genutzte Flächen, Freiflächen, Zustand von Natur und Landschaft.....	8
4. Ortsbild, Denkmale nach NDSchG .....	8
<b>III. Inhalt der Änderung .....</b>	<b>18</b>
1. Art der baulichen Nutzung.....	18
2. Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage, überbaubare Grundstücksfläche .....	18
3. Örtliche Bauvorschrift .....	20
a) Anwendungsbereich.....	20
b) Dächer .....	20
c) Außenwände.....	20
d) Fassadenöffnungen .....	21
e) Einfriedungen.....	21
<b>IV. Abwägung: betroffene Belange ohne Belange des Umweltschutzes .....</b>	<b>21</b>
1. Erschließung, Oberflächenentwässerung.....	21
2. Innenentwicklung .....	22
3. Wohnbedarf der Bevölkerung.....	22
4. Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile, Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche .....	22
5. Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und die Gestaltung des Ortsbildes .....	22
6. Wirtschaftliche Belange, Arbeitsplätze .....	22
<b>V. Abwägung: Belange des Umweltschutzes.....</b>	<b>23</b>
1. Prüfung nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie .....	23
2. Belange von Natur und Landschaft .....	23
3. Artenschutz .....	23

4. Klimaschutz und Klimafolgen .....	24
5. Umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter .....	24
6. Boden, Altlasten .....	24
<b>VI. Private Belange .....</b>	<b>25</b>
<b>VII. Abwägung der betroffenen Belange .....</b>	<b>25</b>
<b>Verfahrensvermerke .....</b>	<b>27</b>

# I. Allgemeines

## 1. Einleitung

Anlass für die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4B „Hauptstraße“ und die Ergänzung des Plans um eine örtliche Bauvorschrift sind mögliche Veränderungen auf dem Grundstück „Hauptstraße 18“ aufgrund der Änderung der Eigentumsverhältnisse.

Auch wenn die Gemeinde der Erhaltung historischer, ortsbildprägender Bebauung ein großes Gewicht beimisst, unterstützt sie grundsätzlich Bestrebungen, nicht mehr nutzbare und nicht sanierungsfähige Gebäude in der Hauptstraße durch Neubauten zu ersetzen.

Da der gewachsene Ortskern von Wennigsen mit seinen herausragenden denkmalgeschützten Einzelgebäuden und Ensembles, z. B. die Amtsgebäude an der Hauptstraße, von besonderer Bedeutung für das Ortsbild von Wennigsen ist, sollen neue Gebäude grundlegende Gestaltungsmerkmale erfüllen, um sich harmonisch einzufügen. Eine Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde der Region hat ergeben, dass die Vorschriften des NDSchG nicht hinreichend sind, die städtebaulichen Vorstellungen und Ziele der Gemeinde sicher zu stellen.

Für den Bereich der Ortsmitte von Wennigsen hat die Gemeinde die Satzung über das „Sanierungsgebiet Ortsmitte Wennigsen“ beschlossen. Durch den Umbau der Hauptstraße wird derzeit ein wesentliches Ziel der Sanierung, die Aufwertung des öffentlichen Raumes, erreicht.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4B soll neben der Ergänzung einer örtlichen Bauvorschrift mit ihren Gestaltungsanforderungen ein weiteres Ziel der Sanierung, die Erhaltung der Funktionsvielfalt und Versorgungssicherheit in der Ortsmitte, gesichert werden. Seit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 4B am 06.07.2012 hat sich gezeigt, dass zunehmend eine Umwandlung der Geschäftsbereiche an der Hauptstraße in Wohnungen erfolgt. Dem möchte die Gemeinde mit dieser 1. Änderung entgegensteuern.

## 2. Ziele und Zwecke der Planung

**Allgemeine Ziele** der Planung sind

- Gebäude im Ortskern von Wennigsen, die sich mit ihren wesentlichen Gestaltungsmerkmalen harmonisch in das Ortsbild der Ortsmitte von Wennigsen einfügen,
- ein zentraler Versorgungsbereichs mit einer großen Vielfalt an Nutzungen im Ortskern von Wennigsen.

**Allgemeiner Zweck** der Planung ist die Sicherung und Entwicklung des historischen und gewachsenen Ortskerns von Wennigsen mit hohem Aufenthalts- und Denkmalwert, die Erhaltung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs und die Förderung der Ziele für das „Sanierungsgebiet Ortsmitte Wennigsen“.

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist notwendig, um die Ziele der Planung und der Sanierung zu erreichen.

## 3. Bebauungsplan der „Innenentwicklung“

Die Aufstellung der Änderung erfolgt **im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB**, da es sich um einen Bebauungsplan für Maßnahmen der Innenentwicklung („Bebauungsplan der Innenentwicklung“) handelt. Im „beschleunigten Verfahren“ gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend. Daher wird gem. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht abgesehen.

Die Änderung kann von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweichen, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird (vgl. dazu 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.

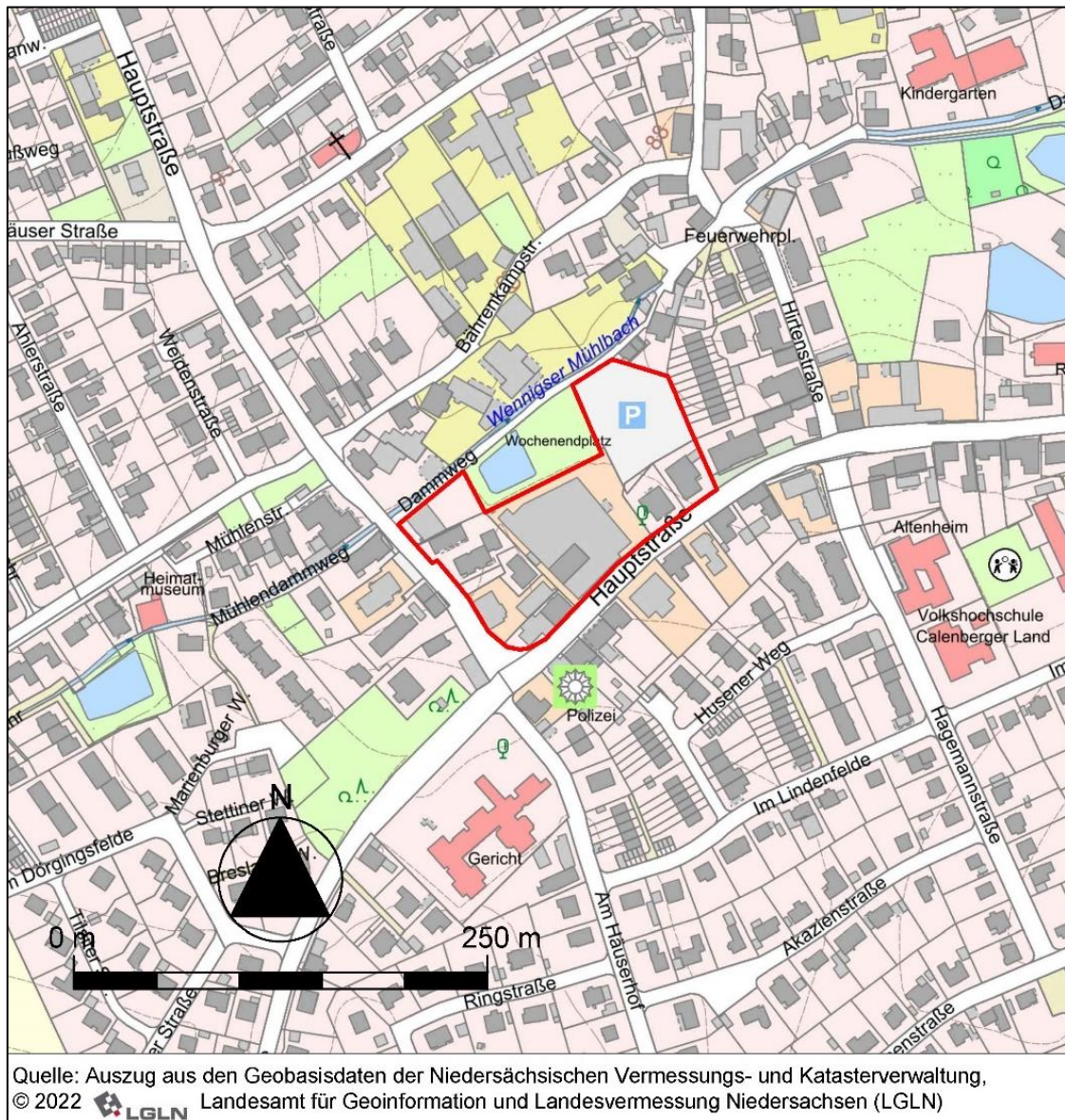


Abb. 1: Übersichtskarte mit der Lage des Änderungsbereichs (rote Umrandung)

#### 4. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung (= **Änderungsbereich**) muss so abgegrenzt werden, dass die Ziele und Zwecke der Änderung 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 der Änderungsbereich abgegrenzt:

Um die Ziele der Planung zu erreichen, wurden in den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4B die als „Kerngebiet“ (MK-1 und MK-2) festgesetzten Flächen des Ursprungsplans einbezogen (vgl. den Planausschnitt auf Seite 6).

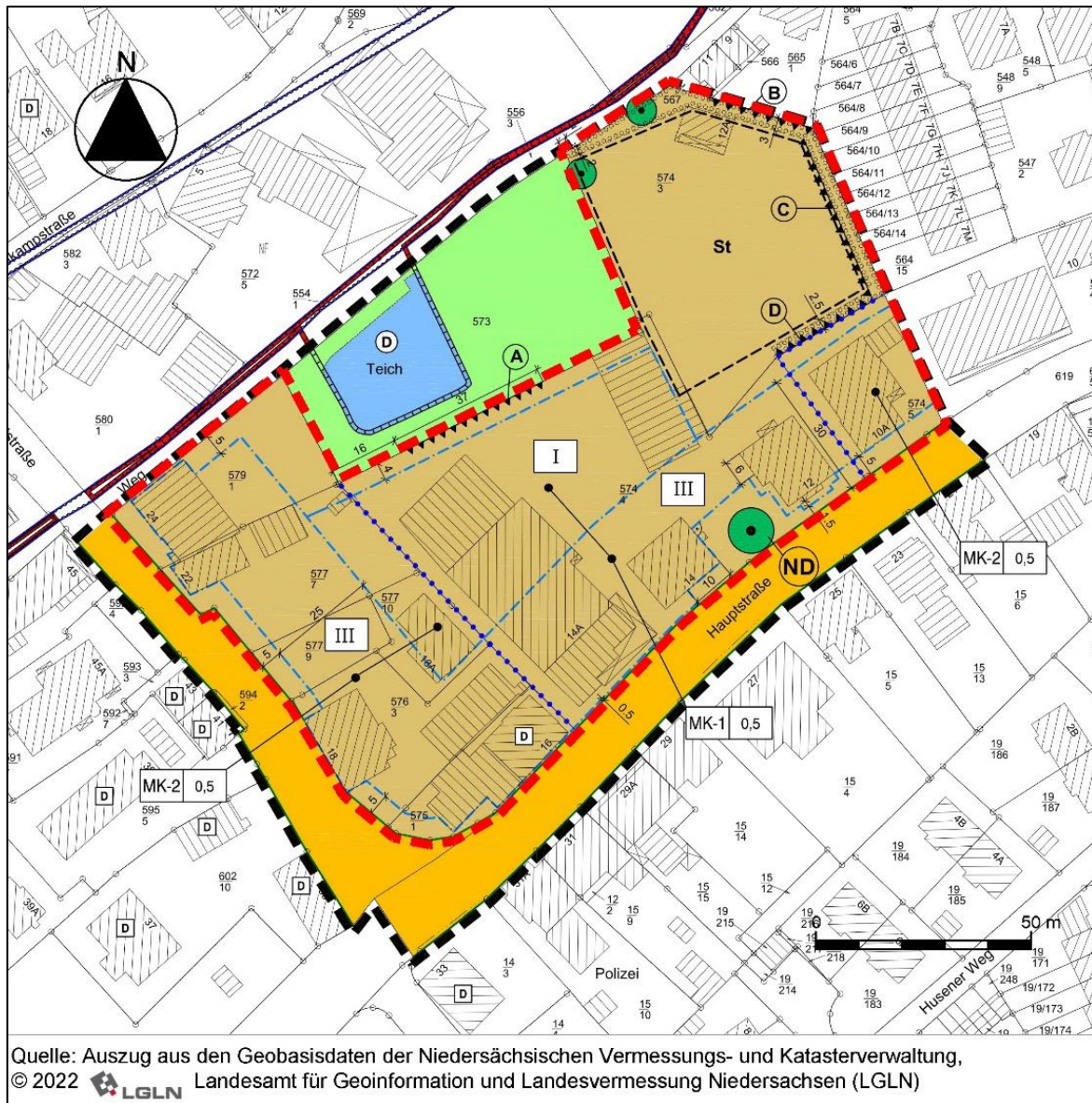


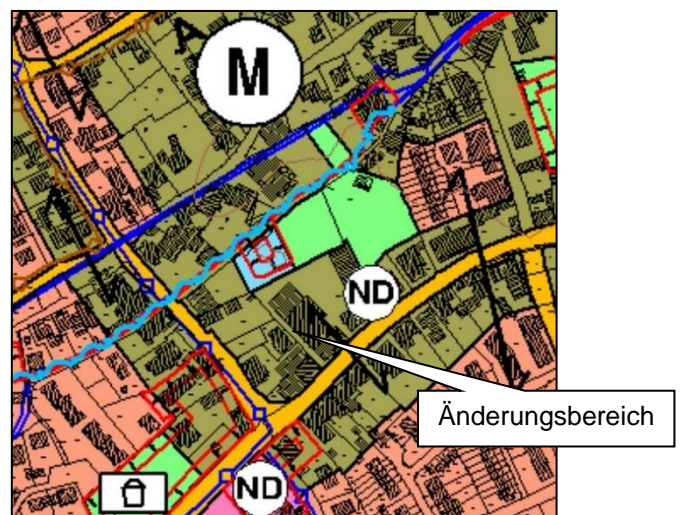
Abb. 2: Ausschnitt aus dem Ursprungsplan mit der Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung (rote Umrandung)

## 5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Da aufgrund der Beibehaltung der Festsetzung „Kerngebiet“ die wesentlichen Festsetzungen des Ursprungsplans übernommen werden, ist auch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4B im überwiegenden Teil aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Für das Flurstück 574/9 stellt der wirksame Flächennutzungsplan eine „Grünfläche“ dar. Das Flurstück ist im Bebauungsplan als Kerngebiet mit einer Umgrenzung für Stellplätze festgesetzt.

Abb. 3: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wennigsen, ohne Maßstab, genordet



Die Festsetzungen des Bebauungsplans weichen daher von den Darstellungen des Flächennutzungsplans ab. Die 1. Änderung wird jedoch beschleunigten Verfahren aufgestellt. In diesem Verfahren kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt worden ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen (so § 13a Abs. 2 Ziffer 2 BauGB). Von dieser Möglichkeit macht die Gemeinde Gebrauch.

## II. Rahmenbedingungen

### 1. Lage in der Gemeinde, Topographie und Entwässerung

Der Änderungsbereich liegt im Ortskern von Wennigsen auf der Nord- und Ostseite der Hauptstraße (vgl. den Kartenausschnitt auf Seite 5). Es fällt vom Südrand des Änderungsbereichs an der Hauptstraße in nördlicher Richtung zum Wennigser Mühlbach hin um ca. 2 m ab.



Abb. 4: Luftbild des Änderungsbereichs (rote Linie) und der Umgebung, Stand Mai 2022

Am Nordrand des Änderungsbereichs fließt der Wennigser Mühlbach in östlicher Richtung. Für den Wennigser Mühlbach wurde das Überschwemmungsgebiet gem. § 115 Abs. 2

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) mit Verordnung vom 11.03.2014 gesichert, in Kraft getreten am 21.03.2014. Die Grenze des Überschwemmungsgebiets verläuft durchweg nördlich des Mühlendammwegs und damit außerhalb des Änderungsbereichs.

In der Hauptstraße liegen Regen- und Schmutzwasserkanal, in welche die vorhandenen Baugrundstücke und die Straße entwässern.

Die Planung sieht gegenüber der Ursprungsfassung des Bebauungsplans Nr. 4B keine Änderungen vor, die sich negativ auf die Entwässerungssituation auswirken könnten.

## **2. Größe des Geltungsbereichs, Eigentumsstruktur**

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von rd. 1,5 ha.

Die Flächen im Änderungsbereich sind Privateigentum.

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

Die Flächen im Änderungsbereich werden bereits baulich genutzt.

Die zulässige Nutzung aufgrund der Festsetzungen des Ursrungsplans ergibt sich aus dem Planausschnitt auf Seite 6.

Die derzeitige Nutzung im Änderungsbereich wird bestimmt von der straßenbegleitenden Bebauung mit einer Wohn- und Geschäftsnutzung entlang der Hauptstraße und dem großflächigen Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb im hinteren Grundstücksbereich.

Die straßenbegleitende Bebauung setzt sich zusammen aus historischen Gebäuden, die das Ortsbild des Ortskerns prägen und neueren Gebäuden, welche die historischen ersetzt oder ergänzt haben. Die Bebauung im Änderungsbereich wirkt zusammen mit einer Reihe denkmalgeschützter Ensembles und Einzelgebäude außerhalb des Änderungsbereichs (vgl. auch Kap. II.4.).

## **4. Ortsbild, Denkmale nach NDSchG**

Die Gebäude und Ensembles beiderseits der Hauptstraße und die Garten-/ Parkanlage an der Ecke Hauptstraße/ Hülsebrinkstraße geben Zeugnis von der Bedeutung der Gemeinde Wernigsen als Verwaltungs- und Gerichtssitz im 17. und 18. Jahrhundert (Villa Krogmann als Justizverwaltungsgebäude von 1752, unabhängiges Amtsgericht 1852, vgl. Hannig, Henner 1988: Denkmaltopographie Bundesrepublik Deutschland: Baudenkmale in Niedersachsen (Band 13,1): Landkreis Hannover, Braunschweig) und prägen das heutige Ortsbild. Die Gebäude und Ensembles, die im Änderungsbereich und der unmittelbaren Umgebung dazu beitragen und als Denkmale nach dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz (NDSchG), werden im Folgenden kurz vorgestellt.

Eine Übersicht über die Lage von Denkmalen nach dem NDSchG geben die beiden folgenden Abbildungen (zuerst die Einzeldenkmale, dann die Denkmal-Gruppen).



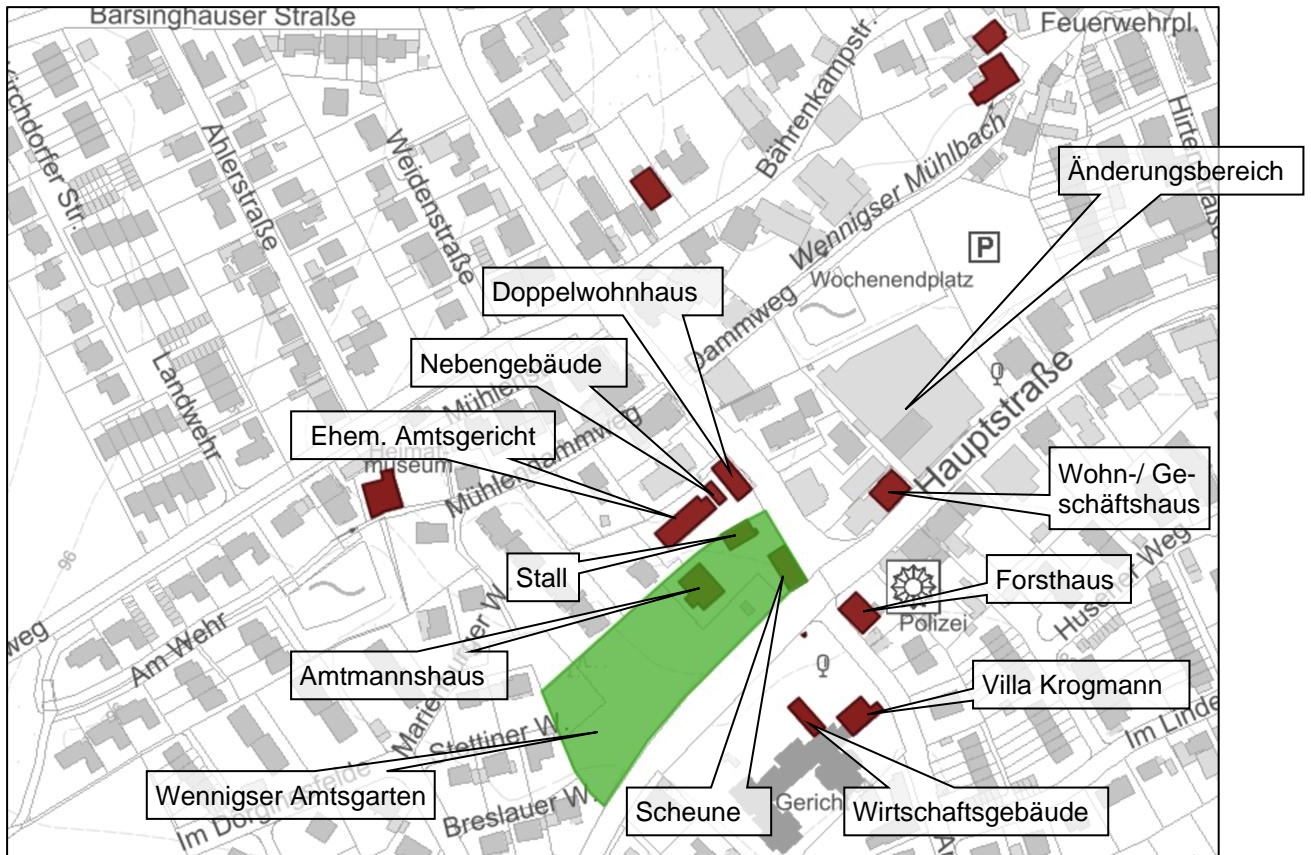


Abb. 5: Übersicht über Einzel-Baudenkmale gem. § 3 Abs. 2 NDSchG im Änderungsbereich und der Umgebung

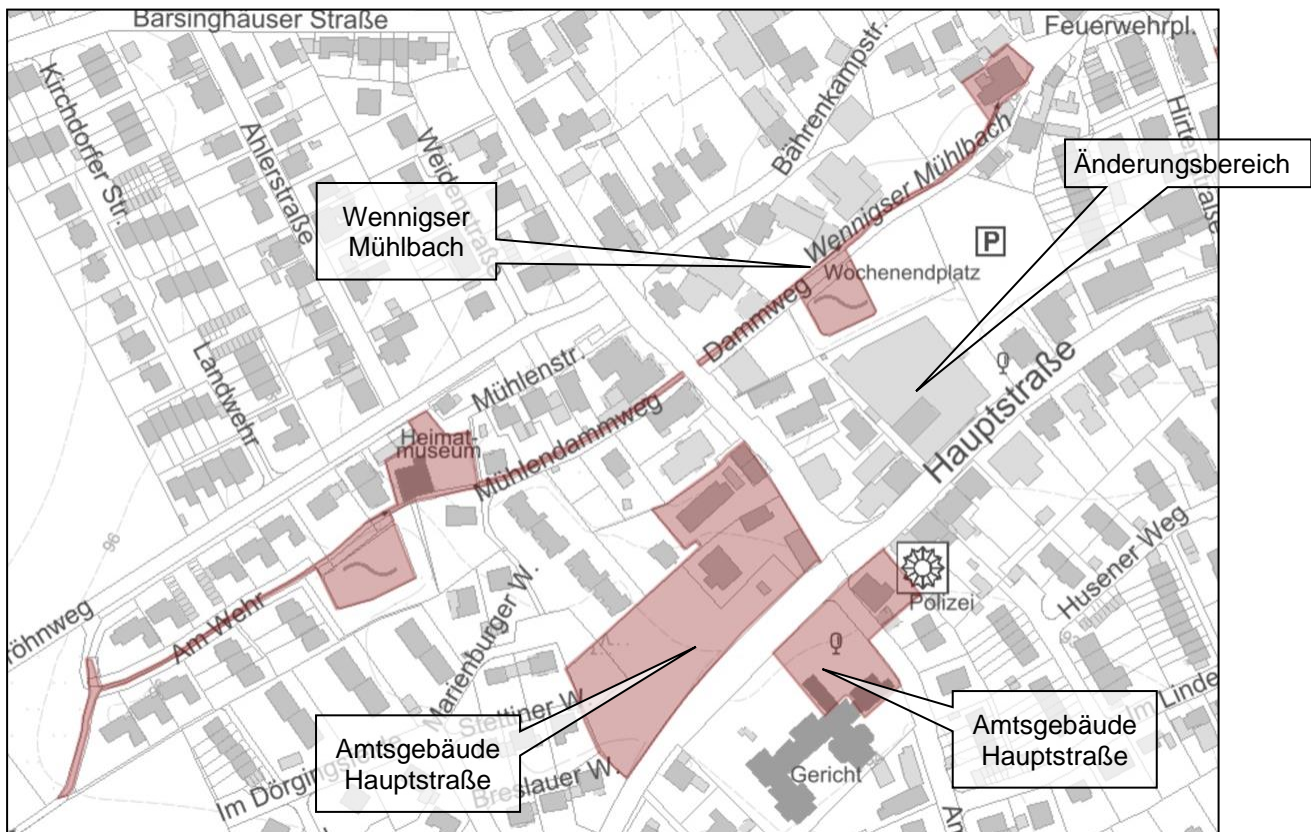


Abb. 6: Übersicht der Gruppen baulicher Anlagen gem. § 3 Abs. 3 NDSchG

Wohn-/Geschäftshaus, Narten/ Hase, 1862, Einzeldenkmal (§ 3 Abs. 2 NDSchG)

Innerhalb des Änderungsbereichs gibt es ein Einzeldenkmal, das Wohn- und Geschäftshaus Narten / Hase.

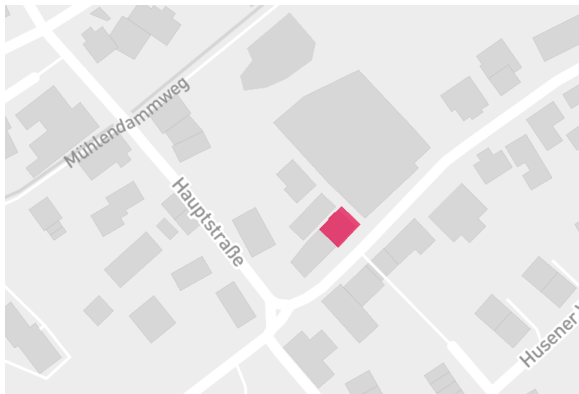


Abb. 7



Wennigsen, Hauptstraße 16,  
1862, Hase

1

Abb. 8



Abb. 9



2

Abb. 10

Die übrigen Denkmale stehen außerhalb des Änderungsbereich.

<sup>1</sup> Hannig, Henner 1988: Denkmaltopographie Bundesrepublik Deutschland: Baudenkmale in Niedersachsen (Band 13,1): Landkreis Hannover, Braunschweig, S. 296

<sup>2</sup> ADAweb: Frank Achhammer, CC-BY-SA 4.0, links: Ansicht von Süden, rechts: Ansicht von Osten (2021)

Ehemaliges Forsthaus, 1860, Hauptstr. 33, Einzeldenkmal

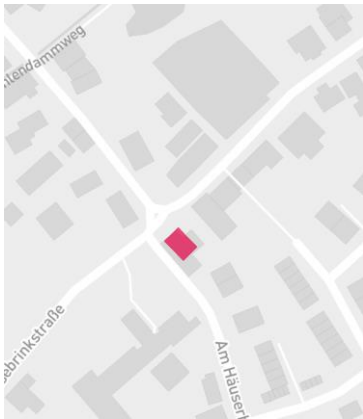


Abb. 11



3

Abb. 12

Ehemaliger Wennigser Amtmannsgarten, um 1830, Ecke Hauptstraße/ Hülsebrinkstraße, Einzeldenkmal



Abb. 13



Abb. 14



4

Abb. 15

<sup>3</sup> ADAweb: Frank Achhammer, CC-BY-SA 4.0, Ansicht von Westen (2021)

<sup>4</sup> ADAweb: Frank Achhammer, CC-BY-SA 4.0, links: Ansicht von Osten (2021), rechts: Ansicht von Süden (2021)

### Ehemalige Villa Krogmann, 1752, Hülsebrinkstr. 1, Einzeldenkmal

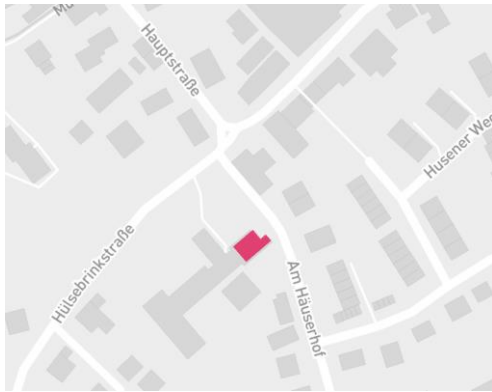


Abb. 16



Wennigsen, Hülsebrinkstraße 1,  
ehem. Villa Krogmann, 1752

5

Abb. 17



6

Abb. 18

:

### Ehemaliges Wirtschaftsgebäude der Villa Krogmann, Hülsebrinkstr. 1, vermutlich 1. Hälfte 19. Jh., Einzeldenkmal

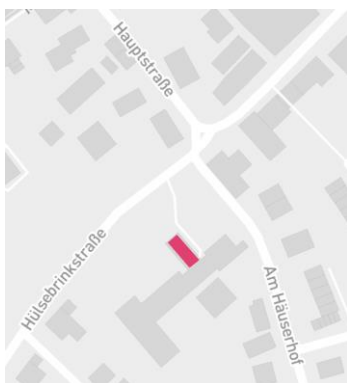


Abb. 19

<sup>5</sup> Hannig, Henner 1988: Denkmaltopographie Bundesrepublik Deutschland: Baudenkmale in Niedersachsen (Band 13,1): Landkreis Hannover, Braunschweig, S. 296

<sup>6</sup> ADAweb: Frank Achhammer, CC-BY-SA 4.0, Ansicht von Osten (2021)



Abb. 20



Abb. 21

Scheune, 1776, Hauptstr. 35, Einzeldenkmal

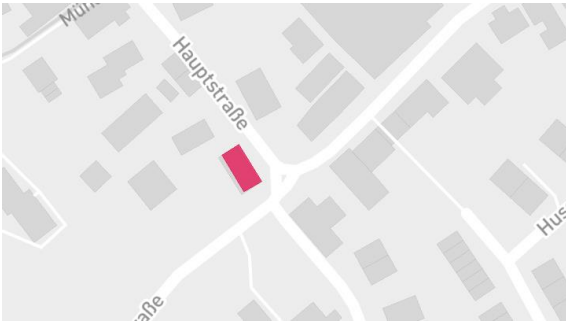


Abb. 22



Abb. 23



Abb. 24

<sup>7</sup> ADAweb: Frank Achhammer, CC-BY-SA 4.0, links: Ansicht von Norden, rechts: Ansicht von Westen (2021)

<sup>8</sup> ADAweb: Frank Achhammer, CC-BY-SA 4.0, links: Ansicht von Südosten, rechts Ansicht von Süden (2021)

Ehemaliger Stall, um 1780, Hauptstr. 37, Einzeldenkmal

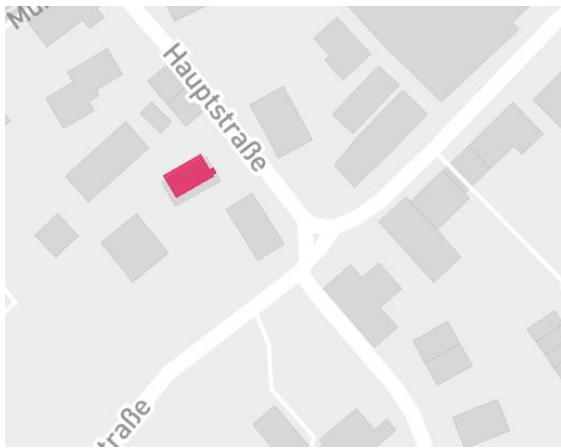


Abb. 25



9

Abb. 26

Amtmannshaus, um 1830, Hauptstr. 37, Einzeldenkmal

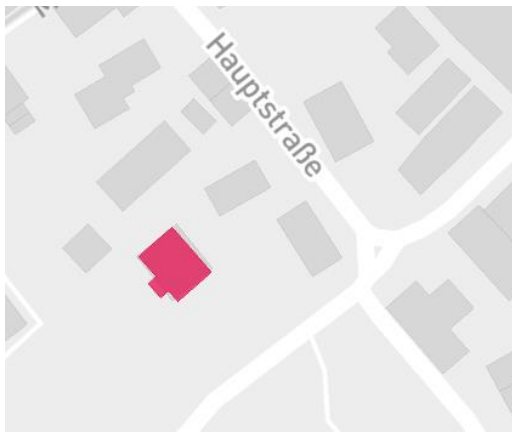


Abb. 27



Wennigsen, Hauptstraße 37, Wohnhaus, um 1830

10

Abb. 28



11

Abb. 29

<sup>9</sup> ADAweb: Frank Achhammer, CC-BY-SA 4.0., Ansicht von Osten (2021)

<sup>10</sup> Hannig, Henner 1988: Denkmaltopographie Bundesrepublik Deutschland: Baudenkmale in Niedersachsen (Band 13,1): Landkreis Hannover, Braunschweig, S. 296

<sup>11</sup> ADAweb: Frank Achhammer, CC-BY-SA 4.0., Ansicht von Nordosten (2021)

Doppelwohnhaus, um 1860, Hauptstraße 41/ 43, Einzeldenkmal

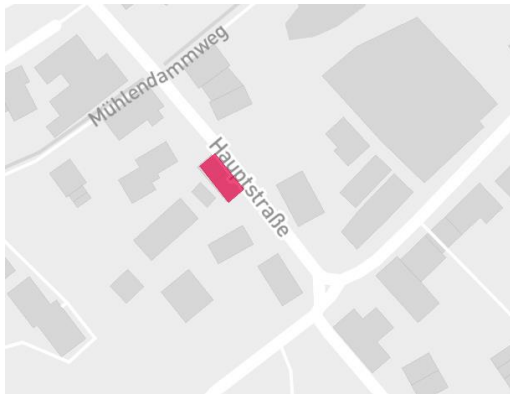


Abb. 30



12

Abb. 31

Nebengebäude, im 19. Jh., Hauptstraße 39, Einzeldenkmal

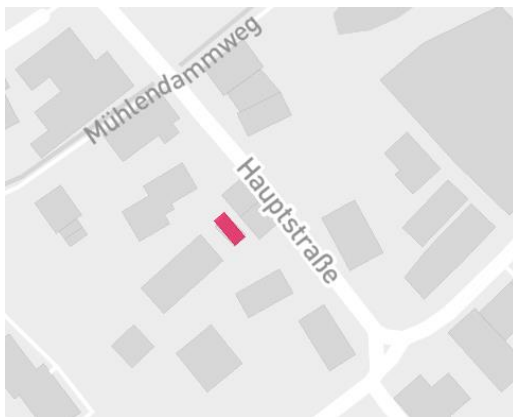


Abb. 32



13

Abb. 33

<sup>12</sup> ADAweb: Frank Achhammer, CC-BY-SA 4.0, Ansicht von Südosten (2021)

<sup>13</sup> ADAweb: Frank Achhammer, CC-BY-SA 4.0, Ansicht von Südosten (2021)

Ehemaliges Amtsgericht, um 1860, Hauptstr. 39, Einzeldenkmal

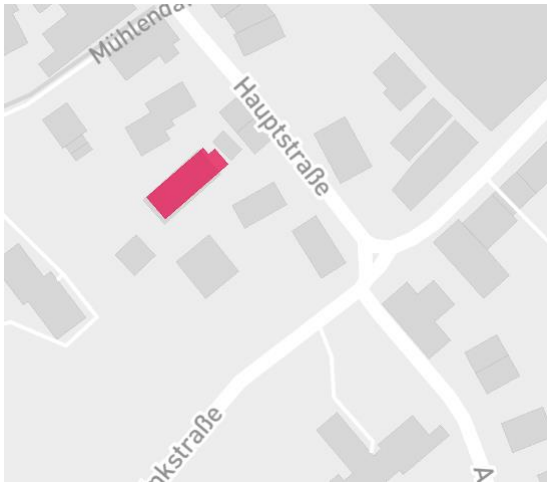
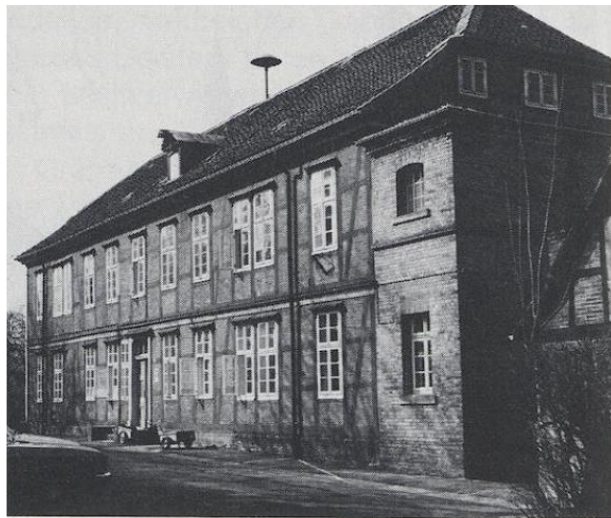


Abb. 34



Wennigsen, Hauptstraße 39,  
Amtsgericht, um 1860

14

Abb. 35



15

Abb. 36

<sup>14</sup> Hannig, Henner 1988: Denkmaltopographie Bundesrepublik Deutschland: Baudenkmale in Niedersachsen (Band 13,1): Landkreis Hannover, Braunschweig, S. 296

<sup>15</sup> ADAweb: Frank Achhammer, CC-BY-SA 4.0, Ansicht von Norden (2021)



## Amtsgebäude Hauptstraße, Gruppe baulicher Anlagen (§3 Abs. 3 NDSchG)

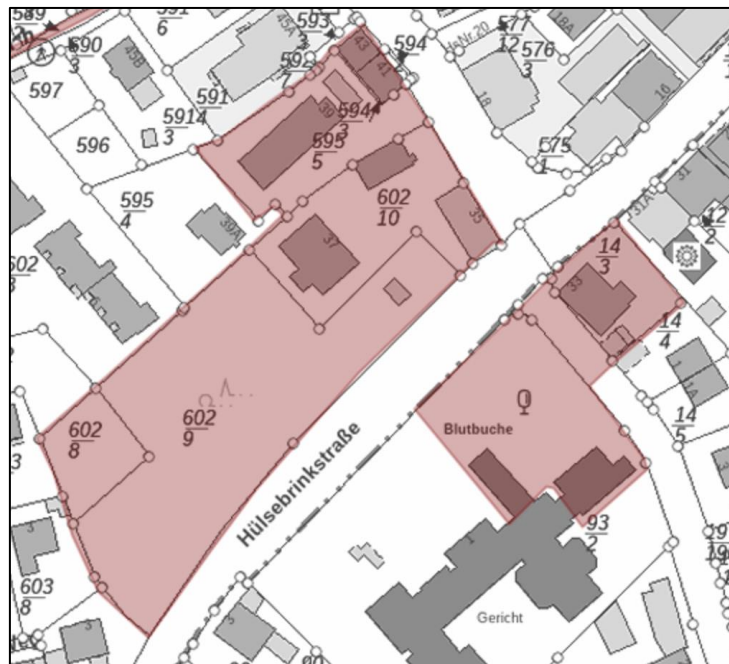


Abb. 37

Alle dargestellten Einzeldenkmale außerhalb des Änderungsbereichs sind als Teil der „Amtsgebäude Hauptstraße“ auch als „Gruppe baulicher Anlagen“ unter Denkmalschutz gestellt. Aufgrund dieses Schutzes unterliegen nicht nur die Gebäude und der Garten als Einzeldenkmale, sondern auch die Freiflächen den Vorschriften des NDSchG.



Abb. 38: Nördlicher Denkmalbereich  
„Amtsgebäude Hauptstraße“<sup>16</sup>

Die beschriebenen Gebäude prägen mit ihrer Kubatur und den Gestaltungsmerkmalen ihrer Fassaden das Ortsbild. Bestehende und neu entstehende Gebäude in der unmittelbaren Umgebung beeinflussen ihrerseits die Wirkung der Baudenkmale und den Gesamteindruck und das Ortsbild in vergleichbarem Maße. Daher sind bei Umbauten, Sanierungen und Neubauten besondere Anforderungen an die Kubatur und die optischen Wirkungen der Straße zugewandter Fassaden zu stellen, damit das Ortsbild über den eigentlichen Denkmalschutz hinaus nicht beeinträchtigt und in positivem Sinne ergänzt und entwickelt wird.

<sup>16</sup> ADAweb: Frank Achhammer, CC-BY-SA 4.0, Ansicht von Nordosten (2021)

### III. Inhalt der Änderung

Im Einzelnen werden folgende Festsetzungen getroffen:

#### 1. Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung „Kerngebiet“ (MK) wird aus dem Ursprungsplan übernommen.

Auf die bisherige Unterscheidung in ein MK-1 und ein MK-2 wird verzichtet. Der Unterschied besteht bislang darin, dass im MK-2 sonstige Wohnungen gem. § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO allgemein zulässig sind. Im MK-1 sind sie im Erdgeschoss nur ausnahmsweise und in den Geschossen darüber allgemein zulässig.

Um entsprechend den Zielen des Bebauungsplans die Nutzungsvielfalt, insbesondere in der für den zentralen Versorgungsbereich wichtigen Erdgeschosszone zu sichern, sollen im gesamten Kerngebiet (MK) im Erdgeschoss sonstige Wohnungen nur ausnahmsweise zugelassen werden können. Damit soll sichergestellt werden, dass die Geschäftsnutzung im Erdgeschoss an dieser zentralen Stelle im Ortskern nicht durch Wohnen verdrängt wird. In den darüberliegenden Geschossen bleiben Wohnungen allgemein zulässig.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage, überbaubare Grundstücksfläche

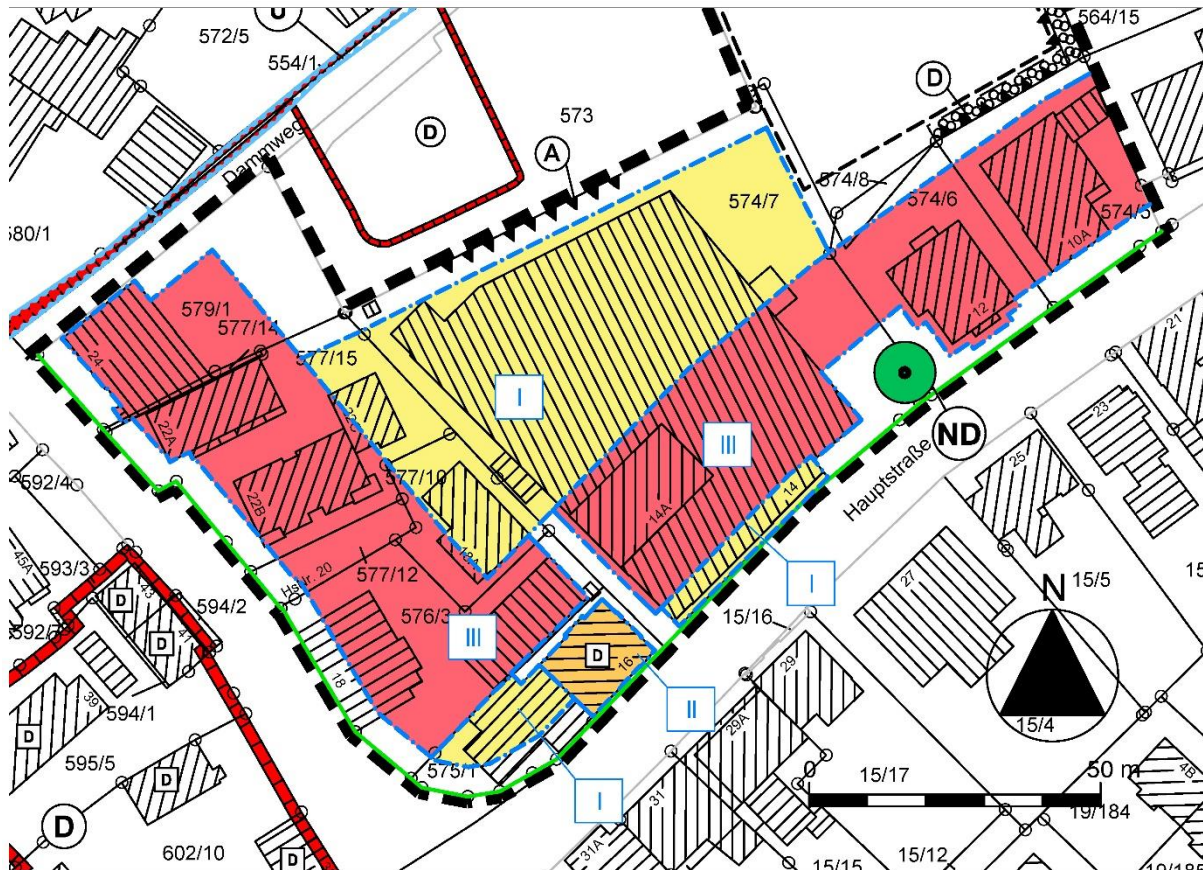
Die Zahl der **Vollgeschosse** wird weitgehend unverändert aus dem Ursprungsplan übernommen mit drei Vollgeschossen als Höchstmaß bis in eine Bautiefe von 30 m von der Straßenbegrenzungslinie. Auch wenn die Baudenkmale im Änderungsbereich und der Umgebung max. zwei Vollgeschosse aufweisen, wird an der Festsetzung von drei Vollgeschossen festgehalten. Damit wird den bestehenden Ausnutzungen im Änderungsbereich und dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen.

Auf den Grundstücken Hauptstraße 14 und 16 wird die Zahl der Vollgeschosse auf den Bestand zurückgenommen. Das ist bei dem Edeka-Markt in dem 5 m Streifen entlang der Straße ein Vollgeschoss. Auf dem Grundstück Hauptstraße 16 wird die Zahl der Vollgeschosse mit max. zwei für das Baudenkmal festgesetzt, um den Bestand zu sichern und Beeinträchtigungen des Baudenkmal zu vermeiden. Ein Neubau mit drei Vollgeschossen entspricht hier nicht dem Ziel der Gemeinde, das historische Ortsbild so weit wie möglich zu erhalten. Um den Westgiebel des Gebäudes nicht weiter zu verstellen, als es durch den eingeschossigen Anbau derzeit der Fall ist (vgl. das Foto auf Seite 10), wird auch für den Anbau die Zahl der Vollgeschosse auf den Bestand begrenzt.

Zur Erläuterung ist auf Seite 19 eine Übersicht der Bereiche mit unterschiedlicher Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse beigefügt.

Ergänzend wird die **Höhenlage** der Gebäude festgesetzt, da, wie sich zwischenzeitlich gezeigt hat, die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse nicht ausreicht, um die Höhenentwicklung der Gebäude hinreichend zu begrenzen. Dabei soll insbesondere sichergestellt werden, dass eine neue Bebauung im Änderungsbereich die Höhenentwicklung des Baudenkmal auf dem Grundstück Hauptstraße 16 nicht überschreitet und der Bestand auf den übrigen Grundstücken zulässig bleibt.

Im gesamten MK wird die Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens auf max. 0,7 m über Bezugspunkt begrenzt. Damit werden die traditionell eher geringen Höhen für Sockelgeschosse berücksichtigt. Die Zugänglichkeit der Erdgeschosszone, die der Geschäftsnutzung vorbehalten sein soll, wird nicht wesentlich erschwert. Bezugspunkt ist die Oberkante der Straßenachse der Hauptstraße in der Mitte des jeweiligen Grundstücks. Die Höhe der Bezugspunkte ist in der Planzeichnung festgesetzt.



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




-  ein Vollgeschoss als Höchstmaß
-  zwei Vollgeschosse als Höchstmaß
-  drei Vollgeschosse als Höchstmaß

Abb. 39: Übersicht der Bereiche mit unterschiedlicher Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse

Darüber hinaus werden in der ersten Bautiefe entlang der Hauptstraße, in der drei Vollgeschosse zulässig sind, die max. zulässige Trauf- und Firsthöhe begrenzt. Dazu wurde eine Auswertung des Bestandes im Änderungsbereich vorgenommen. Die Traufhöhe von 9,9 m und die Firsthöhe von 15 m berücksichtigt die bestehenden Gebäude im Änderungsbereich.

Lediglich bei dem zweigeschossigen Baudenkmal auf dem Grundstück Hauptstraße 16 übersteigt der Bestand die festgesetzten Höhen. Dies liegt an einem unüblich hohen Sockel und sehr hohen Geschossen. Für das Baudenkmal wird daher eine Ausnahmeregelung aufgenommen.

Auf dem Grundstück Hauptstraße 18 wird die **überbaubare Grundstücksfläche** auf einen Abstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie zurückgenommen. Das gilt auch für den Anbau am Baudenkmal auf dem Grundstück Hauptstraße 16. Hiermit soll sichergestellt werden, dass durch mögliche Neubauten Beeinträchtigungen des neu gestalteten Straßenraums durch eine Fassade unmittelbar an der Straße vermieden werden. Das vorhandene zweigeschossige Fachwerkgebäude und der Anbau genießen Bestandsschutz. Die Änderung der Festsetzung lässt auch weiterhin den Erhalt und eine Sanierung der Bestandsgebäude zu.

Weiterhin wird zur Sicherung des freien Blicks auf den Ostgiebel des Baudenkmals auf dem Grundstück Hauptstraße 16 die überbaubare Grundstücksfläche zwischen Hauptstraße 16 und 14 unterbrochen.

Um Beeinträchtigungen des Ortsbildes durch geschlossene Garagenfassaden zu vermeiden, werden Garagen in dem 5 m Streifen entlang der Grundstücksgrenze zur Hauptstraße abgeschlossen.

### **3. Örtliche Bauvorschrift**

#### **a) Anwendungsbereich**

In § 1 wird zunächst der sachliche und räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift festgelegt. Sie soll nicht nur für genehmigungspflichtige Baumaßnahmen gelten, sondern auch für genehmigungs- und verfahrensfreie. Im Zuge der Bemühungen um Vereinfachung der baurechtlichen Vorschriften in der NBauO wurden auch umfangreichere Baumaßnahmen, die sich spürbar auf das Ortsbild auswirken können von der Genehmigung freigestellt. Wenn die Satzung ihre Ziele erreichen soll, muss sie auch für diese Maßnahmen gelten.

Damit bei Veränderungen an bestehenden Gebäuden klar ist, wann die örtliche Bauvorschrift einzuhalten ist, wird dies ausdrücklich geregelt.

#### **b) Dächer**

Ortstypisch sind bei den historischen Gebäuden in Wennigsen die großen und steilen Dachflächen als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer über einem oder zwei Vollgeschossen, gedeckt mit roten bis rotbraunen Dachziegeln (vgl. das Luftbild auf Seite 7). In diese Dächer sind bei einigen Gebäuden kleine Zwerchgiebel oder Gauben eingebaut. Bei der Dachform, der Neigung, dem Deckungsmaterial und dessen Farbe sind viele Einzelpunkte zu regeln, da das Dach einen optisch sehr prägenden Teil eines Gebäudes darstellt.

Die örtliche Bauvorschrift bestimmt - dem historischen Vorbild entsprechend - für die Hauptdachflächen gleichgeneigte Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer, um ein harmonisches Ortsbild zu erhalten. Dachneigungen von 25 bis 45 Grad entsprechen der Mehrzahl der Gebäude im Änderungsbereich und lassen das Dach als selbständiges, beherrschendes Bauteil erscheinen. Damit Dachaufbauten wie Gauben und Zwerchgiebel das Dach nicht dominieren, werden Sie auf maximal die Hälfte der Trauflänge der jeweiligen Dachfläche beschränkt.

Die gewünschten Dachdeckungsmaterialien richten sich nach der historischen und ortstypischen Ausführung der Dächer in roten bis rotbraunen Dachziegeln. Den Dachziegeln werden Dachsteine gleichgesetzt. Alle Dachdeckungen sollen sich in der Farbe den ortstypischen Dächern angleichen, deshalb wird nur rot bis rot-braun als Farbe zugelassen. Das Farbenspektrum wird mit entsprechenden RAL-Nummern näher bestimmt.

Bei den Regelungen zu den Dächern wird die Bestandsbebauung auf den Grundstücken Hauptstraße 24 und 10 A nicht berücksichtigt. Das Flachdach (Nr. 24) und das sehr gering geneigte Metalldach (Nr. 10 A) stellen Ausnahmerecheinungen im Straßenbild dar, die nicht den Zielen der Gemeinde entsprechen.

Die Regelungen zur Dachform und Dachdeckung gelten nicht für eingeschossige großflächige Einzelhandelsbetriebe, um wirtschaftlich unzumutbaren Aufwand zu vermeiden. Dasselbe gilt für Nebenanlagen, Einzelgaragen, Carports und Wintergärten

#### **c) Außenwände**

Nach dem Dach wird das Aussehen eines Gebäudes wesentlich von den Außenwänden bestimmt, die dazu beitragen, das Ortsbild zu prägen. Hierbei sind ihr Material und ihre Farbe

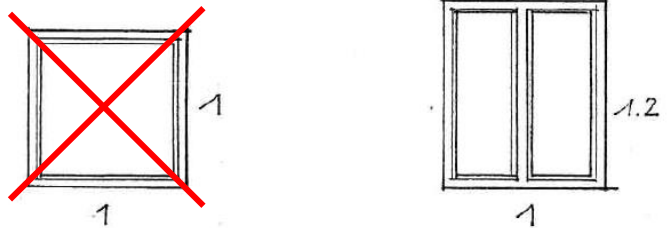
wichtig. Die örtliche Bauvorschrift nimmt die wesentlichen Merkmale auf, die die in Wenigen ortstypische Bauweise ausmachen.

Die traditionellen Materialien für Außenwände von Gebäuden sind Holzfachwerk mit Ziegelausmauerungen oder hellen Putzelementen, Ziegelmauerwerk in roten bis rot-braunen Farbtönen sowie in einigen Fällen in Kombination mit senkrechten Holzverschalungen in hellen Farbtönen. Darüber hinaus finden sich bei neueren Gebäuden im Änderungsbereich helle Putzfassaden, die auch im Bestand auf der Südseite der Hauptstraße anzutreffen sind. Die Festsetzung typischer Baustoffe und Farben verhindert Fehlentwicklungen.

#### d) Fassadenöffnungen

Die Straßenfassaden der Gebäude entlang der Hauptstraße prägen das Erscheinungsbild der Ortsmitte wesentlich. Gebäude mit einem geringen Anteil an Fassadenöffnungen stören das historische Ortsbild, das durch mit Fensteröffnungen gegliederte Fassaden geprägt ist. Dies gilt insbesondere für die Fassade des Erdgeschosses mit seiner Geschäftsnutzung, aber auch für die darüber liegenden Geschosse. Daher wird der Anteil an Fassadenöffnungen im Erdgeschoss auf mindestens 50 % der Länge der Straßenfront des Gebäudes und in den darüberliegenden Geschossen, die Vollgeschosse sind, auf mindestens 40 % festgelegt.

Das Fensterformat der historischen Fachwerkgelände ist fast immer stehend. Auch die aus Ziegelsteinen gebauten Häuser der späteren Zeit zeigen dieses Format, oft sogar noch deutlicher. An diese Tradition soll angeknüpft werden, um untypische, breitgelagerte Fenster (liegende Formate) zu vermeiden. Das Fensterformat wird im Verhältnis von Breite zu Höhe auf max. 1 : 1,2 oder kleiner festgeschrieben. Ein quadratisches oder gar liegendes Format mit einem größeren Verhältnis von Breite zu Höhe (z.B. 1 : 1 oder 2 : 1) erweckt nicht mehr den Eindruck eines hochstehenden Fensters (vgl. Abbildung rechts).



Rahmen und Einfassungen der Fenster sind in den ortstypischen, hellen Farbtönen auszuführen.

#### e) Einfriedungen

Auch wenn Einfriedungen im Änderungsbereich eher selten vorkommen, wird ihr Erscheinungsbild geregelt, da es entscheidenden Einfluss auf das Ortsbild hat. Deshalb werden für die Einfriedung entlang der Hauptstraße Festlegungen getroffen.

## IV. Abwägung: betroffene Belange ohne Belange des Umweltschutzes

### 1. Erschließung, Oberflächenentwässerung

Der Änderungsbereich ist seit langer Zeit baulich genutzt und daher verkehrlich vollständig erschlossen. Die Oberflächenentwässerung ist sichergestellt. Auch die Ver- und Entsorgung ist vollständig gewährleistet. Nutzungsänderungen, die wesentliche Änderungen oder Ergänzungen auslösen werden durch die Planänderung nicht ausgelöst. Alle Anforderungen sind daher bereits gewährleistet.

Die erforderliche **Löschwassermenge** von 1.600 l/min über zwei Stunden kann aus dem Trinkwassernetz zur Verfügung gestellt werden.

## **2. Innenentwicklung**

Die geplanten Nutzungen im Ortszentrum von Wennigsen dienen der Steigerung der Attraktivität der Ortsmitte von Wennigsen. 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).

## **3. Wohnbedarf der Bevölkerung**

Die 1. Änderung des Bebauungsplans fördert die Nach- bzw. Neunutzung von Grundstücken und Gebäuden, die aufgrund ihres baulichen Zustandes oder Zuschnittes nicht mehr modernen Anforderungen entsprechen und sich auch durch vertretbaren Aufwand und Sanierung nicht in einen entsprechenden Zustand versetzen lassen, die moderne Wohn- und Arbeitsverhältnisse heute erfordern.

Durch die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung des Gebietes wird dem öffentlichen Belang der „Wohnbedürfnisse der Bevölkerung“ (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB) so weit Rechnung getragen, wie dies in Abwägung mit anderen betroffenen Belangen zu vertreten ist, insbesondere den Belangen der Erhaltung des Ortsbildes und der Denkmalpflege.

Bei der Schaffung neuer Baurechte für Wohnungen müssen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewahrt werden. Das ist im Änderungsbereich der Fall. Innerhalb des Änderungsbereichs entstehen keine nachteiligen Auswirkungen durch die festgesetzte Nutzung für ein „Kerngebiet“. Wesentliche Beeinträchtigungen durch Nutzungen in der Umgebung des Änderungsbereichs sind ebenfalls nicht zu erwarten.

## **4. Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile, Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche**

Der Bebauungsplan fördert die Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB). Er sichert den Bestand und die Entwicklung des Ortszentrums von Wennigsen, das wichtige Funktionen für die Versorgung der Bewohner und Bewohnerinnen hat. Eine attraktive Ortsmitte fördert die Gesamtentwicklung des Ortes. Sie unterstützt eine positive Einwohnerentwicklung, sichert vorhandene und schafft die Voraussetzung für neue Arbeitsplätze im Versorgungsbereich.

## **5. Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und die Gestaltung des Ortsbildes**

Ein wesentliches Ziel der Planung ist es, die städtebauliche Entwicklung im Änderungsbereich so zu regeln und zu ordnen, dass sich neue Gebäude oder Gebäudeteile im Ortskern von Wennigsen mit ihren wesentlichen Gestaltungsmerkmalen harmonisch in das Ortsbild der Ortsmitte von Wennigsen einfügen. Damit wird u. a. der Zweck der Sicherung und Entwicklung des historischen und gewachsenen Ortskerns von Wennigsen mit hohem Aufenthalts- und Denkmalwert verfolgt.

Die Festsetzungen der 1. Änderung und der örtlichen Bauvorschrift berücksichtigen besonders die Anforderungen, die sich aus den Baudenkmalen im Änderungsbereich und der Umgebung ergeben. Damit fördert die Planung die Belange des Denkmalschutzes.

## **6. Wirtschaftliche Belange, Arbeitsplätze**

Ein wichtiges städtebauliches Ziel der Gemeinde für das Ortszentrum von Wennigsen ist die Erhaltung und Weiterentwicklung von Geschäften mit attraktiven Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungsangeboten für die Bevölkerung.

Dies dient der „Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbraucher-nahen Versorgung der Bevölkerung“ gemäß (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 a) BauGB) und trägt zur „Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen“ bei (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 c) BauGB).

## **V. Abwägung: Belange des Umweltschutzes**

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

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

### **2. Belange von Natur und Landschaft**

Wie bereits 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.

Da die Fläche des Änderungsbereichs im Ortszentrum von Wennigsen liegt, dieses schon seit langem (vollständig) baulich genutzt wird und die Festsetzungen keine wesentliche Nutzungsintensivierung ermöglichen, ist mit Beeinträchtigungen der Belange des Umweltschutzes nicht zu rechnen.

Schutzgebiete in Sinne des Naturschutzrechts sind nicht betroffen.

Der ortsbildprägende Großbaum an der Hauptstraße, der als Naturdenkmal geschützt ist, wird nachrichtlich dargestellt. Sein Wurzeltellerbereich/ Kronentraufbereich ist durch die Festsetzung der Baugrenzen von einer möglichen Versiegelung großflächig ausgenommen. Der Baum ist darüber hinaus durch die Vorschriften des NNatSchG geschützt. Die zu beachtenden Vorschriften finden sich in der 19. Verordnung über Naturdenkmale der Region Hannover:

*„Die Beseitigung der Naturdenkmäler sowie alle Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung der Naturdenkmäler führen können, sind verboten. Verboten sind insbesondere:*

#### *1. an geschützten Gehölzen:*

- a. jegliches Aufschütten, Abtragen, Verdichten oder Verändern des Bodens im Kronentraufbereich der geschützten Gehölze;*
- b. Verlegen von Leitungen aller Art sowie das Errichten von baulichen Anlagen einschließlich Lagerplätze im Kronentraufbereich der geschützten Gehölze;*
- c. Entfernen oder Beschädigen von Ästen oder Wurzeln der geschützten Gehölze;*
- d. an den geschützten Gehölzen oder im Bereich der Kronentraufe Gehölz schädigende (z.B. toxische) Stoffe aller Art einzusetzen oder auszubringen;*
- e. Veränderung des Grundwasserspiegels im Wurzelbereich der Gehölze.“*

Weitere Schutzobjekte sind nicht betroffen.

### **3. Artenschutz**

Einzelne Gebäude und Gebäudeteile im Änderungsbereich werden nicht mehr oder teilweise nicht mehr genutzt und stehen zum Teil leer. Die Gebäude sind teilweise lange nicht unterhalten worden und weisen daher Schäden an den Außenfassaden oder Dächern auf, die für Gebäude bewohnende Arten Lebensstätten oder der Zugang zu Lebensstätten sein können. Derzeit ist

nicht absehbar, ob oder wann diese Gebäude saniert oder ggf. abgebrochen werden. Im Falle eines Abbruchs oder einer Sanierung sind die artenschutzrechtlichen Vorschriften von den jeweiligen Vorhabenträgern zu berücksichtigen.

#### **4. Klimaschutz und Klimafolgen**

Aufgrund der Festsetzungen der 1. Änderung ist bei der Realisierung zulässiger Nutzungen nicht mit negativen Wirkungen für das Klima und bestehende Klimaschutzziele zu rechnen.

Die Sicherung und Schaffung der Voraussetzungen für Einkaufsmöglichkeiten und Wohnraum im Zentrum von Wennigsen leistet einen Beitrag zur Reduzierung des Individualverkehrs und damit indirekt in beschränktem Umfang einen Beitrag zum Klimaschutz. Aufgrund der bereits bestehenden Nutzungen im Änderungsbereich und den Planungszielen der Gemeinde ist allerdings auch nicht mit wesentlichen Beiträgen zur Bewältigung von Klimafolgen zu rechnen.

Bei der Errichtung neuer Gebäude ist § 32a NBauO zu beachten, der die Ausstattung der Dachflächen mit Solarenergieanlagen zur Stromerzeugung vorschreibt.

#### **5. Umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter**

Im Rahmen des Planverfahrens hat die Region Hannover darauf hingewiesen, dass der Änderungsbereich in einem archäologisch sensiblen Bereich inmitten des historischen Ortskerns von Wennigsen liegt. Im Änderungsbereich ist daher mit dem Vorhandensein archäologischer Funde und Befunde - insbesondere des Mittelalters und der frühen Neuzeit - zu rechnen, bei denen es sich um Kulturdenkmale im Sinne von § 3 Abs. 4 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz handelt.

Sämtliche Erdarbeiten im Änderungsbereich bedürfen daher einer denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 13 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG). Die Genehmigung ist nach dem Veranlasserprinzip des § 6 Abs. 3 NDSchG vom Projektträger im Vorfeld bei der Unteren Denkmalschutzbehörde der Region Hannover zu beantragen und wird nur unter Auflagen und Bedingungen erteilt werden, damit sichergestellt wird, dass die archäologischen Funde und Befunde vor ihrer Zerstörung durch die Baumaßnahmen sach- und fachgerecht dokumentiert und geborgen werden.

#### **6. Boden, Altlasten**

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde auf die Altlastenverdachtsfläche „Hauptstraße 16“ hingewiesen, bei welcher der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder der Allgemeinheit besteht. Im Altlasten- und Verdachtsflächenkatasters werden für die Altlastverdachtsfläche Hauptstraße 16 in Wennigsen, NLÖ 253.019.5.010.0169 insgesamt vier altlastrelevante Betriebe geführt:

- Die Informationen zu der Stellmacherei (Fahrzeugbau) stammen aus dem Adressbuch der Landkreise Hannover und Linden 1927, dem Heimat-Adressbuch LK Hannover 1960, der Schrift 750 Jahre Wennigsen 1950 und einer systematischen Auswertung von Adressbüchern im Auftrag der Region Hannover.
- Die Informationen zu einem Betrieb für Licht- und Kraftanlagen, Autovermietung stammen aus einer systematischen Auswertung von Adressbüchern im Auftrag der Region Hannover.
- Die Informationen zu einer Färberei, Chemische Reinigung stammen aus einer systematischen Auswertung von Adressbüchern im Auftrag der Region Hannover.



- Die Informationen zu einem Elektro- und Radiogroßhandel stammen u.a. aus dem Handelsregister<sup>17</sup>.

Ob unter den angegebenen Adressen tatsächlich umweltgefährdende Stoffe in bedeutender Menge eingesetzt wurden, ist seitens der Region nicht systematisch überprüft worden. Die Darstellung der Verdachtsflächen im Kataster erfolgt daher ohne Gewähr.

Wie die Region Hannover im Beteiligungsverfahren mitgeteilt hat, ergeben sich keine Auswirkungen auf das Planungsverfahren durch die altlastenverdächtige Fläche. Bei Baumaßnahmen im Bereich der altlastenverdächtigen Fläche ist jedoch die Untere Bodenschutzbehörde zu beteiligen.

Da aufgrund der Festsetzungen der Änderung keine zusätzlichen Bodenversiegelungen ermöglicht werden, sind Belange des Bodenschutzes nicht betroffen.

## **VI. Private Belange**

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

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

Das Interesse an der Erhaltung eines vorhandenen Bestandes wird von der Satzung im Wesentlichen gefördert, aber zum Teil auch beeinträchtigt: Das betrifft die Grundstücke Hauptstraße 16 und 18 durch die Rücknahme der überbaubaren Grundstücksfläche um 5 m im Bereich der Bestandsbebauung. Die Gemeinde hält diese Beeinträchtigung zur Förderung der Belange des Ortsbildes für vertretbar. Die bestehende Bebauung wird durch diese Festsetzung in ihrem Bestandsschutz nicht beeinträchtigt. Die Änderung der Festsetzung lässt auch weiterhin den Erhalt und eine Sanierung der Bestandsgebäude zu.

Das Interesse, das Vorteile nicht geschmälert werden, die sich aus einer bestimmten Wohnlage ergeben, und das Interesse an erhöhter Nutzbarkeit eines Grundstücks werden durch die Satzung nicht beeinträchtigt.

## **VII. Abwägung der betroffenen Belange**

Der Bebauungsplan gewährleistet eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung. Er folgt dem Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden: Durch die Möglichkeiten zur Modernisierung und Nachverdichtung in geringem Umfang wird die zusätzliche Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen für bauliche Nutzungen verringert (§ 1a Abs. 2 BauGB).

Eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung wird durch detaillierte Regelungen der privaten Grundstücksnutzung gewährleistet. Durch die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung, durch die Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung, die Regelung der überbaubaren Grundstücksflächen, die Bestimmung der maximalen Zahl der Geschosse und die Höhenbeschränkungen sowie die Vorschriften der örtlichen Bauvorschriften wird die private Nutzung eingegrenzt.

Die Regelungen wurden unter besonderer Berücksichtigung der Einzel- und Gruppendenkmale im Änderungsbereich und der unmittelbaren Umgebung getroffen.

---

<sup>17</sup> [https://www.handelsregister.de/rp\\_web/welcome.xhtml;jsessionid=FC7E2427230A4FEE2A142230FC90973E.tc04n02](https://www.handelsregister.de/rp_web/welcome.xhtml;jsessionid=FC7E2427230A4FEE2A142230FC90973E.tc04n02)

Die Sicherung und Weiterentwicklung der Funktionsfähigkeit des Ortskerns als Versorgungszentrum, die Deckung des Wohnbedarfs durch die Bereitstellung von Wohnungen im Ortszentrum stehen bei der 1. Änderung des Bebauungsplans ebenso im Vordergrund, wie die besondere Rücksichtnahme neuer Nutzungen auf das Ortsbild und die Denkmale, die das Ortsbild in Wennigsen prägen.

Der Bebauungsplan fördert die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB).

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans entstehen keine erhebliche Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts. Aufgrund dessen und aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren werden Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich.

Das private Interesse der Grundstückseigentümer an der Erhaltung eines Bestandes wird durch die Änderung geringfügig beeinträchtigt. Die Gemeinde hält diese Beeinträchtigung zur Förderung der Belange des Ortsbildes für vertretbar.

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

## Verfahrensvermerke

### Planverfasserin

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4B „Hauptstraße West“ mit örtlicher Bauvorschrift der Gemeinde Wennigsen (Deister) und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von Susanne Vogel, Architektin, Hannover.

Hannover, im Januar 2024 **Aufstellungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde Wennigsen (Deister) hat in seiner Sitzung am 29.09.2022 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4B „Hauptstraße West“ mit örtlicher Bauvorschrift, Ortschaft Wennigsen, beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde am 15.10.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

### Frühzeitige Beteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgt nach ortsüblicher Bekanntmachung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung am 21.10.2023 vom 26.10.2023 bis einschließlich 24.11.2023.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 23.10.2023 gem. § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig beteiligt mit einer Frist zur Äußerung bis zum 24.11.2023.

### Veröffentlichung

Der Rat der Gemeinde Wennigsen (Deister) hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4B „Hauptstraße West“ mit örtlicher Bauvorschrift und der Begründung dazu zugestimmt und die Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4B „Hauptstraße West“ mit örtlicher Bauvorschrift und der Begründung dazu sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden von \_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_ gem. § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht. Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB wurde ebenfalls in das Internet eingestellt.

Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden die Unterlagen gem. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB durch eine öffentliche Auslegung im Rathaus zur Verfügung zur Verfügung gestellt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom \_\_\_\_\_ gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt und gem. § 3 Abs. 2 BauGB von der Veröffentlichung benachrichtigt.

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

Der Bürgermeister