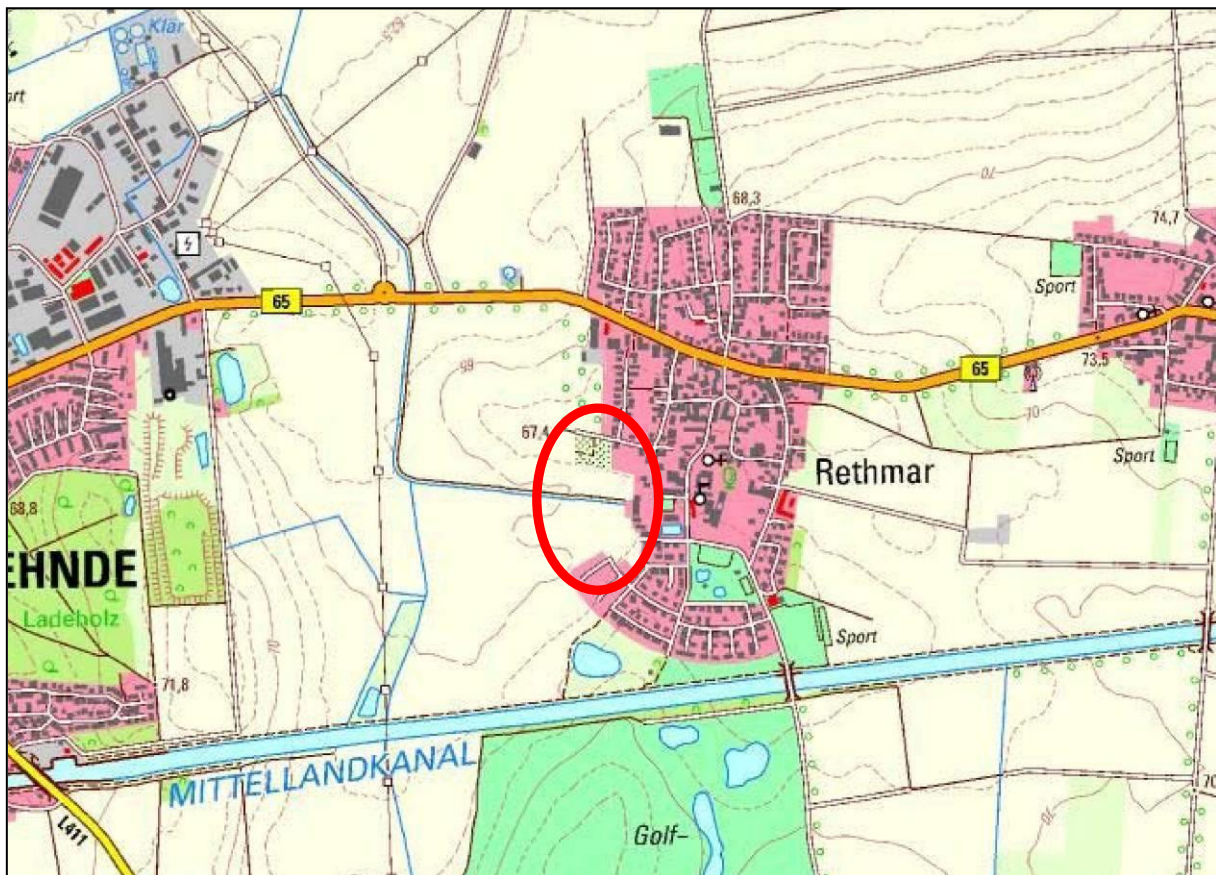


**Zusammenfassende Erklärung
gem. § 10a BauGB
zum Bebauungsplan Nr. 214 „Vorwerks Garten“
der Stadt Sehnde**



Topographische Karte 1 : 25.000, unmaßstäbl. Darstellung



Stadt Sehnde
Nordstraße 21, 31319 Sehnde

1. RECHTSGRUNDLAGE

Gemäß § 10a Abs. 1 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen. Sie soll darlegen, in welcher Art und Weise die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Verfahren berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen die Planinhalte nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden Alternativen gewählt wurden.

2. PLANUNGSANLASS UND ZIEL

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 214 „Vorwerks Garten“ ist die Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken zur Deckung des Wohnraumbedarfs der Stadt Sehnde. Der Bebauungsplan „Vorwerks Garten“ mit einem Geltungsbereich von rd. 8,3 ha schließt unmittelbar südlich an den Bebauungsplan Nr. 215 „Backhausfeld“ an. Beiden Bebauungsplänen liegt ein zusammenhängendes städtebauliches Konzept für eine Siedlungsentwicklung am westlichen Ortsrand von Rethmar zugrunde. Sie wurden in enger zeitlicher Reihenfolge aufgestellt.

Ziel der Planung ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) auf überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen, um den nachgefragten Wohnungsbedarf für den Einfamilienhausbau als Einzel- oder Doppelhäuser zu decken. Damit Angebote für unterschiedliche Wohnbedürfnisse geschaffen werden können, werden zudem in geeigneten Bereichen des Plangebietes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung kleinerer Mehrfamilienhäuser geschaffen.

Das Planungskonzept ermöglicht eine zeitlich gestaffelte Entwicklung der Bauflächen in mehreren Teilabschnitten, die den Kapazitäten der örtlichen Infrastruktur und der Nachfrage angepasst werden kann. Darüber hinaus werden öffentliche Grünflächen mit Anpflanzungen zur Ein- und Durchgrünung des Baugebietes festgesetzt.

Die mit einer Siedlungsentwicklung verbundenen Zunahme der Einwohnerzahl soll zudem die im Ort vorhandene Infrastruktur stärken.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Sehnde weist die Flächen des Plangebietes als Wohnbauflächen mit randlicher Eingrünung und einer Grünachse im Bereich des Grabens „Donau“ aus.

3. BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

Zur Berücksichtigung der Umweltbelange wurde eine Umweltprüfung durchgeführt. Im Rahmen des Umweltberichtes erfolgt die Bewertung der Schutzgüter und der Umweltauswirkungen. Für die Bestandsaufnahme der Umwelt wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung gemäß § 44 BNatSchG erstellt sowie die Biotoptypen nach dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (NLWKN) festgelegt. Die sich aus dem Bundesnaturschutzgesetz ergebende naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wurde ebenfalls durchgeführt.

Bei der Planumsetzung kommt es zur Überplanung von in erster Linie ackerbaulich genutzten Flächen und Flächen mit Grünlandbewirtschaftung sowie kleinflächig von einer bereits vorhandenen Wohnbebauung (Mehrfamilienhaus) und einer privaten Grünfläche (Garten/Freizeit) durch ein Wohngebiet, durch Straßen und Grünflächen. Dadurch erfolgt ein Verlust von Biotopen allgemeiner Bedeutung (artenarmes Extensivgrünland und kleinflächig von Ruderalfluren) sowie von einzelnen Gehölzen. Erhebliche nachteilige Auswirkungen der Planung bestehen insbesondere durch Neuversiegelung (Verlust der Bodenfunktion und der Biotop- und Lebensraumbedeutung). Als weitere erhebliche Umweltauswirkungen wurden der Verlust von Lebensräumen für Brutvogelarten der offenen / halboffenen Feldflur (Feldlerche RL NI 3, Rebhuhn RL NI 2, Wiesenschafstelze) und der Verlust von Lebensräumen des Wiesen-Grashüpfers (RL NI3, RL Hügel- und Bergland 2) ermittelt.

Der Beachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen von Beeinträchtigungen kommt eine besondere Bedeutung zu. So bleibt der strukturell bedeutsame Bereich mit Biotop-Vernetzungsfunktion entlang der „Donau“ (Graben, Ruderalstrukturen, Baumreihe) erhalten und wird durch extensive Nutzung (s. u.) der angrenzenden Flächen aufgewertet.

Als weitere wesentliche Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sind Festsetzungen zur Begrenzung der Bodenversiegelung, zur Regenwasserrückhaltung sowie zur Ein- und Durchgrünung des Baugebietes auf öffentlichen und privaten Flächen getroffen.

Erforderliche Kompensationsmaßnahmen für die Versiegelung von Boden, für den Verlust von Biotopen sowie für die Beeinträchtigung von Lebensräumen von Tier- und Pflanzenarten können teilweise im Plangebiet durch die Festsetzung entsprechender Maßnahmenflächen umgesetzt werden. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen, die als Maßnahmenflächen ausgewiesen sind, werden extensiv gepflegte Gras- und Staudenfluren mit Gehölzen angelegt, so dass insgesamt eine Aufwertung durch eine naturnahe, strukturreiche Gestaltung dieses Bereichs erfolgt. Durch die Anlage von extensiv gepflegten Gras- und Staudenfluren - mit feuchteren Anteilen im Bereich der Regenrückhaltebecken - werden im direkten Umfeld des Eingriffs geeignete Lebensräume für den Wiesen-Grashüpfer sowie andere Heuschreckenarten neu geschaffen. Die erforderlichen Regenwasserrückhalteflächen werden im Bereich des Grabens „Donau“ angeordnet und

mit einer naturnahen Umgestaltung des Grabens verbunden. Dabei wird der Graben als Gerinne mäandrierend durch die abwechslungsreich mit unterschiedlichen Böschungsneigungen gestalteten Regenrückhaltebecken geführt. Dadurch werden verschiedene Standortbedingungen geschaffen, die zu einer mosaikartigen Bodenentwicklung beitragen. So wird gleichzeitig die Basis für eine hohe Artenvielfalt gelegt.

Die darüber hinaus erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden auf externen Kompensationsflächen umgesetzt. Hier wird der Ausgleich des Lebensraumverlustes der Arten der Offen-/Halboffenlandschaft (Feldlerche, Rebhuhn, Wiesenschafstelze) geschaffen sowie der Ausgleich des Verlustes von artenarmen Intensivgrünland.

Bei Umsetzung der erforderlichen Maßnahmen und unter Beachtung der entsprechenden artenschutzrechtlichen Hinweise ist davon auszugehen, dass keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG durch das Planvorhaben ausgelöst werden.

4. BERÜCKSICHTIGUNG UND ABWÄGUNG DER STELLUNGNAHMEN AUS DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB

Die Öffentlichkeit hat sich im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie § 3 Abs. 2 BauGB beteiligt. Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden 6 Stellungnahmen abgegeben. Zur Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde keine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit eingereicht. Die erneute Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB hat aufgrund der Änderung einer Firsthöhe sowie der Änderung der Örtlichen Bauvorschrift in Bezug auf die Dachneigung in Teilbereichen des Allgemeinen Wohngebietes stattgefunden. Es sind zwei Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit abgegeben worden, jedoch nicht zu den geänderten Teilen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden einige Stellungnahmen gemeinsam für die zeitgleich ausgelegten Vorentwürfe der Bebauungspläne „Backhausfeld“ und „Vorwerks Garten“ eingereicht. Beide Bebauungspläne basieren auf dem zusammenhängenden städtebaulichen Konzept „Rethmar-West“ (s. Punkt 2). In Anbetracht des gesamten geplanten Baugebietes „Rethmar West“ wurden Bedenken in Bezug auf die verkehrliche Belastung der bestehenden Straßen und die Belastbarkeit der vorhandenen Infrastruktur - insbesondere von Kindergärten und der Grundschule in Rethmar - geäußert.

Die verkehrliche Belastung bezieht sich in erster Linie auf die geplante Anbindung des Bebauungsplanes „Vorwerks Garten“ an das bestehende Baugebiet Rethmar-Süd. Es wird befürchtet, dass mit der Anbindung des Plangebietes „Rethmar West“ an die Straße

„Rohrbeckweg“ im Baugebiet Rethmar-Süd eine Verkehrszunahme und damit verbunden eine Erhöhung des Verkehrslärms und eine Verkehrsgefährdung sowie ein Wertverlust für die Grundstücke in diesem Bereich verbunden ist.

Durch die im Verkehrskonzept für das Baugebiet „Rethmar West“ ermittelte zusätzliche Verkehrsbelastung im Bereich Rohrbeckweg/Rethmar-Süd sind jedoch keine relevanten Beeinträchtigungen zu erwarten. Da es sich bei dem Rohrbeckweg um eine Gemeindestraße handelt, die den zusätzlichen Verkehr, der durch das geplante Baugebiet entsteht abwickeln kann, wird der Anregung, dass neue Baugebiet „Rethmar West“ im Süden nicht über den Rohrbeckweg anzubinden, nicht gefolgt. Aus städtebaulicher Sicht wird mit der Planung der Empfehlung des Verkehrsgutachtens mindestens zwei untergeordnete Anbindungen neben der Hauptanbindung an die B 65 für das neue Baugebiet Rethmar West zu schaffen, um eine Vernetzung mit dem bestehenden Ort zu erreichen, gefolgt. Seitens der Öffentlichkeit vorgeschlagene Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung wie Poller oder die Einstufung des Rohrbeckweges als Spielstraße können nicht auf der Bebauungsplanebene geregelt werden, sondern sind Gegenstand verkehrsbehördlicher Anordnungen und Maßnahmen.

Während des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes „Vorwerks Garten“ konnte eine weitere Anbindung an den Ortskern von Rethmar durch eine Verbindung von der Planstraße „I“ zur Poststraße hergestellt werden und somit die Beziehung zwischen dem Neubaugebiet und den bestehenden Wohngebieten Rethmars zusätzlich gestärkt werden.

In Bezug auf die Auslastung der Kindergärten und der Grundschule in Rethmar kann die Stadt im Rahmen der schrittweisen Siedlungsentwicklung durch zeitliche Abstimmung der einzelnen Bauabschnitte auf die Kapazitäten der vorhandenen Infrastruktur deren Überlastung verhindern. Für die Grundschule in Rethmar wurden aktuell Schülerzahlen im Rahmen der von der Stadt Sehnde in Auftrag gegebenen Pestel-Studie „Untersuchung der demographischen Entwicklung in der Stadt Sehnde einschließlich ihrer Implikationen auf die Wohnungsmärkte“ ermittelt. Die Studie zeigt, dass der mit der schrittweisen Entwicklung der Wohngebiete in Rethmar-West zu erwartende Anstieg der Schülerzahlen gut verkraftet wird. Die Studie legt ebenfalls dar, dass anderenfalls eine Auslastung der Klassen mittelfristig nicht mehr gegeben ist.

Weitere Hinweise und Anregungen sind in Bezug auf die Geschossigkeit des geplanten Wohngebietes eingegangen. Eine zweigeschossige Bebauung mit einer Firsthöhe bis zu 12,5 m wird im Hinblick auf die vorhandene eingeschossige Bebauung in Rethmar-Süd abgelehnt. Die Stadt folgt dieser Anregung nicht, um weiterhin im Plangebiet neben dem klassischen Ein- oder Zweifamilienhaus kleinflächig auch die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von zweigeschossiger Mehrfamilienhausbebauung zu schaffen um damit ein breiteres Spektrum unterschiedlicher Wohnformen anbieten zu können. Mit der Planung von Zweigeschossigkeit wurde auch auf die Stellungnahme der Region Hannover zur 42. FNP-Änderung im Bereich des Baugebietes Rethmar-West vom 6. April 2018 reagiert, die eine Beschränkung auf Einzel- und Doppelhausbebauung

angesichts der Nachfragesituation in der Region Hannover kritisch sieht. Sie verweist auf Zielwerte, nach denen 40 % der zu realisierenden Wohneinheiten im Mehrfamilienhaussektor anzustreben sind.

Die Erreichbarkeit einer bestehenden Pferdeweide wurde aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes in Frage gestellt. Die Erreichbarkeit ist über Flächen, die im Besitz der Stadt Sehnde stehen, möglich. Die dazu erforderliche Regelung erfolgt außerhalb des Bebauungsplanverfahrens.

In Bezug auf die festgesetzte maximale Traufhöhe wurde angeregt, diese von 4,50 m auf 5,0 m zu erhöhen, um mehr Wohnraumkomfort zu bieten. Dem wurde gefolgt. Weiterhin wurde darauf hingewiesen, dass das festgesetzte „stehende“ Fensterformat $h/b = 1,25/1$ zu wenig Spielraum für moderne Wohnraumgestaltung bietet. Die daraufhin erfolgte Änderung der ÖBV erlaubt nun bei 20 % der Gesamtfensterflächen andere Fensterformate.

In Anbetracht des niedrigen Wasserdrucks in Rethmar werden Probleme mit der Wasserversorgung bei einem Brandfall befürchtet. Zur Sicherstellung der Feuerlöschmenge von 1600 Liter/Minute über 2 Stunden sind über die vorhandenen Entnahmestellen am Hydrant Rohrbeckweg 840 Liter/Minute über 2 Stunden und am Hydrant Backhausfeld 940 Liter/Minute über 2 Stunden aus dem Trinkwassernetz entnehmbar. Ergänzend ist im Bebauungsplan ein Leitungsrecht innerhalb der privaten Grünfläche am westlichen Randbereich des Baugebietes festgesetzt, wodurch eine weitere Möglichkeit der Löschwasserversorgung durch die Herstellung eines Anschlusses an den Mittellandkanal besteht.

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, § 4 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden folgende Anregungen wie erläutert berücksichtigt und Hinweise aufgenommen:

Das Amt für regionale Landesentwicklung Leine – Weser weist darauf hin, dass die Lage der externen Kompensationsmaßnahmen innerhalb von Flächen des Flurbereinigungsverfahrens bei der Verfahrensabwicklung abgestimmt werden muss.

Die Avacon AG teilt mit, dass sich im Plangebiet zwei Mittelspannungssysteme befinden, die umgelegt werden müssen. Es erfolgt der Hinweis, dass Versorgungsleitungen nicht überbaut werden dürfen. Aufgrund einer entsprechenden Anregung der Avacon wird eine Fläche für einen Stationsplatz der Avacon festgesetzt.

Die Region Hannover weist auf den Löschwasserbedarf für das Plangebiet nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW mit 1.600 l/min. über 2 Stunden hin. Zur Abwägung siehe oben. Im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB für den Bebauungsplan

„Backhausfeld“ teilte die Untere Naturschutzbehörde mit, dass entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan fehlen, die die Aufwertung der geplanten Regenrückhaltebecken um 0,25 im Rahmen der Eingriffsbilanzierung rechtfertigen. Die Regenrückhaltebecken bleiben daraufhin in der Eingriffsbilanzierung für den Bebauungsplan „Backhausfeld“ und entsprechend auch für den Bebauungsplan „Vorwerks Garten“ unberücksichtigt.

Folgende Anregungen konnten nicht berücksichtigt werden:

Den Anregungen des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie, die Baugrundstücke gestaffelt zu vergeben sowie auf eine Vollversiegelung im Bereich von Parkplätzen u. ä. zu verzichten, wird nicht gefolgt. Da der größte Teil der Flurstücke im Eigentum der Stadt Sehnde steht, liegt es in der Hand der Stadt, die Vergabe zu steuern. Eine entsprechende Festsetzung erscheint nicht praktikabel. Der Einsatz von wasserdurchlässigen Materialien wird im Rahmen der Erschließungsplanung geprüft und danach entschieden, inwieweit diese Materialien mit der Belastung der jeweiligen Flächen vereinbar sind.

5. BERÜCKSICHTIGUNG DER GEPRÜFTEN, IN BETRACHT KOMMENDEN ANDERWEITIGEN PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Die Standortentscheidung für das Wohnbaugebiet wurde bereits durch die Machbarkeitsstudie „Rethmar 2030“ (2017) vorbereitet und durch die 42. Änderung des Flächennutzungsplanes getroffen. Dem entsprechend ist das Plangebiet im Flächennutzungsplan bereits als Wohngebiet mit randlichen Grünflächen und Grünachsen dargestellt.

Durch den Bebauungsplan „Vorwerks Garten“ erfolgen eine beabsichtigte Siedlungsarrondierung und Ortsrandgestaltung im Bereich Rethmar-West. Möglichkeiten zur Nachverdichtung im Ortskern sind zurzeit aufgrund der Eigentumsverhältnisse nicht gegeben.

Grundlegende Planungsalternativen für das Plangebiet selbst ergaben sich nicht. Die städtebaulichen Grundzüge des Plangebietes wurden bereits im Rahmen der Machbarkeitsstudie entwickelt.

Sehnde, 10.03.2020

gez. Kruse
Bürgermeister