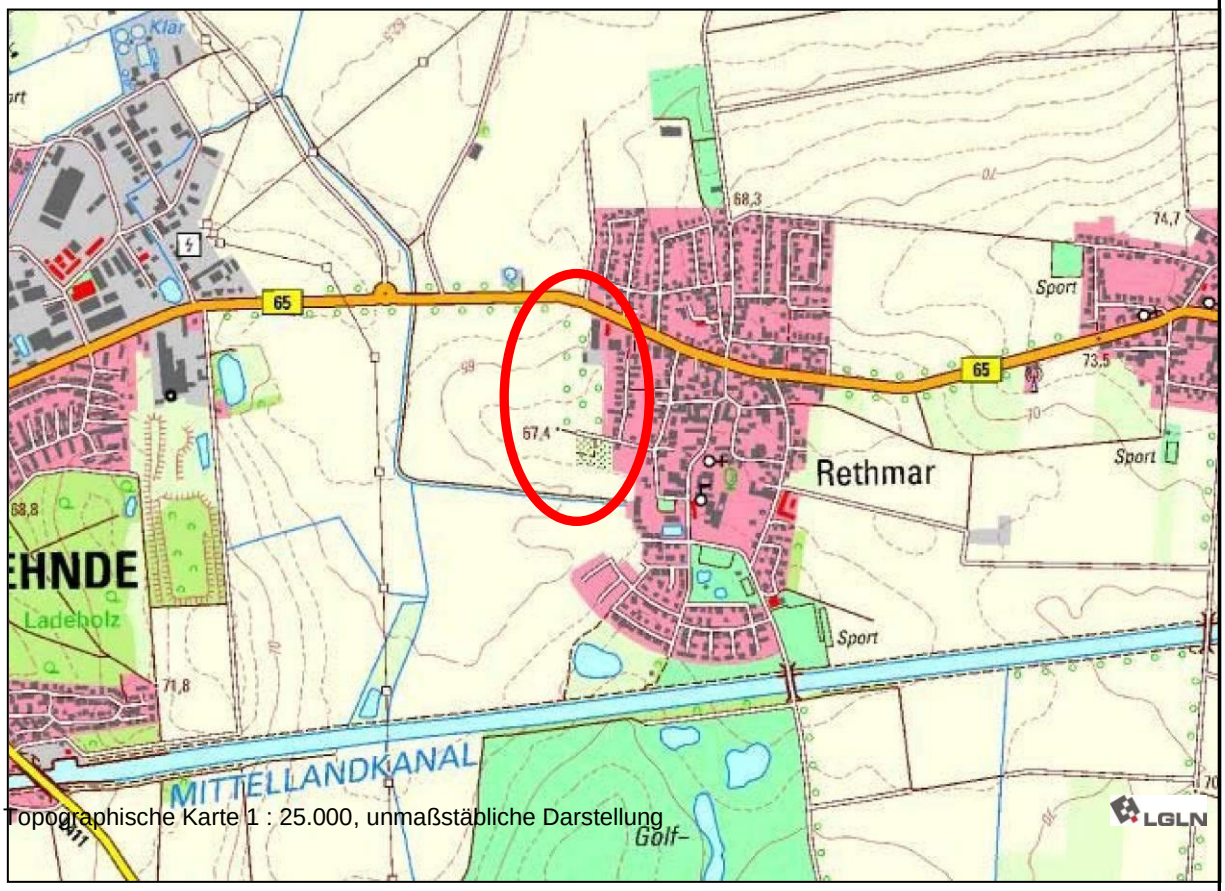
Zusammenfassende Erklärung
gem. § 10a BauGB
zum Bebauungsplan Nr. 215 „Backhausfeld“
der Stadt Sehnde



Topographische Karte 1 : 25.000, unmaßstäbliche Darstellung

Stadt Sehnde
Nordstraße 21, 31319 Sehnde

planerzirkel b. schmalenberger städtebau, grün- und landschaftsplanung ottostrasse 33 31137 hildesheim tel. (05121) 39313 fax 14799

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

Mit dem Bebauungsplan Nr. 215 „Backhausfeld“ wird südlich der B 65 eine rd. 9,7 ha große Fläche am westlichen Ortsrand des Ortsteiles Rethmar der Stadt Sehnde überplant, um den bestehenden Bedarf an Wohnbauflächen der Stadt Sehnde zu decken. Ein an die B 65 angrenzender, bereits mit ehemaligen Betriebs- und Verwaltungsgebäuden des Bundessortenamtes bebauter Bereich von rd. 1,15 ha ist ebenfalls Teil des Plangebietes.

Ziel der Planung im Bereich der Neubauflächen ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) auf bisherigen Anbauflächen des Bundessortenamtes sowie landwirtschaftlich genutzten Flächen, um den nachgefragten Wohnungsbedarf für den Einfamilienhausbau als Einzel- oder Doppelhäuser zu decken. Um Angebote für unterschiedliche Wohnbedürfnisse zu schaffen, werden zudem an geeigneten Bereichen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung kleinerer Mehrfamilienhäuser geschaffen. Das städtebauliche Entwicklungskonzept ermöglicht eine zeitlich gestaffelte städtebauliche 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 sowie ein Kinderspielplatz im Bebauungsplan festgesetzt.

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

Im Bereich der Bestandsfläche mit den ehemaligen Gebäuden des Bundessortenamtes soll die bauliche Entwicklung und Nachnutzung der Gebäude städtebaulich gesteuert werden und eine Mischnutzung ausgewiesen werden.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Sehnde weist die Flächen das Plangebietes als Wohnbauflächen mit randlicher Eingrünung aus bzw. als gemischte Bauflächen im Bereich mit den ehemaligen Gebäuden des Bundessortenamtes.

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 Ackerflächen, von brachgefallenen Gartenbauflächen sowie von versiegelten Flächen des ehemaligen Bundessortenamtes durch ein Wohngebiet, durch Straßen und Grünflächen. Dabei erfolgt ein kleinflächiger Verlust von Biotopen allgemeiner Bedeutung (halbruderale Gras- und Staudenflur, standortgerechter Gehölzbestand) sowie von einzelnen Bäumen insbesondere im Bereich des Grabens „Donau“. 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 von 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 aufgewertet.

Als weitere Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation des Eingriffs werden Festsetzungen zur Begrenzung der Bodenversiegelung, zur Regenwasserrückhaltung sowie zur Ein- und Durchgrünung des Baugebietes auf öffentlichen und privaten Flächen getroffen. Die Regenrückhaltebecken und der Lärmschutzwall werden naturnah gestaltet. Die Regenrückhaltebecken im Bereich des Grabens „Donau“ werden mit einer naturnahen Umgestaltung des Grabens verbunden. Der Graben wird als Gerinne mäandrierend durch die abwechslungsreich gestalteten Regenrückhaltebecken geführt. Es werden unterschiedliche Standortbedingungen geschaffen, die zu einer mosaikartigen Bodenentwicklung beitragen und so gleichzeitig die Basis für eine hohe Artenvielfalt gelegt. Die Verortung des Kreisels an der Zufahrt zum geplanten Wohngebiet erfolgte unter Berücksichtigung des Schutzes der im Bereich der B 65 wachsenden Bäume. Ortsbildprägende Bäume im Bereich der ehemaligen Gebäude des Bundessortenamtes sind zum Erhalt festgesetzt.

Die Lärmemissionen aus dem Straßenverkehr der B 65 für die geplante Wohnbebauung werden durch Festsetzung eines 2,5 m hohen Lärmschutzwalles minimiert. Auf der Grundlage eines Gutachtens zur Prognose von Schallimmissionen wurden darüber hin-

aus Lärmpegelbereiche und passive Lärmschutzmaßnahmen für das Plangebiet festgesetzt.

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. Die „Donau“ wird naturnah umgestaltet und als Gerinne in die dort geplanten naturnahen Regenrückhaltebecken integriert. Darüber hinaus erfolgt innerhalb der öffentlichen Grünflächen die Anlage von extensiv gepflegten Gras- und Staudenfluren mit Anpflanzung von Gehölzen, 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 darüber hinaus erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden extern umgesetzt.

Für den Lebensraumverlust der Arten der Offen-/Halboffenlandschaft (Feldlerche, Rebhuhn, Wiesenschafstelze) werden artspezifische Kompensationsmaßnahmen auf externen Kompensationsflächen festgesetzt.

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 und Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 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 wurden 5 Stellungnahmen eingereicht.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden einige Stellungnahmen gemeinsam für die zeitgleich ausgelegenen Vorentwürfe der Bebauungspläne „Backhausfeld“ und „Vorwerks Garten“ eingereicht. Letztgenannter grenzt unmittelbar südlich an den Geltungsbereich „Backhausfeld“ an. Beide Bebauungspläne basieren auf dem zusammenhängenden städtebaulichen Konzept „Rethmar-West“.

Bedenken wurden in erster Linie 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. Durch die Anbindung beider Baugebiete Richtung Süden wird dort aufgrund der Verkehrszunahme eine Erhöhung des Verkehrslärms und der Verkehrsgefährdung sowie ein Wertverlust für die dortigen Grundstücke befürchtet.

Der Anregung, dass neue Baugebiet „Rethmar West“ im Süden nicht über den Rohrbeckweg des Baugebietes Rethmar-Süd anzubinden, wird nicht gefolgt. Durch die im Verkehrskonzept für das Baugebiet „Rethmar West“ ermittelten zusätzlichen Verkehrsbelastung im Bereich Rohrbeckweg/Rethmar-Süd sind keine relevanten Beeinträchtigungen zu erwarten. Zudem wird mit der Planung der Empfehlung des Verkehrsgutachtens, mindestens zwei untergeordnete Anbindungen neben der Hauptanbindung an die B 65 für das neue Baugebiet zu schaffen, um eine Vernetzung mit dem bestehenden Ort zu erreichen, gefolgt. Dafür stehen zur Zeit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Backhausfeld“ nur die Anbindung nördlich des Friedhofs im Bereich „Backhausfeld“ sowie im Bereich des Bebauungsplanes „Vorwerks Garten“ im Süden über den Rohrbeckweg zur Verfügung.

In Bezug auf die Auslastung der Kindergärten und der Grundschule in Rethmar kann die Stadt im Rahmen der 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.

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

Erfolgte Anregungen zur Straßenaufteilung im Bereich der Planstraße E am Friedhof sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanes, sondern können erst im Rahmen der nachfolgenden Ausführungsplanung berücksichtigt werden.

In Anbetracht des niedrigen Wasserdrucks in Rethmar werden Probleme mit der Wasserversorgung bei einem Brandfall befürchtet. Eine Messüberprüfung beim Bundessortenamt im Jahr 2016 hat ergeben, dass die geforderte Löschwassermenge von 1.600 Liter/Minute über 2 Stunden wie folgt sichergestellt wird: Durch einen Hydranten sind 1.040 Liter/Minute dauerhaft entnehmbar. Die Differenz von 560 Liter/Minute wird über eine vorhandene Löschwasserzisterne mit einem nutzbaren Inhalt von 127 m³ abgedeckt. Zudem ist im südlich angrenzenden Bebauungsplangebiet „Vorwerks Garten“ ein Leitungsrecht festgesetzt, wodurch eine ergänzende Löschwasserversorgung durch einen Anschluss an den Mittellandkanal hergestellt werden kann.

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden folgende Anregungen berücksichtigt und alsHinweise 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.

Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr weist darauf hin, dass ein Teilbereich der Baugrenze auf dem Grundstück des Bundessortenamtes von der Bauverbotszone (20 m gemessen vom Fahrbahnrand) abweicht und eine Verlegung der OD-Grenze geplant ist. Dem Lärmschutzwall innerhalb der Bauverbotszone wird zugestimmt, sofern dem Bund dadurch keinerlei Kosten entstehen und die Straßenentwässerung weiterhin gewährleistet bleibt. Dem Kreisverkehr, über den das Plangebiet an die B 65 angebunden werden soll, wird zugestimmt, jedoch mit einem Durchmesser von 40 m und nicht 30 m wie bislang geplant.

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. Die Untere Naturschutzbehörde fehlen entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan, die die Aufwertung der geplanten Regenrückhaltebecken um 0,25 im Rahmen der Eingriffsbilanzierung rechtfertigt. Die Regenrückhaltebecken bleiben daraufhin in der Eingriffsbilanzierung unberücksichtigt. Weiterhin empfiehlt die Untere Naturschutzbehörde die geplante externe Kompensationsmaßnahme als Extensivgrünland mit einem Brachestreifen zu entwickeln, um bestmögliche Lebensraumeigenschaften für Feldlerchen u. a. Feldvögel zu schaffen. Der Gewässerschutz weist darauf hin, dass eine wasserrechtliche Erlaubnis für den Bau von Dränanlagen für Wohngebäude nicht erteilt wird.

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 dann 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 Grünflächen, u.a. im Bereich der „Donau“, dargestellt.

Durch den Bebauungsplan „Backhausfeld“ 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. Hier wurden zwei Varianten für die Anbindung des geplanten Wohngebietes an die B 65 aufgezeigt. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde die Variante mit der Zufahrt, die in einem Bogen über das ehemalige Gelände des Bundessortenamtes an der B 65 führt, verworfen und das weitere Abrücken der Zufahrt vom Ort sowie der vollständige Erhalt des Gebäudeensembles bevorzugt.

Sehnde, 19.12.2019 gez. Kruse
Bürgermeister