

Verfahrensvermerke:

Planunterlage
 Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Gemarkung Devese, Flur 1, Maßstab 1:1000
 Erlaubnisvermerk: Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 5 Abs. 3 des Niedersächsischen Gesetzes über amtliche Vermessungswesen (NVerMG) vom 12.12.2002.

Die Planunterlage entspricht im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes dem Inhalt der Liegenschaftskataster und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Oktober 2009). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen einwandfrei. Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Hannover, den 30.10.2009
 haase & bette
 Theaterstr. 16 – 30159 Hannover
 ÖBVI, Tel. 0511 304270, Fax - 59
 Siegel
 ÖBVI
 gez. Bette

Planverfasser
 Der Entwurf des Bebauungsplanes Devese Nr. 18 „Lloydbrunnensiedlung“ mit örtlichen Bauvorschriften und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von der Dipl.-Ing. Architektur Angela Anders

Hemmingen, den 30.10.2009
 gez. Anders

Aufstellungsbeschluss
 Der Verwaltungsausschuss der Stadt Hemmingen hat in seiner Sitzung am 26.06.2008 die Aufstellung des Bebauungsplanes Devese Nr. 18 „Lloydbrunnensiedlung“ mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.

Öffentliche Auslegung
 Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 20.08.09 dem Entwurf des Bebauungsplanes Devese Nr. 18 „Lloydbrunnensiedlung“ mit örtlichen Bauvorschriften mit Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 02.09.2009 durch Veröffentlichung im Mittelungsblatt „rings um uns“ ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Devese Nr. 18 „Lloydbrunnensiedlung“ mit örtlichen Bauvorschriften und die Begründung dazu haben vom Donnerstag, den 10.09.2009 bis einschließlich Montag, den 12.10.2009 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt.

Satzungsbeschluss
 Der Rat der Stadt Hemmingen hat nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan Devese Nr. 18 „Lloydbrunnensiedlung“ mit örtlichen Bauvorschriften mit Begründung in seiner Sitzung am 29.10.2009 beschlossen.

Hemmingen, den 30.10.2009
 Siegel
 Der Bürgermeister
 gez. Schacht-Gaida

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Devese Nr. 18 „Lloydbrunnensiedlung“ mit örtlichen Bauvorschriften ist gem. § 6 Abs. 5 BauGB am 05.11.2009 im gemeinsamen Amtsblatt für die Region Hannover und die Landeshauptstadt Hannover Nr. 42 bekannt gemacht worden.
 Der Bebauungsplan Devese Nr. 18 „Lloydbrunnensiedlung“ mit örtlichen Bauvorschriften ist damit am 05.11.2009 rechtskräftig geworden.

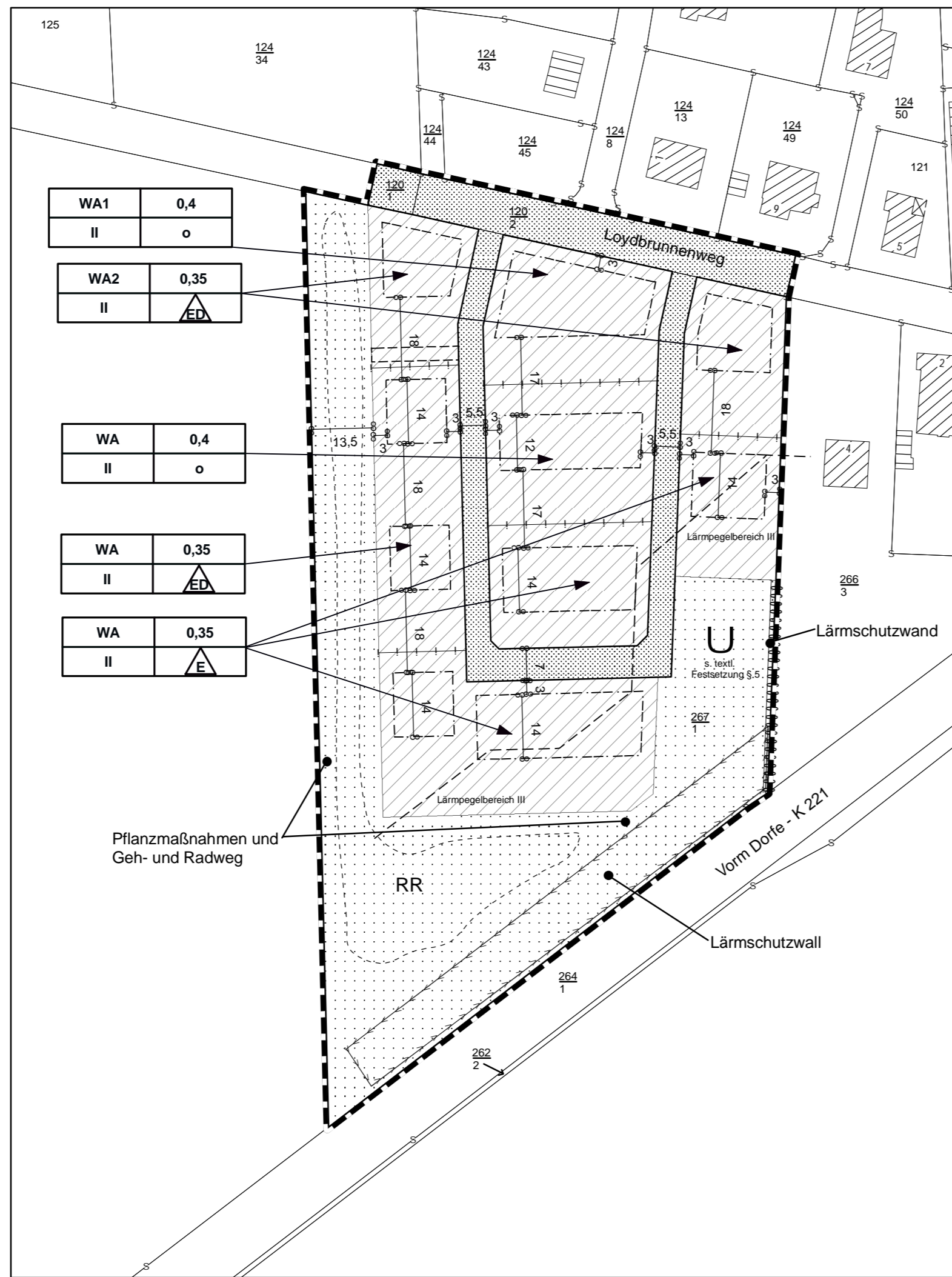
Hemmingen, den 06.11.2009
 Siegel
 Der Bürgermeister
 i.A. gez. Baumgarte

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
 Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Devese Nr. 18 „Lloydbrunnensiedlung“ mit örtlichen Bauvorschriften ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Devese Nr. 18 „Lloydbrunnensiedlung“ mit örtlichen Bauvorschriften nicht geltend gemacht worden.

Hemmingen, den _____
 Der Bürgermeister

Mängel der Abwägung
 Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Devese Nr. 18 „Lloydbrunnensiedlung“ mit örtlichen Bauvorschriften sind Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

Hemmingen, den _____
 Der Bürgermeister



Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO**
 - Allgemeine Wohngebiete - WA, WA1 und WA2 (§ 4 BauNVO) s. textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften
- Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21 BauNVO**
 - 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) s. textliche Festsetzungen
 - II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)**
 - offene Bauweise
 - Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Nur Einzelhäuser zulässig
 - Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)**
 - Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
- Grünflächen § 9 (1) Nr. 15 BauGB)**
 - Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: s. Text in der Planzeichnung und textliche Festsetzungen
 - Spielplatz
 - Flächen für Regenrückhaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)**
 - Lärmschutzwand s. textliche Festsetzungen
 - Lärmschutzwand s. textliche Festsetzungen
 - Abgrenzung Lärmpegelbereich III s. textliche Festsetzungen
- Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Textliche Festsetzungen

§ 1 Allgemeines Wohngebiet

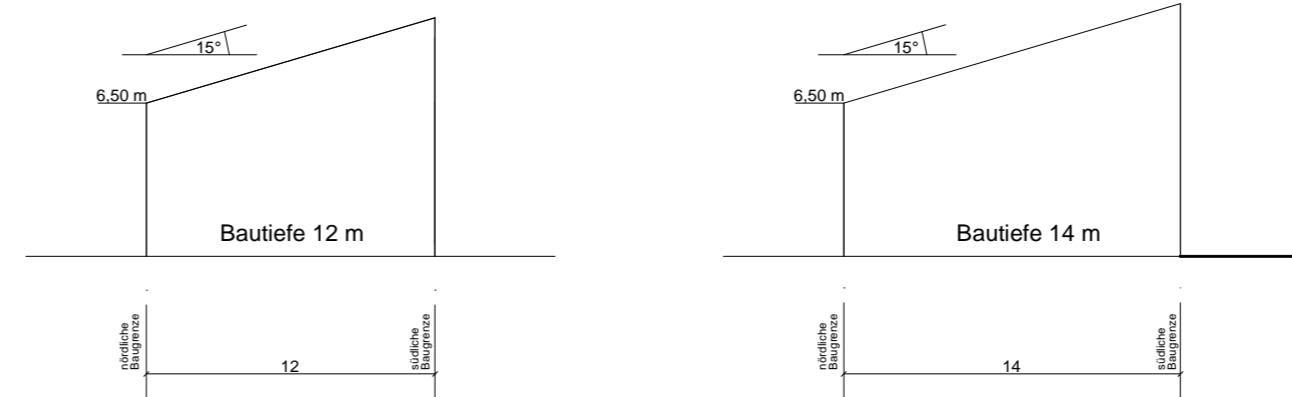
Die GRZ im WA1 und WA2 darf durch die Grundfläche der im § 9 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um nicht mehr als 10 % überschritten werden.
 Alle öffentlichen und privaten Wege, Zufahrten und Stellplätze sind nur mit wasserundurchlässigem auszuführen, z.B. Rasengittersteine, Schotterterrassen, Pflaster mit mehr als 10 % wasserundurchlässigen Anteilen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

Vor Garagen bzw. Carports gem. § 12 BauNVO müssen Aufstellflächen mit einer Fläche von mindestens 5,00 vorhanden sein.

Die Dachflächen von Garagen und Carports i.S. von § 12 BauNVO sind dauerhaft und flächendeckend zu begrünen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

§ 2 Höhen

- Im WA wird ein Rahmen für die maximale Höhe baulicher Anlagen definiert (s. dazu die erläuternde Skizze). Für die jeweilige nördliche Baugrenze im WA wird die maximale bauliche Anlage mit 6,50 m festgesetzt. Ausgehend von dieser Maximalhöhe darf eine geneigte Linie, die mit einer 1:1 Steigung Richtung Süden gezogen wird, nicht überschritten werden.



erläuternde Skizze zum festgesetzten Rahmen für die maximale bauliche Anlage

- Im WA1 darf die maximale Höhe baulicher Anlagen 11 m nicht überschreiten.
- Im WA2 darf die maximale Höhe baulicher Anlagen nicht überschritten werden.
- Die in (1) (2) und (3) festgesetzten Maximalhöhen gelten nicht für untergeordnete Bauteile wie z.B. Schornsteine, Antennen.
- Im WA WA1 und WA2 darf die südliche Baugrenze bis zu 2 m durch Gebäudeteile wie z.B. Balkone, Terrassen oder Wintergärten überschritten werden. An der nördlichen Baugrenze ist eine Überschreitung 1-geschossiger Anbauten mit einer Geschosshöhe von maximal 3,50 m zulässig.
- Für die Höhe baulicher Anlagen ist die Bezugshöhe die Erschließungsstraße im Bereich, der das Grundstück erschließt.

§ 3 Aktiver Lärmschutz

Für den Lärmschutzwand parallel zur K22 wird mindestens eine Höhe von 3,00 m über der Fahrbahn K22 festgesetzt. An der Ostgrenze der öffentlichen Grünfläche wird i.V.m. dem Lärmschutzwand eine 1,80 m hohe Lärmschutzwand festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

§ 4 Passiver Lärmschutz

Für die „Allgemeinen Wohngebiete“ südöstlich der gestrichelten Linie der Lärmpegelbereich III d.h. maßgeblicher Außenlärmspegel bis 65 dB(A) festgesetzt.

Vorhaben sind nur zulässig, wenn sie die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ Teil 5, (Nds. MBL 1991, S. 259) erfüllen, für sie festgesetzt sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

Im Lärmpegelbereich I sind Balkone und sonstige Freibereiche 1. und 2. Obergeschosses unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

§ 5 Öffentliche Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen werden für eine Bepflanzung mit standortgerechten Gehölzen in Pflanzgruppen und Einzelbäumen als Ausgleichsmaßnahme festgesetzt. Die angepflanzten Gehölze sind zu erhalten zu pflegen und bei natürlichem Abgang zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB).

In den öffentlichen Grünflächen sind Geh- und Radwege sowie Entwässerungsanlagen zulässig (s. Planzeichnung). Die Spielflächen können in die gesamte öffentliche Grünfläche integriert werden.

§ 6 Pflanzmaßnahmen auf Privatgrundstücken

Im WA WA1 und WA2 wird die angefangene 150 qm überbaute Grundstücksfläche eine Fläche von mind. 15 qm das Anpflanzen von Laubgehölzen (1 Laubbaum oder 3 Sträucher) festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB).

Die angepflanzten Gehölze sind zu erhalten zu pflegen und bei natürlichem Abgang zu ersetzen.

Hinweise:

Denkmalschutz:

Da mit dem Auftreten archäologischer Funde oder Befunde zu rechnen ist, bedürfen Erdarbeiten im Plang denkmalschutzrechtlichen Genehmigung gem. § 10 i.V.m. § 13 Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG). Darauf der Träger der Maßnahme zur Auflage gemacht, den Beginn der Erdarbeiten spätestens vier Wochen vorher schriftlich anzuzeigen, zudem müssen angezeigte Erdarbeiten mit einem Hydrogeologen abgestimmt werden, um die Böschungshobel zu vermeiden.

Pflanzmaßnahmen:

Die zulässige Pflanzenauswahl für festgesetzte Pflanzmaßnahmen ist der Pflanzlisten-Punkt 7 der Begründung zu entnehmen. Bei Pflanzmaßnahmen auf Privatgrundstücken sind die Bestimmungen des Niedersächsischen Nachbarrechts zu beachten.

Errichtung von Kellern:

Die wasserrechtliche Genehmigung für ständige Grundwasserhaltung (Drainage) kann seitens der Gemeindebehörde nicht in Aussicht gestellt werden. Keller sollten deshalb in dieser Bauweise errichtet werden.

Örtliche Bauvorschriften

§ 1 Der Geltungsbereich dieser Satzung ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Devese Nr. 18 „Lloydbrunnensiedlung“.

§ 2 Dächer

(1) Als Dacheindeckung der Hauptdachflächen von Hauptgebäuden werden nur eindeckungen in den Farbtönen „rot bis rotbraun“, „braun“, „grau bis schwarz“ Grunddächer zugelassen. Solare Photovoltaikanlagen sind zulässig.

§ 3 Einfriedungen

- Als Einfriedung sind entlang der öffentlichen Flächen (Straßenverkehrsfläche und öffentliche Grünflächen) nur Heckenpflanzungen mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen einer maximalen Höhe von 2,00 m zulässig.
- Ergänzend zu den Heckenpflanzungen dürfen andere Einfriedungen bis zu einer Höhe von 0,80 m errichtet werden.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs. 3 NBauO, wer im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer gegen die in den §§ 23 aufgeführten Vorschriften verstößt.

§ 5 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit dem Tage der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG DES BEBAUUNGSPLANES DEVESE NR. 18 „LLOYDBRUNNENSIEDLUNG“

Aufgrund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), aufgrund der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i.d.F. vom 13.07.1995 (Nds. GVBl. S. 199) und aufgrund der §§ 6 und 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) i.d.F. vom 22.08.1996 (Nds. GVBl. S. 382) z.uletzt geändert am 18.05.2006 (Nds. GVBl. S. 202, 203), hat der Rat der Stadt Hemmingen den Bebauungsplan Devese Nr. 18 „Lloydbrunnensiedlung“ mit örtlichen Bauvorschriften und die Begründung dazu als Satzung beschlossen.

Hemmingen, den 30.10.2009
 Siegel
 Der Bürgermeister
 gez. Schacht-Gaida

RECHTSGRUNDLAGEN

Für den Bebauungsplan gelten außer den in der Präambel genannten Rechtsgrundlagen

- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung – BauNVO) vom 26.06.1962 in der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466) und
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeicherverordnung 1990 – PlanZV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58).

Hiermit wird die Übereinstimmung mit der Urschrift beglaubigt.

Hemmingen, den Der Bürgermeister
 Im Auftrage

Region Hannover
 Stadt Hemmingen

Bebauungsplan Devese Nr. 18
 „Lloydbrunnensiedlung“
 mit örtlichen Bauvorschriften

Maßstab 1:1000

Satzung – Beglaubigte Abschrift

Quelle: Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung

Begründung zum Bebauungsplan Devese Nr. 18 „Lloydbrunnensiedlung“

1 Allgemeines

1.1 Lage und Größe des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Devese Nr. 18 „Lloydbrunnensiedlung“ umfasst eine Fläche im Südwesten Deveses zwischen dem „Loydbrunnenweg“ und der „K 221“. Die Größe beträgt ca. 1,66 ha.

1.2 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Wohnbauland im Stadtgebiet von Hemmingen wird, aufgrund der Nähe zur Landeshauptstadt Hannover, stark nachgefragt. Im Kernbereich Deveses wurde zuletzt Mitte der 90er Jahre mit dem Baugebiet „Am Roggenkamp“ Wohnbauland bereitgestellt. Devese weist neben Hemmingen-Westerfeld die geringste Entfernung nach Hannover auf. In Hemmingen-Westerfeld gibt es mittelfristig keine Möglichkeit für die Entwicklung weiterer Wohnbauflächen. Auch mit Blick auf die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen in Hemmingen ist Devese daher für eine moderate Wohnbauentwicklung geeignet:

- Anbindungen an den ÖPNV sind in ca. 400 m bzw. 700 m Entfernung vorhanden.
- Im Gewerbegebiet Devese gibt es hervorragende Einkaufsmöglichkeiten.
- Ein Kindergarten ist in Devese vorhanden; eine Grundschule und eine weiterführende Schule befinden sich in Hemmingen-Westerfeld

Der Bebauungsplan Devese Nr. 18 „Lloydbrunnensiedlung“ hat das Ziel, mit einer behutsamen Entwicklung von Wohnbauland in Devese attraktive Baugrundstücke bereitzustellen.

Die Ausweisung von Wohnbauflächen soll der Bewältigung der Wohnungsnachfrage im Raum Hannover sowie der Sicherung der Auslastung der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen dienen.

Zweck der Planung ist die Schaffung von attraktiven Wohngrundstücken.

Besonders herauszustellen ist, dass bei dieser Siedlung hohe ökologische Standards umgesetzt werden sollen, die durch Festsetzungen im Bebauungsplan und Regelungen im städtebaulichen Vertrag festgelegt werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Devese Nr. 18 „Lloydbrunnensiedlung“ ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung von Wohnbebauung in dem Bereich zu schaffen.

1.3 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Devese Nr. 18 „Lloydbrunnensiedlung“ befindet sich in der Gemarkung Devese, Flur 1. Er hat eine Größe von ca. 1,66 ha. und wird im

- Norden durch die vorhandene Einfamilienhausbebauung
- Osten durch ein bebautes Grundstück (Flurstück 266/3)
- Süden durch die K 221
- Westen durch Ackerflächen

begrenzt.

Der genaue Geltungsbereich ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Im Westen grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Devese Nr. 1 an das Plangebiet, welcher für den Bereich ein „Allgemeines Wohngebiet“ festsetzt. Bei dem nördlich angrenzenden Baugebiet handelt es sich um eine Entwicklung nach § 34 BauGB.

1.4 Ziele der Raumordnung

Im Regionalen Raumordnungsprogramm 2005 (RROP) wird Devese als ländlich strukturierte Siedlung mit der Funktion Eigenentwicklung festgelegt. Nach der neuen Definition für die Eigenentwicklung (5% der Ausgangsbasis Siedlungsfläche) können in Devese innerhalb von 10 Jahren gem. RROP (Begründung Seite 71) 9,974 m² (rd. 1 ha) entwickelt werden.

Die Region Hannover hat dazu in Ihrer Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der TÖB und der Öffentlichkeit angemerkt, dass mit 1,25 ha der gem. RROP 2005 ermöglichte Flächenzuwachs zwar überschritten sei, die Planung aufgrund der Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan und von der Region nicht beabsichtigten Flächenanpassung dennoch mit den Zielen der Raumordnung vereinbar sei.

Der beabsichtigte Flächenzuwachs im Südwesten Deveses entspricht aus Sicht der Stadt auch nach der in diesem Entwurf vorgenommenen Erweiterung des Geltungsbereichs auf 1,66 ha den Vorgaben der Raumordnung. Die tatsächliche Siedlungserweiterung abzüglich der großzügigen Grünflächen am Ortsrand beträgt rd. 1 ha (1,04 ha) und ist nach wie vor aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (s. Punkt 1.5).

Seit Wirksamkeit des Flächennutzungsplans im Jahr 1997, d.h. seit 12 Jahren, wurden im „Kernort“ Devese (hier werden die unmittelbar an Hemmingen-Westerfeld grenzenden, aber zur Gemarkung Devese gehörenden, Bereiche nicht betrachtet) keine neuen Flächen mehr entwickelt. Die nun geplante Entwicklung von rd. 1 ha neuer Siedlungsflächen entspricht auch nach diesem Kriterium den Zielen der Raumordnung.

Weitere Ziele, die eine Anpassung erfordern, bestehen für diesen Bebauungsplan nicht.

1.5 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Hemmingen ist am 09.01.1997 wirksam geworden.

Für den Geltungsbereich sind „Wohnbauflächen“ und in dem Bereich entlang der Kreisstraße „landwirtschaftliche Flächen“ dargestellt. Die Darstellung der landwirtschaftlichen Flächen wird in der Begründung zum Flächennutzungsplan nicht näher erläutert. Es wird aber davon ausgegangen, dass hier aus Lärmschutzgründen ein gewisser Abstand zur K 221, die relativ stark befahren ist, eingehalten werden sollte. Die Darstellungen des Flächennutzungsplans sind nicht parzellenscharf. Der Lärmschutz wird im Bebauungsplan, u.a. durch Abstand zur K221, entsprechend berücksichtigt. Der Inhalt des Bebauungsplans ist daher aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt und entspricht der in ihm dargestellten beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Stadtgebietes.

2 Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan

2.1 Geländeverhältnisse und Entwässerung

Das Gelände des Plangebiets weist nach Nordwesten ein Gefälle von ca. 1 m auf.

Das anfallende Niederschlagswasser versickert derzeit. Eine Einleitung in das Ortsnetz ist nur gedrosselt möglich. Sofern das im Zuge der Entwicklung eines neuen Baugebietes anfallende Niederschlagswasser nicht versickert werden kann, wird eine Rückhaltung erforderlich.

2.2 Bodenbeschaffenheit und Altlasten, Kampfmittel

Im Zuge der Planung wurde ein Bodengutachten erstellt. Im Rahmen des Bodengutachtens wird die Aussage getroffen, dass die Bodenverhältnisse für eine Versickerung nicht geeignet sind. Insbesondere aufgrund des auftretenden Schichtwassers wird daher die herkömmliche Entsorgung des Niederschlagswassers über das öffentliche Netz empfohlen.

Altlagerungen oder Altlasten im Plangebiet sind nicht bekannt.

Das Plangebiet wurde auf das Vorhandensein von Kampfmitteln anhand von Luftbildern untersucht. Kampfmittel sind nach Aussage der „Zentralen Polizeidirektion Hannover“ im Plangebiet nicht vorhanden.

2.3 Baulich genutzte Flächen, Freiflächen, Zustand von Natur und Landschaft

Baulich genutzte Flächen gibt es im Plangebiet nicht. Es handelt sich hier ausschließlich um intensiv genutzte, ausgeräumte Ackerflächen. Im Rahmen des Verfahrens wird das Plangebiet und ggf. die nähere Umgebung auf geschützte Arten untersucht.

Im Osten grenzt die stark befahrene K 221 an das Plangebiet, sodass mit erheblichen Lärmimmissionen zu rechnen ist.

3 Inhalt des Bebauungsplanes – Begründung der wesentlichen Festsetzungen

Bebauungsvorschlag

Der nebenstehende städtebauliche Entwurf stellt die Grundlage für die getroffenen Festsetzungen dar. Geplant ist eine Siedlung mit hohen ökologischen Standards mit einer eindeutigen Südausrichtung der Wohngebäude.

Zunächst war ein Konzept geplant, welches zur Optimierung der Bedingungen für den Passivhausstandard nur Doppelhäuser und Hausgruppen vorsah. Die Erschließung sollte über eine Gemeinschaftsstellplatzanlage und eine gemeinschaftlich nutzbare private Grünfläche erfolgen. Aufgrund der von der K221 ausgehenden Lärmimmissionen konnte dieses Konzept nicht weiter verfolgt werden.

Das neue Konzept weist größere Abstände der geplanten Bebauung zur Lärmquelle auf, da nun nicht so sensible Nutzungen wie Regenrückhaltung und Spielflächen im Süden des Plangebietes verortet sind. Durch die Errichtung von Einzelhäusern im Nahbereich der Lärmquelle wird eine flexiblere Nutzung der Freibereiche der betroffenen Grundstücke ermöglicht.

Die am Konzept vorgenommenen Änderungen haben das im Vergleich zum Vorentwurf geänderte Erschließungssystem und die Erweiterung des Geltungsbereichs nach Westen zur Folge.

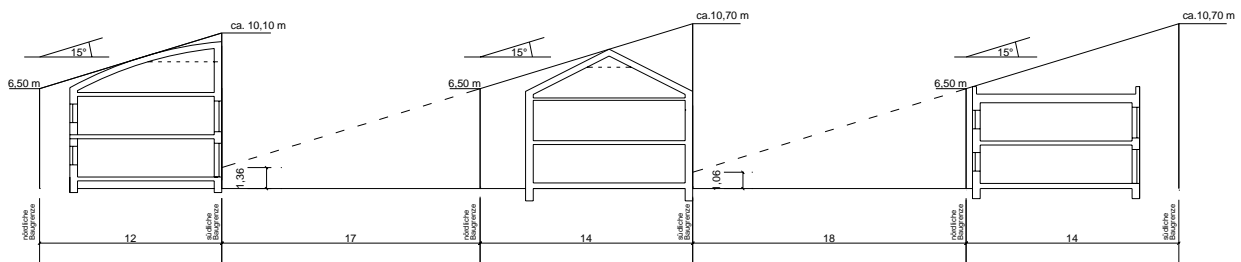
3.1 Bauliche Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird in Anlehnung an die benachbarten Wohngebiete „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird so bestimmt, dass im Baugebiet möglichst optimale Bedingungen für Gebäude mit „Passivhausstandard“ geschaffen werden. Besondere Bedeutung hat die Ausrichtung der Gebäude. Optimal für den Passivhausstandard sind eine Südausrichtung und 2 Vollgeschosse. Es bedarf daher Regelungen des Verhältnisses der Gebäudehöhe zu den Abständen der Gebäude untereinander, um zu gewährleisten, dass die Gebäude sich untereinander so wenig wie möglich verschatten. Es werden daher 2 Vollge-



schosse zugelassen und relativ konkrete Baufenster mit einem Mindestabstand zwischen den Gebäuden in Nordsüdrichtung sowie ein Rahmen für die maximale Höhe von Gebäuden festgesetzt (s. dazu die u.a. Skizze mit der Vorgabe des Höhenrahmens).



Lediglich untergeordneten Bauteilen, wie z.B. Antennen oder Schornsteinen wird die Überschreitung dieses Rahmens eingeräumt. Ggf. kann durch die festgesetzte Maximalhöhe für die nördliche Baugrenze dem Wunsch nicht entsprochen werden, einen Sockel, der höher als 50 cm ist und gleichzeitig 2 Vollgeschosse zu errichten. Diese Benachteiligung wird aber zur Sicherung der Bedingungen für den Passivhausstandard in Kauf genommen. Für die direkt am Loydbrunnenweg befindlichen Grundstücke ist diese Regelung nicht erforderlich. Es werden jedoch auch hier Maximalhöhen vorgegeben, um eine vertretbare Höhenentwicklung sicherzustellen.

Die Baugrenzen dürfen in südlicher Richtung um 2,00 m durch Bauteile wie Sonnenschutz, Balkone, Wintergärten, mit Blick auf den Sonnenschutz in den Sommermonaten bzw. der Steigerung der passiven Sonnenenergienutzung überschritten werden. Nach Norden wird die Überschreitung durch Anbauten, auch auf der ganzen Länge, bis zu einer Höhe von 3,50 m ermöglicht. Dabei kann es sich auch um Wohnraumerweiterungen handeln, sofern die übrigen Festsetzungen, z.B. die GRZ und insbesondere die Grenzabstandsvorschriften der Niedersächsischen Bauordnung beachtet werden. Negative Auswirkungen auf Nachbargebäude sind durch die Überschreitungsmöglichkeiten nicht zu erwarten.

Die festgesetzte GRZ sowie die Überschreitungsmöglichkeiten durch Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche werden mit einer GRZ von 0,35 und einer Überschreitung durch Garagen und Nebenanlagen um 30 % so gering wie möglich gehalten, um die Versiegelung auf das notwendige Maß zu beschränken.

Die Stadt verfolgt das Ziel, auch die Errichtung von kleinen Hausgruppen im Plangebiet zu ermöglichen, da diese Bauform einerseits eine höhere Verdichtung ermöglicht, andererseits der Umsetzung des Passivhausstandards durch die Verringerung von Außenflächen entgegenkommt. Sofern der Standort für die Errichtung von Hausgruppen nicht nachgefragt wird, sollen jedoch auch Einzel- oder Doppelhäuser zulässig sein. Als Bauweise wird für die für eine Bebauung mit Hausgruppen geeigneten Grundstücke im Bereich des Loydbrunnenwegs daher offene Bauweise festgesetzt, ansonsten werden Einzel- und Doppelhäuser zugelassen. In dem Bereich, wo die Errichtung von Hausgruppen möglich ist, wird eine GRZ von 0,4 zugelassen, da bei dieser Bebauungsform erfahrungsgemäß eine größere überbaubare Grundstückfläche benötigt wird. Die Überschreitungsmöglichkeiten für Nebenanlagen werden auch hier mit 30 % festgesetzt, da die Grundstücke optional auch mit Einzelhäusern bebaut werden können und in dem Fall das Maß der Versiegelung analog zu der übrigen Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern im Geltungsbereich so gering wie möglich gehalten werden soll. Die Einhaltung dieser GRZ könnte für eine Reihenhausbebauung knapp sein. Angesichts der ökologischen Vorteile von Reihenhäusern ist daher eine geringe Abweichung denkbar. Sie ist mit breiten Reihenhaustypen aber grundsätzlich möglich.

Im südlichen Teil des Plangebietes werden nur Einzelhäuser zugelassen, da dieser Bereich von Lärmimmissionen, die von der K221 ausgehen, betroffen ist. Die Einzelhausbebauung ermöglicht einen erhöhten Schutz der Freibereiche durch die Anordnung und Gestaltung der Gebäude auf dem Grundstück. Auf diese Art und Weise können auch im Nahbereich der Lärmquelle K221 auf Freiflächen der betroffenen Grundstücke die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) zum überwiegenden Teil eingehalten werden.

3.2 Garagen und Nebenanlagen

Vor Garagen bzw. Carports gem. § 12 BauNVO werden Aufstellflächen mit einer Länge von mindestens 5,00 m festgesetzt, um einen zweiten Stellplatz auf den Privatgrundstücken vorhalten zu können. Mit der Festsetzung soll erreicht werden, dass ein zweiter Stellplatz auf dem Grundstück vorgehalten wird. Insbesondere im Fall der Errichtung von Hausgruppen kann es problematisch werden, die Aufstellfläche vor Carports und Garagen vorzuhalten, folglich soll es möglich sein, die erforderlichen Aufstellflächen auch an anderer Stelle vorzuhalten. Alternativ dazu kann anstelle eines Carports/ einer Garage mit der erforderlichen Aufstellfläche davor auch nur ein Stellplatz errichtet werden.

Für Carports und Garagen werden Gründächer festgesetzt, um durch die Verdunstung einen geringeren Abfluss des Niederschlagswassers zu bewirken und zur Verbesserung des Kleinlimas beizutragen.

3.3 Verkehrsflächen

Eine Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz erfolgt über den „Loydbrunnenweg“ zur K 221.

Die Grundstücke im Plangebiet werden über eine als Schleife konzipierte öffentliche Verkehrsfläche erschlossen. Da die Erschließung nur dem neuen Wohngebiet dient, soll die Straße als gemischte Verkehrsfläche hergestellt werden. Am Loydbrunnenweg sowie im Bereich der neuen Erschließungsstraße sind öffentliche Stellplätze in ausreichender Anzahl vorgesehen.

Die neue Straße berücksichtigt auch die Befahrbarkeit von Müllfahrzeugen und Lastzügen.

3.4 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt im Wesentlichen über das öffentliche Netz.

Das Plangebiet wird von der Purena mit Trinkwasser versorgt. Mit der Trinkwasserversorgung wird auch die Löschwasserversorgung sichergestellt. Eine ausreichende Löschwasserversorgung von 800l/min über 2 Stunden ist gewährleistet.

Im Rahmen der Planung wurde ein Bodengutachten erstellt, welches die Bodenverhältnisse für eine Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet als „nicht geeignet“ beurteilt hat. Die Entsorgung erfolgt daher über das öffentliche Netz. Da die Kapazitäten des öffentlichen Netzes sehr gering sind, kann das Niederschlagswasser nur zeitliche verzögert und gedrosselt eingeleitet werden, so dass eine Regenrückhaltung erforderlich wird. Vor dem Hintergrund der geplanten hohen ökologischen Standards werden im Grünzug großzügige Flächen für die Regenrückhaltung festgesetzt. Diese sollen nur eine sehr geringe Einstauhöhe aufweisen und naturnah gestaltet werden, um die Verdunstung und Versickerung des Niederschlagswassers zu begünstigen.

Für alle öffentlichen und privaten Wege, Zufahrten, Plätze und Stellplätze wird Sickerpflaster bzw. ein Pflaster mit einem hohen Fugenanteil festgesetzt, um durch die Flächenversickerung den Anfall an Niederschlagswasser so gering wie möglich zu halten. Auch die im Bereich der Garagen und Carports vorgeschriebenen Gründächer sollen durch den hohen Anteil an Verdunstung dazu beitragen, das anfallende Niederschlagswasser zu reduzieren.

Die Abfallentsorgung erfolgt über die neue Erschließungsstraße.

3.5 Öffentliche Grünflächen

Im Plangebiet werden vor dem Hintergrund hoher ökologischer Standards großzügige öffentliche Grünflächen festgesetzt.

Im Westen wird das Wohngebiet durch eine breit angelegte, Ortsrandeingrünung eingefasst, die eine Wegeverbindung zu dem künftigen Radweg entlang der K221 aufnimmt. Ferner wird in dem Grünbereich eine naturnah gestaltete Regenrückhaltefläche als Verbindung zwischen der im Südwesten befindlichen großen ebenfalls für eine naturnahe Gestaltung konzipierten

Regenrückhaltefläche und dem Anschluss an den Regenwasserkanal im Loydbrunnenweg aufgenommen. Der breite Ortsrand bietet die optimale Möglichkeit, durch entsprechende Pflanzmaßnahmen den Übergang des Siedlungsbereichs, mit voraussichtlich modernen Bauformen, zur freien Landschaft dennoch harmonisch zu gestalten.

Ebenfalls als öffentliche Grünfläche wird der Lärmschutzwall entlang der K221 festgesetzt. Insbesondere für die im Südosten befindliche Grünfläche hinter dem Lärmschutzwall, welche direkt an die Erschließungsstraße im neuen Baugebiet angebunden ist, sind Spiel- und Aufenthaltsflächen vorgesehen. Es soll jedoch die Möglichkeit eröffnet werden, auch im übrigen Bereich der Grünfläche, z.B. entlang der Wegeverbindung, Spielmöglichkeiten vorzusehen. Daher werden Spielflächen auch in den übrigen öffentlichen Grünflächen zugelassen.

Für den größten Anteil der öffentlichen Grünflächen werden auf den Bereichen, die nicht für Wege und Spielflächen benötigt werden, Pflanzmaßnahmen festgesetzt.

3.6 Anpflanzen von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Als Ausgleichmaßnahmen werden im Bereich der großzügigen Grünflächen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. Pflanzliste im Anhang 1 festgesetzt. Auch die Flächen für Regenrückhaltung sollen naturnah gestaltet werden. Sie sind daher ebenfalls für eine Bepflanzung festgesetzt und werden als Ausgleichsmaßnahme angerechnet. Zudem wird je angefangene 150 m² überbaute Fläche auf den Privatgrundstücken in den Bereichen, wo keine Hausgruppen zulässig sind eine 15 m² große Fläche zum Anpflanzen von Laubgehölzen gem. Pflanzliste im Anhang festgesetzt. Die Maßnahmen dienen dem Ausgleich, der Verbesserung der Lebensraumqualitäten für Arten und Lebensgemeinschaften, der Förderung des Kleinklimas sowie der Durchgrünung des gesamten Gebietes.

In der Pflanzliste wird mit differenzierten Empfehlungen von Laubgehölzen auf die unterschiedlichen, für eine Bepflanzung festgesetzten, Standorte reagiert.

3.7 Aktiver und passiver Lärmschutz

Im Plangebiet sind Maßnahmen notwendig, durch die schädliche Umwelteinwirkungen durch den Verkehrslärm auf der K221 vermieden werden. Bezogen auf die auf das Baugebiet einwirkenden Immissionen findet die DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau Anwendung. Das Bundesimmissionsschutzgesetz (16. BImSchV – Verkehrslärmschutzverordnung) kann für die Abwägung herangezogen werden. Ein entsprechendes schalltechnisches Gutachten wurde eingeholt.

Für die K221 wurde im Jahr 2004 ein durchschnittlicher täglicher Verkehr (DTV) von 10.216 Kfz/24h ermittelt und ein LKW-Anteil von 9,6 % tags und 4,8 % nachts. Bei Realisierung der Planung wird von einer Geschwindigkeitsbegrenzung auf 50 km/h ausgegangen.

Danach ist durch die Errichtung eines mindestens 3,00 m hohen Lärmschutzwalls entlang der K221 sowie eine mit dem Wall verbundene Lärmschutzwand in der Höhe von 1,80 m an der Ostgrenze des Plangebietes die Einhaltung der Orientierungswerte nach der DIN 18005 am Tag (55 dB(A) und in der Nacht (45 dB(A) in weiten Teilen gegeben - die Grenzwerte der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV) für WA von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts werden im Plangebiet nicht überschritten. Im Nahbereich der Lärmquelle K221 werden Beurteilungspegel von 55 – 58 dB(A) tags errechnet, sodass sich für die Freibereiche der Grundstücke zum Teil eine Überschreitung der Orientierungswerte von bis zu 3 dB(A) ergibt. Erst ab 3 dB(A) wird jedoch eine Zusatzbelastung von der Mehrzahl von Betroffenen subjektiv wahrgenommen. Auf den von einer Überschreitung der Orientierungswerte betroffenen Grundstücken in der ersten Reihe hinter dem Lärmschutzwall werden nur Einzelhäuser zugelassen. Zum erhöhten Schutz der Freibereiche wird empfohlen, diese so anzuordnen, dass sie einen zusätzlichen Lärmschutz bilden und die Terrassen nach Westen zu orientieren, so dass in diesen Bereichen die Einhaltung der Orientierungswerte gegeben ist. Aufgrund dieser Möglichkeit wird trotz der teilweisen Überschreitung der Orientierungswerte in den o.a. Bereichen Wohnbebauung zugelassen und ein WA festgesetzt.

Entsprechend der Ergebnisse des Lärmschutzgutachtens werden zum Schutz von Freibereiche in den oberen Geschossen Balkone und sonstige Freibereiche im Lärmpegelbereich III ausgeschlossen.

Nachts ist im Nahbereich parallel zur K221 auch mit den o.a. Lärmschutzmaßnahmen mit einer Orientierungswertüberschreitung, d.h. mehr als 45 dB(A) zu rechnen. Bei einer Überschreitung in der Nacht kann der erforderliche Lärmschutz durch passive Maßnahmen gewährleistet werden, indem durch entsprechende bauliche Maßnahmen und/oder eine geeignete Grundrissgestaltung die Lärmbelastung innerhalb der Gebäude deutlich reduziert wird.

Im Bebauungsplan wird daher für die betroffenen Bereich im WA der Lärmpegelbereich III, d.h. maßgeblicher Außenlärmpegel 61 bis 65 dB(A), festgesetzt und es wird vorgeschrieben, dass die entsprechenden Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gem. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Abschnitt 5, (Nds. MBL. 1991, S. 259) zu erfüllen sind.

Aufgrund des geplanten Passivhausstandards wird die Einhaltung der Werte für die Innenräume jedoch nicht als problematisch angesehen, da hier die künstliche Belüftung der Innenräume vorgesehen ist und die Anforderungen an die Ausgestaltung der Außenhaut einschl. der Fenster von Gebäuden bereits so hoch sind, dass explizit für den passiven Lärmschutz voraussichtlich keine zusätzlichen konstruktiven Maßnahmen an den betroffenen Gebäuden erforderlich werden.

Die für aktiven und passiven Lärmschutz getroffenen Festsetzungen sorgen dafür, dass die Anforderungen an gesundes Wohnen erfüllt werden.

4 Örtliche Bauvorschriften

Zweck der Aufstellung

Für den Bebauungsplan werden örtliche Bauvorschriften (ÖBV) erlassen, um insbesondere Regelungen über die Dachgestaltung und die Höhen baulicher Anlagen mit Blick auf die ökologischen Ziele und die Gestaltung zu treffen. Diese Gestaltungssatzung hat den Zweck, baugestalterische und ökologische Absichten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes rechtsverbindlich zu machen.

Bestandsaufnahme und städtebauliches Konzept

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Ortsrand von Devese. Bei den angrenzenden Baugebieten liegt kein einheitliches Erscheinungsbild vor, aber der Ortskern von Devese weist zum größten Teil noch sehr dörfliche Strukturen auf. Typisch für die traditionelle Bebauung dort sind Satteldächer. Die Dachneigung beträgt meist ca. 45° und die traditionelle Dacheindeckung besteht aus Tonziegeln.

Die Regelungen der ÖBV haben einerseits die harmonische Einbindung der neuen Bebauung in diesen sensiblen, am Ortsrand befindlichen, Bereich zum Ziel, andererseits ist geplant, im Plangebiet Passivhausstandard vorzuschreiben. Optimal für den Passivhausstandard sind eine Südausrichtung, 2 Vollgeschosse und eine kompakte Bauweise. Das traditionelle Satteldach mit einer Neigung von ca. 35 ° bis 50 ° ist für den Passivhausstandard eher ungünstig. Es werden daher ergänzend zu Höhenvorgaben Vorschriften über die Farbe von Dacheindeckungen mit dem Ziel festgesetzt, einerseits kompakten ggf. modernen Bauformen entsprechen zu können, andererseits durch das Erscheinungsbild der neuen Baukörper den Übergang in die freie Landschaft möglichst harmonisch zu gestalten.

Große Bedeutung für das Erscheinungsbild haben auch die Einfriedungen. Eine Vielzahl von Materialien in unterschiedlichen Höhen vermittelt einen sehr unruhigen Eindruck. es werden daher auch zu den Einfriedungen Vorgaben gemacht.

Dachfarben

Die rote Dachlandschaft im gewachsenen Dorf ist zwar prägnant, jedoch sind auch antrazitfarbene oder dunkelbraune Dächer im Ort, besonders in den angrenzenden Baugebieten, zu finden. Angesichts der geplanten kompakten und voraussichtlich moderneren Bauformen und dem geplanten Passivhausstandard wird der Spielraum für Farben und Materialien der Dachgestaltung großzügig festgesetzt. Aus gestalterischen Gründen werden damit aber „untypische“ Farben für Dacheindeckungen, z.B. mit blauen oder grünen Dachsteinen, auch mit Blick auf Fernwirkung von Dächern ausgeschlossen.

Einfriedungen

Der Kernort Devese ist noch sehr dörflich geprägt. Das bedeutet u.a. eine starke Durchgrünung. Um diesem Eindruck auch weiterhin zu entsprechen, werden als Einfriedung entlang der öffentlichen Flächen (Straßenverkehrsflächen und öffentliche Grünflächen) nur Heckenpflanzungen mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen in einer maximalen Höhe von 2,00 m zugelassen. Die Festsetzung führt einerseits zu einer einheitlichen Gestaltung, andererseits haben die Heckenpflanzen auch für die Umwelt eine hohe Bedeutung, z.B. für Arten und Lebensgemeinschaften als Brutplätze und Schutzräume oder für das Kleinklima.

Auch der nachvollziehbar wünschenswerte Sichtschutz für Privatbereiche kann so erreicht werden. Insbesondere in der Übergangszeit, d.h. in dem Zeitraum, die für den Wachstum der Hecke zu veranschlagen ist, sollen auch Einfriedungen möglich sein. Ergänzend zu den Heckenpflanzungen werden daher bis zu einer Höhe von 0,80 m auch andere Materialien für Einfriedungen zugelassen.

5 Umweltbericht

5.1 Einleitung

5.11 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Plangebietes befindet sich an der südwestlichen Ortsgrenze Deveses zwischen der K221 und dem Loydbrunnenweg. Die Ausweisung von Wohnbauflächen soll der Bewältigung der Wohnungsnachfrage im Raum Hannover sowie der Sicherung der Auslastung der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen in Hemmingen dienen.

Das Bebauungsplangebiet soll angrenzend an die vorhandene Ortslage zu einem allgemeinen Wohngebiet (WA) für eine Wohnbebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern, möglichst auch kleinen Hausgruppen entwickelt werden. Im WA soll Passivhausstandard umgesetzt werden. Mit Blick darauf werden 2 Vollgeschosse zugelassen, aber auch Beschränkungen der Höhen baulicher Anlagen und der überbaubaren Grundstücksfläche vorgenommen. Für Einzel- und Doppelhäuser wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 festgesetzt, für die in Teilbereichen festgesetzte offene Bauweise wird eine GRZ von 0,4 zugelassen, um auch die Errichtung von Hausgruppen zu ermöglichen. Im Nahbereich der K221 werden nur Einzelhäuser zugelassen, um hier einen zusätzlichen Lärmschutz durch die Stellung der Gebäude zu erreichen. Auf die Ortsrandlage reagiert der Bebauungsplan mit Festsetzungen für eine komplette Eingrünung des neuen Baugebietes. Das Plangebiet wird über den Loydbrunnenweg an das vorhandene öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Die innere Erschließung erfolgt über eine als Schleife ausgebildete Straße, die als gemischte Verkehrsfläche hergestellt wird. Innerhalb der Grünbereiche mit einer Größe von insgesamt 6200 qm werden Spielflächen, eine naturnahe Regenrückhaltung, ein Lärmschutzwall und Maßnahmen für das Anpflanzen von heimischen standortgerechten Laubgehölzen (u.a. für eine großzügige Ortsrandeingrünung) zum Ausgleich des naturschutzrechtlichen Eingriffs festgesetzt.

Städtebauliche Werte

Nutzungen	Wohneinheiten	Flächen in ha	Prozent
Nettowohnbauland	Ges. 18 WE	Ca. 0,82	49,4 %
Einzelhäuser	10		
Doppelhäuser	4		
Reihenhäuser	4		
Grünflächen (öffentlich)		Ca. 0,62	37,4 %
Spielplatz inklusive Wege		Ca. 0,10	
Flächen f. Ausgleichsmaßnahmen			
- Ortsrandeingrünung		Ca. 0,10	
- naturnahe Regenrückhaltung		Ca. 0,16	
- begrünter Lärmschutzwall		Ca. 0,10	
- sonst. Flächen f. Pflanzmaßnahmen		Ca. 0,16	
Straßenverkehrsflächen neu		0,13	7,8 %
Straßenverkehrsflächen alt (fließen nicht in die Bilanzierung ein)		0,09	5,4 %
Gesamtfläche		Ca. 1,66	100 %

5.12 Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplänen und ihre Berücksichtigung

Für das anstehende Verfahren ist die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 21 Bundesnaturschutzgesetz beachtlich, auf die durch eine Bewertung des Bestandes, der Ermittlung der unvermeidbaren Eingriffe und entsprechenden Festsetzungen zur Vermeidung bzw. für Ausgleichsmaßnahmen reagiert wird. Ferner sind ggf. aufgrund der evtl. Vorkommen streng geschützter Arten die Bundesartenschutzverordnung bzw. die FFH-Richtlinie zu beachten. Bezogen auf die auf das Baugebiet einwirkenden Immissionen ist die DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau bzw. das Bundesimmissionsschutzgesetz (16. BImSchV – Verkehrslärmschutzverordnung) zu berücksichtigen. Zur Bewältigung möglicher Anforderungen an den Schallschutz wird eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

Im Landschaftsplan wird aufgeführt, dass sich aus naturschutzfachlicher und landespflegerischer Sicht keine Bedenken ergeben, sofern die Baugrenzen so festgelegt werden, dass zur Landschaft hin Gärten entstehen. Dann würde sich sogar die Möglichkeit einer Abrundung und deutlichen Verbesserung des Ortsrandes ergeben.

5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

5.21 Bestandsaufnahme des Umweltzustandes

Die Bestandsaufnahme umfasst einschlägige Aspekte des derzeitigen Umweltzustands inklusive der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden.

Die bisher als Acker genutzten Flächen im Plangebiet sollen in Zukunft als Wohngrundstücke genutzt werden. Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, die voraussichtlich erheblich beeinträchtigt werden, sind:

- der Boden, der durch die baulichen Anlagen versiegelt wird,
- das Oberflächenwasser, das nicht mehr flächig versickern kann,
- die Pflanzen und Tiere, die ihren Lebensraum verlieren,
- die freie Landschaft, die verloren geht und durch ein Baugebiet ersetzt wird.

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im unbeplanten Zustand werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegungen zu geben. Anschließend wird die mit der Durchführung der Planung verbundene Veränderung des Umweltzustandes in

Zusammenfassung der Fachgutachten, die im Zuge der Umweltprüfung als erforderlich angesehen werden, dokumentiert und bewertet. Die mit der Planung verbundenen Umweltwirkungen sollen deutlich herausgestellt werden, um daraus Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich negativer Umweltwirkungen abzuleiten.

Schutzgut Mensch

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der Planung Auswirkungen auf das Wohnumfeld (Lärm und Immissionen, visuelle Beeinträchtigungen) von Bedeutung. Von den durch die Bebauung ausgehenden Wirkungen sind die nördlich und östlich angrenzenden Wohngebiete betroffen. Das Plangebiet selbst stellt aufgrund seiner vormaligen intensiven Nutzung als Ackerland kein Areal mit hoher Bedeutung für die angrenzenden Wohnnutzungen dar. Lärmbelastungen durch die K221 sowie Staubimmissionen aus landwirtschaftlicher Nutzung sind für die angrenzenden Wohngebiete derzeit von prägender Bedeutung.

Aufgrund der Vorbelastung durch Verkehrslärm weist das Plangebiet bezogen auf das Schutzgut Mensch eine hohe Empfindlichkeit hinsichtlich planerischer Veränderungen auf.

Bewertung

Das Plangebiet wird von Immissionen aus Straßenverkehr der K221 belastet. Konkrete Aussagen und notwendige Schutzmaßnahmen werden durch ein Lärmschutzgutachten ermittelt.

Der durch das Baugebiet hinzukommende Anliegerverkehr führt zu keiner nennenswerten Erhöhung der Vorbelastung angrenzender Baugebiete durch Abgase.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Das Plangebiet wird als großräumig ausgeräumtes Intensivackerland genutzt. In der Biotop-typenbewertung der „Hinweise“ werden die Ackerflächen in die Wertstufe II (von allgemeiner bis geringer Bedeutung) eingruppiert.

Artenschutz

Bei der Ackerfläche im Plangebiet am südwestlichen Ortsrand von Devese handelt es sich um einen potentiellen Lebensraum des gem. FFH-Richtlinie und Bundesartenschutzverordnung streng geschützten Feldhamsters - *Cricetus cricetus*. Auch für die Avifauna könnten die Flächen von Bedeutung sein.

Das Plangebiet wurde auf das Vorkommen geschützter Arten untersucht. Bei den Begehungen der Flächen am 23.10.08 und 02.04.09 gab es jedoch keine Hinweise auf Feldhamstervorkommen im Plangebiet. Aufgrund der Grundwasserverhältnisse mit auftretendem Schichtwasser in geringem Flurabstand wird auch nicht davon ausgegangen, dass sich Feldhamster auf der Fläche aufhalten werden.

Mit den beiden Begehungen im Herbst und im Frühjahr wurden die Belange des Artenschutzes nach dem Arbeitspapier Punkt 4 der Region Hannover hinreichend überprüft. Eine zusätzliche Begehung wird aber auch im Herbst 2009 erfolgen, um abschließend Feldhamstervorkommen im Plangebiet zu prüfen.

Bewertung

Das Plangebiet wurde bisher intensiv ackerbaulich genutzt. Eingriffe in die Pflanzenwelt und Lebensräume der Tiere durch das neue Baugebiet führen nach den vorliegenden Erkenntnissen nicht zu erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen. Die Bodenversiegelung durch Überbauung ist als erheblicher Eingriff i.S.d. § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 21 Abs. 1 BNatSchG zu beurteilen, wenn dem Boden durch die Versiegelung die natürliche Bodenfunktion als Lebensraum für Tiere und Pflanzen entzogen wird, selbst wenn neue Qualitäten im Bereich der Gärten und Grünflächen in absehbarer Zeit entstehen werden. Mit der Bauge-

bietsentwicklung zeichnet sich eine erhebliche Veränderung, aber auch die Chance zur Aufwertung der Lebensräume für Pflanzen und Tiere ab.

Im Rahmen der Planung werden weitere Untersuchungen vorgenommen, um zu prüfen, inwieweit der Feldhamster von der Planung betroffen ist.

Schutzgut Boden

Mit Grund und Boden soll gem. § 1a Abs. 2 BauGB sparsam umgegangen werden. Auf Ackerböden sind Naturböden durch bewirtschaftungsbedingte Maßnahmen bis in den Untergrund stark überprägt und weisen ein gestörtes Bodenprofil und gestörte Bodeneigenschaften auf.

Die Überprägung der Böden im Bebauungsplangebiet durch intensive landwirtschaftliche Nutzung ist als erhebliche Vorbelastung zu beurteilen. Aufgrund der ausschließlich landwirtschaftlichen Nutzung und der damit verbundenen hohen Durchlässigkeit des Bodens besteht allerdings eine hohe Empfindlichkeit gegenüber einer Versiegelung durch Überbauung z.B. mit der Folge der Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung.

Bewertung

Aufgrund der Überformung des Bodens durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung liegt im Plangebiet eine geringe Wertigkeit des Bodens hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft vor. Gleichwohl wird mit dem Bebauungsplanverfahren ein Eingriff in den Bodenhaushalt vorbereitet. Hieraus leiten sich für das Baugebiet erhebliche Umweltauswirkungen und ein flächenhaftes Kompensationserfordernis ab. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen eine Überbauung und Versiegelung von Flächen in einem Umfang von ca. 0,52 ha zu. Mit entsprechenden Festsetzungen ist auf die Eingriffe in den Bodenhaushalt zu reagieren.

Schutzgut Wasser

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushalts ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung i.S.v. § 1 Abs. 5 BauGB so zu entwickeln, dass auch Folgegenerationen ohne Einschränkungen alle Optionen der Gewässernutzung offen stehen. Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden. Wasserleitvermögen, Grundwasseraufkommen und Grundwasserneubildungsrate sind aufgrund der naturräumlichen Vorbedingungen als gering einzustufen, Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

Bewertung

Da im Plangebiet die natürlichen Wasserverhältnisse durch die landwirtschaftliche Nutzung weitgehend überformt sind, ist der Eingriff hinsichtlich der Grundwassersituation als nicht erheblich einzustufen. Aufgrund der mit der Bebauung verbundenen Oberflächenversiegelung ist eine Reduzierung der Versickerung als erhebliche Umweltauswirkung zu beurteilen.

Schutzgut Luft und Klima

Im Fall der Bebauung von Stadt- und Landschaftsräumen sind Umweltwirkungen aus ansteigender verkehrlicher und allgemeiner Erwärmung aufgrund Überbauung und abnehmender Luftzirkulation zu erwarten. Das Plangebiet bildet einen Übergang zwischen dem offenen Freilandklima der Umgebung und dem Klima „kleinerer“ Ortslagen. Eine außerordentliche Luftbelastung ergibt sich für die angrenzenden Baugebiete im Fall von Staubemissionen aus ackerbaulicher landwirtschaftlicher Nutzung. Im Untersuchungsgebiet sind keine erheblichen Vorbelastungen und Empfindlichkeiten der Luft- und Klimasituation zu beobachten.

Bewertung

Erhebliche klimatische Beeinträchtigungen durch das Plangebiet aus Versiegelung, Überbauung sowie Verkehrsemissionen und Heizanlagen sind aufgrund der geringen Größe, der Begrenzung der baulichen Verdichtung und auch der geplanten ökologischen Standards nicht zu erwarten. Für das Schutzgut Klima/ Luft ergibt sich kein Kompensationsbedarf.

Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet weist ein Gefälle nach Nordwesten auf. Es ist als „ausgeräumte“ Ackerfläche für das Landschaftsbild ohne besondere Bedeutung. Durch seine Lage am südwestlichen Ortsrand von Devese und den sich von dort ausdehnenden landwirtschaftlichen Nutzflächen bietet die Gestaltung des Baugebietes und seine naturräumliche Einbindung für das Landschaftsbild eine besondere Chance für die Ausprägung des Ortsrandes.

Bewertung

Im Landschaftsplan wird der Ortsrandausbildung dieses Bereichs besondere Bedeutung zugesprochen. Es ist daher besonderer Wert auf die Gestaltung des Übergangs zwischen zukünftiger Ortslage und landwirtschaftlich genutzter Fläche zu legen. Angesichts der geplanten, für den Passivhausstandard erforderlichen, kompakten Bauformen, werden 2 Vollgeschosse und gering geneigte Dächer sowie Flachdächer zugelassen. Die geplante Bebauung wird daher voraussichtlich moderner. Auf die Beeinträchtigung ist durch Höhenbeschränkungen und Eingrünungsmaßnahmen zu reagieren.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte. Die Ortslage in Devese ist nicht durch o.a. Güter geprägt, eine Beeinträchtigung liegt nicht vor.

Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Im Plangebiet führt die Überbauung von Boden zu einem Verlust der Funktionen dieser Böden, wozu auch die Speicherung von Niederschlagswasser zählt. Hierdurch erhöht sich der Oberflächenwasserabfluss, während Versickerung unterbunden wird. Aufgrund der derzeitigen intensiven Bewirtschaftung der Böden einerseits und der nur teilweisen Neuversiegelung bei gleichzeitig erheblicher Aufwertung durch öffentliche und auch private Grünflächen andererseits sind die Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen als gering zu beurteilen. Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Plangebiet nicht zu erwarten.

Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Bei der vorgesehenen Bebauung handelt es sich um allgemeine Wohnbebauung mit der zugehörigen Erschließung. Die Umweltwirkungen liegen vor allem in dem Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung und damit verbunden einem erhöhten Oberflächenabfluss und einer verringerten Grundwasserneubildungsrate. Tiere und Pflanzen sind vorübergehend während der Bauphase erheblich beeinträchtigt. Aufgrund der Vorbelastung des Baugebiets hat die hinzuziehende Bevölkerung besondere Lärmimmissionen hinzunehmen. Aufgrund der Bebauung ist eine neue Prägung des Landschaftsbildes und damit eine neue Wechselwirkung zwischen Siedlung und Landschaft zu erwarten.

5.22 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Durchführung der Planung

Mit der Planung sind erhebliche Umweltauswirkungen verbunden (s.o.). Im Zuge der Realisierung der Planung können auf der Grundlage der Kompensation der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft eine für den Menschen hinsichtlich der Immissionssituation sowie für andere Schutzgüter wie Pflanzen und Tiere, die Landschaft und die Wechselwirkungen zwischen Landschaft und Siedlung erhebliche Verbesserungen erreicht werden.

Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Baugebietentwicklung am südlichen Ortsrand würde das Gelände weiterhin intensiv als Ackerland genutzt. Die hohe Ertragskraft des Bodens liefert die wirtschaftliche Grundlage. Die Beeinträchtigungen aus intensiver ackerbaulicher Nutzung für die Vielfalt der Bo-

denstruktur und die angrenzenden Wohngebiete bleiben. Die Durchlässigkeit des Bodens und ihre Bedeutung für entsprechende Tier- und Pflanzenarten sowie das Kleinklima bleiben erhalten. Die Entwicklung der Ortslage wird auf eine reine Bestandssicherung beschränkt.

5.23 Geplante Maßnahmen zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

- Vorschriften zur Reduzierung der überbaubaren Grundstücksfläche
- Aufwertung von Flächen durch Anpflanzen von standortgerechten Gehölzen nach Pflanzliste im Verhältnis von mind. 1 zu 0,5 zur Kompensation der erheblichen Beeinträchtigung des Bodens, Pflanzvorschriften für Grünzug, Ortsrand und Lärmschutzwall
- Pflanzvorschriften für eine Ortsrandeingrünung zur Verbesserung des Landschaftsbildes
- Pflanzvorschriften auf Privatflächen zur Verbesserung des Kleinklimas sowie der Bedingungen für Arten- und Lebensgemeinschaften
- Festsetzung von aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen zur Lärminderung

5.24 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im Kernbereich Deveses wurden zuletzt Mitte der 90er Jahre am südlichen Ortsrand mit dem Wohngebiet „Am Roggenkamp“ Wohnbauflächen entwickelt, sodass grundsätzlich in Devese im Rahmen der Eigenentwicklung Flächen zur Verfügung gestellt werden sollten. Das Plangebiet ist seit 1997 im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Als weitere Möglichkeiten für eine Wohnbebauung werden die Bereiche in Devese-Nord dargestellt. Bei sämtlichen Flächen handelt es sich um Ackerflächen. Ein Vorschlag der Verwaltung aus dem Jahr 2001, weitere Flächen in Devese Nord mit einer Erschließung über die Straße „Köthnerreihe“ zu entwickeln, wurde nicht weiter verfolgt, da die Anlieger wegen der erhöhten Verkehrsbelastung massiv protestiert hatten. Da sich aus Umweltgesichtspunkten im Vergleich zu den Flächen im Bereich Devese-Nord keine Nachteile ergeben und die Fläche im Bereich Devese Süd-West zu Verfügung steht, kommen derzeit keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten in Betracht.

5.3 Zusätzliche Angaben

5.31 Beschreibung der Verfahren bei der Umweltprüfung

- Eingriffsbilanzierung nach Hinweisen
- Bodengutachten
- Schalltechnisches Gutachten

5.32 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen

Die Ausführung von Ausgleichsmaßnahmen auf den öffentlichen und privaten Grünflächen wird durch die Stadt Hemmingen vorgenommen oder veranlasst. Die öffentlichen Flächen werden von der Stadt gepflegt, die privaten von den künftigen Eigentümern. Im letzteren Fall werden Erhalt und Pflege der Ausgleichsmaßnahmen in regelmäßigen Abständen überwacht.

Die Überprüfung der Annahmen zur Verkehrsbelastung und der damit verbundenen Immissionen aus Verkehr erfolgt bei den betroffenen Bereichen auf der Grundlage der geltenden Prüfmethode durch regelmäßige Verkehrszählungen nach Durchführung des Bebauungsplanes.

5.4 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Als erhebliche Umweltauswirkungen i.S. des § 2 Abs. 4 BauGB, die mit der Bauleitplanung vorbereitet werden, sind die Verkehrslärmbelastung der hinzuziehenden Bevölkerung, der Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung, damit verbunden ein erhöhter Oberflächenabfluss und eine verringerte Grundwasserneubildungsrate sowie die Veränderung der Lebensräume von Tieren und Pflanzen zu nennen.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden unter Berücksichtigung von anerkannten Beurteilungsmaßstäben bewertet. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Aus-

gleich für den Bebauungsplan werden im Umweltbericht dokumentiert. Die Empfehlungen reichen von der Minimierung der Bodenversiegelung bis zur Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen, u.a.:

- Die Entwicklung einer Ortsrandeingrünung am westlichen Rand des Baugebietes
- Die Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die Belastung der hinzuziehenden Bevölkerung durch Verkehrslärm kann durch die Festsetzung aktiver und passiver Schallschutzmaßnahmen reduziert werden.

Auf die Beeinträchtigung der Lebensräume für Tiere und Pflanzen kann im Bebauungsplan mittels Durchgrünung des Baugebietes durch öffentliche und private Grünflächen, die Entwicklung des Ortsrandes im Westen des Baugebietes, die Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern, die Festsetzungen von Anpflanzungen im Bereich der Privatflächen auf die erheblichen Umwelteinwirkungen reagiert werden.

Auf den Verlust von Boden und Bodenfunktionen kann der Bebauungsplan durch möglichst geringe Versiegelung der Böden auf Baugrundstücken, öffentlichen und privaten Erschließungsflächen und auf Grünflächen reagieren.

Auf das Schutzgut Landschaft wird durch die Vorgabe einer Maximalhöhe und Farbvorgaben für die Dacheindeckungen reagiert. Darüber hinaus ist eine komplette Eingrünung des neuen Baugebietes geplant. Der Gestaltung des Landschaftsraumes wird durch diese Festsetzungen Rechnung getragen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen durch die Baugebietsentwicklung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

6 Auswirkungen der Planung und Abwägung der betroffenen Belange

6.1 Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligungsverfahren

Die Region Hannover merkt an, dass mit 1,25 ha (Geltungsbereich frühzeitige Beteiligung der TÖB und der Öffentlichkeit) der gemäß RROP 2005 ermöglichte Flächenzuwachs von 5 % für Devese als „ländlich strukturierte Siedlung“ mit der Funktion „Eigenentwicklung“ zwar überschritten sei, die Planung aufgrund der Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan und von der Region nicht beabsichtigten Flächenanpassung dennoch mit den Zielen der Raumordnung vereinbar sei. Ergänzend wird zu Bedenken gegeben, die Flächen im Norden Deveses angesichts des F-Plan-Überhangs zu überprüfen. Ferner wird auf eine Radwegplanung entlang der Kreisstraße hingewiesen, die sich mit der Planung überschneidet, wobei jedoch bereits Alternativen geprüft würden, die beiden Planungen gerecht werden. Aus Sicht des Naturschutzes wird auf die Abarbeitung der Belange des Artenschutzes bzgl. des Feldhamsters nach dem des Arbeitspapiers Punkt 4 der Region Hannover hingewiesen. Neben der Benennung verschiedener Lärmquellen in Devese wird mit Blick auf den Lärmschutz darauf hingewiesen, dass bei der Bemessung der Höhe des Lärmschutzwalls ggf. auch oben gelegene Wohn- und Schlafräume zu berücksichtigen wären. Aus Sicht des vorbeugenden Brandschutzes wird bzgl. der Zugänglichkeit der Grundstücke für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge auf § 2 DV NBauO hingewiesen.

Der beabsichtigte Flächenzuwachs im Südwesten Deveses entspricht aus Sicht der Stadt den Vorgaben der Raumordnung, auch wenn sich mit der Änderung des Entwurfs der Geltungsbereich auf 1,66 ha vergrößert hat und die tatsächliche Siedlungserweiterung abzüglich der Grünflächen am Ortsrand nun rd. 1 ha (1,04 ha) beträgt, da sich der Flächenzuwachs von 0,9974 ha auf einen Zeitraum von 10 Jahren bezieht, seit Wirksamkeit des Flächennutzungsplans im Jahr 1997, d.h. seit 12 Jahren, im „Kernort“ Devese jedoch keine neuen Flä-

chen mehr entwickelt wurden. Es wird zum gegenwärtigen Zeitpunkt auch keine Veranlassung gesehen, die Entwicklungspotentiale im Norden Deveses zu überprüfen, da eine kurzfristige Entwicklung dieser Flächen nicht geplant ist und mit Blick auf die zeitliche Komponente sich der mögliche Flächenzuwachs relativiert.

Die Radwegplanung der Region Hannover ist der Stadt bekannt. Inzwischen wurde eine alternative und platzsparende Lösung abgestimmt, die anstelle einer Muldenentwässerung nun die Verlängerung eines Regenwasserkanals im Seitenraum der K221 vorsieht und so die Option für die Verlängerung des Radwegs und die Errichtung eines Lärmschutzwalls beinhaltet. Die Belange des Artenschutzes werden bzgl. des Feldhamsters nach dem Arbeitspapier der Region abgearbeitet. Es hat bereits 2 Begehungen der Fläche gegeben, ohne dass Feldhamster dort gesichtet wurden; eine weitere wird im Herbst durchgeführt.

Hinsichtlich des Lärms sind negative Auswirkungen auf das Plangebiet nur von der K221 zu erwarten. Diese wurde durch ein schalltechnisches Gutachten untersucht. Der Entwurf wurde daraufhin optimiert und die Ergebnisse des Gutachtens wurden mit den festgesetzten aktiven und passiven Lärmschutzmaßnahmen in die Planung eingearbeitet.

Dem Entwurf des Bebauungsplans liegt im Vergleich zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ein anderes Konzept zugrunde. Die einzelnen Grundstücke werden nun alle über eine öffentliche Verkehrsfläche erschlossen, so dass die DVNBauO diesbezüglich nicht mehr zu berücksichtigen ist.

Die Landwirtschaftskammer Niedersachsen weist darauf hin, dass der über den Loydbrunnenweg erfolgende landwirtschaftliche Verkehr nicht durch den ruhenden Verkehr oder verkehrsberuhigende Maßnahmen behindert werden darf.

Die Fahrbahnbreite des Loybrunnenweg wird im Zuge der Planung nicht verringert, lediglich im bisher nicht befestigten Seitenraum werden zusätzliche Stellplätze ermöglicht. Verkehrsberuhigende Maßnahmen sind nicht geplant.

Die Telekom weist darauf hin, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich anzuzeigen ist, damit für die Verlegung des Telekommunikationsnetzes optimale Voraussetzungen sichergestellt werden können.

Die rechtzeitige Abstimmung mit der Telekom und anderen Versorgungsträgern ist üblich und wird vorgenommen.

Die Kabel Deutschland bittet um Verständnis dafür, dass sie vorerst nicht mehr in die Erschließung von Neubaugebieten investiert, sondern sich auf die multimediale Aufrüstung des bestehenden Kabelnetzes fokussiert. Angesichts der möglichen Alternativen für die Breitbandversorgung wird der Hinweis nicht als problematisch angesehen.

Die aha verweist auf ihre Bestimmung zur Abfallentsorgung. Das geänderte Konzept berücksichtigt die Befahrbarkeit der Erschließungsstraße durch 3-achsige Müllfahrzeuge.

Die RegioBus vertritt die Auffassung, dass die bedeutende Haltestelle „Stadtweg“ (Linien 360, 366) mit 700 m in verhältnismäßig weiter Entfernung zum Plangebiet liegen.

Die Stellungnahme der RegioBus bezog sich auf das ursprüngliche „autofreie“ Konzept mit einer geringeren Anzahl privater Stellplätze. Bei dem nun dem Entwurf zugrunde liegenden Konzept wird auf die Autofreiheit verzichtet. Festsetzungen zu ausreichenden Stellplätzen auf Privatgrundstücken werden getroffen. Die ÖPNV-Anbindung in Devese ist trotz der etwas größeren Entfernung zu der bedeutenden Haltestelle insgesamt als gut einzustufen.

NABU – Gruppe Hemmingen und BUND möchten bei der geplanten Siedlung mit hohen ökologischen Standards in Devese nicht nur „moderne“ Standards bzgl. des Energieverbrauchs berücksichtigen, sondern auch eine naturschutzfachliche Bestandsaufnahme, Eingriffsbilanzierung und Eingriffskompensation und erachten daher insbesondere mit Blick auf potentielle Feldhamstervorkommen, aber auch bzgl. der Avifauna eine Kartierung durch ein anerkanntes Fachbüro als erforderlich. In der Bestandserfassung sollen alle Schutzgüter untersucht werden, um eine lückenlose Berücksichtigung der Belange von Natur- und Landschaft zu sichern und Abwägungsfehlern vorzubeugen. Zur ökologischen Gestaltung wird

angeregt, das Niederschlagswasser dezentral zu versickern, eine Bauweise in Niedrigenergie-technik vorzunehmen, die Dachflächen für die optimale Nutzung von Photovoltaikanlagen zu konzipieren und zur Begrünung des Plangebietes ausschließlich standortheimische Arten zu verwenden. Weiterhin wird angeregt, Nisthilfen festzusetzen, als Beleuchtung ausschließlich Leuchtmittel vorzusehen, die nur geringe Anziehungskraft auf nachtaktive Insekten ausüben und Freiflächenbefestigungen wasser- und luftdurchlässig auszuführen.

Die Stadt Hemmingen ist in der Lage, eine fachkundige Untersuchung des Plangebietes vorzunehmen. Es hat bereits 2 Begehungen des Plangebietes gegeben. Bei beiden Terminen wurden keine geschützten Arten gesichtet. Dementsprechend wird im Umweltbereich die Wertigkeit bezogen auf die einzelnen Schutzgüter eingestuft und der naturschutzrechtliche Eingriff ermittelt, um anschließend eine fachlich fundierte Eingriffsbilanzierung im Rahmen der Abwägung vornehmen zu können. Mit Blick auf die hohen ökologischen Standards werden Ausgleichsflächen innerhalb des Plangebietes bereitgestellt, die über den nach den „Hinweisen“ ermittelten Bedarf hinausgehen. Das Konzept, welches dem Bebauungsplan zugrunde liegt, berücksichtigt bereits eine für Passivhausstandard optimale Ausrichtung der Gebäude. Da über vertragliche Regelungen mit dem Passivhausstandard sehr hohe ökologische Standards hinsichtlich des Energieverbrauchs vorgeschrieben werden, soll es den künftigen Eigentümern überlassen werden, ob sie darüber hinaus noch Solar- oder Photovoltaikanlagen errichten möchten. Diese werden lt. Bebauungsplan (örtliche Bauvorschriften) ausdrücklich zugelassen. Im Bebauungsplan sind bereits Regelungen über die Gestaltung von öffentlichen und privaten Wegen, Zufahrten, Plätzen und Stellplätzen in wasserdurchlässiger Bauweise festgesetzt. Weitere Festsetzungen zur Versickerung können nicht getroffen werden, da das Bodengutachten zum Ergebnis hatte, dass sich die Bodenverhältnisse nicht für eine Versickerung eignen. Von einer Festsetzung von Nisthilfen an Privatgebäuden wird mit Blick auf die voraussichtlich klare Gestaltung der Gebäude abgesehen, zumal durch die geplante Durchgrünung für viele Arten Nistmöglichkeiten bereitgestellt werden und im noch dörflich geprägten Devese bereits genügend Nistmöglichkeiten vorhanden sind. Die Festsetzung von Leuchtmitteln für die Außenbeleuchtung ist nicht Bestandteil der Bauleitplanung.

6.2 Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung

Der vom Eingriff betroffene Raum ist im vorliegenden Fall das Plangebiet des Bebauungsplanes. Für die Bewertung der Auswirkungen des Bebauungsplanes legt die Stadt die „Naturschutzfachlichen Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 1/94) des Niedersächsischen Landesamtes für Ökologie (NLÖ), die inzwischen vom nun zuständigen Niedersächsischen Landesbetrieb für Wasserwirtschaft und Küstenschutz (NLWKN) aktualisiert wurden, zugrunde. Sie werden im Folgenden kurz als „Hinweise“ bezeichnet.

Die Flächen zwischen Devese, Arnum und Hiddestorf/Ohlendorf werden weitestgehend landwirtschaftlich genutzt. Südlich von Devese befindet sich mit dem Bürgerholz ein großes Waldgebiet, die jedoch von der Planung unberührt bleiben. Die für die geplante Bebauung vorgesehenen Flächen im Plangebiet sind bislang ausschließlich landwirtschaftlich genutzt worden. Diese Flächen haben eine allgemeine bis geringe Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege.

Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbilds werden daher so weit wie möglich vermieden, indem für das geplante Baugebiet Flächen in Anspruch genommen werden, die nur eine geringe Wertstufe aufweisen.

Das Plangebiet wurde auf das Vorkommen geschützter Arten untersucht, insbesondere, da es zum potentiellen Lebensraum des gem. FFH-Richtlinie und Bundesartenschutzverordnung streng geschützten Feldhamsters - *Cricetus cricetus* gehört. Bei den Begehungen der Flächen am 23.10.08 und 02.04.09 gab es jedoch keine Hinweise auf Feldhamstervorkommen im Plangebiet. Aufgrund der Grundwasserverhältnisse mit auftretendem Schichtwasser in geringem Flurabstand wird auch nicht davon ausgegangen, dass sich Feldhamster auf der Fläche aufhalten werden.

Auch geschützte Vogelarten wurden nicht gesichtet. Die durch das Plangebiet in Anspruch genommene Ackerfläche ist im Verhältnis zu den verbleibenden Ackerflächen äußerst gering. Selbst wenn sich geschützte Vogelarten im Plangebiet aufhalten und/oder dort brüten würden, läge eine erhebliche Beeinträchtigung nicht vor, da sich durch die Inanspruchnahme dieser geringen Fläche keine negativen Auswirkungen für den Lebensraum dort ansässiger Populationen ergäbe. Dies gilt gleichermaßen für den Lebensraum von Feldhamsterpopulationen.

Das Schutzgut „Boden“ hat beim Acker aufgrund des „Natürlichkeitsgrads“ allgemeine Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts (Wertstufe III). Durch die bauliche Nutzung wird der Boden versiegelt. Er kann anschließend kaum oder nicht mehr regeneriert werden. Diese Verschlechterung bedeutet eine erhebliche Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts. Auch diese muss ausgeglichen werden. Nach den „Hinweisen“ sollen im Fall der Versiegelung von Böden Kompensationsmaßnahmen im Verhältnis 1:0,5 durchgeführt werden.

Ermittlung der versiegelten Flächen

Nettowohnbauwand	8.200 m ²
GRZ 0,35 (von 5900 m ²) + 30 %	2.065 m ² + 620 m ² = 2.685 m ²
GRZ 0,4 (von 2.300 m ²) + 30 %	920 m ² + 276 m ² = 1.196 m ²
Verkehrsfläche	1.300 m ²
versiegelte Fläche insgesamt	rd. 5.181 m²

Dadurch ergibt sich ein Kompensationsbedarf von **rd. 0.52 ha**. Der Ausgleich soll nach den „Hinweisen“ u.a. durch die Entwicklung von Siedlungsgehölzen aus heimischen und standortgerechten Arten mindestens im Verhältnis 1 zu 0,5 erfolgen. Das ergibt eine Fläche von rd. 2.600 m².

Als Flächen für eine Aufwertung steht innerhalb des Geltungsbereichs die öffentliche Grünfläche (einschließlich des Lärmschutzwalls und Regenrückhaltebeckens) mit insgesamt ca. 6200 m² zur Verfügung. Abzüglich der geplanten Spielflächen, einem Anteil von ca. 10 % für Wege verbleiben mit ca. 5.200 m² noch genügend Flächen, die für eine Aufwertung zur Verfügung stehen. Die für die Regenrückhaltung vorgesehene Mulde mit einer Fläche von ca. 1500 m² wird ebenfalls als Ausgleichsfläche herangezogen, da durch die geplante naturnahe Gestaltung auch dieser Bereich eine entsprechende Aufwertung erfährt. Es werden im Plangebiet erheblich mehr Flächen aufgewertet als nach den „Hinweisen“ erforderlich sind, voraussichtlich kann sogar eine Aufwertung im Verhältnis 1:1 erreicht werden. Zudem werden Pflanzmaßnahmen im Bereich des WA auf den Privatgrundstücken (WA, WA₁ und WA₂) vorgeschrieben. Damit wird dem Ziel, hohe ökologische Kriterien im Plangebiet umzusetzen, Rechnung getragen. In der Pflanzliste im Anhang 1 zur Begründung werden die für das Plangebiet geeigneten Laubgehölze aufgeführt.

Durch die bauliche Nutzung entsteht ferner eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, da die Bebauung weiter in die Landschaft vorrückt. Durch die Eingrünung mit einem breiten Pflanzstreifen wird der neue Siedlungsrand aber so gestaltet, dass ein harmonischer Übergang in die Landschaft entsteht und die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ausgeglichen wird.

Auf die Beeinträchtigung der Lebensräume für Tiere und Pflanzen kann im Bebauungsplan mittels Durchgrünung des Baugebietes durch Pflanzmaßnahmen im Bereich der öffentlichen Grünflächen, die Entwicklung des Ortsrandes im Westen des Baugebietes, die Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von standortgerechten Laubgehölzen auf den Privatflächen auf die erheblichen Umwelteinwirkungen reagiert werden.

Durch die getroffenen Maßnahmen, d.h.

- die Reduzierung der versiegelten Fläche zur Vermeidung von Eingriffen,

- die vorgeschriebenen naturnah zu gestaltenden Flächen zur Regenrückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers bzw. als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege für Boden, Natur und Landschaft zur Minimierung,
- die Durchgrünung des gesamten Baugebietes durch Grünflächen, Hausgärten mit entsprechenden Pflanzvorschriften sowie Dacheingrünung von Garagen, Carports und Nebenanlagen auch als neuer Lebensraum für Arten und Lebensgemeinschaften,
- der über einen städtebaulichen Vertrag vorgeschriebene Passivhausstandard zur Minimierung des Energieverbrauchs und Klimaschutzes,
- die festgesetzte Ortsrandeingrünung zur Aufwertung des Landschaftsbildes

können die erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft im Baugebiet vermieden, minimiert bzw. ausgeglichen werden.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen durch die Baugebietsentwicklung erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen nicht zu erwarten sind.

6.3 Spielplatzbedarf

Nach Aufhebung des niedersächsischen Spielplatzgesetzes ist ein Spielplatzbedarf im Bebauungsplan nicht mehr nachzuweisen. Die Stadt möchte weiterhin ausreichende und attraktive Spielmöglichkeiten für Kinder vorhalten und so zu einer hohen Qualität neuer Baugebiete beitragen. Als Anhaltspunkt für die Ermittlung der Spielflächen im Plangebiet wurden die Vorgaben des ehemaligen niedersächsischen Spielplatzgesetzes herangezogen. Demnach ist eine Spielfläche von 300 m² angemessen. Die Spielflächen sollen über den Bereich im Südosten des Plangebietes hinaus in die gesamte öffentliche Grünfläche integriert werden.

6.4 Lärmbekämpfung

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Belange des Umweltschutzes erfordern die Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm. Das festgesetzte WA beinhaltet schutzbedürftige Nutzungen, die vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche bewahrt werden müssen. Emittierende Nutzungen mit Gewerbelärm, die zu unzumutbaren Belästigungen führen könnten, sind im Plangebiet und seiner Nachbarschaft weder vorhanden noch geplant.

Verkehrslärm wird im Plangebiet durch die K221 verursacht, die am Südrand des Plangebiets verläuft.

Zur Ermittlung der Lärmbelastung wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt. In dem Gutachten wird der städtebauliche Entwurf im Hinblick auf den Lärmschutz beurteilt. Nach den Empfehlungen des Gutachters werden im Bebauungsplan die notwendigen aktiven und passiven Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt.

6.5 Öffentliche und private Belange, Abwägung

Der Bebauungsplan gewährleistet eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung. Er wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und fügt sich damit in die Gesamtentwicklung der Stadt Hemmingen ein.

Eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung wird durch detaillierte Regelungen der privaten Grundstücksnutzung und durch die Schaffung öffentlicher Flächen gewährleistet. Durch die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung mit dem Baugebietstyp „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) der BauNVO, durch die Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung und durch die Regelung der überbaubaren Grundstücksflächen wird die private Nutzung eingegrenzt. Den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird entsprochen, indem zur Minderung der Lärmimmissionen, die von der K221 ausgehen, aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt werden. Für die Erschließung des Baugebietes werden öffentliche Flächen festgesetzt.

Die Umweltbelange werden durch die Inanspruchnahme des Freiraumes für eine bauliche Nutzung notwendigerweise beeinträchtigt. Schädliche Umwelteinwirkungen entstehen durch die Nutzungen im Plangebiet zwar nicht. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts wird aber durch die geplante Bebauung beeinträchtigt. Durch die Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen und durch Ausgleichsmaßnahmen wird eine erhebliche Beeinträchtigung vermieden.

Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung stehen bei dem Bebauungsplan im Vordergrund. Der Bebauungsplan schafft Baugrundstücke für ca. 18 Wohnhäuser. Damit können im Plangebiet rd. 35 – 50 Personen eine neue Wohnung finden.

Die Belange der Landwirtschaft beeinträchtigt der Bebauungsplan nur wenig. Mit ihnen eng verbunden ist die Umwidmungssperrklausel. Mit diesem Planungsleitsatz soll die landwirtschaftliche Nutzung gegenüber möglicher Verdrängung durch wirtschaftlich meist stärkere Nutzungen geschützt werden. Im vorliegenden Fall können neue Baugrundstücke nur zu Lasten von Freiflächen bereitgestellt werden. Dadurch, dass im wesentlichen Acker in Anspruch genommen wird, entsteht nur eine geringe Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts.

Der Bebauungsplan fördert die Erhaltung und Fortentwicklung des Ortsteils Devese. Eine geordnete Erschließung des Plangebiets ist gewährleistet. Die davon berührten Belange werden beachtet.

Die erkennbar betroffenen privaten Belange werden gefördert, aber auch geringfügig beeinträchtigt.

Insgesamt rechtfertigt die Förderung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Belange der Ortsentwicklung die geringe Beeinträchtigung privater Belange und die Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen im vorgesehenen Umfang. Unter Berücksichtigung der geplanten Ausgleichsmaßnahmen rechtfertigen die geförderten Belange auch die Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, die sich bei der Durchführung des Bebauungsplans ergeben.

7 Pflanzliste

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Höhe	nicht heimisch	heimisch
Bäume				
Feldahorn	Acer campestre	15		X
Moor-Birke	Betula pubescens	15		X
Hainbuche	Carpinus betula	15		X
Echte Traubenkirsche	Prunus padus	15		X
Speierling	Sorbus domestica	15	X	
Schwedische Mehlbeere	Sorbus intermedia	15	X	
Mehlbeere	Sorbus aria	14	X	
Rote Kastanie	Aesculus carnea	12	X	
Echter Rotdorn	Cr. laevi. "Paul's Scarlet"	10	X	
Zweigrifflicher Weißdorn	Crataegus laevigata	10		X
Holzapfel	Malus silvestris	10		X
Sal-Weide	Salix caprea	10		X
Großsträucher				
Korb-Weide	Salix viminalis	8		X
Mandel-Weide	Salix trianda!	7		X
Schwarzer Holuner	Sambucus nigra	7		X
Thüringische Mehlbeere	Sorbus thuringiaca	7	X	
Kugel-Ahorn	A. platanoides "Globosum"	6	X	
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea	6		X
Haselnuss	Corylus avellana	6		X
Purpur-Weide	Salix purpurea	6		X
Flieder	Syringa vulgaris	6	X	
Grau-Weide	Salix cinerea	5		X
Kleinsträucher				
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana	3,5	X	
Hunds-Rose	Rosa canina	3		X
Ohr-Weide	Salix aurita	3		X
Strauch-Birke	Betula humilis	2,5	X	
Zwergmispel	Cotoneaster integerrimus	2	X	
Hecken-Rose	Rosa corymbifera	2		X
Wein-Rose	Rosa rubignosa	2		X
Kriech-Weide	Salix repens	1	X	X
Obstgehölze (Obstbäume und Obststräucher, robuste Lokalsorten)				

Anmerkung: Die in der Spalte als "nicht heimisch" aufgeführten Gehölze sind eingebürgerte Arten und Sorten. Sie sind sowohl von gestalterischer als auch von ökologischer Bedeutung und nur im Stadtgebiet zu pflanzen. In der freien Landschaft dürfen diese Arten nicht gepflanzt werden.

Verfahrensvermerke:

Der Entwurf des Bebauungsplanes Devese Nr. 18 „Lloydbrunnensiedlung“ mit örtlichen Bauvorschriften und diese Begründung dazu wurden ausgearbeitet vom Fachbereich Bau- und Umwelt, Abteilung städtebauliche Planung, der Stadt Hemmingen.

Hemmingen, 30.10.09

Der Bürgermeister
Im Auftrage:

Anders

Der Rat der Stadt Hemmingen hat in seiner Sitzung am 29.10.09 den Bebauungsplan Devese Nr. 18 „Lloydbrunnensiedlung“ mit örtlichen Bauvorschriften als Satzung und diese Begründung beschlossen.

Hemmingen, 30.10.09

Der Bürgermeister

Schacht-Gaida