

Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 155
„Auf der Bleiche“
mit örtlicher Bauvorschrift
in der Ortschaft Pattensen-Mitte der
Stadt Pattensen
- beglaubigte Abschrift -

Ausgearbeitet,
Hannover, im November 2000

Konkordiastraße 14A
30449 Hannover
☎ (05 11) 44 82 89
Fax (05 11) 45 34 40
Website: www.geffers-planung.de
E-Mail: geffers@geffers-planung.de

Diplom-Volkswirt

Eike Geffers

**Beratender Volkswirt
für kommunale und
staatliche Planung**

INHALTSVERZEICHNIS

Vorbemerkung	4
I. Allgemeines	5
1. Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit des Bebauungsplans	5
2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	5
3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung	7
4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	7
II. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan	8
1. Geländeverhältnisse und Entwässerung	8
2. Bodenbeschaffenheit und Altlasten	8
3. Größe des Geltungsbereichs, Eigentumsstruktur	8
4. Baulich genutzte Flächen, Leitungen, Freiflächen, Zustand von Natur und Landschaft	8
III. Begründung der wesentlichen Festsetzungen	10
1. Art der baulichen Nutzung	10
a) Mischgebiet (MI)	10
b) Allgemeines Wohngebiet (WA)	10
2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden, überbaubare Grundstücksfläche	10
3. Örtliche Bauvorschrift	11
a) Höhen	11
b) Dächer	11
c) Versickerung	12
4. Öffentliche Verkehrsflächen	12
5. private Grünflächen	12
6. Fläche für Aufschüttungen	12
7. Fläche zur Regelung des Hochwasserabflusses	13
8. Flächenübersicht	13
IV. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans	14
1. Maßnahmen - Kosten - Finanzierung	14
2. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	14

V. Abwägungsgebot	16
Vorbemerkung	16
A. Auswirkungen des Bebauungsplans auf öffentliche Belange (ohne Umweltbelange)	17
1. Erschließung	17
a) Verkehrserschließung	17
b) Ver- und Entsorgung	17
2. Wohnbedarf der Bevölkerung	18
3. Soziale Bedürfnisse der Bevölkerung und Belange des Bildungswesens	18
4. Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile	18
B. Auswirkungen des Bebauungsplans auf Umweltbelange, Umweltverträglichkeit	18
1. Vermeidung oder Minderung von Emissionen und Immissionen, Umweltvorsorge	19
a) Reinhaltung der Gewässer	19
b) Abfallbeseitigung	19
c) Luftreinhaltung	19
d) Lärmbekämpfung	20
2. Umweltschützende Belange in der Abwägung (§ 1a BauGB)	20
a) Bodenschutzgebot	20
b) Darstellungen in umweltschutzbezogenen Plänen	20
c) Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz	20
d) Umweltverträglichkeitsprüfung	22
e) Prüfung nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie	23
C. Auswirkungen des Bebauungsplans auf private Belange	23
D. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	23
Verfahrensvermerke	24

Vorbemerkung

„Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beizufügen. In ihr sind die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplans darzulegen.“ Soviel regelt § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB). Damit ist die Begründung zwar nicht Bestandteil des als Satzung zu beschließenden Bebauungsplans. Es besteht aber die zwingende Verfahrensvorschrift, dem Bebauungsplan eine Begründung beizufügen. Sie ist Voraussetzung für die Wirksamkeit des Bebauungsplans.

Rechtsprechung und Literatur haben die Anforderungen an die Begründung über die knappe Formulierung des § 9 Abs. 8 BauGB hinaus verdeutlicht. Daraus ergibt sich folgendes (vgl. die Ausführungen von Gaentzsch in Berliner Kommentar zum BauGB, § 9 Rn 82 - 85 und die dort angegebene Literatur):

Die Begründung hat eine doppelte Aufgabe:

- Erstens soll sie die Rechtskontrolle des Plans ermöglichen (Rechtsschutzfunktion). Sie muß dazu die städtebauliche Rechtfertigung und Erforderlichkeit des Bebauungsplans darlegen und die rechtliche Vertretbarkeit der Abwägung, und zwar sowohl in Bezug auf den Abwägungsvorgang also auch auf das Ergebnis der Abwägung dokumentieren.
- Zweitens soll sie die Festsetzungen des Bebauungsplans verdeutlichen und Hilfe für ihre Auslegung sein.

Dazu sind zunächst die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplans darzulegen, und zwar nicht nur des Plans insgesamt, sondern auch seiner wesentlichen Festsetzungen. Denn die Begründung muß geeignet sein, die wesentlichen Aussagen, die zentralen Punkte des Bebauungsplans auch in Anbetracht der Auswirkungen des Plans zu rechtfertigen.

Zu den wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplans gehören die Auswirkungen

- auf die Kosten der Stadt,
- auf die Notwendigkeit bodenordnender und sonstiger Maßnahmen,
- auf die sozialen Verhältnisse der in dem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen und
- vor allem auf die Umwelt.

Die vorliegende Begründung erfüllt diese Anforderungen in 5 Abschnitten:

Im I. Abschnitt werden die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die Erforderlichkeit des Bebauungsplans dargestellt (§ 1 Abs. 3 BauGB). Anschließend wird die Abgrenzung des Plangebiets erläutert (Zweckmäßigkeit, Grundsatz der Konfliktbewältigung).

Im II. Abschnitt werden die Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan dargestellt. Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans müssen die räumlichen, landschaftlichen, wirtschaftlichen, sozialen und historischen Gegebenheiten als Rahmenbedingungen in Rechnung gestellt werden. Sie werden durch Bestandsaufnahmen und Prognosen ermittelt. Deren Ergebnisse sind im II. Abschnitt dokumentiert.

Im III. Abschnitt werden die Notwendigkeit und Zweckmäßigkeit der Festsetzungen des Bebauungsplans erläutert. Die allgemeinen Ziele und Zwecke, die in Abschnitt I dargestellt sind, werden konkretisiert. Es wird dargelegt, daß sich die Festsetzungen als Mittel zu ihrer Verwirklichung eignen, und daß sie erforderlich sind.

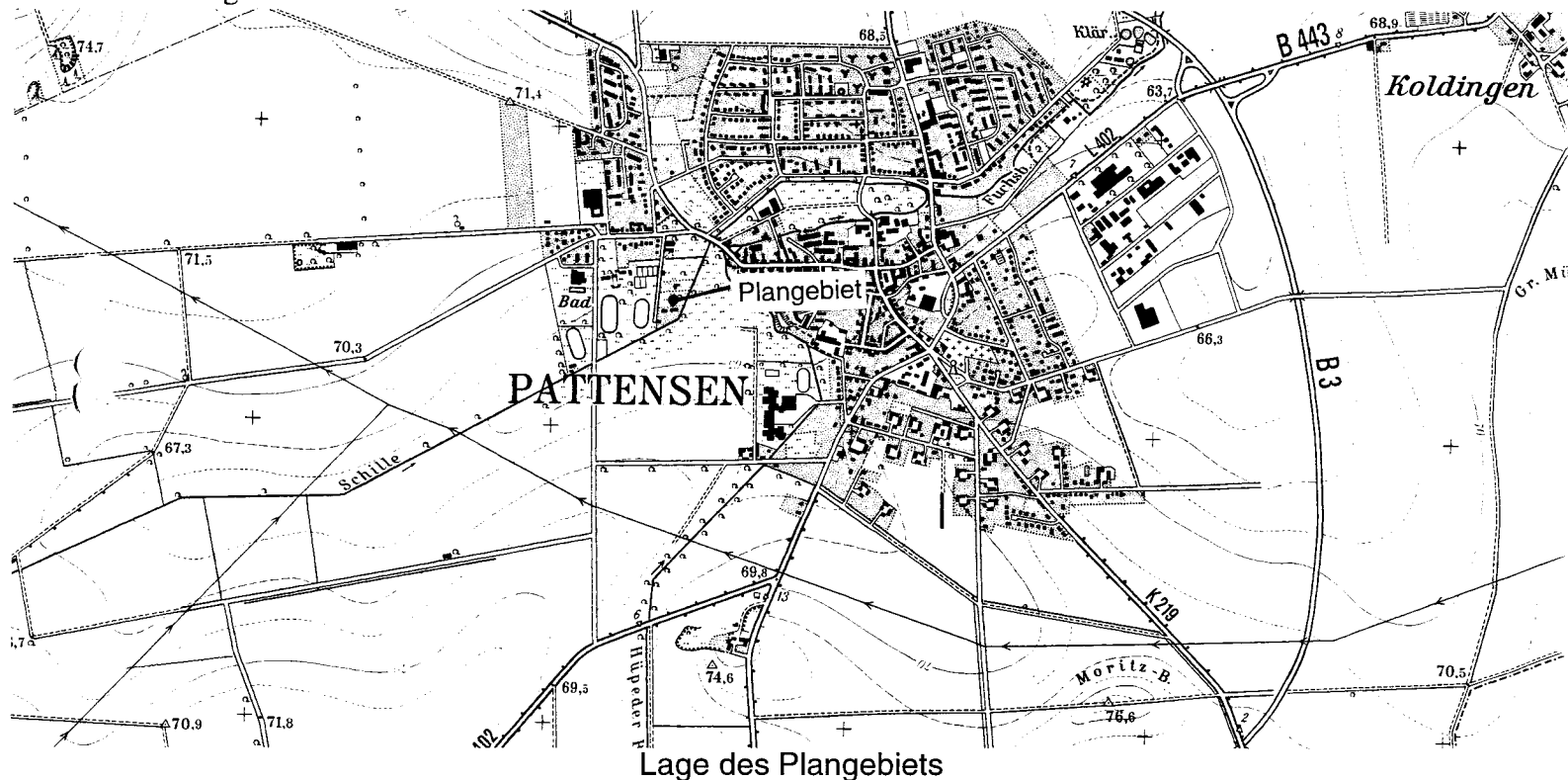
Im IV. Abschnitt werden die oben angeführten Auswirkungen des Bebauungsplans dargestellt, ohne die Auswirkungen auf die Umwelt. Sie werden gesondert im Rahmen der Abwägung behandelt.

Im V. Abschnitt wird eingehend dargestellt, daß der Bebauungsplan das Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 6 BauGB) erfüllt. Zum Inhalt dieses Abschnitts vgl. die gesonderte Vorbemerkung am Anfang des Abschnitts!

I. Allgemeines

1. Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit des Bebauungsplans

Das Plangebiet liegt am Südwestrand der Ortslage von Pattensen auf der Ostseite der Straße „Auf der Bleiche“. Es wird im Osten und Süden von der Schille (Gewässer II. Ordnung) begrenzt.



Lage des Plangebiets
Ausschnitt aus der topographischen Karte 1 : 25.000

Ziele der Planung sind

- eine Wohnbebauung aus Einfamilienhäusern auf den bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen,
- eine Absicherung des vorhandenen Fuhrunternehmens,
- eine Eingrünung des Plangebiets nach Osten und Süden zur freien Landschaft und eine Absicherung des Gewässerrandstreifens entlang der Schille.

Die Planung hat den Zweck, den Wohnbedarf in Pattensen zu decken und Flächen für rd. 3 Einfamilienhausgrundstücke bereitzustellen.

Der Bebauungsplan ist notwendig, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung der Wohnhäuser und für die Herstellung der notwendigen Erschließungsanlagen zu schaffen. Die Flächen im Plangebiet gehören zum Außenbereich. Die geplante bauliche Nutzung kann daher nur durch einen Bebauungsplan ermöglicht werden.

2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Das Plangebiet muß so abgegrenzt werden, daß die Ziele und Zwecke des Bebauungsplans erreicht werden. Für die Abgrenzung gilt außerdem der Grundsatz, daß von einem Bebauungsplan die Bewältigung der ihm anzurechnenden Konflikte verlangt werden muß. Nach diesen Kriterien wurde das Plangebiet abgegrenzt:

Im **Norden** wird die Straße „Auf der Bleiche“ bis zum Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 144 „Vor dem Dammtore“ in das Plangebiet einbezogen. Die weitere Abgrenzung im

Norden des Plangebiets bildet der Nordrand des bereits bebauten Grundstücks „Auf der Bleiche 19“. Die nördlich angrenzenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen werden nicht in das Plangebiet einbezogen. Sie liegen im unmittelbaren Einwirkungsbereich der Tennisplätze auf der Westseite der Straße „Auf der Bleiche“. Hier soll zur Vermeidung von Immissionskonflikten mit der Tennisplatznutzung auf eine Wohnbebauung verzichtet werden. Da die Tennisplätze gerade bei schönen Wetter im Sommer besonders intensiv genutzt werden, ergeben sich hier häufig Konflikte mit der Nutzung der Freiflächen auf den Wohngrundstücken. Nach den im RdErl. des MU vom 14.11.1988 „Hinweise zur Beurteilung der durch Freizeitanlagen verursachten Geräusche“ empfohlenen Mindestabständen ist zwischen einem WA und einer Tennisanlage mit bis zu 8 Plätzen ein Abstand von 50 m erforderlich. Da die Tennisplätze sehr dicht an die Straße heranreichen, kommt ein relativ großer Teil der Flächen auf der Ostseite der Straße „Auf der Bleiche“ für eine Wohnnutzung nicht in Frage.

Im **Süden** und **Osten** bildet die Schille die Grenze des Plansgebiets.

Im **Westen** grenzt das Plangebiet an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 129 „An der Bleiche“. Die an das Plangebiet grenzenden Flächen in seinem Geltungsbereich sind als „öffentliche Grünfläche“, Zweckbestimmung „Sportplatz“ festgesetzt.

Unzumutbare nachteilige Auswirkungen sind durch die Festsetzungen des Bebauungsplans und die damit angestrebten Nutzungen für die angrenzenden Flächen außerhalb des Plansgebiets nicht zu erwarten:

- Am *Nordrand* des Plangebiets liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen. Das an die Flächen angrenzende Grundstück im Plangebiet ist schon mit einem Wohnhaus bebaut. Auf das müssen die Landwirte bereits jetzt Rücksicht nehmen.
- Im *Osten* und *Süden* grenzt die Schille an das Plangebiet. Durch die Festsetzung eines breiten Gewässerrandstreifens wird mit der geplanten Bebauung ein ausreichender Abstand zu dem Gewässer eingehalten.
- Im *Westen* liegen die Sportanlagen von Pattensen. Von den Tennisplätzen im nördlichen Teil des Sportzentrums ist nach den empfohlenen Mindestabständen im oben erwähnten RdErl. des MU zu dem WA ein Abstand von 50 m erforderlich. Bei diesem Abstand kann davon ausgegangen werden, dass die Immissionsrichtwerte der 18. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Sportanlagenlärmschutzverordnung - 18. BImSchV) eingehalten werden. Dieser Abstand wird von den geplanten Wohngrundstücken eingehalten. Lediglich bei dem bereits bebaute Grundstück „Auf der Bleiche 19“ kann dieser Abstand nicht vollständig eingehalten werden. Der westliche Grundstücksteil liegt näher als 50 m an den Tennisplätzen. Der bebaute Teil des Grundstücks liegt jedoch weiter als 50 m von den Tennisplätzen entfernt. Auf den Freiflächen gibt es lärmgeschützte Bereiche südlich und östlich des Gebäudes.

Im südlichen Teil des Sportzentrums gibt es den Hartplatz. Dieser wird während der Sommermonate kaum genutzt, da zu dieser Zeit der Spielbetrieb überwiegend auf dem weiter westlich gelegenen Rasenplatz stattfindet. Dafür findet dort im Winter, wenn der Rasenplatz nicht bespielbar ist, der gesamte Spielbetrieb statt:

- Montag bis Freitag von 17.00 bis 20.30 Trainingsbetrieb,
- Samstag und Sonntag insgesamt rd. 4,5 Stunden Spielbetrieb.

Zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV sind bei dieser Nutzungsintensität folgende Abstände erforderlich: zu dem geplanten WA rd. 30 m und zu dem MI rd. 15 m (Vgl. „Sport und Umwelt“, Ermittlung der Schallemissionen und Schallimmissionen von Sport und Freizeitanlagen, TÜV Norddeutschland, März 1987, im Auf-

trage des Niedersächsischen Umweltministers). Diese Abstände werden mit der Planung eingehalten.

Der Grundsatz der Konfliktbewältigung wird damit bei der Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs eingehalten.

3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung

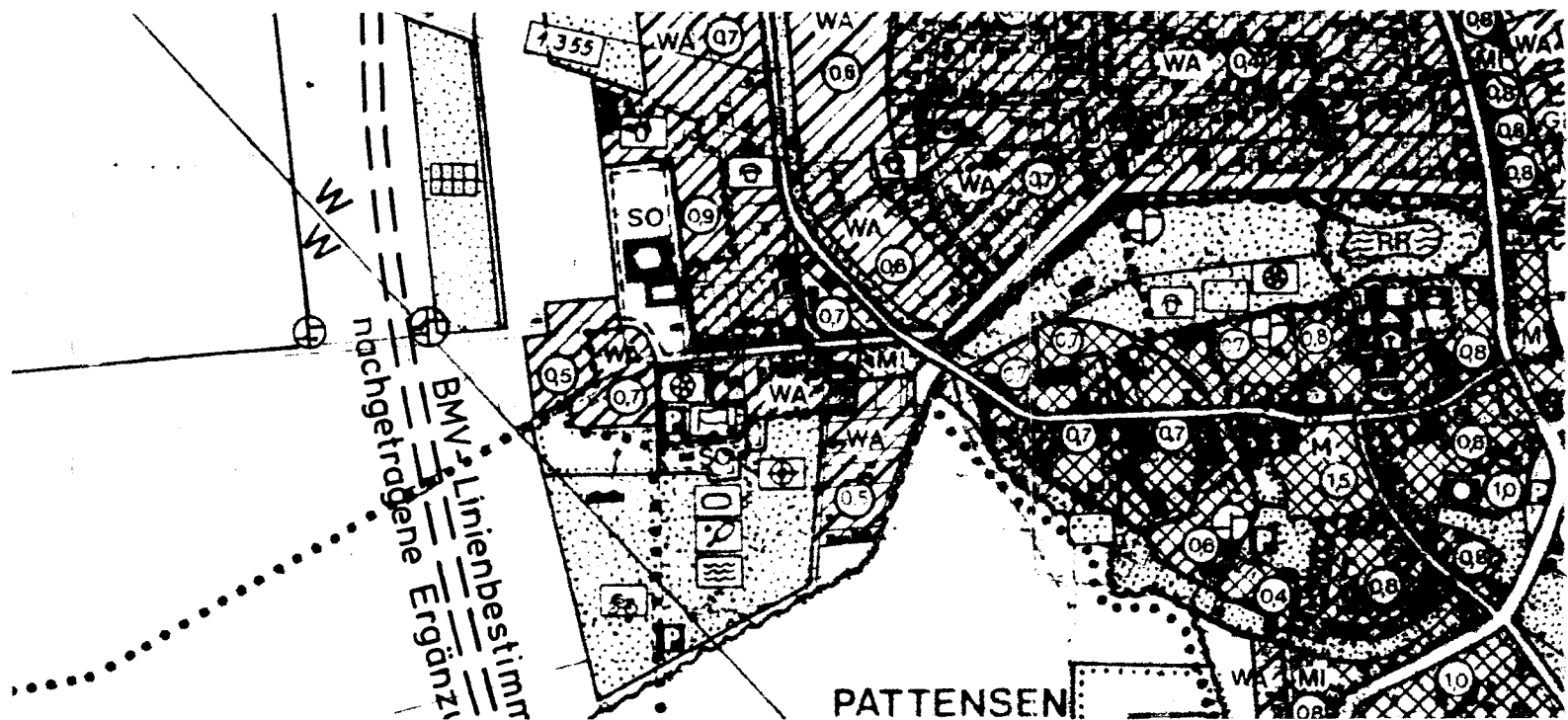
Der Bebauungsplan wird aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Pattensen entwickelt. Dieser ist an die Ziele der Raumordnung angepaßt. Darüber hinausgehende Ziele der Raumordnung gibt es für die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht.

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan wird aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt (vgl. den Planausschnitt). Die Flächen im Plangebiet sind als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer durchschnittlichen Geschossflächenzahl von 0,5 dargestellt.

Abweichend von der Darstellung im Flächennutzungsplan wird für das vorhandene Fuhrunternehmen ein „Mischgebiet“ dargestellt. Damit wird auf den vorhandenen Betrieb Rücksicht genommen. Das ist aus der Sicht der Stadt vertretbar, da ein „Mischgebiet“ auch dem Wohnen dient.

Solche Abweichungen sind typisch für den Übergang von der vorbereitenden zur verbindlichen Blauleitplanung. Sie sind zulässig, soweit sie sich im Rahmen des „Entwickelns“ gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB halten. Aus der Sicht der Stadt ist das bei der Festsetzung „Mischgebiet“ für einen kleineren Teil des Plangebiets noch der Fall.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Pattensen
Maßstab 1 : 10.000

II. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan

1. Geländeverhältnisse und Entwässerung

Die Höhenverhältnisse im Plangebiet ergeben sich aus dem folgenden Bestandsplan. Die Straße „Auf der Bleiche“ hat leichtes Gefälle in südlicher Richtung. Am Nordrand des Plangebiets liegt sie am höchsten mit rd. 65,20 m üNN, im Süden liegt sie auf einer Höhe von 64,99 m üNN. Das gewachsene Gelände hat leichtes Gefälle zur Schille hin, die am Süd- und Ostrand des Plangebiets fließt. Es liegt in etwa auf einer Höhe von 64,5 m üNN.

Die Oberflächenentwässerung des Plangebiets erfolgt damit zur Schille hin.

2. Bodenbeschaffenheit und Altlasten

Für den Bebauungsplan interessiert in erster Linie die Frage, ob sich der Boden für die geplante Bebauung eignet. Aufgrund der Erfahrungen mit der vorhandenen Bebauung im Plangebiet, sind hier keine Schwierigkeiten zu erwarten.

Im Plangebiet ist jedoch aufgrund der Nähe zur Schille mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Die Stadt empfiehlt daher den künftigen Bauherren **den Verzicht auf eine Unterkellerung**.

Der Stadt liegen keine Informationen vor, daß innerhalb des Plangebiets Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (**Altlasten**).

3. Größe des Geltungsbereichs, Eigentumsstruktur

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine **Größe von rd. 1,47 ha**.

Von den Flächen im Plangebiet gehört nur die Straßenparzelle „Auf der Bleiche“ der Stadt Pattensen. Die übrigen Flächen sind Privateigentum.

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

Bebaute Flächen im Plangebiet gibt es am Nord- und am Südrand. Das Grundstück „Auf der Bleiche 19“ (Flurstück 431) ist mit einem Wohnhaus bebaut.

Auf dem Grundstück „Auf der Bleiche 25 / 27“ gibt es das Fuhrunternehmen Karl Stenzig oHG. Durch den Betrieb entsteht Zu- und Abgangsverkehr mit den betriebseigenen LKW. Dabei handelt es sich um etwa 10 Fahrten am Tag, zeitweise können auch mehr Fahrten erfolgen. Auf dem südlichen Teil des Betriebsgelände gibt es in geringem Umfang Lagerhaltung. Die Wartung der LKW wird in einer geschlossenen Werkstatt durchgeführt. Insgesamt hält sich der Betrieb nach Einschätzung des Planbearbeiters im Rahmen eines „nicht wesentlich störenden Betriebs“, der in einem „Mischgebiet“ zulässig ist. Den bei einem Fuhrunternehmen typischerweise stattfindenden LKW-Verkehr während der Nachtzeit gibt es hier nicht. Er ist aufgrund der vorhandenen Wohnbebauung an der Straße „Auf der Bleiche“ auch nicht möglich.

Die Freiflächen im Plangebiet werden als Pferdeweide genutzt. Vgl. dazu den beigegefügt **Bestandsplan!**

III. Begründung der wesentlichen Festsetzungen

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans soll eine Nutzung seines räumlichen Geltungsbereichs erreicht werden, die die Zielvorstellungen verwirklicht, die oben in Abschnitt I.1 dargelegt wurden. Im folgenden wird begründet, daß die Festsetzungen geeignet sind, die angestrebte Nutzung zu erreichen.

Als Planungsgrundlage für den Bebauungsplan wurde vom Planbearbeiter der auf Seite 15 beigefügte **Bebauungsvorschlag** entwickelt. Er illustriert die mögliche Nutzung des Plangebiets und erläutert die Festsetzungen.

1. Art der baulichen Nutzung

a) Mischgebiet (MI)

Im Süden des Plangebiets gibt es das Fuhrunternehmen Stenzig. Aufgrund ihrer Emissionen handelt es sich um einen „nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieb“. Das Betriebsgelände wird daher als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Das nördlich angrenzende Grundstück, das im unmittelbaren Einwirkungsbereich des Betriebsgeländes liegt, wird ebenfalls als „Mischgebiet“ festgesetzt. Damit macht die Stadt deutlich, das hier die für ein „Mischgebiet“ typischen Emissionen hingenommen werden müssen.

Die Ausweisung eines „Gewerbegebiets“ ist erwogen worden. Damit würde eine emittierende Nutzung zugelassen, die nicht den Zielvorstellungen der Stadt entspricht. Nach der Darstellung im Flächennutzungsplan soll ein „Allgemeines Wohngebiet“ entstehen. Ein „Mischgebiet“ lässt sich vertreten, weil auf den vorhandenen Betrieb Rücksicht genommen werden soll. Das „Mischgebiet“ dient auch dem Wohnen.

b) Allgemeines Wohngebiet (WA)

Die nördlich angrenzenden Flächen werden als „Allgemeines Wohngebiet“ (§ 4 BauNVO) festgesetzt. Neben Wohnhäusern sollen nicht störende Gewerbebetriebe wenigstens ausnahmsweise zugelassen werden können. Eine scharfe Funktionstrennung von Wohnen und Arbeiten, wie sie mit der Festsetzung eines „Reinen Wohngebiets“ verbunden wäre, ist für einen Ort im ländlichen Raum wie Pattensen untypisch. Sie entspricht nicht den Zielen der Stadt.

2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden, überbaubare Grundstücksfläche

Die geplante Wohnbebauung besteht aus freistehenden Einfamilienhäusern. Das entspricht der Nachfrage. Außerdem soll keine verdichtete Bebauung zugelassen werden.

Ausgangspunkt für das Maß der baulichen Nutzung ist das Ziel, die Bodenversiegelung durch bauliche Anlagen zu begrenzen. Deshalb wird die *Grundflächenzahl (GRZ)* so weit eingeschränkt, wie das mit der geplanten baulichen Nutzung und der Lage der Fläche im unmittelbaren Randbereich der Schille vereinbar ist: Sie wird sowohl im „Allgemeinen Wohngebiet“ (WA) wie auch im „Mischgebiet“ (MI) mit 0,2 festgesetzt.

Ausgangspunkt für die Festsetzung der *Zahl der Vollgeschosse* ist die geplante Wohnbebauung aus Einfamilienhäusern als freistehende Einzelhäuser oder als Doppelhäuser. Für sie wird ein Vollgeschoß zugelassen.

Die geplante Einfamilienhausbebauung wird in offener *Bauweise* als Einzel- oder Doppelhäuser errichtet.

Auch Wohnhäuser mit Geschößwohnungen sind Einzelhäuser. Schon bei einem Vollgeschoß können leicht Einzelhäuser mit 4 Wohnungen gebaut werden. Das widerspricht den Zielvorstellungen der Stadt. Sie möchte, dass Einfamilienhäuser mit möglicherweise einer Einliegerwohnung entstehen. Um das zu erreichen, wird die **höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** auf zwei begrenzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB). Da eine Doppelhaushälfte aber als ein Wohngebäude zählt, könnten in einem Doppelhaus insgesamt vier Wohnungen entstehen. Um das zu vermeiden, wird in einer Doppelhaushälfte nur eine Wohnung zugelassen.

Die *überbaubaren Grundstücksflächen* werden überall durch *Baugrenzen* festgesetzt. Eine Ordnung der Bebauung durch Festsetzung von Baulinien ist nicht notwendig, da städtebauliche Zielvorstellungen für bestimmte Raumwirkungen, die erreicht werden sollen, nicht bestehen. Die Baugrenzen wurden so festgesetzt, daß folgende Zielvorstellungen verwirklicht werden:

- Die überbaubaren Grundstücksflächen werden grundsätzlich möglichst klein gehalten, damit der durch die erforderlichen Geländeaufhöhungen verursachte Verlust an Retentionsraum möglichst gering bleibt.
- Auf den bereits bebauten Grundstücken werden die Baugrenzen so festgesetzt, dass der Bestand zulässig bleibt und gewisse Erweiterungen möglich sind.
- Für die geplante Bebauung werden die Baugrenzen so festgesetzt, dass zur Straße „Auf der Bleiche“ ein Abstand von 30 m eingehalten wird. Damit können auf den Grundstücken Freiflächen nach Westen entstehen, die als Garten genutzt werden können.
- Von der privaten Grünfläche am Ost- und Südrand des Plangebiets soll die Bebauung einen Mindestabstand von 10 m einhalten, damit sie die Entwicklung der Grünfläche nicht beeinträchtigt.

Zusätzlich wird für die überbaubare Grundstücksfläche die Höhenlage gem. § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt. Damit wird vermieden, dass die geplante Bebauung bei Hochwasser überschwemmt wird (vgl. Abschnitt III.6).

3. Örtliche Bauvorschrift

Durch die Örtliche Bauvorschrift werden besondere Anforderungen an die Gestaltung der geplanten Bebauung gestellt. Es soll erreicht werden, dass die neuen Häuser wenigstens die wichtigsten Merkmale einhalten, die das Erscheinungsbild der vorhandenen ortstypischen Bebauung von Pattensen prägen. Die Örtliche Bauvorschrift kann nur einen Rahmen setzen, der Raum für individuelle Lösungen läßt.

Charakteristisch für das Erscheinungsbild sind in erster Linie die Dächer. Bei den Außenwänden führt eine einheitliche Gestaltung schnell zu unerwünschter Uniformität. Deshalb werden nur Regelungen für die Dachform und die Dachfarben getroffen, um ein Mindestmaß an Einordnung zu gewährleisten. Weiterhin wird die Höhenlage der Gebäude begrenzt.

a) Höhen

Die Höhenlage der Häuser wird begrenzt, um Unzuträglichkeiten zwischen benachbarten Häusern zu vermeiden. Sie entstehen z. B. wenn einer ohne Keller baut und der Nachbar ein Sockelgeschoß mit 1,40 m über Geländeoberfläche. Deshalb wird die Höhe der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens auf eine Höhe von 0,50 m über der festgesetzten Geländeoberkante begrenzt.

b) Dächer

Die Gestaltung der Dächer soll sich an den traditionellen Dachformen im ländlichen Raum von Pattensen orientieren. Das fördert die Einbindung der neuen Wohnbebauung in ihre Umgebung. Typisch für den Raum sind Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit einer

Neigung zwischen 30 und 50 Grad. Bei einer bestimmten Gebäudetiefe kann sich bei diesen Dachneigungen ergeben, dass das ausgebaute Dachgeschoss „Vollgeschoss“ im Sinne von § 2 Abs. 4 NBauO ist. Ein zusätzliches Vollgeschoss soll durch die örtliche Bauvorschrift aber nicht zugelassen werden. Gebäudetiefe und Dachneigung müssen daher so aufeinander abgestimmt werden, daß das ausgebaute Dachgeschoss kein „Vollgeschoss“ ist.

Garagen, Nebenanlagen und Wintergärten werden von der Regelung der Dachneigung ausgenommen. Für sie können sich geringere Neigungen ergeben, ohne daß das Erscheinungsbild des Grundstücks beeinträchtigt wird. Außerdem werden Wirtschaftsgebäude ausgenommen, um zu vermeiden, daß den Bauherren durch den Nutzungszweck (kein Dachausbau) nicht zu rechtfertigende und unwirtschaftliche Lösungen aufgezwungen werden. Im Plangebiet kommt diese Regelung wohl in erster Linie für das MI in Betracht. Und schließlich werden im Interesse eines ökologischen Bauens begrünte Flachdächer zugelassen. Sie mögen zwar nicht so ins Ortsbild passen. Hier wird aber dem ökologischen Belang ein größeres Gewicht eingeräumt.

Damit die Dachflächen zu einem harmonischen Gesamtbild beitragen, wird als Dachdeckungsmaterial Ziegel oder Beton in den Farben rot bis rotbraun vorgeschrieben. Das entspricht der Farbe der für Pattensen typischen Ziegeldächer.

Garagen, Nebenanlagen, Vordächer und Wintergärten werden von der Regelung des Dachdeckungsmaterials ausgenommen. Das gleiche gilt für Dachflächenfenster und Solarelemente. Aus der Sicht der Stadt ist das vertretbar, weil diese Gebäudeteile für das Ortsbild nur untergeordnete Bedeutung haben. Außerdem werden begrünte Dächer aus ökologischen Gründen von der Regelung ausgenommen.

c) Versickerung

Das Oberflächenwasser soll auf den Baugrundstücken versickert werden. Dies wird in der örtlichen Bauvorschrift verbindlich vorgeschrieben. Vgl. dazu unten Abschnitt V.A.1.b (S. 17).

4. Öffentliche Verkehrsflächen

Die Verkehrserschließung erfolgt über die Straße „Auf der Bleiche“. Sie wird in der Breite der vorhandenen Straßenparzelle festgesetzt. Vor dem letzten Grundstück wird ein Wendepunkt erforderlich. Er wird in der Größe von 18 x 22 m festgesetzt.

5. private Grünflächen

Zur Schille hin wird ein breiter Streifen als „private Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Gewässerrandstreifen“ festgesetzt. Auf den bereits bebauten Grundstücken gibt es in diesem Bereich bereits Gehölzbestände (vgl. den Bestandsplan auf Seite 9). Für die vorhandenen Bäume und Sträucher werden Erhaltungsbindungen festgesetzt.

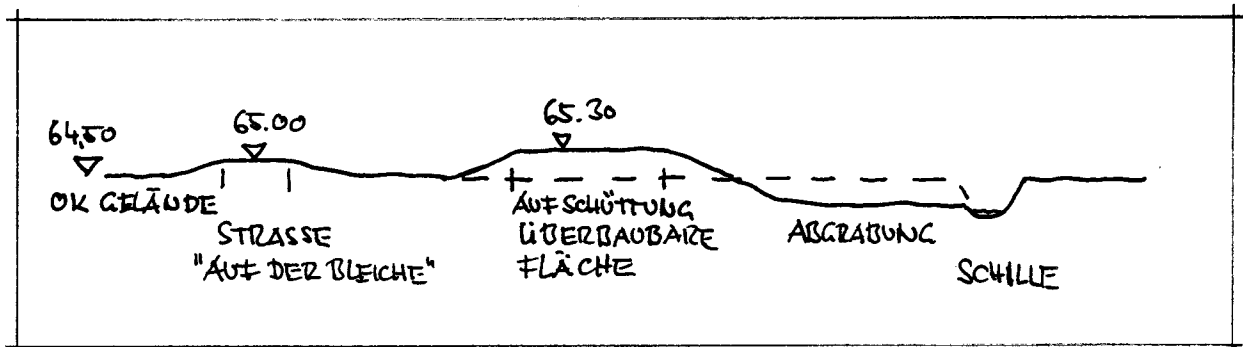
Auf den unbebauten Grundstücken sollen die vorhandenen Gehölzbestände ergänzt werden. Um dieses Planungsziel deutlich zu machen, wird die Fläche zusätzlich als „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ festgesetzt.

6. Fläche für Aufschüttungen

Das Plangebiet liegt im Überschwemmungsgebiet der Schille und des Hüpeder Bachs. Damit bei Hochwasser die geplante Bebauung nicht überschwemmt wird, wird, wie bereits oben ausgeführt, auf den Grundstücken im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen die „Geländeoberkante“ mit 65,30 m über NN festgesetzt. Maßgeblich ist dabei die Höhe des

Straßendamms „Dammtor“, der über den Hüpeder Bach und die Schille führt. Sie beträgt 65,30 m üNN. Höher kann das Wasser nicht steigen, da es dann über die Straße abfließt.

Um eine Verkleinerung des Retentionsraums der Schille und eine Erhöhung der Hochwasserstände zu vermeiden, wird eine textliche Festsetzung getroffen, wonach die Aufschüttungen auf den geplanten Baugrundstücken nur zulässig sind, wenn in gleichem Umfang Bodenmassen entlang der Schille abgegraben werden. Dazu wird die private Grünfläche gleichzeitig als „Fläche für die Regelung des Hochwasserabflusses“ festgesetzt. Aufgrund der Höhenverhältnisse ist dies möglich. Der Wasserspiegel der Schille liegt im Normalfall rd. 1 m unter Geländeoberkante. Wie das Gelände nach der Aufschüttung und Abgrabung in etwa aussehen wird ergibt sich aus dem folgenden Querschnitt:



Schnitt A-A (vgl. den Bebauungsvorschlag auf Seite 15)
Maßstab 1 : 1.000, 5-fach überhöht

Bislang fließt bei Hochwasser das Wasser an der Westseite der Straße „Auf der Bleiche“ entlang nach Norden, staut sich dort in gewissem Umfang auf, bis es über die Straße fließt und dann über das bislang unbebaute Flurstück 428 wieder zur Schille abfließt. Um diese Abflussmöglichkeit nach wie vor offen zu halten und Beeinträchtigungen der Grundstücke „Auf der Bleiche 25727 und 19“ zu vermeiden, wird außerdem eine Regelung getroffen, wonach die Aufschüttungen mit ihrer Oberkante 5 m Abstand zur Grundstücksgrenze einhalten müssen.

Für die bereits bebauten Grundstücke wird auf die Verpflichtung zur Durchführung von Abgrabungen verzichtet: Auf den Flächen entlang der Schille gibt umfangreichen Baumbestand der erhalten werden soll. Außerdem sind hier kaum noch Veränderungen am Gelände zu erwarten, da dazu der Gebäudebestand abgebrochen werden müsste.

7. Fläche zur Regelung des Hochwasserabflusses

Die Flächen entlang der Schille werden auf dem Flurstück 428 neben der Festsetzung „private Grünfläche“ auch als „Fläche zur Regelung des Hochwasserabflusses“ festgesetzt. Damit wird sichergestellt, dass hier der erforderliche Masseausgleich für die Aufschüttungen auf den Baugrundstücken zulässig ist. Damit wird eine Verkleinerung des Retentionsraums der Schille vermieden.

8. Flächenübersicht

Mischgebiet	0,37 ha
Allgemeines Wohngebiet	0,46 ha
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	0,17 ha
Private Grünfläche	<u>0,47 ha</u>
Gesamtfläche	1,47 ha

IV. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

1. Maßnahmen - Kosten - Finanzierung

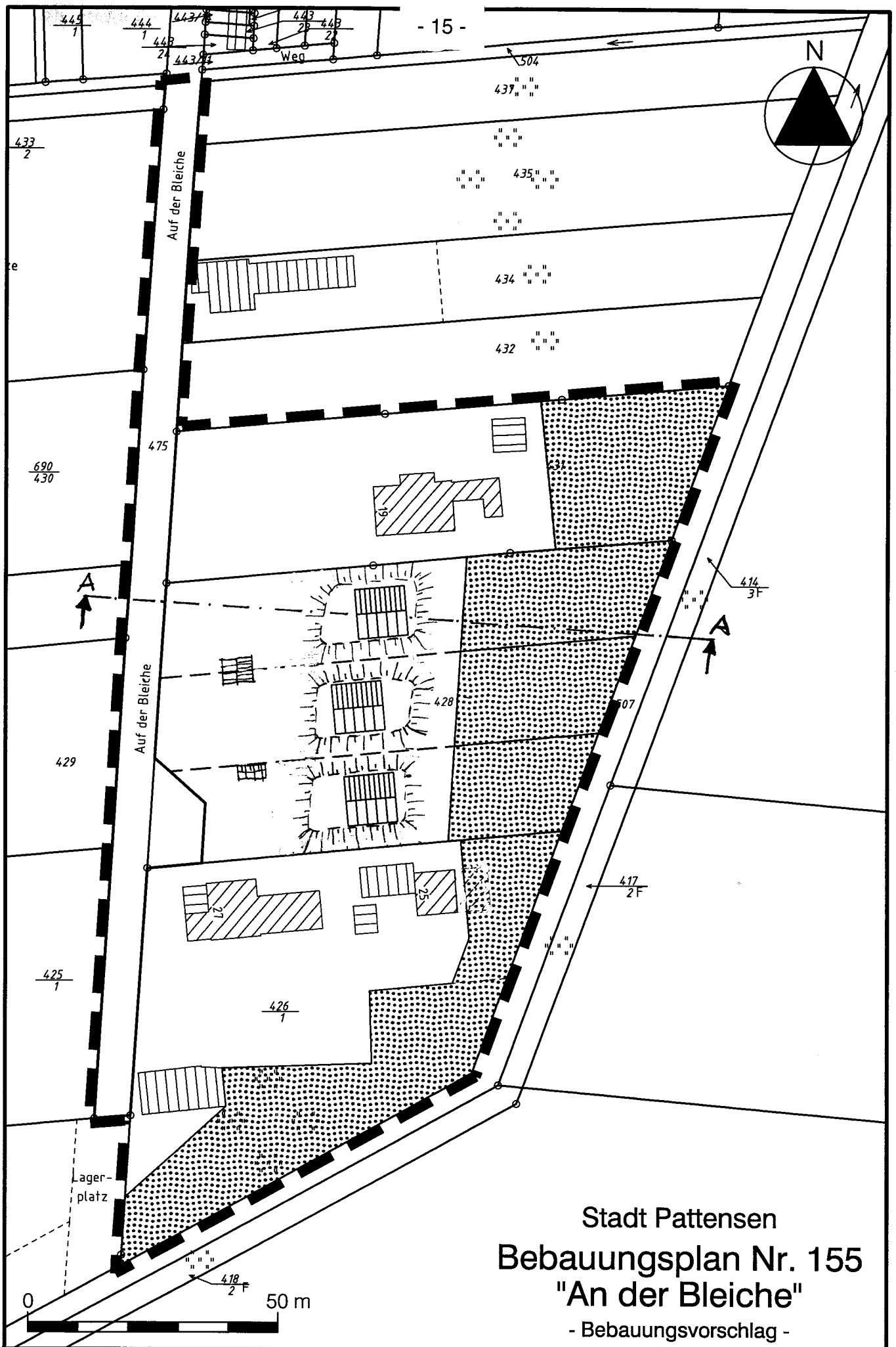
Zur Durchführung des Bebauungsplans muss die Straße „Auf der Bleiche“ einschließlich Wendeplatz ausgebaut werden. In der Straße muss außerdem eine Druckrohrleitung für die Schmutzwasserbeseitigung verlegt werden.

Die Stadt beabsichtigt, mit dem begünstigten Grundstückseigentümer einen städtebaulichen Vertrag zu schließen, in dem auch die Durchführung dieser Maßnahmen geregelt wird.

Die Kosten der Maßnahmen sollen von dem Grundstückseigentümer aus den Wertsteigerungen gedeckt werden, die durch die Umwandlung der Freiflächen in Wohngrundstücke entstehen. Nach der Kostenschätzung für die aufgeführten Maßnahmen und nach der Schätzung der zu erwartenden Erlöse ist das aus der Sicht der Stadt möglich.

2. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Aufgrund des Zuschnitts der Flächen im Plangebiet können sie ohne Schwierigkeiten nach den Festsetzungen des Bebauungsplans neu aufgeteilt werden. Eine Bodenordnung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches ist daher im Plangebiet nicht erforderlich.



V. Abwägungsgebot

Vorbemerkung

In diesem Abschnitt wird eingehend dargestellt, daß der Bebauungsplan das Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 6 BauGB) erfüllt. Die rechtlichen Anforderungen an die Abwägung hat das Bundesverwaltungsgericht in zahlreichen Entscheidungen geklärt. Sie beziehen sich sowohl auf den Abwägungsvorgang als auch auf das Abwägungsergebnis. Das Abwägen als Vorgang besteht aus zwei Stufen:

- der Ermittlung und Zusammenstellung des Abwägungsmaterials und
- der Gewichtung des Abwägungsmaterials.

In der ersten Stufe erfolgt also die **Ermittlung und Zusammenstellung des Abwägungsmaterials**. Die Stadt hat alle öffentlichen und privaten Belange,

- die nicht objektiv geringwertig und schutzwürdig sind und
- die von dem Bebauungsplan mehr als geringfügig und zumindest wahrscheinlich betroffen werden zu ermitteln und zusammenzustellen.

Die wichtigsten öffentlichen Belange, die bei der Abwägung zu berücksichtigen sind, wenn sie von dem Bebauungsplan mehr als geringfügig und zumindest wahrscheinlich betroffen werden, sind in § 1 Abs. 5 Satz 2, Ziffer 1 - 10 BauGB aufgelistet. Im vorliegenden Fall müssen berücksichtigt werden:

1. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Sicherheit der Wohnbevölkerung,
2. die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung bei Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Bevölkerungsentwicklung,
3. die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung,
7. gemäß § 1a BauGB die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushalts, des Wassers, der Luft und des Bodens ... sowie das Klima,
8. die Belange des Verkehrs einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs, des Post- und Fernmeldewesens, der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung.

Die Auswirkungen des Bebauungsplans auf diese Belange werden im folgenden dargestellt. Zunächst werden in Abschnitt V.A die öffentlichen Belange ohne die Umweltbelange behandelt und anschließend in einem gesonderten Abschnitt V.B die Umweltbelange.

Die betroffenen privaten Belange werden in Abschnitt V.C dargestellt.

In der zweiten Stufe erfolgt die **zusammenfassende Gewichtung des Abwägungsmaterials** (Abschnitt V.D). Ein Teil der Gewichtung, insbesondere der verschiedenen Auswirkungen des Bebauungsplans auf ein und denselben Belang, erfolgt schon bei der Ermittlung und Zusammenstellung des Abwägungsmaterials. Bei der zusammenfassenden Gewichtung geht es um die Abwägung der beteiligten Belange gegeneinander und untereinander. Hier kommt die planerische Gestaltungsfreiheit der Stadt zur Geltung. Es ist Sache der Stadt, die städtebaulichen Ziele zu setzen. Mit ihnen bestimmt sie, welches Gewicht einzelnen Belangen in der konkreten Situation zukommt. Das Ergebnis muß ein abgewogener Plan sein.

A. Auswirkungen des Bebauungsplans auf öffentliche Belange (ohne Umweltbelange)

1. Erschließung

Die Belange des Verkehrs einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs, des Post- und Fernmeldewesens, der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB) sowie die Sicherheit der Wohnbevölkerung (§ 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB) erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplans

- eine den Anforderungen des § 5 NBauO genügende Verkehrserschließung,
- den Anschluß an den öffentlichen Personennahverkehr,
- den Anschluß an die zentrale Wasserversorgung, an das Elektrizitätsnetz, an das Gasversorgungsnetz und an das Fernmeldenetz,
- die Erreichbarkeit für die Müllabfuhr und die Post,
- den Anschluß an die zentrale Schmutzwasserkanalisation,
- eine geordnete Oberflächenentwässerung und
- eine ausreichende Löschwasserversorgung.

Dies ist gewährleistet.

a) Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung wurde bereits in Abschnitt III.4) (S. 12) erläutert. Durch die festgesetzten Verkehrsflächen wird eine den Anforderungen des § 5 NBauO genügende Verkehrserschließung gewährleistet.

b) Ver- und Entsorgung

Träger der **Wasserversorgung** ist die **Stadt**. Die geplante Bebauung kann an das vorhandene Leitungsnetz angeschlossen werden.

Die **Löschwasserversorgung** für das Plangebiet erfordert nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW für die festgesetzten Baugebiete WA und MI (weniger als drei Vollgeschosse, GFZ bis 0,6 und Gefahr der Brandausbreitung: klein) 800 l/min über einen Zeitraum von zwei Stunden. Diese Wassermenge kann aus dem Trinkwassernetz zur Verfügung gestellt werden.

Träger der **Elektrizitätsversorgung** und der **Gasversorgung** ist die **Avacon AG**. Die geplante Bebauung kann an das vorhandene Leitungsnetz angeschlossen werden.

Träger der **Kommunikationsnetze** sind die **Deutsche Telekom AG** und die **BOSCH Telecom GmbH**. Die geplante Bebauung kann an das vorhandene Leitungsnetz angeschlossen werden.

Träger der **Abwasserbeseitigung** ist die Stadt. Das Plangebiet wird an die zentrale Schmutzwasserkanalisation angeschlossen. Das Kanalnetz wird dafür erweitert. Das ist möglich: Geplant ist eine öffentliche Druckrohrleitung, die in der Straße „Auf der Bleiche“ verlegt wird. Die Anlieger pumpen mit privaten Hebeanlagen ihr Schmutzwasser in die Druckrohrleitung hinein.

Träger der **Abfallbeseitigung** ist der **Landkreis Hannover**. Die Verkehrsflächen sind so festgesetzt, daß die Müllfahrzeuge die Baugrundstücke ohne Schwierigkeiten erreichen können. Das gleiche gilt für die Erreichbarkeit der Grundstücke durch die **Deutsche Post AG**.

Zur bestehenden **Oberflächenentwässerung** vgl. oben Abschnitt II.1 (S. 8). Das Oberflächenwasser soll an Ort und Stelle versickert werden. Für das Wasser von der Straße „Auf der Bleiche“ sind Sickermulden im Straßenseitenraum geplant. Das Oberflächenwasser, das

auf den Baugrundstücken anfällt, muß ebenfalls versickert werden. Dies wird verbindlich in der örtlichen Bauvorschrift vorgeschrieben.

2. Wohnbedarf der Bevölkerung

Durch den Bebauungsplan werden Grundstücke für den Bau von Wohnhäusern geschaffen. Geplant sind Einfamilienhäuser als Einzel- und Doppelhäuser. Insgesamt entstehen **ca. 0,83 ha Nettobauland**, die als WA und MI festgesetzt sind. Nach dem Bebauungsvorschlag können darauf **rd. 3 Wohnhäuser** entstehen. Damit leistet der Bebauungsplan einen kleinen Beitrag zur **Deckung des Wohnbedarfs in der Stadt**. Das ist **das wesentliche Ziel des Bebauungsplans**.

3. Soziale Bedürfnisse der Bevölkerung und Belange des Bildungswesens

Die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung erfordern die Bereitstellung ausreichender öffentlicher Spielflächen. Der Bedarf wird im einzelnen durch das Nieders. Gesetz über Spielplätze vom 06.02.1973 (NdsGVBl. S. 29) geregelt. Danach wird für die Kinder im Alter von 6 bis 12 Jahren eine nutzbare Spielplatzfläche benötigt, deren Größe 2 % der zulässigen Geschossfläche (§ 20 BauNVO) im WA und MI beträgt. Bei der Größe der festgesetzten Baugebiete und des dafür festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung (GRZ, Zahl der Vollgeschosse) errechnet sich eine zulässige Geschossfläche von rd. 2.700 m². Das ergibt im Plangebiet einen Bedarf an nutzbarer Spielplatzfläche von 55 m². Aufgrund der geringen Größe der erforderlichen Spielplatzfläche wird auf die Anlage eines Spielplatzes im Plangebiet verzichtet. Der Bedarf kann durch die vorhandenen Grünflächen am Südrand der Sportanlagen gedeckt werden. Diese Flächen sind im Bebauungsplan Nr. 129 „An der Bleiche“ als „öffentliche Grünfläche“ festgesetzt. Sie stehen in ausreichender Größe zur Verfügung. Die Flächen sind Eigentum der Stadt. Die Erschließung ist über den im Bebauungsplan festgesetzten „öffentlichen Fußweg“ gewährleistet. Die fußläufige Entfernung von den Grünflächen zum entferntesten gelegenen Grundstück im Plangebiet beträgt rd. 250 m.

4. Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile

Der Bebauungsplan fördert die Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 4 BauGB). Aufgrund seiner Größe und Infrastrukturausstattung ist Pattensen der zentrale Ort (Grundzentrum) in der Stadt. Durch die neuen Wohngrundstücke können Bewohner mit gewachsenen Wohnbedürfnissen, die sonst wegziehen müßten, im Ort gehalten werden. Neue Einwohner kommen hinzu. Das sichert die Auslastung der vorhandenen Infrastruktur und verbessert die Tragfähigkeit des Ortes für Versorgungseinrichtungen.

B. Auswirkungen des Bebauungsplans auf Umweltbelange, Umweltverträglichkeit

Der Bebauungsplan soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln (§ 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB). Dieser Planungsleitsatz ist für die Stadt ein Optimierungsgebot (so Gaentzsch, Berl. Komm. z. BauGB, § 1 Rn. 43). Die Stadt ist aufgefordert, die damit zusammenhängenden Einzelbelange so weit wie möglich zu fördern und so wenig wie möglich zu beeinträchtigen.

Einzelbelange, die bei der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, der Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt und bei Schutz und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen zu berücksichtigen sind, sind gem. § 1 Abs. 5 Nr. 1 und 7 BauGB insbesondere

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung und
- gem. § 1a BauGB die Belange des Umweltschutzes, auch durch die Nutzung erneuerbarer Energien, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushalts, des Wassers, der Luft und des Bodens einschließlich seiner Rohstoffvorkommen sowie das Klima.

1. Vermeidung oder Minderung von Emissionen und Immissionen, Umweltvorsorge

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung erfordern vor allem die Vermeidung oder Minderung von Emissionen und Immissionen (Immissionsschutz). Sie erfordern auch die Umweltvorsorge. Folgende Aufgabenbereiche sind besonders zu berücksichtigen:

- die Reinhaltung der Gewässer,
- die Abfallbeseitigung,
- die Luftreinhaltung und
- die Lärmbekämpfung.

a) Reinhaltung der Gewässer

Die Reinhaltung der Gewässer wird grundsätzlich durch den Anschluß des Plangebiets an die zentrale Schmutzwasserkanalisation gewährleistet. Eine Verunreinigung des Oberflächenwassers ist aufgrund der geplanten Nutzung nicht zu erwarten. Bei der geplanten Wohnbebauung ist nicht damit zu rechnen, dass verunreinigtes Oberflächenwasser von den Grundstücken abfließt und in die Schille gelangt. Auch bei Grundstücken im Mischgebiet ist eine Verunreinigung nicht zu erwarten. Im Mischgebiet sind nur „nicht wesentlich störende“ Betriebe zulässig. Das sind Betriebe mit geringen Emissionen, deren Betriebsabläufe kaum Gefahren für die Verunreinigung des Oberflächenwassers mit sich bringen.

Eine Verunreinigung des Grundwassers ist ebenfalls nicht zu erwarten. Es ist zwar geplant, das Oberflächenwasser innerhalb des Plangebiets zu versickern. Aus der Versickerung ergeben sich grundsätzlich Gefahren für das Grundwasser. Bei Wohngrundstücken sind diese Gefahren aber gering. Das Oberflächenwasser wird auf den Wohngrundstücken kaum verunreinigt. Außerdem gelangt das versickerte Wasser nicht in Grundwasservorkommen, die für die Trinkwassergewinnung genutzt werden; denn das Plangebiet liegt südlich des „Vorranggebiets für die Trinkwassergewinnung“, das im Regionalen Raumordnungsprogramm 1996 des Kommunalverbandes Großraum Hannover nördlich der Ortslage von Pattensen dargestellt ist.

b) Abfallbeseitigung

Im Interesse des Umweltschutzes ist eine geordnete Beseitigung der im Plangebiet entstehenden Abfälle erforderlich. Dies ist durch den Anschluß an die zentrale Abfallbeseitigung des Landkreises Hannover gewährleistet.

c) Luftreinhaltung

Eine erhebliche Beeinträchtigung der Luftqualität entsteht durch die geplante Wohnbebauung nicht.

d) Lärmbekämpfung

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Belange des Umweltschutzes erfordern die Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm. Das festgesetzte Wohngebiet (WA) und Mischgebiet (MI) 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. Der vorhandene Betrieb am Südrand des Plangebiets ist aufgrund seiner Emissionen als nicht wesentlich störender Gewerbebetrieb einzustufen. Zur Vermeidung von Immissionskonflikten wird das nördlich angrenzende Grundstück, das im unmittelbaren Einwirkungsbereich des Betriebsgeländes liegt, ebenfalls als „Mischgebiet“ festgesetzt. Damit macht die Stadt deutlich, dass hier die für ein „Mischgebiet“ typischen Emissionen hingenommen werden müssen.

Westlich des Plangebiets liegen die Sportanlagen des Sportzentrums von Pattensen. Schädliche Umwelteinwirkungen durch den Lärm, der bei der Sportplatznutzung entsteht, sind ebenfalls nicht zu erwarten (vgl. Abschnitt I.2, Seite 5).

2. Umweltschützende Belange in der Abwägung (§ 1a BauGB)

In § 1a BauGB ist aufgeführt, welche umweltschützenden Belange in der Abwägung zu berücksichtigen sind:

- das Bodenschutzgebot gem. § 1a Abs. 1 BauGB,
- Darstellungen in umweltschutzbezogenen Plänen gem. § 1a Abs. 2 Nr. 1 BauGB,
- Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz gem. § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB,
- Umweltverträglichkeitsprüfung gem. § 1a Abs. 2 Nr. 3 BauGB,
- Prüfung nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie gem. § 1a Abs. 2 Nr. 4 BauGB.

a) Bodenschutzgebot

Gem. § 1a Abs. 1 soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Sparsam bedeutet, daß vor allem naturhafter Boden für Zwecke, die mit einer Versiegelung verbunden sind, nur in dem Umfang in Anspruch genommen werden darf, wie es dem Wohl der Allgemeinheit unter Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander entspricht. Im vorliegenden Fall läßt sich die geplante Wohnbebauung nur auf vorhandenen Freiflächen schaffen.

Schonend bedeutet, dass bei der erstmaligen unvermeidbaren Inanspruchnahme noch naturhaften Bodens nach Möglichkeiten zu suchen ist, die Versiegelung gering zu halten. Mit der Festsetzung der GRZ von 0,2 bleibt die Stadt 50 % unter der Obergrenze der Baunutzungsverordnung für „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) von 0,4 (§ 17 Abs. 1 BauNVO).

b) Darstellungen in umweltschutzbezogenen Plänen

In der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB sind gem. § 1a Abs. 2 Nr. 1 BauGB auch die Darstellungen von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts zu berücksichtigen. Für das Plangebiet gibt es solche umweltschutzbezogenen Planungen nicht.

c) Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz

In der Abwägung sind nach § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) zu berücksichtigen.

Der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt durch geeignete Festsetzungen nach § 9 als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich (§ 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB).

§ 8a BNatSchG, der das Verhältnis der Eingriffsregelung des BNatSchG zum BauGB regelt, enthält jedoch für die städtebauliche Planung keine eigenständige Eingriffsregelung. Er verweist vielmehr auf die Vorschriften des BauGB zurück: Sind, wie im vorliegenden Fall, auf Grund der Aufstellung eines Bebauungsplans **Eingriffe in Natur und Landschaft** zu erwarten sind, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden. Festsetzungen für Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB umfassen auch Ersatzmaßnahmen nach den Vorschriften des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes (vgl. § 200a BauGB).

Als sachinhaltliche Anforderungen an die städtebauliche Planung ergeben sich aus § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 8a Abs. 1 BNatSchG die „**Vermeidung**“ und der „**Ausgleich**“ von „**Eingriffen** in Natur und Landschaft“. Beide Gesetzesbestimmungen enthalten zu diesen Tatbestandsmerkmalen keine Erläuterungen. Es ist deshalb geboten, auf die Bestimmungen der Naturschutzgesetze zurückzugreifen:

§ 7 Abs. 1 Nieders. Naturschutzgesetz (NNatG) legt zunächst fest: **Eingriffe** im Sinne dieses Gesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild *erheblich* beeinträchtigen können.

Aus § 8 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG ergibt sich: Der Verursacher eines Eingriffs ist zu verpflichten, **vermeidbare** Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer zu bestimmenden Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege **auszugleichen**, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist. Ergänzend ergibt sich aus § 8 NNatG: „Eingriffe dürfen die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild nicht mehr als unbedingt notwendig beeinträchtigen.“

Aus § 8 Abs. 2 Satz 4 BNatSchG ergibt sich: Ein Eingriff ist ausgeglichen, wenn nach seiner Beendigung keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushalts zurückbleibt und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist.

Aus diesen Vorschriften ergeben sich folgende Anforderungen an die Entscheidung der Stadt über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege:

- Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft müssen unterlassen werden. Ein Vorhaben muß so gestaltet werden, daß die Auswirkungen auf Natur und Landschaft so gering wie möglich sind. (**Vermeidungs- und Minimierungsgebot**)
- Unvermeidbare Beeinträchtigungen müssen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ausgeglichen werden (**Ausgleichspflicht**).

§ 1a Abs. 3 BauGB legt fest, wie der Ausgleich erfolgt: Durch Festsetzungen nach § 9 als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich.

Bei den folgenden Ausführungen orientiert sich die Stadt an den „**Naturschutzfachlichen Hinweisen zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung**“ (Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 1/94), die das Niedersächsische Landesamt für Ökologie (NLÖ) herausgegeben hat (Bearbeiter: Wilhelm Breuer). Sie werden im folgenden kurz als „Hinweise“ bezeichnet. Sie sollen nach den Vorstellungen des NLÖ „landesweit zu einer einheitlichen praxisorientierten Vorgehensweise beitragen“ (Vorwort, S. 2).

Die Gemeinden arbeiten, soweit dies zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist, ... **Grünordnungspläne** zur Vorbereitung oder Ergänzung ihrer Bauleitplanung ... aus und führen sie im Rahmen ihrer Zuständigkeit durch (§ 6 Satz 1 NNatG).

Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft im vom Eingriff betroffenen Raum

Der vom Eingriff betroffene Raum ist im vorliegenden Fall das Plangebiet des Bebauungsplans. Die Flächen im Plangebiet, auf denen die geplante Bebauung entstehen soll, werden als Weide genutzt. Diese Flächen haben nur eine geringe Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege. Vgl. dazu oben Abschnitt II.4 (S. 8). Die Stadt hält daher die Ausarbeitung eines **Grünordnungsplans** zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege nicht für erforderlich (§ 6 NNatG).

Beeinträchtigungen und Vorkehrungen zur Vermeidung sowie Ausgleichsmaßnahmen

Um Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes so weit wie möglich zu vermeiden, erfolgt die Ausweisung des geplanten Wohnbebauung auf Flächen, die nur eine geringe Bedeutung für den Naturschutz haben: Die Weide im Plangebiet hat nach den „Hinweisen“ (Tabellen 9 bis 14) bei den **Schutzgütern** „**Wasser**“, „**Luft und Klima**“, „**Arten und Lebensgemeinschaften**“ nur geringe Bedeutung für den Naturschutz (Wertstufe 3). Durch die Wohnbebauung werden diese Schutzgüter nicht erheblich beeinträchtigt.

Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes entstehen aber durch die Bodenversiegelung. Das Schutzgut „**Boden**“ hat bei der Weide aufgrund des „Natürlichkeitsgrads“ allgemeine Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts (Wertstufe 2). Durch die bauliche Nutzung wird der Boden versiegelt. Er hat anschließend für das Schutzgut „Boden“ nur noch geringe Bedeutung (Wertstufe 3). Diese Verschlechterung bedeutet eine erhebliche Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts. Sie muss ausgeglichen werden. Nach den „Hinweisen“ (S. 30) sollen bei Böden mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz Kompensationsmaßnahmen im Verhältnis 1 : 0,3 für Gebäudeflächen und versiegelte Oberflächenbeläge (z. B. Zufahrten) durchgeführt werden:

Für das geplante WA und MI wird eine GRZ von 0,2 festgesetzt. Bei der zulässigen Überschreitung dieses Wertes durch Nebenanlagen, Stellplätze und ihre Zufahrten um 50 % ergibt sich eine zulässige Versiegelung von 0,3. Das ergibt einen Kompensationsbedarf von rd. 0,03 ha.

Der Ausgleich soll nach den Hinweisen (S. 30) u.a. durch die Entwicklung von Siedlungsgehölzen aus standortheimischen Arten erfolgen.

Im Plangebiet wird der Ausgleich innerhalb der privaten Grünflächen erbracht. Im Bereich der geplanten Baugrundstücke sind rd. 0,18 ha als private Grünflächen festgesetzt. Die Flächen werden mit heimischen Gehölzen bepflanzt. Das bedeutet aus der Sicht des Schutzguts „Boden“ eine Aufwertung, die dem Ausgleich im Sinne der Hinweise entspricht. Die Bodenversiegelung auf den Baugrundstücken wird durch diese Grünflächen ausgeglichen.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des **Landschaftsbildes** entsteht durch die bauliche Nutzung des Plangebiets nicht. Im Westen des Plangebiets liegt das Sportzentrum von Pattensen. Im Norden liegt die Ortslage von Pattensen. Im Süden und Osten wird eine Eingrünung erhalten und neu geschaffen.

Zusammenfassend ergibt sich nach Durchführung der geplanten Ausgleichsmaßnahmen keine erhebliche Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes.

d) Umweltverträglichkeitsprüfung

Gem. § 1a Abs. 2 Nr. 3 BauGB ist in der Abwägung auch die Bewertung der ermittelten und beschriebenen Auswirkungen eines Vorhabens auf die Umwelt entsprechend dem Planungsstand (Umweltverträglichkeitsprüfung) zu berücksichtigen, soweit im Bebauungsplanverfahren die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von bestimmten Vorhaben im Sinne der Anlage zu § 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung begründet werden soll.

Im vorliegenden Fall soll mit dem Bebauungsplanverfahren keine bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von bestimmten Vorhaben im Sinne der Anlage zu § 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung begründet werden.

e) Prüfung nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie

In der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB sind gemäß § 1a Abs. 2 Nr. 4 schließlich auch die Erhaltungsziele oder der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes zu berücksichtigen.

Von der Planung sind Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete nicht betroffen.

C. Auswirkungen des Bebauungsplans auf private Belange

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

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

Das Interesse an der Erhaltung eines vorhandenen Bestandes wird vom Bebauungsplan nicht beeinträchtigt. Betroffen sind die beiden bebauten Grundstücke am Nord- und Südrand des Plangebiets. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich dort bisher nach § 35 BauGB. In Zukunft richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB. Danach können auf den als MI und WA festgesetzten Flächen alle Vorhaben verwirklicht werden, die in einem MI bzw. WA zulässig sind. Lediglich die an die Schille grenzenden Flächen werden als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gewässerrandstreifen“ festgesetzt. Im Uferbereich dürfte eine Bebauung derzeit kaum zulässig sein. Insgesamt wird damit das Interesse an der Erhaltung eines vorhandenen Bestandes gewahrt.

Das Interesse, dass Vorteile nicht geschmälert werden, betrifft die Grundstückseigentümer im Plangebiet nicht.

Das Interesse an erhöhter Nutzbarkeit eines Grundstücks wird durch den Bebauungsplan sehr stark gefördert. Die Weide wird zu Baugrundstücken aufgewertet. Das bedeutet für den betroffenen Grundstückseigentümer einen Vermögensgewinn.

D. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Der Bebauungsplan schafft Wohnbaugrundstücke für ca. 3 Wohneinheiten. Er leistet damit einen kleinen **Beitrag zur Deckung des Wohnbedarfs der Bevölkerung in der Stadt Pattensen. Das ist das wesentliche Ziel des Bebauungsplans.**

Die Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile wird gefördert.

Ein geordnete Erschließung des Plangebiets ist gewährleistet. Die davon berührten Belange werden beachtet.

Die Belange des Immissionsschutzes und die Belange der Landschaftspflege und des Naturschutzes werden weitgehend gewahrt.

Private Belange werden kaum beeinträchtigt aber auch in erheblichem Maße gefördert.

Insgesamt fördert der Bebauungsplan den gewichtigen öffentlichen Belang der Deckung des Wohnbedarfs der Bevölkerung und weitere wichtige öffentliche Belange ohne andere öffentliche und private Belange erheblich zu beeinträchtigen.

Verfahrensvermerke

Planverfasser

Der Bebauungsplan Nr. 155 „Auf der Bleiche“ mit örtlicher Bauvorschrift und diese Begründung dazu wurden ausgearbeitet von Diplom-Volkswirt EIKE GEFFERS, Beratender Volkswirt für kommunale und staatliche Planung, Hannover.

Hannover, im November 2000

gez. Geffers

Der Rat der Stadt Pattensen hat in seiner Sitzung am 16.11.2000 den Bebauungsplan Nr. 155 „Auf der Bleiche“ mit örtlicher Bauvorschrift als Satzung und diese Begründung beschlossen.

Pattensen, den 16. November 2000

Der Bürgermeister

gez. Griebe

Siegel

Beglaubigung

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 155 „Auf der Bleiche“ der Stadt Pattensen mit der Urschrift wird beglaubigt.

Pattensen, den _____

Der Bürgermeister