

Begründung
zum Bebauungsplan
Nr. 140 „Steintoranger“
mit örtlicher Bauvorschrift
der Stadt Pattensen
- beglaubigte Abschrift -

Hannover, im September 2005

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

Diplom-Volkswirt

Eike Geffers

**Beratender Volkswirt
für kommunale und
staatliche Planung**

Inhaltsverzeichnis

I. Allgemeines	5
1. Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit des Bebauungsplans	5
2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	6
3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung	7
4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	8
II. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan	9
1. Lage in der Stadt, Höhenverhältnisse, Entwässerung	9
2. Bodenverhältnisse und Altlasten	9
3. Größe des räumlichen Geltungsbereichs, Eigentumsstruktur	11
4. Bauliche genutzte Flächen, Freiflächen, Zustand von Natur und Landschaft	13
a) Entstehungsgeschichte der jetzigen Nutzung des Plangebiets	13
b) Ehemaliges Scheunenviertel	14
c) Gärten	14
d) Bauernhöfe an der Braunschweiger Straße	15
III. Begründung der wesentlichen Festsetzungen	18
1. Städtebauliches Konzept	18
2. Art der baulichen Nutzung	19
a) Baugebietstypen im Plangebiet: Dorfgebiet (MD)	22
b) Baugebietstypen im Plangebiet: Mischgebiet (MI) - Allgemeines Wohngebiet (WA)	23
3. Maß der baulichen Nutzung: Grundflächenzahl und Zahl der Vollgeschosse	25
4. Maß der baulichen Nutzung: Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	25
5. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	25
6. Örtliche Bauvorschrift	26
7. Öffentliche Verkehrsflächen	26
8. Flächenübersicht	26
IV. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans	28
1. Maßnahmen - Kosten - Finanzierung	28
2. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	28
V. Abwägungsgebot	29
A. Auswirkungen des Bebauungsplans auf öffentliche Belange (ohne Umweltbelange)	30
1. Erschließung	30

a)	Verkehrerschließung	30
b)	öffentlicher Personennahverkehr	30
c)	Ver- und Entsorgung	30
2.	Belange der Wirtschaft	32
3.	Belange der Landwirtschaft	33
4.	Wohnbedarf der Bevölkerung	33
5.	Soziale Bedürfnisse der Bevölkerung und Belange des Bildungswesens	33
6.	Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile	33
B.	Auswirkungen des Bebauungsplans auf Umweltbelange, Umweltverträglichkeit	34
1.	Vermeidung oder Minderung von Emissionen und Immissionen, Umweltvorsorge	34
a)	Reinhaltung der Gewässer	34
b)	Abfallbeseitigung	34
c)	Luftreinhaltung	35
d)	Lärmbekämpfung	35
2.	Umweltschützende Belange in der Abwägung (§ 1a BauGB)	36
a)	Bodenschutzgebot	36
b)	Darstellungen in umweltschutzbezogenen Plänen	36
c)	Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz	37
d)	Umweltverträglichkeitsprüfung	38
e)	Prüfung nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie	38
C.	Auswirkungen des Bebauungsplans auf private Belange	39
D.	Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	39
VI.	Verfahrensvermerke	40

Vorbemerkung

„Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beizufügen. In ihr sind die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplans darzulegen.“ Soviele 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

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans „Steintoranger“ ist die Umstrukturierung des ehemaligen „Scheunenviertels“ zwischen Göttinger Straße (K 226, ehem. B 3) und Jeinser Straße (K 219) und die Umstrukturierung der nach Süden angrenzenden landwirtschaftlichen Hofstellen auf der Nordseite der Braunschweiger Straße:

- Von den Scheunen im ehemaligen Scheunenviertel ist ein Teil für Neubauten (Feuerwehr, Netto-Markt) abgebrochen worden. Von den verbliebenen Scheunen wird nur noch eine landwirtschaftlich genutzt. Eine wird vom Fanfarenzug genutzt. Die übrigen werden gewerblich genutzt. Die landwirtschaftliche und gewerbliche Nutzung soll teilweise im Interesse einer neuen baulichen Nutzung der Grundstücke aufgegeben werden:
 - An der Göttinger Straße wurden die ehemaligen Scheunen auf dem Grundstück Nr. 74, die als Ensemble unter Denkmalschutz stehen, von einem Baumarkt (Fa. Hüper) genutzt. Der Betrieb wurde am 31.12.2004 eingestellt. Die Eigentümer möchten das Betriebsgelände und den nach Süden anschließenden Garten für den Neubau eines Verbrauchermarktes nutzen, so wie das auf dem Nachbargrundstück mit dem Netto-Markt bereits geschehen ist.
 - An der Jeinser Straße gibt es auf dem Grundstück Nr. 18 einen Speditionsbetrieb (Fa. Karl Klockemann GmbH & Co.), der eine ehemalige Scheune als Lagergebäude nutzt. Der Betrieb hat an diesem Standort wegen der Geräuschemissionen der Lkw keine Zukunft. Ein Investor, der das Gelände erworben hat, wollte zunächst Geschosswohnungen mit drei Vollgeschossen errichten. Das Vorhaben war nach § 34 BauGB zu beurteilen. Es fügte sich nicht ein. Inzwischen gibt es für Geschosswohnungen keine Nachfrage mehr. Der Investor bemüht sich weiterhin um eine neue Nutzung des Geländes.
- An das Scheunenviertel schließt sich nach Süden ein Streifen mit Gärten und Grünland an, der teilweise bereits mit Einfamilienhäusern bebaut worden ist (Grundstücke Steintoranger Nr. 1 und Nr. 2 im Westen und Piester Weg Nr. 2 im Osten). Die Eigentümer der verbliebenen Freiflächen bemühen sich um eine bauliche Nutzung.
- Auf der Nordseite der Braunschweiger Straße liegen vier landwirtschaftliche Hofstellen. Zwei werden noch von Haupterwerbsbetrieben bewirtschaftet (Meyer: Piester Weg Nr. 4 und Lütgeharm: Braunschweiger Straße Nr. 13). In die Wirtschaftsgebäude der beiden anderen sind Gewerbebetriebe eingezogen. Von den Freiflächen auf drei der ehemaligen Hofstellen sind Grundstücke für Wohnhäuser abgeteilt worden.

Die Aufgabe der Scheunen, die Bebauung der Freiflächen zwischen Scheunen und Hofstellen und der Bau der Wohnhäuser auf den Hofstellen sind in der Vergangenheit nach den momentanen Interessen der Grundstückseigentümer ohne eine Gesamtkonzept erfolgt. Diese eher zufällige Entwicklung stößt nun an ihre Grenze. Denn neue Gebäude auf den verbliebenen Freiflächen erfordern eine geordnete Erschließung (Straßen, Kanäle und Leitungen). Die Möglichkeiten der Erschließung direkt von den angrenzenden Straßen sind ausgeschöpft. Notwendig ist eine „innere Erschließung“ des Plangebiets. Diese lässt sich nur auf der Grundlage eines Gesamtkonzepts schaffen.

Außerdem sollen sich die neuen Gebäude harmonisch in die vorhandene Situation einfügen. Das lässt sich ebenfalls nur auf der Grundlage eines Gesamtkonzepts erreichen.

Die Zielvorstellungen der Stadt für die künftige bauliche Nutzung des Plangebiets ergeben sich aus zwei Entwicklungen:

- Aus der Bebauung, die in den vergangenen Jahren im Plangebiet entstanden ist: Die Freiflächen sind mit Wohnhäusern bebaut worden und zwar überwiegend mit Einfamilienhäusern.
- Aus der Entwicklung der landwirtschaftlichen Betriebe: Es gibt noch zwei Haupterwerbsbetriebe. Wenn ihr Bestand und ihre Entwicklung nicht beeinträchtigt werden soll, muss vermieden werden, dass sich für sie Betriebseinschränkungen durch neue schutzbedürftige Nutzungen in ihrer Nachbarschaft ergeben. Im übrigen soll die gewerbliche Nutzung von Wirtschaftsgebäuden ermöglicht werden, die nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden.

Mit dem Bebauungsplan sollen daher folgende **Zielvorstellungen** verwirklicht werden:

- Sicherung von Bestand und Entwicklung der landwirtschaftlichen Betriebe im Plangebiet.
- Bebauung der Freiflächen mit Wohnhäusern in Form von Einfamilienhäusern, die sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung und nach ihren wesentlichen Gestaltungsmerkmalen harmonisch in das Ortsbild einfügen.
- Gewerbliche Nutzung der dafür geeigneten Wirtschaftsgebäude, die nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden.
- Eine Ausweitung der Einzelhandelsnutzung aus dem Stadtzentrum in das Plangebiet soll vermieden werden. Sie widerspricht den Zielvorstellungen der Stadt. Sie möchte das Geschäftszentrum dadurch stärken, dass sie ein weiteres Ausufern, wie es an der Koldinger Straße erfolgt ist, vermeidet.

Der Bebauungsplan hat den **Zweck**, die künftige bauliche Entwicklung im Plangebiet so zu steuern, dass die Zielvorstellungen verwirklicht werden. Damit soll eine Umstrukturierung der früher ausschließlich landwirtschaftlichen Nutzung in ein Wohngebiet am Rande des Stadtzentrums ermöglicht werden, bei Wahrung der Interessen der verbleibenden landwirtschaftlichen Betriebe.

Diese Ziele und Zwecke lassen sich nur durch einen Bebauungsplan im Sinne von § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) verwirklichen, der ein Gesamtkonzept für die Bebauung und Erschließung des Plangebiets vorgibt.

Die Flächen für eine neue bauliche Nutzung gehören einer Vielzahl von Eigentümern. Die Schaffung von Erschließungsanlagen erfordert eine Abstimmung zwischen diesen Eigentümern. Es ist nicht möglich, dass bei jedem von seinem jetzigen Eigentum ein gleich großer prozentualer Anteil für die Erschließungsanlagen in Anspruch genommen wird. Bei der Lage und dem Zuschnitt der Grundstücke werden die Grundstückseigentümer in unterschiedlichem Maß von den Erschließungsanlagen betroffen. Ein Ausgleich zwischen ihnen kann daher nur auf der Grundlage eines Gesamtkonzepts erreichen werden, nach dem jeder mit dem gleichen prozentualen Anteil an der Erschließung beteiligt wird.

2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans (= **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:

Das Gebiet mit dem ehemaligen „Scheunenviertel“ und den nach Süden anschließenden landwirtschaftlichen Hofstellen wird von breiten Straßen begrenzt:

- Im Westen liegt die Göttinger Straße (K 226, ehem. B 3),

- im Osten liegt die Jeinser Straße (K 219) und
- im Süden liegt die Braunschweiger Straße.

Diese Straßen bildeten den Ausgangspunkt für die Abgrenzung des Plangebiets. Innerhalb des so abgegrenzten Gebiet gibt es Bereiche, für die keine Notwendigkeit zur Aufstellung eines Bebauungsplans besteht:

- Im Norden sind die Grundstücke von Feuerwehr (Commandanté Diete-Weg 1) und Netto-Markt (Göttinger Straße 73A) neu bebaut und voll erschlossen. Für sie sieht die Stadt kein Planungserfordernis. Das Gleiche gilt für die angrenzenden Grundstücke Göttinger Straße 73 und Jeinser Straße 4 - 8 (gerade).
- An der Göttinger Straße gibt es den städtischen Bauhof (Wohnhaus Nr. 75 und Betriebsgebäude) und die Grundstücke 77 - 81 (ungerade), die mit Wohnhäusern bebaut sind. Auf dem Grundstück Nr. 77 befand sich der Zimmereibetrieb Oehlsen. Der Betrieb wurde bereits vor einigen Jahren nach einem Brand eingestellt. Die Grundstücke können von der Göttinger Straße aus erschlossen werden.
- An der Braunschweiger Straße gibt es die Wohngrundstücke Nr. 1A - 7 (ungerade), die vollständig bebaut und gut erschlossen sind.

Diese Grundstücke wurde daher nicht in das Plangebiet einbezogen.

Nachteilige Auswirkungen sind durch die Festsetzungen des Bebauungsplans und die damit angestrebten Nutzungen für die angrenzenden Flächen **außerhalb des Plangebiets** nicht zu erwarten:

- Im Norden grenzen Feuerwehr und Netto-Markt an den Bereich, der als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt wird. Die Emissionen, die von ihnen ausgehen können, entsprechen einem Mischgebiet (MI) oder Kerngebiet (MK). Sie können in einem WA zu unzumutbaren Belästigungen führen. Im vorliegenden Fall ist das nicht zu erwarten. Zunächst gilt an der Grenze zwischen Baugebiet mit unterschiedlicher Schutzbedürftigkeit der Grundsatz gegenseitiger Rücksichtnahme. Außerdem herrscht bei Feuerwehr und Netto-Markt während der kritischen Nachtzeit Betriebsruhe.
- Im Norden an der Jeinser Straße Grenzen Wohnhäuser an den Bereich, der als MI festgesetzt wird. Die Nutzung des Plangebiets entspricht der bestehenden Nutzung der Grundstücke, die an das Plangebiet anschließen.
- Im Westen grenzt der Bauhof an das Plangebiet. Durch die Betriebsgebäude wird das WA im Plangebiet so abgeschirmt, dass keine unzumutbaren Belästigungen entstehen. Im nach Süden angrenzenden Bereich besteht seit langem das Nebeneinander zwischen den Wohngrundstücken außerhalb des Plangebiets und der landwirtschaftlichen Hofstelle, die nicht mehr landwirtschaftlich genutzt wird, die aber als Dorfgebiet (MD) festgesetzt wird. Nutzungskonflikte hat es bisher nicht gegeben. Auch hier gilt der Grundsatz gegenseitiger Rücksichtnahme.
- Im Süden auf der Südseite der Braunschweiger Straße liegen landwirtschaftliche Hofstellen, die noch bewirtschaftet werden, und Wohnhäuser. Der Bereich ist als MD einzustufen. Er entspricht der angrenzenden Nutzung im Plangebiet. Nachteilige Auswirkungen für die Flächen südlich des Plangebiets sind daher nicht zu erwarten.

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 Flächennutzungsplan der Stadt entwickelt. Dieser ist an die Ziele der Raumordnung angepasst. Ziele, die eine darüber hinausgehende Anpassung erfordern, bestehen für diesen Bebauungsplan nicht.

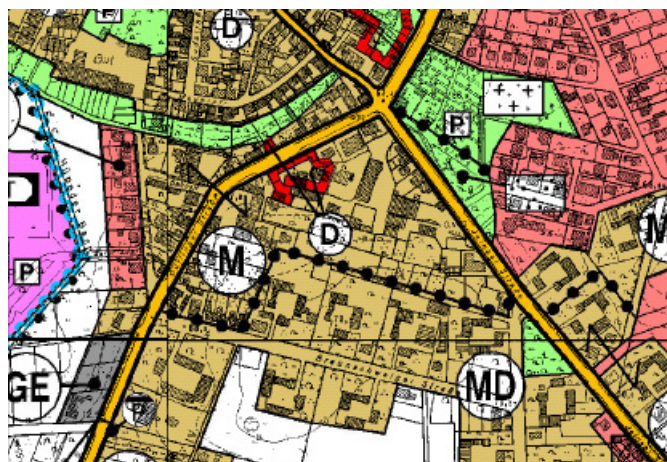
4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan muss aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden (§ 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB). Im Flächennutzungsplan sind die vier Hofstellen an der Braunschweiger Straße als „Dorfgebiet“ (MD) dargestellt (vgl. den folgenden Planausschnitt). Das stimmt mit den Festsetzungen des Bebauungsplans überein.

Die Flächen nördlich und westlich der Hofstellen sind als „gemischte Baufläche“ (M) dargestellt. Aus dieser Darstellung lässt sich die Festsetzung eines „Dorfgebiets“ (MD), eines „Mischgebiets“ (MI) und eines „Kerngebiets“ (MK) entwickeln. Das entspricht den Festsetzungen im Ostteil des Plangebiets nördlich der Hofstellen.

Der Westteil des Plangebiets nördlich der Hofstellen wird als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt. Die Gründe dafür sind unten in Abschnitt III.2 (S. 19) dargestellt. Ob die Festsetzung WA aus der Darstellung M entwickelt werden kann, lässt sich nur nach dem konkreten Fall beurteilen. Nach Auffassung des Nds. OVG kann aus einer gemischten Baufläche unter Umständen sogar - teilweise - ein allgemeines Wohngebiet entwickelt werden, sofern die städtebauliche Grundkonzeption des Flächennutzungsplans damit nicht aufgegeben wird. Ähnlich die Auffassung des VGH BW: Die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets auf einem verhältnismäßig kleinen Teil einer im Flächennutzungsplan dargestellten gemischten Baufläche kann aus dem Übergang in eine konkrete Planungsstufe gerechtfertigt und mit § 8 Abs. 2 Satz 1 vereinbar sein, wenn der Bebauungsplan die inzwischen eingetretene städtebauliche Entwicklung zu einem faktischen allgemeinen Wohngebiet aufgreift. Vgl. Bielenberg/Runkel in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/ Krautzberger, BauGB, § 8 Rn.11! So eindeutig liegt der Fall hier nicht. Die Stadt geht aber trotzdem davon aus, dass die Festsetzung WA aus der Darstellung M entwickelt werden kann; denn die Grundzüge der Planung werden dadurch nicht geändert. Die Entwicklung des betroffenen Bereichs zu einem Wohngebiet zeichnet sich bereits deutlich ab.

Die übrigen Abweichungen der Festsetzungen des Bebauungsplans von den Darstellungen des Flächennutzungsplans haben sich ebenfalls ergeben durch den Übergang vom vorbereitenden Bauleitplan, in dem die Art der Bodennutzung nur **in den Grundzügen** dargestellt wird (§ 5 Abs. 1 BauGB), zum verbindlichen Bauleitplan, der die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung enthält.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Pattensen
(Fassung der Neubekanntmachung 2004)

II. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan

1. Lage in der Stadt, Höhenverhältnisse, Entwässerung

Im Gebiet der Stadt Pattensen gibt es zahlreiche Ortsteile. Das Plangebiet liegt am Südrand des zentralen Ortsteils „Pattensen-Mitte“ zwischen den beiden wichtigen Ausfallstraßen Göttinger Straße (K 226, früher: B 3) und Jeinser Straße (K 219). Die Jeinser Straße ist im Jahre 2004 von der Region Hannover ausgebaut worden.

Die Höhenverhältnisse ergeben sich aus dem folgenden Plan auf Seite 10:

Das Gelände hat im südlichen Teil des Plangebiets beiderseits der Braunschweiger Straße ein „Plateau“, das von der 70 m-Höhenlinie begrenzt wird. Der höchste Punkt liegt mit 70,2 m üNN auf der Hofstelle Braunschweiger Straße 11. Von dem „Plateau“ hat das Gelände im Plangebiet leichtes Gefälle nach Westen, Norden und Osten.

Das Oberflächenwasser aus dem Plangebiet wird in Regenwasserkanäle in der Göttinger Straße und der Jeinser Straße geleitet. Der Kanal in der Jeinser Straße wurde erst kürzlich beim Ausbau der Straße erneuert. Die Kanäle haben Gefälle nach Norden. Von der Einmündung der Jeinser Straße in die Göttinger Straße fließt das Wasser in einem Kanal in der Steinstraße in den Stadtgraben und von dort im Hüpeder Bach, in der Schille und im Fuchsbach zur Leine.

Das Schmutzwasser aus dem Plangebiet fließt in Kanälen in der Göttinger Straße und der Jeinser Straße nach Norden. Der Schmutzwassersammler führt in der Göttinger Straße nach Norden bis zu einem Kanal im Weg „Am Fuchsbach“. In diesem Kanal gelangt das Schmutzwasser zur Kläranlage.

2. Bodenverhältnisse und Altlasten

Für die bauliche Entwicklung im Plangebiet interessieren zwei Fragen:

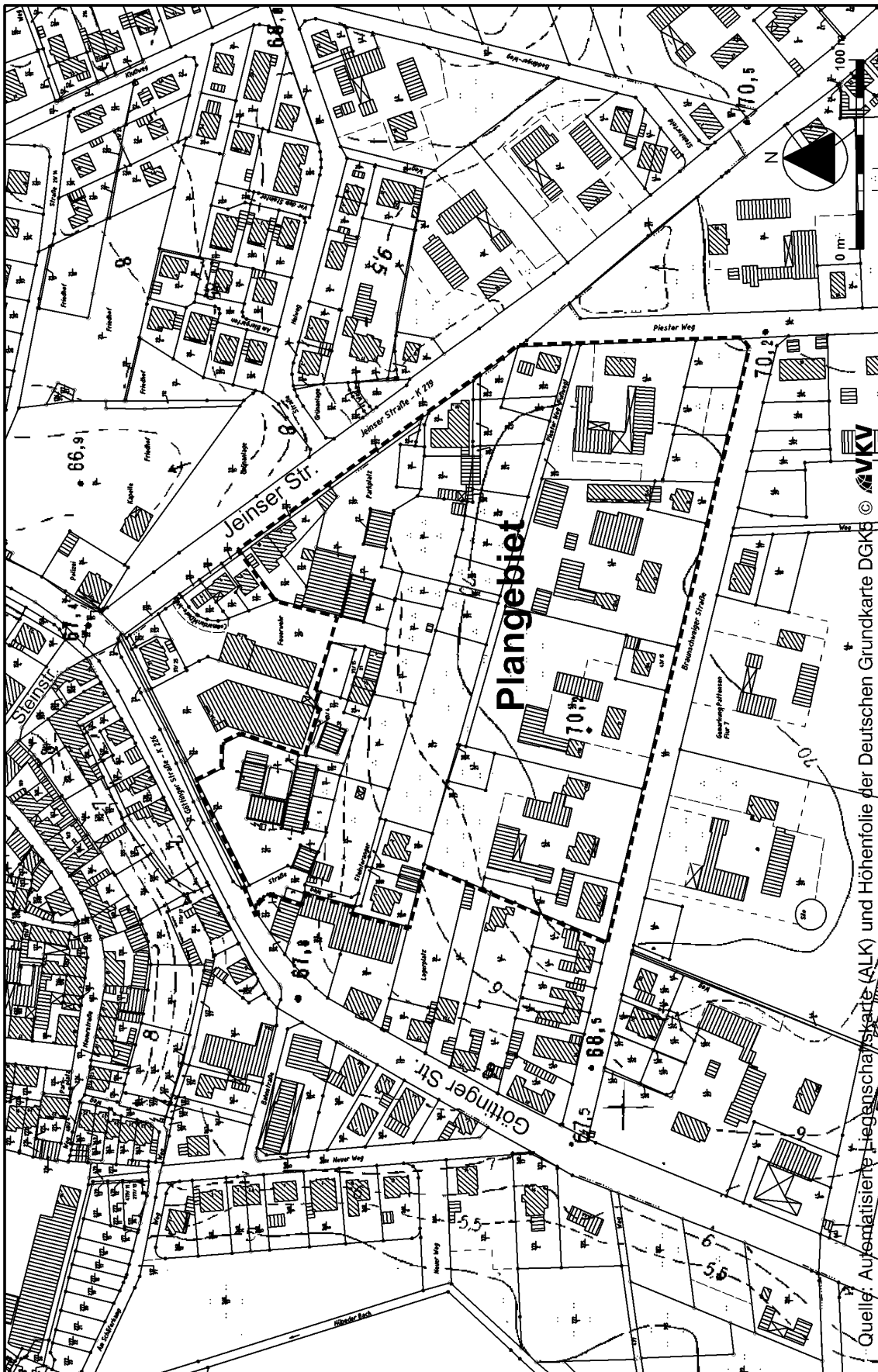
- Besitzt der Boden für die geplante Bebauung eine ausreichende Tragfähigkeit?
- Lässt sich das Oberflächenwasser auf den Baugrundstücken versickern?

Nach den Erfahrungen auf den bereits bebauten Grundstücken geht die Stadt davon aus, dass der Boden bei den Flächen, die noch bebaut werden können, eine ausreichende Tragfähigkeit besitzt. Das erspart den Bauherren, jedoch nicht die Durchführung einer Baugrunduntersuchung vor Baubeginn.

Die Bodenverhältnisse lassen sich der Bodenkarte 1 : 5.000 entnehmen. Bodenbeschreibungen gibt es für drei Stellen, die mit Nr. 17, 24 und 25 bezeichnet sind (vgl. den folgenden Kartenausschnitt auf S. 11). Die festgestellten Bodenverhältnisse sind an den drei Stellen gleich: Es handelt sich um die **Bodenart „Lehm“** der Zustandsstufe 3. Nach seiner Entstehung handelt es sich um **Lößboden**, der durch Windablagerungen der Eiszeit entstanden ist. Es wurde eine Boden- und Ackerzahl von 80/83 festgestellt.

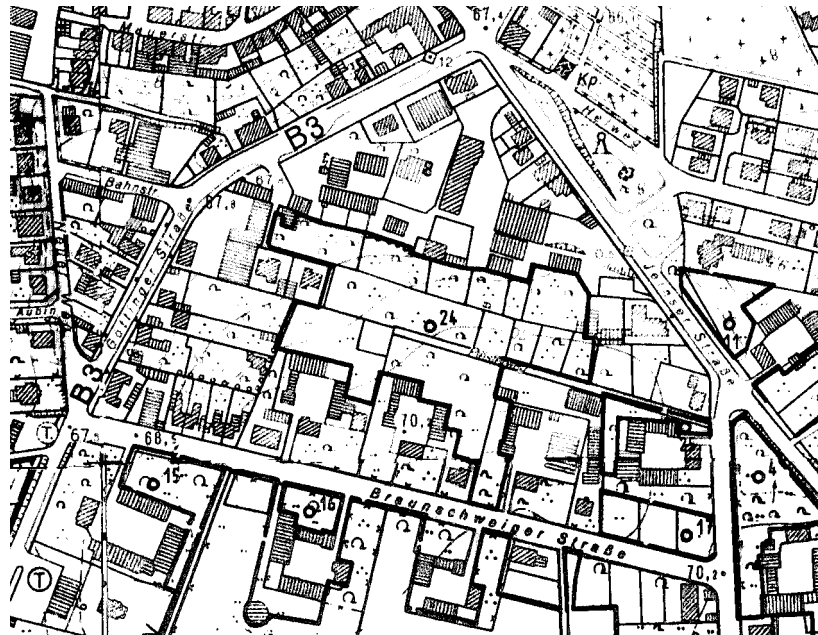
Bei diesen Bodenverhältnissen ist eine vollständige Versickerung des Oberflächenwassers auf den Baugrundstücken nicht möglich.

Nach den Informationen, die die Stadt besitzt, gibt es im Plangebiet keine Flächen, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen besteht (Verdachtsflächen gem. § 2 Abs. 4 Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG). Daraus folgt, dass es im Plangebiet auch keine **Altlasten** im Sinne von § 2 Abs. 5 BBodSchG gibt.



Höhenverhältnisse

Ausschnitt aus der aktuellen Liegenschaftskarte (Verkleinerung)
mit den Höhenlinien der Deutschen Grundkarte 1 : 5.000 (DGK5)



Bodenkarte 1 : 5.000 (Ausschnitt)

3. Größe des räumlichen Geltungsbereichs, Eigentumsstruktur

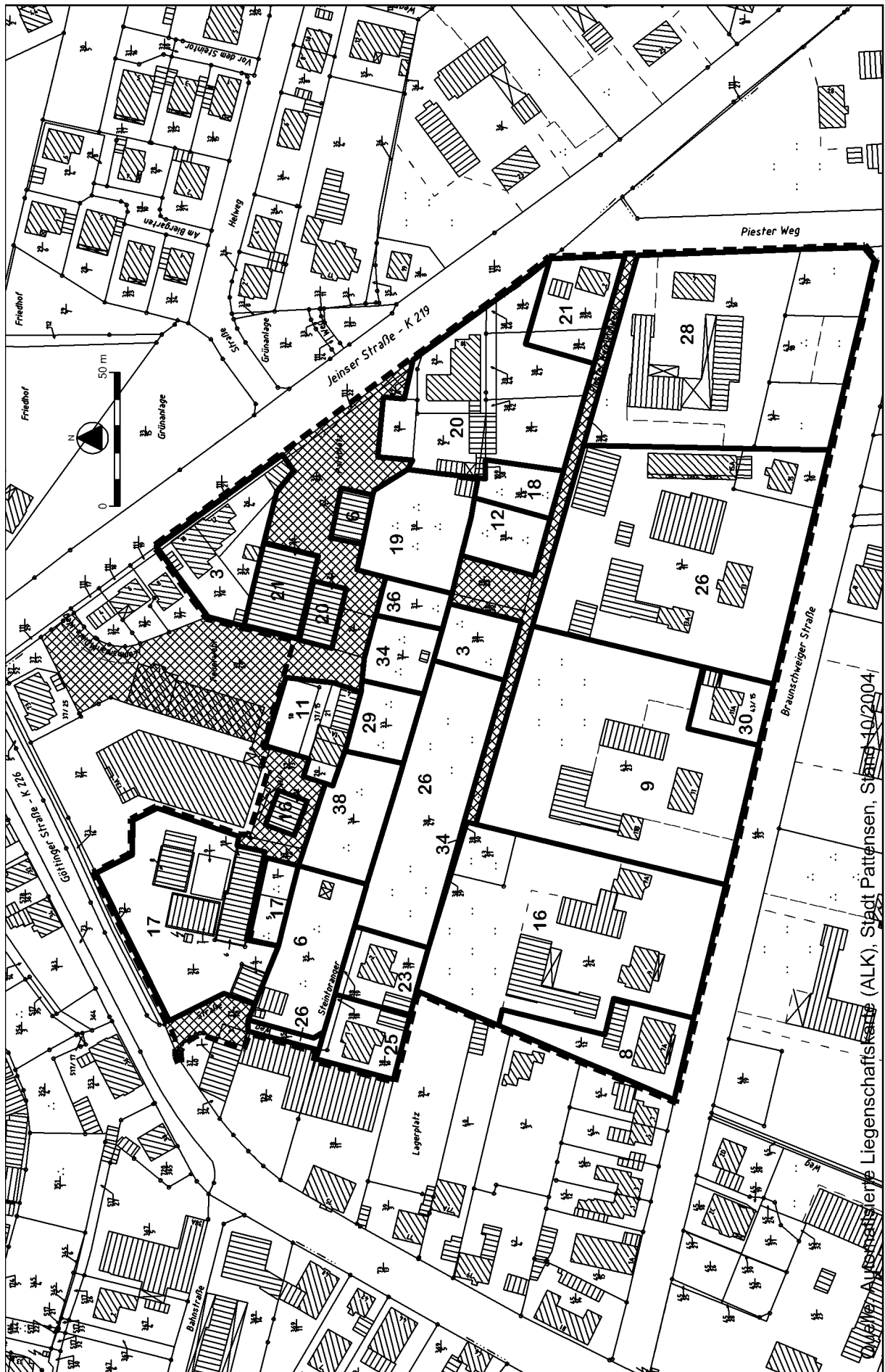
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine **Größe von ca. 5,8 ha.**

Die Flächen im Plangebiet sind zum größten Teil Privateigentum. Sie gehören zahlreichen Eigentümern. Die Eigentumsstruktur ergibt sich aus dem folgenden Plan. Flächen mit derselben Nummer gehören demselben Eigentümer.

Die Flächen, die der Stadt gehören, sind durch eine Schraffur hervorgehoben. Der Stadt gehören

- der „Straßenstummel“ „Steintoranger“, der von der Göttinger Straße ins Plangebiet führt,
- der Piester Weg und zwei Flurstücke auf der Nordseite des Weges,
- die Flächen um die Scheunen und
- das Gelände der Feuerwehr (größtenteils außerhalb des Plangebiets).

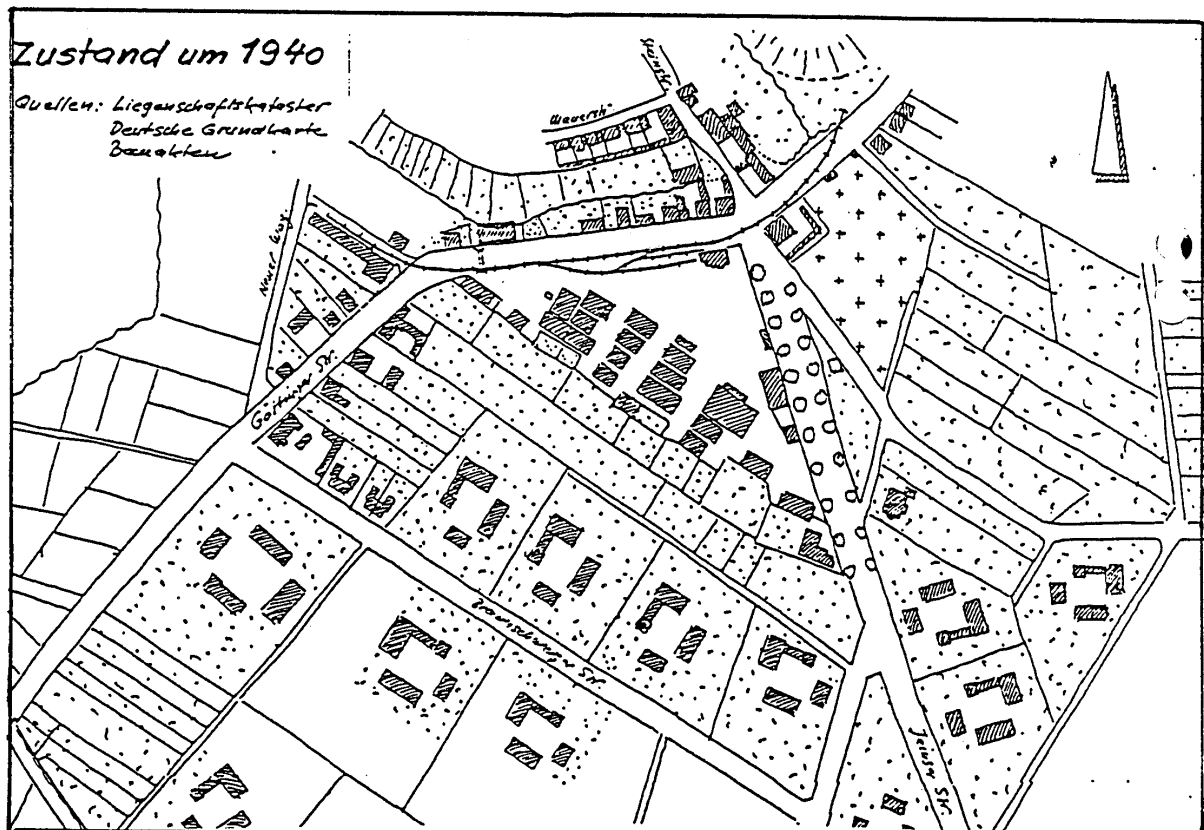
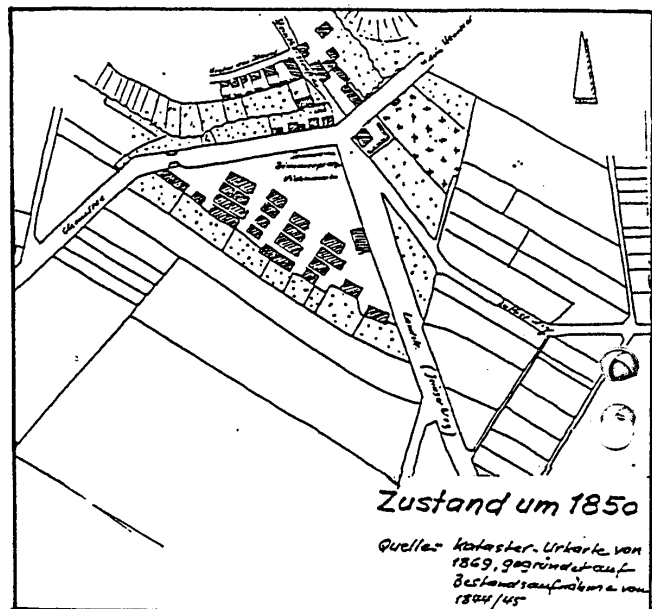
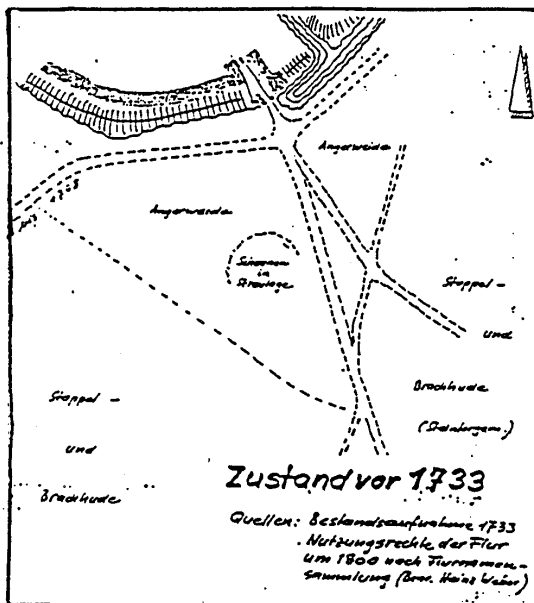
Für die Scheunen wurden eigene Flurstücke gebildet. Für diese bestehen Überfahrtrechte über die Flächen der Stadt bis zur nächsten Straße.



4. Bauliche genutzte Flächen, Freiflächen, Zustand von Natur und Landschaft

a) Entstehungsgeschichte der jetzigen Nutzung des Plangebiets

Der größte Teil des früher gemeinschaftlich genutzten Steintorangers zwischen Göttinger Straße und Jeinser Straße ist nach dem Brand von 1733 zum „**Scheunenplatz**“ umgewidmet worden. Brandgefährdete Scheunen durften aus Sicherheitsgründen nur noch außerhalb der Altstadt vor den Stadttoren errichtet werden. Die Entwicklung der Bebauung im Plangebiet zeigen die folgenden Kartenausschnitte:



Von den 9 Scheunen, die noch erhalten sind, wird nur noch eine landwirtschaftlich genutzt, und eine dient dem Fanfarenzug als Geschäftsstelle und Übungsraum. Die übrigen werden von Gewerbetrieben als Lagergebäude genutzt.

Im Übergang zur Feldmark entstanden hinter den Scheunen Gärten, die auch heute teilweise noch vorhanden sind.

Kurz vor dem 2. Weltkrieg ist das Ackerland der ehemaligen Staatsdomäne „Auf der Burg“ für landwirtschaftliche Umsiedler, die dem Erzbergbau und der Eisen- und Stahlindustrie in Salzgitter weichen mussten, aufgeteilt worden. Damals ist die Braunschweiger Straße als „neue“ Straße zwischen den von alters her bestehenden Verkehrswegen Göttinger Straße und Jeinser Straße gebaut worden. Beiderseits der Straße sind für die Umsiedler neue landwirtschaftliche Hofstellen errichtet worden. Davon liegen vier auf der Nordseite der Straße, innerhalb des Plangebiets. Von ihnen werden zwei noch von landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetrieben bewirtschaftet.

Damit gibt es im Plangebiet **drei deutlich unterscheidbare Bereiche**:

- Das ehemalige Scheunenviertel,
- die Gärten und
- die Bauernhöfe an der Braunschweiger Straße.

Sie werden folgendermaßen genutzt (vgl. das folgende **Luftbild**):

b) Ehemaliges Scheunenviertel

An der Jeinser Straße gibt es

- zwei Wohnhäuser (Nr. 10 und 12),
- den Speditionsbetrieb Karl Klockemann (Nr. 18), zu dem die Scheune auf dem Flurstück 23/1 gehört. Sie wird als Lagergebäude genutzt.
- die große Scheune auf dem Flurstück 24/1, die von dem Großhandelsbetrieb der Fa. Heinrich Klockemann (Piester Weg Nr. 2) als Auslieferungslager genutzt wird, und
- die Scheune auf dem Flurstück 27/1, die einem Landwirt gehört, dessen Hofstelle nicht im Plangebiet liegt. Sie wird noch als Scheune genutzt.

An der Göttinger Straße gibt es

- das Betriebsgelände der Fa. Hüper mit vier ehemaligen Scheunen, die von dem Baustoffhandel als Betriebsgebäude genutzt wurden. Die Firma hat am 31.12.2004 ihren Geschäftsbetrieb eingestellt.

Zwischen Göttinger Straße und Jeinser Straße gibt es

- südlich des Nettomarktes eine ehemalige Scheune, die vom Fanfarenzug genutzt wird (Flurstück 12) und deren Zufahrt über den Hof der Feuerwehr erfolgt und
- südlich der Feuerwehr ein Wohnhaus. Beide Gebäudeteile werden zum Wohnen genutzt. Die Zufahrt erfolgt über den Hof der Feuerwehr.

c) Gärten

Im Bereich der Gärten sind an der Westseite zwei Einfamilienhäuser gebaut worden, die über den „Straßenstummel“ „Steintoranger und einen anschließenden Privatweg (Flurstück 35/1) erschlossen werden.

Im Bereich der Gärten ist an der Ostseite auf dem Grundstück Piester Weg 2 ein Wohn- und Geschäftshaus gebaut worden, in dem der Großhandelsbetrieb Heinrich Klockemann seinen Firmensitz hat. Wie erwähnt gehört zu der Firma die große Scheune auf dem Flurstück 24/1 gegenüber der Feuerwehr.

Die Freiflächen, die zwischen den bebauten Grundstücken liegen, gehören 11 verschiedenen Eigentümern. Sie werden als Garten und Grünland genutzt. Das Flurstück 38/47 gehört als Grünland zum Bauernhof Braunschweiger Straße 13. Im Osten gehören die Gärten zum Gelände der Spedition Klockemann. Die Gärten sind von Süden über den Piester Weg oder von Norden über den ehemaligen Scheunenplatz zu erreichen.

d) Bauernhöfe an der Braunschweiger Straße

An der Braunschweiger Straße gibt es vier Bauernhöfe die für die Umsiedler aus Salzgitter Ende der dreißiger Straße gebaut wurden. Sie werden folgendermaßen genutzt:

- **Braunschweiger Straße 9/9A (Heuer)**
Im Zusammenhang mit einem Bauantrag für Nutzungsänderungen hat die Stadtverwaltung am 08.11.2002 mit Herrn Heuer und dem Planbearbeiter die Hofstelle besichtigt mit folgendem Ergebnis: Die Hofstelle besteht aus einem zweigeschossigen Wohnhaus (Gebäude Nr. 9) mit 4 Wohnungen, einem Stallgebäude an der Ostseite und einer Scheune mit angrenzendem Maschinenschuppen. Nachträglich ist noch ein eingeschossiges Wohnhaus hinzugekommen. An der Nordostecke war ein Einfamilienhaus im Bau, das inzwischen fertiggestellt ist.
Der landwirtschaftliche Betrieb ist aufgegeben. Auf der Hofstelle gibt es eine Kleintierhaltung (Schafe, Hühner, Enten). Die Nutzungsänderungen, die seinerzeit beantragt wurden, betrafen den Nordteil des Stallgebäudes, den ein Einzelhandelsbetrieb nutzte, der die Ausstellung und den Verkauf von Einbauküchen mit Zubehör betrieb. Sie betrafen außerdem den Ostteil der Scheune, in dem eine Firma Handel mit Maschinenteilen und Werkzeugen betrieb. Die Gewerbebetriebe wurden als „nicht wesentlich störend“ eingestuft. Sie sind in einem „Dorfgebiet“ allgemein zulässig.
Das neue Einfamilienhaus am Nordrand (Flurstück 43/21) hatte seine Zuwegung über die Hofstelle. Herr Heuer wünschte sich für die Zukunft eine Zufahrt von Norden.
Von der Hofstelle ist vor längerer Zeit das Grundstück Nr. 7A abgeteilt worden, das mit einem Mehrfamilienhaus bebaut ist.
- **Braunschweiger Straße 11 und 11B (Dörn)**
Für den Bebauungsplan hat die Stadtverwaltung am 08.09.2004 mit den Eheleuten Dörn und dem Planbearbeiter die Hofstelle besichtigt mit folgendem Ergebnis: Die Hofstelle besteht aus einem zweigeschossigen Wohnhaus (Gebäude Nr. 11), einem Stallgebäude an der Ostseite und einer Scheune mit angrenzendem Wohnhaus (Gebäude Nr. 11A).
Der landwirtschaftliche Betrieb ist aufgegeben. Das Stallgebäude stand leer. Die Scheune mit dem Wohnhaus wird von der Fa. Autoteiledienst Pattensen genutzt. Der Gewerbebetrieb kann als „nicht wesentlich störend“ eingestuft werden. Er ist in einem „Dorfgebiet“ allgemein zulässig.
Der nördliche Teil der Hofstelle ist Wiese. Die Eigentümer konnten sich dort Einfamilienhäuser vorstellen, die von Norden (Piester Weg) erschlossen werden.
Von der Hofstelle ist vor längerer Zeit das Grundstück Nr. 11A abgeteilt worden, das mit einem Einfamilienhaus bebaut ist.
- **Braunschweiger Straße 13, 13A, 15 und 15A (Lütgeharm)**
Die Hofstelle wird von einem landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetrieb bewirtschaftet. Am Nordrand des Betriebsgeländes gibt es einen **Hühnerstall** mit ca. 4.000 Hühnern. Stadt und Region Hannover sind der Auffassung, dass dieser Hühnerstall nicht genehmigt ist. Die Region hat daher die Nutzung untersagt. Der Eigentümer hat den Bescheid angefochten. In dem anschließenden Gerichtsverfahren hat das Verwaltungsgericht am 09.12.2003 einen Vergleich beurkundet, der dem Eigentümer die Nutzung des Hühnerstalls mit Wirkung vom 01.01.2008 untersagt.

Weitere Tiere werden auf der Hofstelle nicht gehalten.

In dem Gerichtsverfahren hat das Gericht am 26.11.2003 eine Ortsbesichtigung durchgeführt und gem. Niederschrift folgendes festgestellt: In der Nordostecke steht der Hühnerstall. An der Westseite des Stalls befindet sich der Güllebehälter. An der Ostseite des Grundstücks steht ein 1995 genehmigtes Mehrfamilienhaus mit drei Wohneinheiten. Weiter im Süden folgt an der Braunschweiger Straße ein weiteres Mehrfamilienhaus mit drei Wohneinheiten (Braunschweiger Straße 15). An der Südseite steht das Wohnhaus des Betriebsinhabers (Nr. 13). An der Westseite befindet sich die Scheune und in einem Längstrakt ein Wohntrakt mit drei Wohneinheiten. Insgesamt gibt es also auf der Hofstelle das Wohnhaus des Betriebsinhabers und weitere 9 Wohneinheiten in Gebäuden an der West- und Ostseite.

- Piester Weg 4 (Meyer)

Die Hofstelle wird von einem landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetrieb bewirtschaftet. Für den Bebauungsplan haben Stadtverwaltung und Planbearbeiter am 21.09.2004 die Bestandsaufnahme durchgeführt und mit Herr Meyer und seinen beiden Söhnen den Betrieb besichtigt. In den Stallgebäuden an der Braunschweiger Straße werden ca. 20 Pferde und ca. 20 Schweine gehalten. Das Gebäude an der Westseite wird als Scheune genutzt. In den Gebäuden an der Nordseite gibt es eine Kaninchenzucht, Werkstatt, Garage und einen Hühnerstall mit Kornboden. Insgesamt handelt es sich um einen traditionellen landwirtschaftlichen Betrieb ohne Intensivtierhaltung.

Am Südrand sind drei Bauplätze parzelliert. Der Eigentümer hat aber bisher keine Pläne, sie für eine Wohnbebauung zu veräußern, da er fürchtet, dass sich dadurch Einschränkungen für seine Betrieb ergeben.

Die Freiflächen im Plangebiet werden als Garten oder Grünland genutzt (vgl. das Luftbild). Sie haben für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts nur geringe Bedeutung.



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.

1. Städtebauliches Konzept

Als Planungsgrundlage für den Bebauungsplan wurde vom Planbearbeiter ein **städtebauliches Konzept** für die Gestaltung, Nutzung und Erschließung des Plangebiets entwickelt. Dieses Konzept musste eine Reihe von **Rahmenbedingungen** einhalten und sollte bestimmte **Entwurfskriterien** erfüllen. Das Ergebnis ist der **Bebauungsvorschlag**. Er illustriert die mögliche Nutzung des Plangebiets und erläutert die Festsetzungen. Der Bebauungsvorschlag zeigt nur eine Möglichkeit der Nutzung des Plangebiets. **Es kann auch anders kommen.** Zulässig sind Vorhaben, die die Festsetzungen des Bebauungsplans einhalten.

Die bestehende Grundstückssituation ist oben in Abschnitt II.3 (S. 11) dokumentiert.

Folgende **Rahmenbedingungen** müssen eingehalten werden:

- Die äußere Verkehrserschließung ist durch Göttinger Straße, Jeinser Straße, Braunschweiger Straße und Piester Weg vorgegeben.
- An der Göttinger Straße gibt es für eine Straße „Steintoranger“ einen ausgebauten Straßenanschluss, der für die innere Verkehrserschließung des Plangebiets genutzt werden soll.
- Die Stadt will der Absichtserklärung entsprechen, die sie gegenüber dem Eigentümer Richard Bonse (Jeinser Straße 10) abgegeben hat. Danach soll das jetzige Flurstück 38/31 am Piester Weg mit 619 m² gegen eine gleich große Teilfläche des jetzigen Flurstücks 37/59 an der Jeinser Straße getauscht werden. Der Tausch ist bisher nicht zustande gekommen, weil für die Teilfläche des Flurstücks 37/59 Überfahrtsrechte für die Scheune auf dem Flurstück 24/1 (Eigentümer H. Klockemann) bestehen. Die Scheune wird als Lagergebäude genutzt.
- Die Scheunen auf den Flurstücken 23/1 und 27/1 im Ostteil des Plangebiets können entfallen.
- Der Speditionsbetrieb Klockemann auf dem Grundstück Jeinser Straße 18 soll verlagert oder aufgegeben werden. (Ein Speditionsbetrieb mit nächtlichem Lkw-Verkehr verursacht in einem „Dorfgebiet“ unzumutbare Lärmbelästigungen.)
- Auf Bestand und Entwicklung der landwirtschaftlichen Betriebe im Plangebiet muss Rücksicht genommen werden.

Aus den Zielvorstellung, die oben in Abschnitt I.1 (S. 5) beschrieben wurden, ergeben sich folgende **Entwurfskriterien**:

- Die Freiflächen auf der Nordseite des Piester Wegs zwischen Göttinger Straße und Jeinser Straße sollen mit Einfamilienhäusern bebaut werden.
- Die Grundstücksgröße soll rd. 600 m² möglichst nicht unterschreiten.
- Eine bauliche Nutzung der Freiflächen am Nordrand der landwirtschaftlichen Hofstellen, die auf der Nordseite der Braunschweiger Straße liegen, soll möglich sein.
- Auf dem ehemaligen Betriebsgelände des Bauunternehmens Hüper an der Göttinger Straße und auf dem angrenzenden Flurstück 35/3 (Garten) sollen ebenfalls Wohnhäuser entstehen.
- Für die Verkehrserschließung des Plangebiets soll eine Erschließungsstraße geschaffen werden, die vom Straßenanschluss „Steintoranger“ nach Osten zur Jeinser Straße führt.
- Die geplanten Grundstücke sollen möglichst alle direkt von öffentlichen Straßen im Plangebiet erschlossen werden.

- Der Ausgleich für die Eingriffe, die mit der geplanten Bebauung verbunden ist, soll im Plangebiet erfolgen.
- Die geplante Bebauung soll abschnittsweise realisierbar sein.

Unter Beachtung dieser Vorgaben wurde der **Bebauungsvorschlag** erarbeitet. Er hält die Rahmenbedingungen ein und erfüllt die Entwurfskriterien:

- Die geplanten Wohngrundstücke werden durch eine Wohnstraße erschlossen, die vom Straßenanschluss „Steintoranger“ an der Nordseite der Grundstücke „Steintoranger 1 und 2“ nach Osten führt. Die Flurstücke 38/18 und 38/19 gehören den Eigentümern der angrenzenden Wohngrundstücke. Sie wurden nicht in die Straße einbezogen. Sie stehen in Zukunft den Eigentümern als Vorgartenbereich zur Verfügung.
- Im mittleren Bereich wird die Wegefläche des Piester Wegs, die der Stadt gehört, für die Wohnstraße genutzt. Dadurch wird der Nordteil der Hofstellen an der Braunschweiger Straße erschlossen.
- Im Osten wird die geplante Wohnstraße direkt an die Jeinser Straße angeschlossen. Der Piester Weg soll im Ostabschnitt am Rande der Hofstelle Meyer (Piester Weg 4, Flurstück 43/16) nur als Fußweg genutzt werden. Für eine Straße ist zwischen dem Wohnhaus Piester Weg 2 (Flurstück 38/26) und der Hofstelle nicht genug Platz.
- Nach dem Flächentausch Bonse kann Material in der Scheune auf dem Flurstück 24/1 entweder durch die Tore an der Westseite zum Hof der Feuerwehr und durch das Tor in der Südostecke eingelagert oder entnommen werden. Eine Bebauung der Fläche vor der Südostecke der Scheune ist erst möglich, wenn der Eigentümer auf die Nutzung des Tores in der Südostecke verzichtet, oder wenn die Scheune abgebrochen wird und Fläche neu bebaut wird.
- Das Wohnhaus südlich der Feuerwehr auf den Flurstücken 20/2 und 21 (Commandant-Diete-Weg 1A), das zur Zeit über den Hof der Feuerwehr erschlossen wird, erhält einen direkten Straßenanschluss an der Ostseite.
- Das Flurstück 37/13 mit der Scheune (Flurstück 12), die der Fanfarenzug nutzt, wird ebenfalls über den Hof der Feuerwehr erschlossen. Es erhält einen neuen Zugang von Süden von der geplanten Wohnstraße.

Für die Durchführung des Bebauungsplans ist eine Einigung über den Neuzuschnitt der Grundstücke zwischen den betroffenen Eigentümern erforderlich. Die Planung wird sich daher nur **abschnittsweise** über einen längeren Zeitraum realisieren lassen. Im Westen könnte die geplante Wohnstraße in einen 1. Bauabschnitt bis zur Ostgrenze des Flurstücks 38/47 hergestellt werden. Betroffen sind davon nur 3 Eigentümer, die Flächen für die Straße abgeben müssen. Im Osten könnte die Wohnstraße in einem 1. Bauabschnitt bis zum Piester Weg hergestellt werden. Das erfordert ebenfalls nur eine Einigung mit 3 Eigentümern, die Flächen für die Straße abgeben müssen.

2. Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung von Baugebieten geregelt. Als Baugebiete können nur die in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) beschriebenen Baugebietstypen festgesetzt werden. Mit der Festsetzung eines Baugebietstyps werden die Nutzungsregelungen der BauNVO Bestandteil des Bebauungsplans. Beispiel: Wenn eine Fläche als „Dorfgebiet“ (MD) festgesetzt wird, regelt § 5 BauNVO, welche Nutzungen auf der Fläche zulässig sind. In § 5 Absatz 1 wird die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets beschrieben, in Absatz 2 werden die Vorhaben aufgelistet, die allgemein zulässig sind, und in Absatz 3 die Vorhaben, die ausnahmsweise zugelassen werden können. Das gleiche gilt für die übrigen Baugebiete.



Stadt Pattensen
Region Hannover
Bebauungsplan Nr. 140
"Steintoranger"
Bebauungsvorschlag

Bearbeitet: Planungsbüro Geffers

Quelle: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK), Stadt Pattensen, Stand 06/2003

Die Baugebietstypen, die für Flächen im Plangebiet in Betracht kommen, sind „**Dorfgebiet**“ (MD), „**Mischgebiet**“ (MI) und „**Allgemeines Wohngebiet**“ (WA). Für diese Baugebiete ergeben sich aus der BauNVO folgende Regelungen:

BauNVO § 5 Dorfgebiete

(1) Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienenden Handwerksbetrieben. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.

(2) Zulässig sind

1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
2. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
3. sonstige Wohngebäude,
4. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
5. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
6. sonstige Gewerbebetriebe,
7. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
8. Gartenbaubetriebe,
9. Tankstellen.

(3) Ausnahmsweise können Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 zugelassen werden.

BauNVO § 6 Mischgebiete

(1) Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

(2) Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Gartenbaubetriebe,
7. Tankstellen,
8. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

(3) Ausnahmsweise können Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets zugelassen werden.

BauNVO § 4 Allgemeine Wohngebiete

(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

(2) Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

a) Baugebietstypen im Plangebiet: Dorfgebiet (MD)

Ausgangspunkt der Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung sind im Plangebiet die beiden landwirtschaftliche Hofstellen, die noch bewirtschaftet werden. Auf ihnen muss die Landwirtschaft zulässig bleiben. Da landwirtschaftliche Betriebe nur in dem Baugebietstyp „Dorfgebiet“ (MD) zulässig sind, werden die Hofstellen als MD festgesetzt. In einem MD sind neben den Hofstellen landwirtschaftlicher Betriebe und Wohngebäuden u. a. auch Einzelhandelsbetriebe und sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig.

In der Umgebung der landwirtschaftlichen Hofstellen, die noch bewirtschaftet werden, ist mit Geräuschen und Gerüchen zu rechnen, die für landwirtschaftliche Betriebe typisch sind. Sie müssen auch in Zukunft als ortstypisch hingenommen werden. Die vorrangige Rücksichtnahme auf die Belange der landwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten gilt nur in einem „Dorfgebiet“ (MD) (vgl. § 5 Abs. 1 Satz 2 BauNVO). Deshalb wird auch die Umgebung der landwirtschaftlichen Betriebe als MD festgesetzt.

Auf den landwirtschaftlichen Hofstellen, die nicht mehr bewirtschaftet werden, gibt es Wirtschaftsgebäude, die von Gewerbebetrieben genutzt werden. Den Nutzungsänderungen hat die Stadt in den Baugenehmigungsverfahren zugestimmt. Für solche Umnutzungen von Wirtschaftsgebäuden landwirtschaftlicher Betriebe in eine gewerbliche Nutzung besteht weiterhin Bedarf. Sie sollen daher zulässig bleiben. Die Wirtschaftsgebäude eignen sich in aller Regel nicht für eine Umnutzung zu Wohngebäuden. Die bisher genehmigten gewerblichen Nutzung erfordern die Festsetzung eines „Dorfgebiets“ (MD) oder „Mischgebiets“ (MI).

Die vier landwirtschaftlichen Hofstellen an der Braunschweiger Straße, die bei der Reichsumsiedlung 1939 entstanden sind, einschließlich der von ihnen abgetrennten Wohngrundstücke werden als „Dorfgebiet“ (MD) festgesetzt, und zwar nicht nur die beiden, die noch bewirtschaftet werden, sondern auch die beiden, die nicht mehr bewirtschaftet werden. Von diesen liegt die Hofstelle Dörn (Braunschweiger Straße 11) im Einwirkungsbereich des Betriebs Lütgeharm (Braunschweiger Straße 13) und die Hofstelle Heuer (Braunschweiger Straße 9) im Einwirkungsbereich des Betriebs Fricke (Braunschweiger Straße 4 - außerhalb des Plangebiets). Damit stimmt die Festsetzung MD mit der Darstellung MD im Flächennutzungsplan überein.

Die Flächen nördlich und westlich der vier Hofstellen sind im Flächennutzungsplan als „gemischte Baufläche“ (M) dargestellt. Daraus lässt sich die Festsetzung „Mischgebiet“ (MI) oder „Dorfgebiet“ (MD) entwickeln. Für die Abgrenzung der Fläche, die als MD festzusetzen ist, kommt es darauf an, wie weit der Einwirkungsbereich der Betriebe Lütgeharm und Meier (Braunschweiger Straße 13, Piester Weg 4). nach Norden und Westen reicht.

Die Abgrenzung des Einwirkungsbereichs hängt von den Emissionen ab, die die Betriebe verursachen:

- **Betrieb Meyer:** Die Nutzung der Hofstelle ist oben in Abschnitt II.4 (S. 13) beschrieben. Insgesamt handelt es sich um einen traditionellen landwirtschaftlichen Betrieb ohne Intensivtierhaltung.
- **Betrieb Lütgeharm:** Die Nutzung der Hofstelle ist ebenfalls oben in Abschnitt II.4 (S. 13) beschrieben. Der Hühnerstall kann nur noch bis zum 31.12.2007 genutzt werden.

Maßgeblich für die Emissionen des **Betriebs Meier** sind die Schweine. Bei 20 Schweinen spielt der Immissionsschutz noch keine Rolle. Bei kontinuierlicher Mast ergibt das 2,4 Großvieheinheiten (GV) nach der VDI Richtlinie 3471 (Emissionsminderung: Tierhaltung Schweine). Für einen so kleine Bestand enthält die Richtlinie noch keine Abstandsregelung. Man kann davon ausgehen, dass in einem Abstand von 1 - 2 Bautiefen (50 - 100 m) von dem Betrieb nichts mehr zu merken ist.

Beim Betrieb Lütgeharm gibt es nach dem Wegfall des Hühnerstalls keine Geruchsbelästigungen. Die Situation auf der Hofstelle ist bereits jetzt mit 10 Wohneinheiten stark vom Wohnen geprägt, so dass stark emittierende Nutzungen nicht mehr zugelassen werden können.

Geräuschemissionen spielen bei beiden Betrieben keine wesentliche Rolle. Die Auswirkungen beider Betriebe reichen daher nach Norden über eine Entfernung von 50 - 100 m nicht hinaus. Um zu einer leicht nachvollziehbaren Abgrenzung zu kommen, werden die Flächen nördlich der Betriebe so als „Dorfgebiet“ (MD) festgesetzt, dass sie von geplanten Straßen begrenzt werden. Vgl. den folgenden **Plan „Art der baulichen Nutzung“**, der die Nutzungsgliederung verdeutlicht!

b) Baugebietstypen im Plangebiet: Mischgebiet (MI) - Allgemeines Wohngebiet (WA)

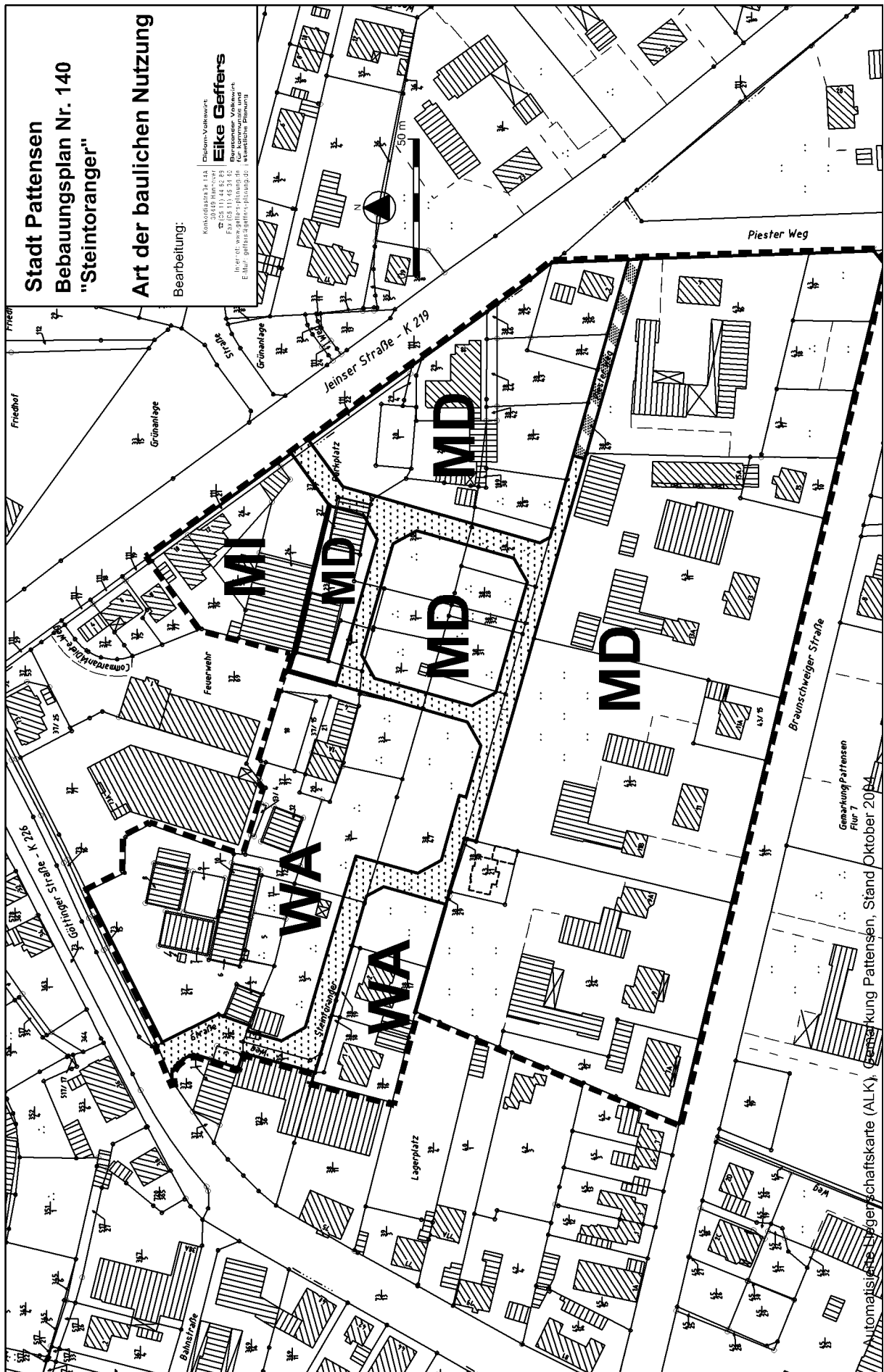
Außerhalb des Einwirkungsbereichs der landwirtschaftlichen Betriebe liegen die Flächen am Nordostrand des Plangebiets an der Jeinser Straße. Dort gibt es Wohnhäuser und ein Lagergebäude (ehemalige Scheune). Sie entsprechen dem Charakter eines **Mischgebiets (MI)** und werden entsprechend festgesetzt. Die kleine Scheune auf dem Flurstück 27/1 gehört zu einem landwirtschaftlichen Betrieb. Sie hat Bestandsschutz und entfällt, wenn die Festsetzungen des Bebauungsplans verwirklicht werden.

Im westlichen Teil des Plangebiets gibt es das Betriebsgelände der Fa. Hüper (Baustoffhandel), 3 Wohnhäuser und die ehemalige Scheune, die vom „Alt Calenberger Fanfarenzug“ genutzt wird. An das Plangebiet grenzen im Westen der Bauhof der Stadt und im Norden das Betriebsgelände des Netto-Marktes und die Feuerwehr.

Der Baustoffhandel auf dem Betriebsgelände der Fa. Hüper wurde am 31.12.2004 aufgegeben. Die Eigentümer planen einen Lebensmittelmarkt. Die Stadt möchte stattdessen eine Nachfolgenutzung durch Wohnhäuser erreichen, wie sie auch im angrenzenden Bereich vorhanden und geplant ist. Eine Ausweitung des Einzelhandels lehnt die Stadt ab. Für den Bereich gibt es eine Vorbelastung durch die Göttinger Straße, den Nettomarkt und die Feuerwehr. Der Betrieb auf dem Bauhof wird durch die Gebäude am Rande des Plangebiets abgeschirmt. Eine Wohnbebauung wird durch die Vorbelastung nicht ausgeschlossen. Die Nutzungen halten sich mit Rücksicht auf Wohnhäuser in der Nachbarschaft im Rahmen eines „Mischgebiets“, an das ein Wohngebiet direkt anschließen kann. Der Bereich wird daher als **„Allgemeines Wohngebiet“ (WA)** festgesetzt.

Im Süden der Fläche liegen die beiden landwirtschaftlichen Hofstellen, die nicht mehr bewirtschaftet werden. Auf den Freiflächen an ihrem Nordrand können auch Wohnhäuser entstehen. Ein Wohnhaus ist dort bereits gebaut worden. Die geplante Straße liegt so, dass sie die Wohngrundstücke am Nordrand der Hofstellen erschließt. Damit ergibt sich ein Übergang zu den für ein „Dorfgebiet“ typischen Nutzungen an der Braunschweiger Straße.

Wie oben erläutert, bedeutet die Festsetzung eines „Allgemeinen Wohngebiets“ (WA) eine Abweichung vom Flächennutzungsplan. Die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans sieht für den engeren Bereich des Plangebiets eine gemischte Nutzung vor, teils als „Dorfgebiet“ (MD) und im übrigen als „gemischte Baufläche“ (M). Ein „Allgemeines Wohngebiet“ in der geplanten Größe entspricht dieser Grundkonzeption.



3. Maß der baulichen Nutzung: Grundflächenzahl und Zahl der Vollgeschosse

Das Maß der baulichen Nutzung wird so festgesetzt, dass die geschilderten Zielvorstellungen für die geplante Bebauung des Plangebiets erreicht werden. Dafür genügt es, die Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der Vollgeschosse (Z) festzusetzen (§ 16 Abs. 3 BauNVO). Damit wird die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke zweckmäßig und leicht nachvollziehbar geregelt.

Die **GRZ** begrenzt die Überbauung der Grundstücke. Durch die Einschränkung der GRZ werden die Freiflächen auf den Baugrundstücken gesichert, die für die Durchgrünung des Plangebiets wichtig sind. Außerdem wird durch die Anrechnung von Nebenanlagen sowie Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten die mögliche Versiegelung der Grundstücke begrenzt (§ 19 Abs. 4 BauNVO). Das dient der Vermeidung von Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes.

Ziel der Stadt ist es, den Charakter der Bebauung zu erhalten. Es ist geprägt von den landwirtschaftlichen Hofstellen mit den Wohn- und Wirtschaftsgebäuden, die von großen Freiflächen umgeben sind. Davon ausgehend wird im Plangebiet grundsätzlich eine GRZ von 0,25 zugelassen. Nur für die geplante Wohnbebauung an der Göttinger Straße wird eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Damit sollen Reihenhäuser ermöglicht werden, wie sie der Bebauungsvorschlag zeigt.

Die GRZ begrenzt auch die zulässige Versiegelung. Zusammen mit Stellplätzen, Garagen, Zufahrten und Nebenanlagen können bei einer GRZ von 0,25 insgesamt 37,5 % des Grundstücks bebaut werden ($0,25 + 50\%$ gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO). Dadurch werden ausreichende Freiflächen gesichert. Sie sind für den dörflichen Charakter der Bebauung besonders wichtig.

Die **Zahl der Vollgeschosse** begrenzt die Höhe der Gebäude. Das Plangebiet ist von einer Bebauung mit einem Vollgeschoss geprägt, d. h. es gibt ein Erdgeschoss und ein ausgebautes Dachgeschoss. Häuser mit zwei Vollgeschossen gibt es nur an der Göttinger Straße und an der Jeinser Straße. Dabei soll es auch in Zukunft bleiben.

4. Maß der baulichen Nutzung: Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die Wohngebäude im Plangebiet bestehen aus den Wohnhäusern auf den landwirtschaftlichen Hofstellen und aus den Einfamilienhäusern, die zwischen den Hofstellen gebaut worden sind. Die Einfamilienhäuser haben teilweise noch eine zweite Wohnung (Einliegerwohnung). Auch die Wohnhäuser auf den Hofstellen haben in aller Regel nicht mehr als zwei Wohnungen. Mehrfamilienhäuser gibt es im Plangebiet nur ausnahmsweise auf den Hofstellen. Damit es bei der ortstypischen Bebauung bleibt, werden im Plangebiet in Wohnhäusern grundsätzlich nur zwei Wohnungen zugelassen, in Doppelhäusern (sog. „Doppelhaushälfte“) nur eine. Lediglich für die geplante Bebauung auf dem Betriebsgelände der Fa. Hüper an der Göttinger Straße wird auf diese Einschränkung verzichtet.

5. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die vorhandene Bebauung ist in offener Bauweise errichtet worden, d. h. die Gebäude sind nicht auf der Grundstücksgrenze gebaut worden, sondern sie halten Grenzabstände ein. Dabei soll es auch in Zukunft bleiben. Deshalb wird die „**offene Bauweise**“ mit der Einschränkung „nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig“ festgesetzt. Um auf dem Betriebsgelände der Fa. Hüper auch Reihenhäuser zu ermöglichen, wird dort auf die Einschränkung der offenen Bauweise verzichtet.

Die **überbaubaren Grundstücksflächen** werden durch Baugrenzen festgesetzt. Baulinien sind grundsätzlich nicht erforderlich. Mit ihnen wird in der Regel eine städtebauliche Raumbildung angestrebt, die im Plangebiet kaum zu erreichen ist.

Die **Baugrenzen** sind so festgesetzt, dass **zu den Straßen grundsätzlich ein Abstand von 5 m** für Vorgärten oder als Vorplatz verbleibt. Wo Wohnhäuser näher an der Straße stehen, wurde die Baugrenze um sie herumgeführt, damit sie zulässig bleiben.

6. Örtliche Bauvorschrift

Durch die örtliche Bauvorschrift werden besondere Anforderungen an die Gestaltung der geplanten Bebauung gestellt. Es soll erreicht werden, dass die neuen Häuser die wichtigsten Merkmale einhalten, die das Erscheinungsbild der vorhandenen, ortstypischen Bebauung prägen. Es genügt, Vorgaben für die wichtigsten Gestaltungselemente eines Gebäudes machen. Das sind die Dächer. Außerdem wird die Höhenlage der Gebäude begrenzt.

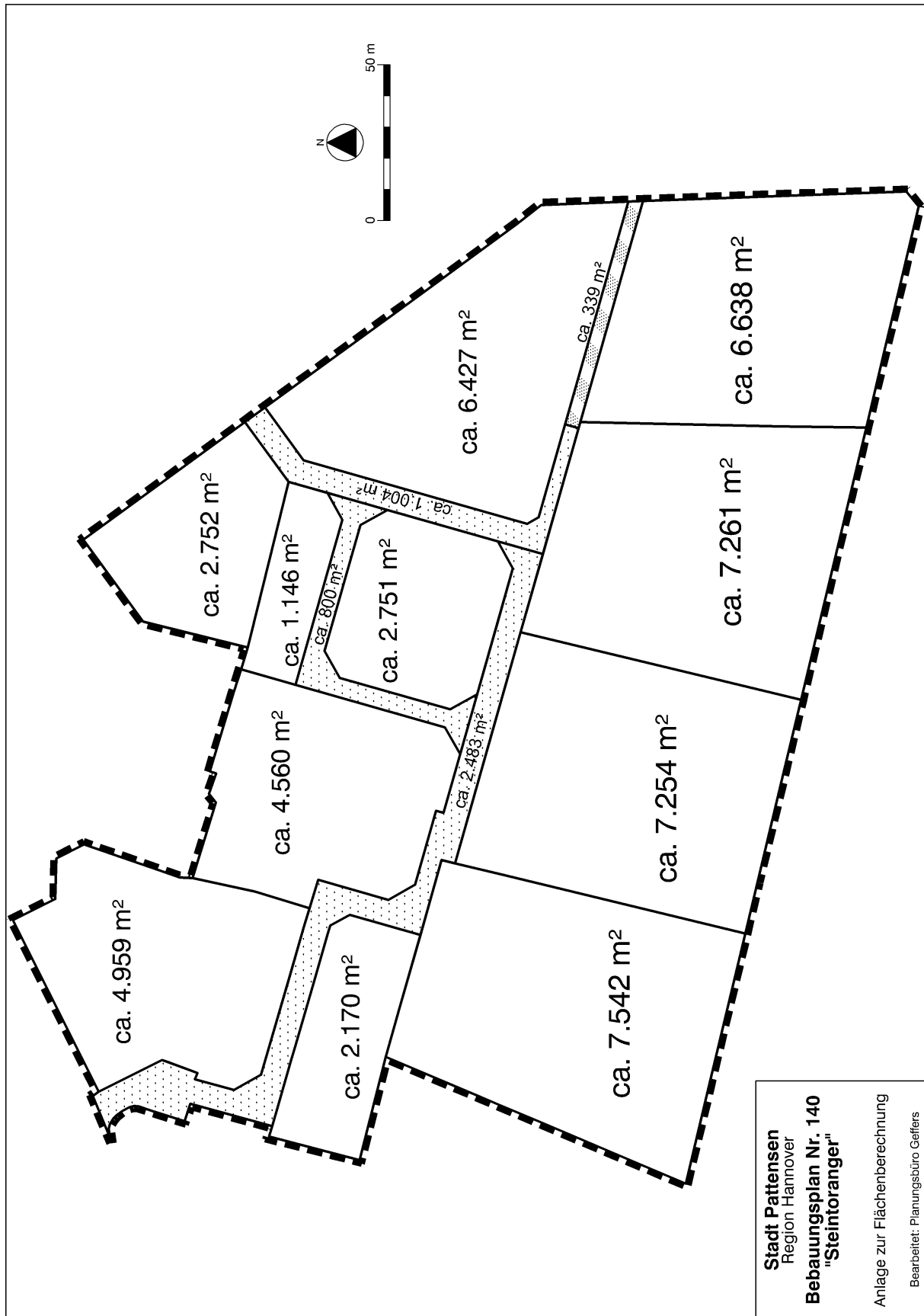
7. Öffentliche Verkehrsflächen

Die äußere Verkehrserschließung des Plangebiets ist vorhanden. Die innere Erschließung wurde bereits oben in Abschnitt III.1 (S. 18) erläutert. Die dafür benötigten Flächen werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

8. Flächenübersicht

Die Größe der festgesetzten Flächen ergibt sich aus der folgenden Übersicht. Die Genauigkeit der Angaben wird durch die Genauigkeit der als Planunterlage benutzt Automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) bestimmt.

Art der Nutzung	Größe (m²)	Anteil (%)
Dorfgebiet (MD)	39.019	67,2%
Mischgebiet (MI)	2.752	4,7%
Allgemeines Wohngebiet (WA)	11.689	20,1%
öffentliche Straßenverkehrsflächen	4.287	7,4%
öffentliche Verkehrsfläche (Fuß- und Radweg)	339	0,6%
SUMME	58.086	100,0%



IV. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

1. Maßnahmen - Kosten - Finanzierung

Für die Durchführung des Bebauungsplans müssen die geplanten öffentlichen Straßenflächen, die noch nicht Eigentum der Stadt sind, in das Eigentum der Stadt übertragen werden. Außerdem müssen die Erschließungsanlagen gebaut werden. Wegen der zersplitterten Eigentumsverhältnisse wird das nur abschnittsweise über einen längeren Zeitraum möglich sein.

2. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Die künftige bauliche Nutzung des Plangebiets erfordert eine Neuordnung der Grundstücksstruktur. Sie sollte durch eine Umlegung nach dem Baugesetzbuch erfolgen. Der Rat hat daher die Umlegung angeordnet. Der Umlegungsbeschluss ist am 14.03.1995 gefasst worden.

Gegen den Umlegungsbeschluss haben einige Eigentümer Widerspruch eingelegt. Über die Widersprüche hat der Umlegungsausschuss, der seinerzeit bestand, nicht entschieden. Der Umlegungsbeschluss ist daher bisher nicht wirksam geworden.

Inzwischen geht die Stadt davon aus, dass die Grundstücksstruktur aufgrund von Vereinbarungen zwischen den Grundstückseigentümern neu geordnet werden kann.

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,
4. die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile und die Gestaltung des Ortsbildes,
5. die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege,
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 der Wirtschaft, der Landwirtschaft, 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 äußere Verkehrserschließung des Plangebiets ist vorhanden. Die innere Verkehrserschließung wurde bereits in Abschnitt III.1. (S. 18) erläutert. Durch die festgesetzten Verkehrsflächen wird eine den Anforderungen des § 5 NBauO genügende Verkehrserschließung gewährleistet.

Durch die neue Einmündung der geplanten Erschließungsstraße in die Jeinser Straße (K 219) wird die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht wesentlich beeinträchtigt. Die Einmündung liegt innerhalb der Ortslage von Pattensen an einer gut zu übersehenden Stelle.

b) öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist im öffentlichen Personennahverkehr gut zu erreichen:

- Auf der Göttinger Straße am Westrand des Plangebiets verkehren die Buslinien 310 nach Eldagsen und 320 nach Springe. Die Haltestelle „Neuer Weg“ liegt an der Südwestecke des Plangebiets. Die beiden Linien verbinden Pattensen-Mitte vom ZOB aus mit den südlichen Stadtteilen.
- Außerdem erreichen die Bewohner des Plangebiets am ZOB Pattensen, der etwas nördlich des Plangebiets an der Göttinger Straße liegt, die Buslinien, die Pattensen mit Hannover verbinden. Die Buslinie 300 fährt durch bis zum ZOB Hannover-Hbf (Fahrzeit rd. 30 Minuten). Die übrigen Linien verbinden Pattensen mit den Stadtbahnlinien in Hannover: Die Buslinien 340/341 enden an der Messe/Ost (EXPO-Plaza), Buslinie 365 endet an der Wallensteinstraßen in Hannover-Ricklingen und Buslinie 366 an der Peiner Straße in Hannover-Döhren.

c) Ver- und Entsorgung

Träger der **Wasserversorgung** ist die **Stadt**. Für die vollständige Versorgung des Plangebiets muss das Leitungsnetz in der geplanten Straße erweitert werden. Das ist möglich.

Die **Löschwasserversorgung** für das Plangebiet erfordert nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW für die festgesetzten Baugebiete WA und MD (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 **Elektrizitäts- und Gasversorgung** ist die **E.ON Avacon AG**. Sie hat in ihrer Stellungnahme vom 22.08.2005 mitgeteilt, dass sie die geplanten Bauten mit Erdgas und Strom versorgen kann.

Träger der **Kommunikationsnetze** sind die **Deutsche Telekom AG** und die **ewt breitband-netze GmbH**. Die Telekom hat in ihrer Stellungnahme vom 07.09.2005 darauf hingewiesen, dass in allen Straßen bzw. Gehwegen geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen sind. Sie möchte außerdem von geplanten Erschließungsmaßnahmen möglichst 6 Monate vor Baubeginn informiert werden. Die ewt hat in ihrer Stellungnahme vom 31.08.2005 mitgeteilt, dass sie das Plangebiet gerne in die bestehende Ortsanlage Pattensen einbinden würde, wenn für sie eine wirtschaftliche Erschließung des Plangebiets möglich ist.

Träger der **Abwasserbeseitigung** ist die **Stadt**. Das Plangebiet ist teilweise an die zentrale Schmutzwasserkanalisation angeschlossen. Für die geplante Bebauung muss das Kanalnetz erweitert werden. Das ist möglich. Schutzwassersammler gibt es in den Straßen, die das Plangebiet begrenzen (Göttinger Straße, Jeinser Straße, Piester Weg, Braunschweiger Straße). Die Kanäle können innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen verlegt werden.

Träger der **Abfallbeseitigung** ist der Zweckverband Abfallwirtschaft Region Hannover (**aha**). Der Verband hat in seiner Stellungnahme vom 09.09.2005 folgendes mitgeteilt:

gegen die Festsetzungen im o.a. Bebauungsplan bestehen grundsätzlich keine Bedenken.

Vorsorglich weise ich darauf hin, dass

- die Konstruktion der für den Einsatz von Fahrzeugen der Abfallentsorgung notwendigen Verkehrsflächen für das Befahren von Fahrzeugen mit einem zulässigen Gesamtgewicht von 26t ausgelegt sein muss.
- bei Straßeneinmündungen, die von Abfallsammelfahrzeugen befahren werden sollen, die Kurvenradien sowie die Ein- und Ausfahrquerschnitte für Fahrzeuge der o.g. Größe mit einem Wenderadius von 9,0 m ausgelegt sein müssen.
- sofern Lkw-Begegnungsverkehr (Durchgangsstraßen) stattfindet, eine Fahrbahnbreite von mind. 5,50 m benötigt wird.
- aufgrund der Höhe von Abfallsammelfahrzeugen bei den von ihnen zu befahrenden Verkehrsflächen ein dauerhafter Höhenfreiraum von mind. 4,0 m eingehalten werden muss (z.B. bei der Anpflanzung von Bäumen, Aufstellung von Verkehrs- und Hinweisschildern, Straßenbeleuchtung o.ä.).

Bitte beachten Sie, dass gem. § 16 Abs. 1 der Unfallverhütungsvorschrift Müll nur dann abgeholt werden kann, wenn die Zufahrt zu Müllbehälterstandplätzen so ausgelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist. Im Fall von Stichstraßen und Sackgassen bedeutet dieses, dass am Ende dieser Straßen eine Wendemöglichkeit bestehen muss, wenn diese Straßen von Abfallsammelfahrzeugen befahren werden sollen. Diese Möglichkeit ist im Bereich der Hinterlieger des Piester Weges nicht gegeben. Die betroffenen Anwohner müssen daher ihre Abfälle an dem befahrbaren Teil der Planstraße bereitstellen.

Hinsichtlich der Aufstellung/Bereitstellung von Abfallbehältern bitten wir, die nachstehenden Punkte zu beachten.

- Die Standplätze für Abfallbehälter sind in kürzester Entfernung zum Fahrbahnrand oder zum nächsten möglichen Halteplatz des Entsorgungsfahrzeuges einzurichten. Die Entfernung darf 15 m nicht überschreiten. Bei Transportwegen über 15 m zum Haltepunkt des Abfallsammelfahrzeuges müssen die Abfallbehälter entweder selbst zur Leerung am Halteplatz des Fahrzeuges bereitgestellt werden oder es muss der gebührenpflichtige Hol- und Bringservice des Zweckverbandes in Anspruch genommen werden (§ 11 Abs. 4 der Abfallsatzung).
- Erfolgt die Entsorgung durch Nutzung der Wertstoff- und Abfallsäcke, so sind diese in kürzester Entfernung zum Fahrbahnrand einer öffentlichen oder dem öffentlichen Verkehr dienenden privaten Straße zur Abholung bereitzustellen. Es darf nur ein Bereitstellungsplatz ausgewählt werden, den das Sammelfahrzeug unmittelbar anfahren kann (§ 13 Abs. 2 der Abfallsatzung).

Für evt. Rückfragen stehe ich Ihnen gern zur Verfügung.

Die Verkehrsflächen sind so festgesetzt, dass die Müllfahrzeuge die Baugrundstücke ohne Schwierigkeiten erreichen können. Die übrigen Hinweise sind bei der Durchführung des Bebauungsplans zu beachten.

Zur bestehenden **Oberflächenentwässerung** vgl. oben Abschnitt II.1 (S. 9). Das Oberflächenwasser wird in den vorhandenen Kanälen abgeleitet. Die geplante Bebauung wird an das vorhandene Kanalnetz angeschlossen. Dazu wird in der geplanten Straße der notwendige Kanal verlegt.

2. Belange der Wirtschaft

Im nördlichen Teil des Plangebiets gab es bisher **drei Gewerbebetriebe**: den Speditionsbetrieb Karl Klockemann (Jeinser Straße Nr. 18), den Großhandelsbetrieb Heinrich Klockemann (Piester Weg Nr. 2 und den Baustoffhandel der Fa. Hüper (Göttinger Straße). Vgl. dazu oben Abschnitt II.4.b, S. 14! Die Fa. Hüper hat am 31.12.2004 ihren Geschäftsbetrieb eingestellt. Auf dem bisherigen Betriebsgelände und den anschließenden Freiflächen sollen nach den Zielvorstellungen der Stadt in Zukunft Wohnhäuser entstehen.

Der **Speditionsbetrieb** ist im Plangebiet nur zulässig, solange nachts kein ständiger Lkw-Verkehr stattfindet; denn das Betriebsgelände ist mit seiner Umgebung als Dorfgebiet (MD) / Mischgebiet (MI) einzustufen und auch so festgesetzt. Lkw verursachen aber nachts Spitzenpegel, die in einem MD/MI nicht zulässig sind. Die Pegel sind so hoch, dass sie auch in einem „Gewerbegebiet“ (GE) in der Regel nicht zulässig sind (vgl. dazu unten Abschnitt V.B.1.d, S. 35). Da nächtlicher Lkw-Verkehr bei Speditionen kaum zu vermeiden ist, wird der Betrieb im Interesse seiner künftigen Entwicklung an einen anderen Standort umziehen müssen. Das entspricht auch den Zielvorstellungen des Grundstückseigentümers. Festsetzungen, die Bestand und Entwicklung des Betriebes am vorhandenen Standort gewährleisten, sind aus der Sicht der Stadt nicht möglich.

Zu dem **Großhandelsbetrieb** gehören das Büro- und Wohnhaus des Inhabers und eine der ehemaligen Scheunen als Lagergebäude. Das Büro- und Wohnhaus liegt neben dem landwirtschaftlichen Betrieb Meyer. Das Grundstück wird daher als MD festgesetzt. In einem MD ist der Betrieb ohne Einschränkung zulässig. Das Lagergebäude liegt in dem Bereich, der als MI festgesetzt wird. Es ist dort ebenfalls ohne Einschränkung zulässig. Die Interessen dieses Betriebes werden daher durch den Bebauungsplan gewahrt.

Im südlichen Teil des Plangebiets gibt es auf den beiden Bauernhöfen, die nicht mehr bewirtschaftet werden, mehrere Gewerbebetriebe, die die ehemaligen Wirtschaftsgebäude (Scheune, Ställe) nutzen. Vgl. dazu oben Abschnitt II.4.d, S. 15! Es handelt sich um nicht wesentlich störende Betriebe, deren Bestand und Entwicklung in einem „Dorfgebiet“ (MD) gewährleistet ist.

3. Belange der Landwirtschaft

Im Plangebiet liegen die vier Bauernhöfe an der Braunschweiger Straße, von denen noch zwei bewirtschaftet werden (vgl. dazu oben Abschnitt II.4.d, S. 15). Außerdem gibt es landwirtschaftliche Betriebe auf der Südseite der Braunschweiger Straße. Die bewirtschafteten Bauernhöfe im Plangebiet werden mit ihrer Umgebung als „Dorfgebiet“ (MD) festgesetzt. Die Abgrenzung des MD ist oben in Abschnitt III.2.a, S. 22 erläutert. Mit dieser Festsetzung werden Bestand und Entwicklung der vorhandenen Betriebe gesichert. Das ist ein wesentliches Ziel des Bebauungsplans.

Durch den Bebauungsplan kann neue Wohnbebauung an die landwirtschaftlichen Betriebe heranrücken. Durch die Festsetzung der Freiflächen in der Umgebung der Betriebe, auf denen die neuen Wohnhäuser gebaut werden können, als MD wird deutlich gemacht, dass auf diesen Flächen mit Immissionen zu rechnen ist, die für landwirtschaftliche Betriebe typisch sind, und dass diese Immissionen als ortsüblich hingenommen werden müssen.

Insgesamt werden die Belange der Landwirtschaft nicht erheblich beeinträchtigt.

4. Wohnbedarf der Bevölkerung

Durch den Bebauungsplan werden Grundstücke für den Bau von Wohnhäusern geschaffen. Geplant sind in erster Linie Einfamilienhäuser als Einzel- und Doppelhäuser. Um vielfältige Wohnbedürfnisse zu befriedigen, sind in Teilbereichen auch Reihenhäuser und Geschosswohnungen geplant. Nach dem Bebauungsvorschlag können 35 Wohnhäuser entstehen, ca. 13 Reihenhäuser und ca. 22 Einzel- und Doppelhäuser. Weitere Wohnhäuser sind am Nordrand der ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstellen an der Braunschweiger Straße möglich. Damit leistet der Bebauungsplan einen Beitrag zur Deckung des Wohnbedarfs in der Stadt. Das ist ein weiteres wesentliches Ziel des Bebauungsplans.

5. 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 06.12.1973 (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. Für die als MD festgesetzten Flächen werden keine Spielplatzflächen erforderlich. Bei der Größe des festgesetzten WA und MI sowie des dafür festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung (GRZ, Zahl der Vollgeschosse) errechnet sich eine zulässige Geschossfläche von rd. 6.000 m². Das ergibt im Plangebiet einen Bedarf an nutzbarer Spielplatzfläche von 120 m². Dieser Bedarf wird außerhalb des Plangebiets gedeckt.

6. 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-Mitte der zentrale Ort (Grundzentrum) in der Stadt. Das Plangebiet liegt am Rande des Stadtzentrums. Es soll aufgrund dieser Lage baulich genutzt werden, damit die vorhandene Infrastruktur und die privaten und öffentlichen Versorgungseinrichtungen optimal

genutzt wird. Dem widersprechen die großen kaum genutzte Freiflächen. Der Bebauungsplan schafft die Voraussetzungen dafür, dass das Plangebiet die Funktionen erfüllen kann, die es nach seiner Lage innerhalb des Stadtteils Pattensen-Mitte hat. Damit leistet der Bebauungsplan einen Beitrag zur Erhaltung und Fortentwicklung dieses Stadtteils.

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 nicht zu erwarten. Im Plangebiet gibt es keine Gewässer. Das Oberflächenwasser aus dem Plangebiet fließt in die Regenwasserkanalisation. Betriebe, von denen besondere Gefahren für die Verunreinigung des Oberflächenwassers ausgehen, gibt es Plangebiet nicht. Das Gleiche gilt für eine Verunreinigung des Grundwassers.

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 der Region Hannover gewährleistet (vgl. oben Abschnitt V.A.1.c, S. 30).

c) Luftreinhaltung

Eine erhebliche Beeinträchtigung der Luftqualität kann sich im Plangebiet durch die beiden landwirtschaftlichen Betriebe ergeben, die oben in Abschnitt II.4.d, S. 15, beschrieben worden sind:

- Auf der Hofstelle Meyer (Piester Weg 4) gibt es Tierhaltung, aber nur in einem Umfang, der keine erheblichen Geruchsbelästigungen verursacht. Intensivtierhaltung gibt es nicht.
- Auf der Hofstelle Lüttgeharm (Braunschweiger Straße 13, Flurstück 43/11) gibt es am Nordrand einen **Hühnerstall** mit ca. 4.000 Hühnern. Er kann in seiner Umgebung erhebliche Geruchsbelästigungen verursachen. Die Nutzung des Hühnerstalls endet am 31.12.2007. Bis dahin können Wohnhäuser in seinem Einwirkungsbereich nur zugelassen werden, soweit sie keinen in einem Dorfgebiet (MD) unzumutbaren Belästigungen ausgesetzt werden (vgl. § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO).

d) Lärmbekämpfung

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Belange des Umweltschutzes erfordern die Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm. Die festgesetzten Baugebiete WA und MD/MI beinhalten schutzbedürftige Nutzungen, die vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche bewahrt werden müssen.

Emittierende Nutzungen mit **Gewerbelärm**, die zu unzumutbaren Belästigungen führen könnten, gibt es im Plangebiet nur auf dem Grundstück Jeinser Straße 18. Der **Speditionsbetrieb** verursacht Lkw-Verkehr, der zwar nach Einschätzung der Stadt aufgrund seines geringen Umfangs sowohl am Tage als auch nachts die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für ein MD/MI von 60/45 dB(A) einhalten kann. Problematisch ist aber die Einhaltung des Spitzenpegelkriteriums durch Lkw-Verkehr während der Nachtzeit. Nach diesem Kriterium gilt der Immissionsrichtwert als überschritten, wenn Einzelgeräusche den Richtwert von 45 dB(A) um mehr als 20 dB(A) überschreiten. Lkw verursachen einen Emissionspegel von rd. 100 dB(A), der erst in einem Abstand von 25 - 30 m auf 65 dB(A) abnimmt. Die Einhaltung des Spitzenpegelkriteriums ist grundsätzlich möglich, weil es in unmittelbarer Nachbarschaft der Fläche, auf der die Lkw abgestellt werden (Flurstücke 28/1, 29/2), keine Wohnhäuser gibt. Sobald die Lkw auf der Jeinser Straße fahren, werden die Geräuschemissionen als Verkehrslärm beurteilt, für den das Spitzenpegelkriterium nicht anzuwenden ist. Unzumutbare Belästigungen durch Gewerbelärm gibt es daher im Plangebiet nicht.

Verkehrslärm wird im Plangebiet hauptsächlich durch die direkt an das Plangebiet angrenzenden Kreisstraßen 226 (**Göttinger Straße**) und 219 (**Jeinser Straße**) verursacht. Für die Beurteilung der Lärmbelastung müssen die Orientierungswerte (OW) des Beiblatts 1 zur DIN 18005 und die Immissionsgrenzwerte (IGW) gem. Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV herangezogen werden. Ein optimaler Schallschutz ist erreicht, wenn die OW eingehalten werden. Die IGW sollten nicht überschritten werden. Sie liegen um 4 dB(A) über den OW. Für die geplante Bebauung ist eine Einhaltung der OW anzustreben.

Die OW und IGW für die festgesetzte Baugebiete ergeben sich aus der folgenden Tabelle:

Baugebiet	tagsüber(6.00 - 22.00 Uhr)		nachts(22.00 - 6.00 Uhr)	
	OW	IGW	OW	IGW
WA	55	59	45	49
MD/MI	60	64	50	54

Der Beurteilungspegel für den Verkehrslärm, der mit den OW und IGW zu vergleichen ist, hängt im wesentlichen von der maßgebenden Verkehrsstärke M in Kfz/h auf einer Straße und dem maßgebenden Lkw-Anteil (Lkw mit einem zulässigen Gesamtgewicht über 2,8 t) ab. Aktuelle Daten über die Verkehrsstärke und den Lkw-Anteil liegen nicht vor. Nach Einschätzung der Stadt hat der Durchgangsverkehr auf den beiden Kreisstraße durch die Ortsumgehung im Verlauf der B 3, die im Jahre 1996 fertiggestellt wurde, stark abgenommen:

- Die jetzige K 226 (Göttinger Straße) ist die B3-alt, die zu einem großen Teil den Verkehr aufgenommen hat, der jetzt auf der Ortsumgehung abgewickelt wird.
- Die K 219 (Jeinser Straße) ist eine Ortsverbindungsstraße, die die Region Hannover in den Jahren 2003/2004 ausgebaut hat.

Aus der Sicht der Stadt verursachen die beiden Straßen für die angrenzenden Grundstücke keine unzumutbaren Belästigungen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Grundstücke an der K 219 im MI liegen und größtenteils bebaut sind. Bei der Neubebauung des Betriebsgeländes der Fa. Hüper an der K 226, das als WA festgesetzt ist, muss der notwendige Lärmschutz im Zuge der Durchführung des Bebauungsplans berücksichtigt werden.

Wenn sich zeigen sollte, dass am Rande der Kreisstraßen weder die Orientierungswerte noch die Immissionsgrenzwerte eingehalten werden, müssen **Maßnahmen zum passiven Schallschutz** ergriffen werden. Aktiver Schallschutz, d. h. Wall oder Wand, kommen innerhalb der Ortslage nicht in Betracht.

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 geht um Flächen innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils, deren Bebauung bereits grundsätzlich zulässig ist, und die im Interesse einer optimalen Nutzung vorhandener Infrastruktur und Versorgungsanlagen auch baulich genutzt werden sollten.

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 0,25 bzw. 0,3 bleibt die Stadt deutlich unter der Obergrenze der Baunutzungsverordnung für WA von 0,4 und für MD/MI von 0,6 (§ 17 Abs. 1 BauNVO).

b) Darstellungen in umweltschutzbezogenen Plänen

In der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB sind gem. § 1a Abs. 2 Nr. 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 Gemeinde 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 Gemeinde 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. Der überwiegende Teil der Flächen im Plangebiet wird bereits baulich genutzt. Insgesamt ist das Plangebiet als „im Zusammenhang bebauter Ortsteil“ (§ 34

BauGB) einzustufen. Die Flächen im Plangebiet haben nur eine geringe Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege. Vgl. dazu oben Abschnitt II.4 (S.13). 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, sollen eine bauliche Nutzung nur auf Flächen ermöglicht werden, die nur eine geringe Bedeutung für den Naturschutz haben: Bei den Gärten und dem Grünland ist das der Fall. Sie haben 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 geplante Bebauung werden diese Schutzgüter nicht erheblich beeinträchtigt.

Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes entstehen aber durch die Bodenversiegelung. Das Schutzgut „Boden“ hat bei Gärten und Grünland 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 grundsätzlich ausgeglichen werden. Ein Ausgleich ist jedoch nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der Aufstellung des Bebauungsplans zulässig waren (§ 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB). Das ist hier der Fall. Es handelt sich um Flächen „innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ (§ 34 BauGB), die bereits vor Aufstellung des Bebauungsplans baulich genutzt werden konnten.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes entsteht durch die bauliche Nutzung des Plangebiets nicht. Das Plangebiet liegt innerhalb der Bebauung. Die geplante Bebauung hat daher keine Auswirkungen auf das Bild der Landschaft am Rande der Ortslage von Pattensen.

Zusammenfassend ergibt sich, dass erhebliche Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts soweit wie möglich vermieden werden, dass Landschaftsbild nicht betroffen ist, und dass ein Ausgleich der verbleibenden erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts „Boden“ nicht erforderlich ist.

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 BauGB 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 erheblich beeinträchtigt. Betroffen sind die beiden Bauernhöfe, die bewirtschaftet werden. Sie werden mit ihrer Umgebung als MD festgesetzt. Damit wird Bestand und Entwicklung der Betriebe gesichert. In der Bürgerbeteiligung haben einige Grundstückseigentümer Anregungen vorgebracht, die der Meinung sind, ihr Interesse an der Erhaltung des vorhandenen Bestandes werde beeinträchtigt. Die Gemeinde teilt diese Auffassung nicht. Der Rat hat dazu ausführliche „Stellungnahmen der Stadt“ beschlossen, die den Betroffenen mitgeteilt wurden.

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

Das Interesse an erhöhter Nutzbarkeit eines Grundstücks wird durch den Bebauungsplan gefördert. Er schafft die Voraussetzungen für eine geordnete Erschließung der Freiflächen. Dadurch können diese Freiflächen als Baugrundstücke genutzt werden. Das erhöht ihren Wert.

D. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Der Bebauungsplan sichert Bestand und Entwicklung der beiden landwirtschaftlichen Betriebe an der Braunschweiger Straße. Damit fördert er die Belange der Landwirtschaft. Der Bebauungsplan schafft außerdem Baugrundstücke für ca. 35 Einfamilienhäuser. Er leistet damit einen Beitrag zur Deckung des Wohnbedarfs der Bevölkerung in der Stadt Pattensen und im Raum Hannover. Das sind die wesentlichen Ziele des Bebauungsplans.

Die Belange der Wirtschaft werden nicht erheblich beeinträchtigt.

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. Abstriche beim Verkehrslärmschutz an den Kreisstraßen werden durch die geförderten Belange ausgeglichen.

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

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

VI. Verfahrensvermerke

Der Bebauungsplan Nr. 140 „Steintoranger“ mit örtlicher Bauvorschrift und diese Begründung dazu wurden ausgearbeitet von Diplom-Volkswirt EIKE GEFFERS, Beratender Volkswirt für kommunale und staatliche Planung, Hannover.

Hannover, im September 2005

gez. Geffers

Der Rat der Stadt Pattensen hat in seiner Sitzung am 05. Oktober 2005 den Bebauungsplan Nr. 140 „Steintoranger“ mit örtlicher Bauvorschrift als Satzung und diese Begründung beschlossen.

Pattensen, den 5. Oktober 2005

Der Bürgermeister

Siegel

gez. Griebe

Beglaubigung

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 140 „Steintoranger“ mit örtlicher Bauvorschrift mit der Urschrift wird beglaubigt.

Pattensen, den _____

Der Bürgermeister