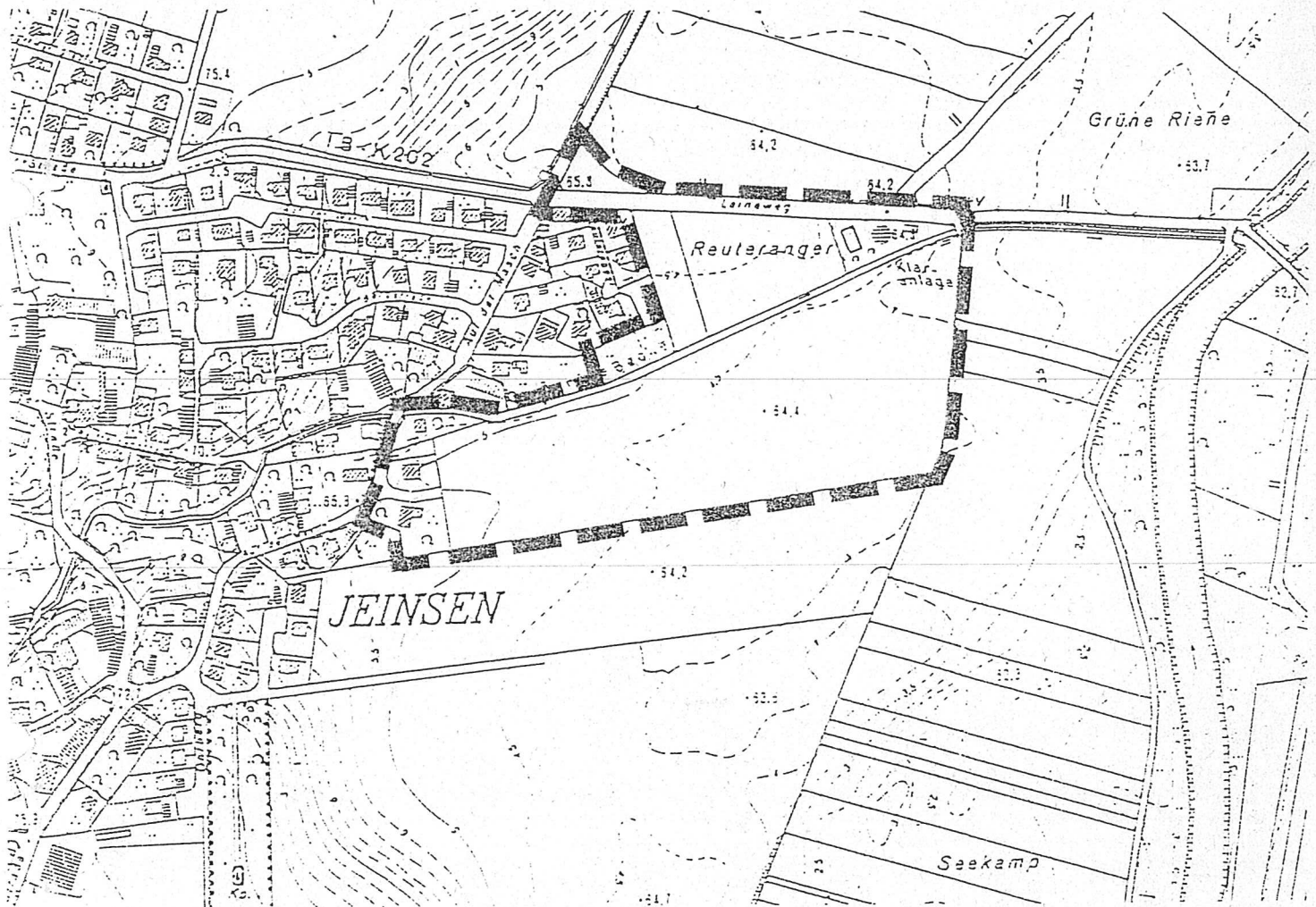


STADT PATTENSEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 308
"Meierkamp und Reuteranger"

Abschrift

Planbegründung



Übersichtsplan M. 1/5000

bearbeitet durch:

Niedersächsische Landgesellschaft mbH
Arndtstraße. 19
30167 Hannover



*aktuell für
hand made
house*

STADT PATTENSEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 308
"Meierkamp und Reuteranger"

mit örtlicher Bauvorschrift über die Gestaltung

Inhalt

1 Allgemeines	Seite 3
2 Lage und Geltungsbereich, Bestand	Seite 3
3 Erforderlichkeit der Planaufstellung, Planungsziele	Seite 4
4 Übergeordnete Planungen, Vorgaben und Untersuchungen	Seite 5
4.1 Raumordnung und Landesplanung	Seite 5
4.2 Flächennutzungsplan / Bebauungsplan	Seite 5
4.3 Gutachten	Seite 5
5 Planinhalt	Seite 6
5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	Seite 6
5.2 Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen	Seite 6
5.3 Bepflanzung	Seite 7
5.4 Verkehrsflächen	Seite 7
5.5 Grünflächen	Seite 7
5.6 Örtliche Bauvorschrift mit gestalterischen Festsetzungen	Seite 8
6 Eingriff in Natur und Landschaft	Seite 9
6.1 Bestandsaufnahme	Seite 9
6.2 Naturräumliche Zuordnung	Seite 9
6.3 Klima	Seite 10
6.4 Böden	Seite 10
6.5 Potentiell natürliche Vegetation	Seite 10
6.6 Biotoptypenerfassung	Seite 11
6.7 Fauna	Seite 12
6.8 Landschaftsbild	Seite 12
6.9 Bilanzierung	Seite 12
6.10 Tabelle	Seite 14
7 Städtebauliche Werte	Seite 15
8 Abwägung und Konflikte	Seite 16
8.1 Ergänzungen nach der öffentlichen Auslegung	Seite 17
9 Ver- und Entsorgung	Seite 17
10 Durchführung und Bodenordnung	Seite 17
11 Verfahren	Seite 18

1 Allgemeines

Der Bebauungsplan ist die verbindliche Bauleitplanung, die für die von ihr erfaßten Grundstücke und Grundstücksteile die planungsrechtliche Voraussetzung für die bauliche und sonstige Nutzung im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung schafft.

Im Verfahren der Planaufstellung sollen öffentliche und private Belange gegen- und untereinander gerecht abgewogen werden. Divergierende Schutzansprüche unterschiedlicher Nutzungen sind hierbei unter dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme angemessen zu beachten. Der Bebauungsplan bildet damit die Grundlage zur Sicherung und Durchführung der Planung auf der Grundlage der Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB).

Der Rat der Stadt Pattensen hat in seiner Sitzung am 03.05.89 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 308 "Meierkamp" beschlossen.

Für diesen Bereich hat bereits im Juni 1989 eine Beteiligung der Bürger entsprechend § 3 (1) BauGB und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB stattgefunden. Wegen bodenrechtlicher Schwierigkeiten kam zu diesem Zeitpunkt die Bauleitplanung jedoch ins Stocken. Mit der Wiederaufnahme der Bauleitplanung 1995 wurde der Geltungsbereich auf das nördlich der Beeke gelegene Flurstück mit der Bezeichnung "Reuteranger" ausgedehnt. Für den gesamten Bereich (Meierkamp und Reuteranger) wird im Parallelverfahren die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

2 Lage und Geltungsbereich, Bestand

Jeinsen liegt ca. 20 km südlich der Niedersächsischen Landeshauptstadt Hannover. Geographisch gesehen befindet sich die Ortslage westlich der Leineaue an einer Niederterrasse zum angrenzenden Lößbördebereich der Pattenser Ebene. Der Standort des geplanten Wohngebietes befindet sich östlich des zentralen Bereichs von Jeinsen im Übergangsbereich der bestehenden Ortslage zur Talaue. Das Flußbett windet sich in ca. 200 m Entfernung durch die weite Leineniederung.

Die Nachbarschaft des Plangebietes ist zum einen durch Wohnbebauung, vorwiegend in eingeschossiger, offener Bauweise gekennzeichnet, zum anderen wird das Plangebiet im Norden, Süden und Westen weitgehend durch Ackerfluren eingerahmt. Am Ostende auf der Fläche des ehemaligen Kiärwerks befindet sich als Versorgungsanlagen unter anderem eine Abwasserpumpenstation. Die sonstigen Flächen, die durch die Planung in Anspruch genommen werden, unterliegen derzeit einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung. Die Beeke trennt das Plangebiet in den nördlichen "Reuteranger" und den südlichen "Meierkamp". Höherwertige Grünstrukturen (Bäume und Sträucher) konnten sich lediglich in den Randbereichen, vorwiegend auf den angrenzenden privaten Grundstücken entwickeln. Das Gelände ist nahezu eben. Die Bauflächen weisen von Jeinsen her abfallend eine maximale Höhendifferenz von einem Meter auf.

Der Umfang für die geplante Entwicklung von Bauland liegt in einer Größenordnung von ungefähr 3 ha. Der gesamte Geltungsbereich umfaßt eine Fläche von ca. 7 ha und beinhaltet die vollständigen Flurstücke 39, 40/2 (Beeke), 41/2, 124/17, 124/18, 124/22, 124/23, 124/28, 124/29, 124/31, 132/3 bis 132/9 sowie 28/2 und den westlichen Abschnitt von Flurstück 26 (beides Leineweg) der Fluren 7, 16 und 19 Gemarkung Jeinsen.

3 Erforderlichkeit der Planaufstellung, Planungsziele

Die Erforderlichkeit einer Wohnbauentwicklung in Jeinsen ergibt sich aus dem seit Jahren bestehenden Mangel an Bauplätzen im Ort. Mit dem Bekanntwerden der Maßnahme durch die erste bereits erfolgte frühzeitige Bürgerbeteiligung hat sich der Siedlungsdruck noch erhöht.

Übergeordnetes städtebauliches Ziel der Planung ist dementsprechend die Entwicklung und Absicherung von Wohnbebauung im Ortsteil Jeinsen. Flächen für eine anderweitige Ortsentwicklung bzw. unbebaute Wohnbaugrundstücke, stehen in absehbarer Zeit nicht zur Verfügung.

Schon der Verwaltungsbericht der Stadt Pattensen über die "städtebauliche Entwicklung von Schulenburg" vom Okt. '94 (Drucksache 52/94), hat mit Bezug auf den Kommunalverband Großraum Hannover für die Stadt Pattensen einen dringenden Wohnungsbedarf von 1000 Wohneinheiten (WE) ermittelt. Dabei liegt der Bedarf der nicht zentralen Orte im Rahmen der Eigenentwicklung bei 200 WE. Aufgrund der günstigen Standortfaktoren ist für Jeinsen jedoch ein tatsächlicher Bedarf vorhanden, der deutlich über die Eigenentwicklung des Ortes hinausgeht. Bei einem gleichzeitigen Rückgang der Bevölkerungszahlen in Jeinsen seit Mitte der 80er Jahre (Saldo: minus 141 Einwohner), kann mit der Planung ein Ausgleich geschaffen werden. Im Zuge dieser Ortsentwicklungsmaßnahme soll ein Bedarf von etwa 45 WE, das entspricht dem Raum für etwa 135 Neubürger, gedeckt werden.

Die Grundversorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist durch die gute Lage und Erreichbarkeit der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen am Ort gewährleistet. Mit dem Bevölkerungszuwachs kann u. a. die öffentliche und private Infrastruktur gestärkt werden.

Die große Anzahl konkreter Bauplatzbewerber (es liegen teilweise schon notarielle Kaufangebote vor) erfordert eine kurzfristige Umsetzung der Bauleitplanung und der Erschließungsmaßnahmen. Insbesondere die reizvolle Umgebung in Verbindung mit einer weitgehend intakten ländlichen Siedlungsstruktur führt in Jeinsen zu einer erhöhten Nachfrage nach erschwinglichem Bauland. Entsprechend der Nachfrage soll auf den Bauflächen eine ländlich-differenzierte eingeschossige Bebauung in Form einer Einzel- und Doppelhausbebauung entwickelt werden. Zur Kompensation und zur Einbindung in die Landschaft werden sowohl auf den Bauflächen wie auch auf den Grünflächen Pflanzbindungen vorgesehen.

Mit der Ausweisung einer Kleingartennutzung im Zusammenhang mit der Anlage eines Dorf- und Mehrzweckplatzes, werden örtliche Interessen (Gemeinschaftsflächen für die Dorfbewohner) geschickt mit regionalen Interessen (z.B. im Zusammenhang mit Naherholung im Leinetal) kombiniert. Auf dem Mehrzweckplatz sollen daher in erster Linie Parkflächen für die Nah-Erholungssuchenden entstehen. Zusätzlich können hier gelegentlich, d.h. in beschränktem Umfang, auch Dorffeste stattfinden. Mit diesen beiden sehr flächenintensiven Nutzungen, auf öffentlichen und privaten Grünflächen, wird die neue östliche Ortsgrenze von Jeinsen auf Dauer festgelegt und abgesichert. Mit der Anlage der Grünflächen wird gleichzeitig ein schonender Übergang zwischen Siedlung und Landschaft erreicht. Durch einen Weg entlang der Beeke, der an einen vorhandenen innerörtlichen Fußweg anschließt, wird die fußläufige Anbindung zum Ort hergestellt.

4 Übergeordnete Planungen, Vorgaben und Untersuchungen

4.1 Raumordnung und Landesplanung

Der Zweckverband Großraum Hannover verfügt über eine 1990 überarbeitete Fassung des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP). Die Grundsätze und Ziele der Landes- und Regionalen Raumordnung wurden bei der Bauleitplanung berücksichtigt.

4.2 Flächennutzungsplan / Bebauungsplan

Der Flächennutzungsplan (F-Plan) der Stadt Pattensen stammt aus dem Jahr 1982. Die Darstellungen im F-Plan (Wohnbaufläche, Grünfläche für Kleingärten und Fest- bzw. Parkplatz) stimmen daher mit der Planung im wesentlichen überein. Mit der Erweiterung der Wohnbauflächen im Bereich Reuteranger wird eine Änderung des F-Planes erforderlich.

Zur Anpassung und um dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB zu genügen, wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 308 "Meierkamp und Reuteranger" die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Pattensen betrieben.

Die angrenzenden Siedlungsbereiche unterliegen der planungsrechtlichen Bewertung nach § 34 BauGB. Andere bestehende Bebauungspläne von Jeinsen grenzen nicht an den Geltungsbereich dieser Planung.

4.3 Gutachten

Bodenuntersuchung zur Versickerung

Zur Klärung der örtlichen Bodenverhältnisse sowie der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes wurde durch das Institut für technisch-wissenschaftliche Hydrologie, Prof. Sieker, eine Bodenuntersuchung ausgearbeitet. Die Ergebnisse der Infiltrationsversuche weisen den Boden als gut versickerungsfähig aus. Die schluffigen und sandigen Bodenproben bestätigen, daß der Untergrund eine dezentrale unverbundene Versickerung auf öffentlichen und privaten Flächen weitgehend problemlos ermöglicht. Störungen durch vereinzelt gefundene Toneinlagerungen führen jedoch zu einer Einschränkung dieser Aussage. Die Ergebnisse der Untersuchung fanden zum einen bereits bei der städtebaulichen Planung Berücksichtigung und bilden andererseits im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung die Grundlage für alle textlichen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16.

Hochwasseruntersuchung

Aufgrund der ersten Stellungnahme des Landkeises Hannover zur F-Plan-Änderung ergab sich die Notwendigkeit, eine aktuelle Aussage über die Hochwassersituation vor Ort einzuholen. Vom Institut für Wasserwirtschaft, Hydrologie und landwirtschaftlichen Wasserbau an der Universität Hannover konnte vor Abschluß der Hauptuntersuchung eine Stellungnahme erreicht werden, die auf der Hochwassersituation vom März 1981 basiert. Danach lag die Hochwassergrenze östlich des Plangebietes mit 63,5 m ü.NN, mehr als einen Meter unterhalb der geplanten Bauflächen. Im Resümee der Stellungnahme heist es:

"Aufgrund der vorliegenden Höhensituation und der bisherigen Erkenntnisse ist davon auszugehen, daß selbst größere Hochwasser als das betrachtete HQ₃₅ die Bebauungsflächen nicht überfluten werden. Größere Hochwasserereignisse bewirken zwar großflächigere Überschwemmungen, jedoch werden diese aller Voraussicht nach nicht das Höhenniveau

der Bebauungsgebiete erreichen. Zur Zeit ist davon auszugehen, daß in dem betrachteten Gebiet eine Hochwassermarke von etwa 50 cm über der Hochwassergrenze vom März 1981 nicht überschritten wird."

Ergänzend wird in der Stellungnahme darauf hingewiesen, daß bei Hochwasserereignissen auch mit höheren Grundwasserständen zu rechnen ist, die eine Gefahr für eventuelle Kellerräume darstellen.

5 Planinhalt

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Entsprechend der Ausweisung im F-Plan und hinsichtlich der geplanten und zu erwartenden Nutzung werden alle Bauflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als "allgemeines Wohngebiet" (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Zur Sicherung der Wohnqualität und zur Vermeidung von Konflikten sind Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig und somit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Das Bebauungskonzept geht von einer behutsamen Weiterentwicklung der ländlich geprägten lockeren Bebauung aus. Mit der Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,3 bei eingeschossiger Bauweise wird dem Ortscharakter weitgehend entsprochen. Zur besseren Einbindung in die Landschaft werden die maximalen Höhen von Sockelgeschoß und First per textlicher Festsetzung festgeschrieben. Die relativ niedrige Bebauung soll gleichzeitig den Eindruck zusätzlicher Geschosse vermeiden, ungünstig proportionierten Fassaden entgegenwirken und zur "Wohnlichkeit" des Straßenraumes beitragen. Dabei sind hier grundsätzlich sowohl freistehende Einzel- als auch Doppelhäuser zulässig. Durch die intensivere Grundstücksnutzung mit Doppelhäusern soll u. a. dem Gedanken des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen werden.

Aufgrund der erfolgten Prüfung ist ein Leinehochwasser innerhalb der Bauflächen, nach heutigem Ermessen, auszuschließen. Zur Absicherung der Wohngebäude wird dennoch die Mindesthöhe für die Erdgeschosse auf 64,5 m über N.N. festgesetzt.

Zur Einbindung in die Landschaft soll die Höhenentwicklung der Gebäude begrenzt werden. Daher darf der First maximal 9,80 m über der erschließenden Straßenverkehrsfläche liegen.

5.2 Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen

Um die Freiheiten der Bauwilligen hinsichtlich der Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück nicht unnötig einzuschränken, werden in allen Bereichen lediglich Baugrenzen festgelegt.

Die Südgrenze des Plangebietes bildet auf absehbare Zeit den neuen Ortsrand und unterliegt daher besonderen Gestaltungsanprüchen. Bestimmendes Element im Übergang zur freien Landschaft soll die Dachfläche sein. Daher wird die Gebäudestellung (gleichzusetzen mit der Firstrichtung des Gebäudes) am Ortsrand aus gestalterischen Gründen vorgeschrieben.

Aus ökologischer Sicht soll die Versiegelung auf den Grundstücken so gering wie möglich gehalten werden. Daher werden die Zufahrten und Zuwege in ihrer Breite auf 3 m

begrenzt. Die Grundstücksgrößen sind ausreichend bemessen, um Garagen und Stellplätze auf den Privatflächen unterzubringen.

5.3 Bepflanzung

Im Bebauungsplan sind auf den privaten Grundstücken Flächen zur "Anpflanzung" oder auch zum "Erhalt von Bäumen und Sträuchern" festgesetzt. Sie sind in der Regel 3 - 5 m breit und entsprechend den Textlichen Festsetzungen mit standortgerechten, heimischen Gehölzen flächendeckend einzugrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Diese Maßnahme bedeutet für den Bauherren keinen erhöhten Aufwand, weil die Grundstücke ohnehin eingegrünt werden. Die Bepflanzungen dienen sowohl der inneren Durchgrünung des Wohnquartiers als auch der besseren Einbindung in die Landschaft.

Die Bepflanzungen im öffentlichen und privaten Bereich tragen im wesentlichen dazu bei, die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch Überbauung und Versiegelung zu minimieren. Darüber hinaus soll mit der Durchgrünung von standortgerechten Bäumen und Sträuchern der gestalterische Gesamteindruck verbessert werden. Bäume, insbesondere hochstämmige Obstbäume, sind ein charakteristisches Merkmal ländlicher Wohnsiedlungen. Baumstandorte im öffentlichen Straßenraum sind im Rahmen der Ausbauplanung exakt zu bestimmen. Die Gehölze, die unter standortgerecht und heimisch zu verstehen sind, gehen aus der Gehölzliste hervor.

5.4 Verkehrsflächen

Die Verkehrserschließung erfolgt in den beiden Teilbereichen der Planung über innerörtliche Gemeindestraßen. Die fußläufige Verbindung zwischen den beiden Bereichen soll durch eine Brücke gewährleistet werden.

Die Erschließung des "Reuteranger", erfolgt von dem Leineweg aus. Für den südlichen Abschnitt "Meierkamp" ist eine Ringschließung vorgesehen, die über eine Zufahrt von der innerörtlichen Straße "Auf der Masch" erschlossen wird.

Die öffentlichen Verkehrsflächen betragen optional 5 - 7,50 m Breite. Sie orientieren sich an den unterschiedlichen Erfordernissen der Verkehrsabläufe im Zusammenhang mit fließendem und ruhendem Verkehr und einer ökologisch sinnvollen Durchgrünung des Straßenraumes mit hoher Wohn- und Aufenthaltsqualität.

Der niveaugleiche Ausbau der Straßen soll im Mischprinzip mit Querschnittsbreiten von 4,50m (teilw. 5,25 m) erfolgen und dem Begegnungsverkehr KFZ/KFZ bzw. KFZ/LKW genügen. Für den verbleibenden Straßenseitenraum sind Grünbereiche vorgesehen, in denen die offene Muldenentwässerung bzw. -versickerung, Baumanpflanzungen oder ggf. auch Parkplätze für Besucher angeordnet werden. Öffentliche Parkflächen in Senkrechtaufstellung werden an drei Punkten angeboten. Die Oberfläche ist offenporig zu gestalten.

5.5 Grünflächen

Die öffentliche Grünfläche "Park" umfaßt den zumindest 5 m breiten Abschnitt südlich der Gestorfer Beeke. Ein integrierter Weg entlang des Bachs dient der Verbindung zwischen der Ortslage und dem Mehrzweckplatz. Innerhalb der Grünfläche, parallel zum Graben, verläuft die örtliche Hauptabwasserleitung, die von Bepflanzung freizuhalten ist.

Der Mehrzweckplatz dient vorwiegend als PKW-Stellfläche für Naherholungssuchende. Die Oberfläche ist offenporig als wassergebundene Decke oder Schotterrasen zu befestigen. Der Platz soll mit standortheimischen, großkronigen Bäumen begrenzt werden. Ansonsten sind die unterschiedlichen Nutzungsbereiche durch Grünzonen zu gliedern und entsprechend den Vorschlägen der Grünplanung möglichst naturnah zu gestalten, um ein möglichst hohes Maß an Kompensation im Sinne des Naturschutzes zu leisten.

Die Größe des Plangebietes erfordert die Anlage eines Kinderspielplatzes. Entsprechend den Anforderungen des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes (NSpPG §§ 3 - 5) wird in der öffentlichen Grünzone entlang der Beeke ein Spielplatz mit einer Bruttofläche von 400 m² festgesetzt. Er ist sowohl vom "Reuteranger" als auch vom "Meierkamp" gefahrlos zu erreichen. Durch die zentrale Lage bedingt, beträgt die Entfernung aus dem gesamten Plangebiet weniger als 400 m. Gleichzeitig werden negative Beeinträchtigungen durch Spiellärm aufgrund des Standortes sowie die geplante Eingrünung begrenzt. Nach dem Berechnungsmodus ergibt sich eine Nettospielplatzfläche von 163,8 m². Daher ist die gesetzliche Mindest-Nettospielplatzfläche (300 m²) plus der üblichen Nebenflächen bei der Herstellung zu berücksichtigen.

Berechnung: Nettobauland x GRZ x Geschossigkeit x 2% = Nettospielplatzfläche
 ~ 27300 m² x 0,3 x 1 x 2% = 163,8 m²

5.6 Örtliche Bauvorschrift mit gestalterischen Festsetzungen

Zur behutsamen und geordneten Entwicklung des städtebaulichen Erscheinungsbildes werden örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung, auf der Grundlage der §§ 56, 97 und 98 NBauO, erlassen. Sie stellen eine rechtsverbindliche Ergänzung der planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes dar. Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift bezieht sich auf den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 308 "Meierkamp und Reuteranger" mit Ausnahme aller Grundstücke, die schon vor Rechtskraft des Bebauungsplanes bebaut waren.

Die festgesetzten Maßnahmen sollen im wesentlichen dazu dienen, das Erscheinungsbild der ländlich geprägten Siedlung zu berücksichtigen ohne den Bauwilligen zu viele Einschränkungen in Bezug auf ihre Gestaltungsfreiheit aufzuerlegen. Im Sinne eines einheitlichen Konzeptes werden Garagen und Nebengebäude in die Gestaltung mit eingebunden.

Die Außenwirkung des Baugebietes wird im wesentlichen durch die Höhenentwicklung der Gebäude und der Dächer bestimmt. Die Form und Farbe der Dächer prägen die Ortssilhouette, das städtebauliche Erscheinungsbild aus der Ferne. Entsprechend der umgebenden Bebauung werden daher die Dachneigungen der Hauptbaukörper auf 30° bis 48° beschränkt. Durch die Material- und Farbwahl soll eine zu große, störende Vielfalt in der Dachlandschaft vermieden werden. Als in der Region typisch sind natürliche "rote" bis "rotbraune" Farbtöne entsprechend der angegebenen RAL-Farbpalette zu verwenden.

Zur Einbindung in das Gestaltungskonzept sollen die Dachfarben und -neigungen von Garagen und Nebengebäuden denen der Hauptbaukörper entsprechen. Flachere Dachneigungen bei Nebengebäuden und Garagen sind extensiv zu begrünen. Die Vergrößerung der Verdunstungsoberfläche derart flach gestalteter Baukörper, trägt wesentlich zur Verbesserung des Mikroklimas bei. Bei Nebengebäuden und Garagen können wahlweise auch die grundstückszugewandten Außenwände berankt werden, um das Begrünungsziel zu erreichen.

Im Sinne des Natur- und Umweltschutzes wird empfohlen nur solche Baustoffe verwendet werden, die in ihrer Herstellung, ihrem täglichen Gebrauch und ihrer Entsorgung die Umwelt in nur so geringem Umfang wie möglich belasten.

6 Eingriff in Natur und Landschaft

In der Bauleitplanung wird nach § 1 Abs. 6 BauGB abgewogen, ob die Belange von Natur und Landschaft gegenüber den Erfordernissen der geplanten Baumaßnahme zurückgestellt werden müssen. Davon ist in der Regel auszugehen, wenn die Planung genehmigt ist. Findet ein Eingriff in den Naturhaushalt statt, ist nach § 8 a - c BNatG die Eingriffsregelung anzuwenden.

Die genauere Anwendung der Eingriffsregelung beschreiben §§ 7 ff NNatG. Es ist zuerst zu prüfen, ob die geplanten Maßnahmen Gestalt oder Nutzung von Grundflächen verändert und/oder die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes (mit den Komponenten Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt) oder das Landschaftsbild (mit den Komponenten Vielfalt, Eigenart und Schönheit) erheblich beeinträchtigen können. Die Erheblichkeit ist im Einzelfall zu prüfen.

Wichtigstes Anliegen der Eingriffsregelung sind Vermeiden von Eingriffen und Vermindern von Eingriffsfolgen. Durch gezielte Prüfung und gegebenenfalls durch eine geänderte Planung lassen sich viele Beeinträchtigungen minimieren oder sogar ganz vermeiden. Nicht vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft sind nach § 10 NNatG auszugleichen, d. h. die verlorengegangenen Funktionen sind wiederherzustellen.

Sollte ein Ausgleich nicht möglich sein, ist der Verlust durch andere Maßnahmen, wie die Aufwertung eines Biotopes, zu ersetzen (§ 12 NNatG). Im Gegensatz zum Ausgleich kann eine Ersatzmaßnahme die Beeinträchtigung von Natur und Landschaft nicht beheben. Dennoch sollte auch bei Ersatzmaßnahmen ein direkter Zusammenhang zum Eingriff nachvollziehbar sein.

6.1 Bestandsaufnahme

Das Vermeiden von Eingriffsfolgen wie auch das Minimieren von Beeinträchtigungen kann nur bei genauer Kenntnis der vorhandenen Situation ausreichend berücksichtigt werden. Ebenso basieren die Bewertung des Eingriffs und die Bestimmungen zu Ausgleich und Ersatz auf einer genauen Bestandsaufnahme.

6.2 Naturräumliche Zuordnung

Jeinsen befindet sich in der naturräumlichen Einheit "Calenberger Lößbörde". Die Calenberger Lößbörde erstreckt sich links der Leine vom Alfelder Bergland bis an das Steinhuder Meer und ist in zahlreiche Untereinheiten geteilt. In Jeinsen treffen die Untereinheiten "Pattenser Ebene" und "Eldagser Lößhügel" aufeinander. Östlich grenzt die Leineau an das Plangebiet. Diese östliche Grenze ist heute deutlich nach Osten verschoben. Im ausgehenden 18. Jahrhundert lag dagegen eine Nutzungsgrenze im Plangebiet. Sie markierte den Übergang in die Leineau und damit den damaligen Überschwemmungsbereich.

Die Pattenser Ebene liegt auf einer flächenhaft ausgedehnten Mittelterrasse der Leine. Diese von Löß überdeckte Ebene ist seit ältesten Zeiten besiedelt und wird ackerbaulich genutzt.

Südlich schließen sich an die Pattenser Ebene die Eldagser Lößhügel an. Mehrere Aufwölbungen bedingen ein relativ bewegtes Relief, welches in das südlich und westlich angrenzende Weserbergland überleitet. Die auch hier überwiegenden Ackerflächen werden durch die kleinen Anhöhen, den Bachlauf der Haller und die Alleen gegliedert.

6.3 Klima

Das Klima ist maritim geprägt mit kontinentalen Einflüssen. Dominierend sind milde Winter und kühle Sommer. Dennoch ist der Temperaturunterschied zwischen den Jahreszeiten größer als in direkter Küstennähe. Das Plangebiet befindet sich im Klima-Bezirk "Unteres Leinebergland". Im langjährigen Monatsmittel betragen die Temperaturen im Januar um 0 °C und im Juli um 17 °C.

Die Niederschlagsmenge beträgt um 600 mm / a. Der geringe Niederschlag ist auf den Regenschatten von Deister und Osterwald zurückzuführen. Diese Lage bedingt auch geringfügig höhere Sommertemperaturen als im westlich anschließenden Teil der Calenberger Lößbörde.

Der Wind kommt im Klima-Bezirk "Unteres Leinebergland" zu 60 % aus westlichen Richtungen. Die geographische Situation des Plangebietes läßt aufgrund ihrer Geländemodellierung keine lokale Abweichung erkennen. Die auf den bisherigen Ackerflächen entstehende Kalt- bzw. Frischluft fließt in die Leineau ab.

6.4 Böden

Das Plangebiet zeichnet sich durch eine mäßig degradierte Schwarzerde aus, die aus einem Löß-Rohboden entstanden ist. Der Bodentyp zeichnet sich durch einen oft mächtigen A-Horizont (Mutterbodenschicht) aus und gehört zu den fruchtbarsten Böden der Welt. Diese Standorte sind zumeist schon seit der Jungsteinzeit beackert.

Östlich schließt sich die Leineau an. Im flach abfallenden Gelände ist der Übergang von der Schwarzerde in den Auelehm nicht festzustellen. Der Übergang ist im Lauf der Jahrhunderte durch ständige Beackerung weitgehend nivelliert worden.

6.5 Potentiell natürliche Vegetation

Die potentiell natürliche Vegetation (pnV) beschreibt den Zustand der Natur, wenn alle menschlichen Einflüsse für lange Zeit ausgeschlossen werden. Von Beginn an würde sich die Vegetation über verschiedene Pflanzengesellschaften zu einer Klimax-Gesellschaft entwickeln, die abgesehen von Ereignissen wie Waldbrände oder Windwurf einen stabilen Zustand erreichen. Der weitaus größte Teil des Landes Niedersachsen wäre dann von Wäldern bedeckt. Die jeweils vorherrschenden Baumarten und die sie begleitende Strauch- und Krautschicht wird von den klimatischen Voraussetzungen und den Bodenbedingungen sowie von weiteren Faktoren wie der Hangexposition bestimmt.

Die pnV entspricht also nicht der Vegetation vor dem Eingreifen des Menschen, wenn es sich um veränderte Standorte handelt.

Das Plangebiet gehört aufgrund seiner Ausstattung zum Standort des anspruchsvollen Eichen-Hainbuchenwald. Leichte Feuchtigkeitsunterschiede differenzieren weiter in die

feuchte bzw. trockene Ausprägung des Waldes. In die trockene Ausprägung sind Arten der Buchen- bzw. der Buchenmischwälder eingestreut.

Die kennzeichnenden Baumarten sind:

Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Flatterulme	<i>Ulmus laevis</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Silberweide	<i>Salix alba</i>

In der Strauchschicht finden sich:

Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Bruchweide	<i>Salix fragilis</i>
Korbweide	<i>Salix viminalis</i>

Charakterarten der Krautschicht sind:

Buschwindröschen	<i>Anemone nemorosa</i>
Waldmeister	<i>Galium odoratum</i>
Efeu	<i>Hedera helix</i>
Scharbockskraut	<i>Ranunculus ficaria</i>
Zweiblatt	<i>Listera ovata</i>
Maiglöckchen	<i>Convallaria majalis</i>
Adlerfarn	<i>Pteridium aquilinum</i>
Sauerklee	<i>Oxalis acetosella</i>

Bei zunehmend feuchten Verhältnissen treten zahlreiche weitere Krautarten hinzu.

6.6 Biototypenerfassung

Die Bestandsaufnahme erfolgte im Juni 1995 unter Verwendung des "Kartierschlüssels für Biotypen in Niedersachsen", Stand September 1994.

Den größten Teil des Plangebietes nimmt "Intensiv genutzter Acker" (AT) ein.

Von Westen nach Osten durchschneidet der Bachlauf der Gestorfer Beeke das Plangebiet. Die Beeke ist als stark ausgebauter Bach (FXS) zu bezeichnen. Der Uferbewuchs besteht aus häufig gemähter Grünlandvegetation, die Wasservegetation ist kaum bis gar nicht entwickelt. Das Bachbett ist tief eingeschnitten. Die Sohle liegt bis zu 1,5 m unter Geländeoberkante.

In der nordwestlichen Ecke des Plangebietes befindet sich eine ehemalige Kläranlage (OSK), die heute als allgemeine Versorgungsanlage genutzt wird. Sie wird von einer Strauchhecke (HFX) umgeben, in die standortfremde Arten eingestreut sind.

Der weitere Verlauf in Richtung Westen wird von einem Graben markiert, der als nährstoffreicher Graben (FGR) anzusprechen ist. Die Ufervegetation entspricht der halbruderalen Gras- und Staudenbrache mittlerer Standorte.

Die nördliche Grenze des Plangebietes bildet die Straße "Leineweg" (OVS), die bituminös ausgebaut ist.

Westlich des Plangebietes erstreckt sich Altbebauung (OEL), die größtenteils von neuzeitlichen Ziergärten (PHZ) begleitet wird. Mit seinem Südwestrand leitet das Plangebiet in den alten Ortskern (ODL) über. Hier faßt der Plan kleinere Abschnitte bestehender Bebauung mit ein.

6.7 Fauna

Den weitaus größten Teil des Plangebietes nimmt eine intensiv genutzte Ackerfläche ein. Sie ist im Hinblick auf die Fauna nur im Zusammenhang mit ihrer Umgebung zu betrachten, da sie selbst nur einer geringen Zahl von Tieren als ausschließlicher Lebensraum dient. Dagegen kann der Acker ein wichtiger Teilbiotop für Arten sein, deren Haupthabitat in Gehölzstrukturen und Randstreifen zu finden ist. Laufkäfer bewegen sich auf der Suche nach Nahrung aus Randbereichen weit in einen Acker hinein. Für zahlreiche Vogelarten bieten Gehölzstrukturen Nistplatz sowie Ansitz- und Singwarte, während sie auf der Ackerfläche einen Teil ihrer Nahrung finden.

Für das Plangebiet entscheidende Strukturen im Hinblick auf die Fauna finden sich in den westlich angrenzenden Gärten und in den Gehölzstrukturen der sich östlich anschließenden Leineaue. Die alten, großen Gärten mit ihrem Baumbestand sind in der Verbindung mit möglichen Gebäudehabitaten wertvoll für typische Vertreter der örtlichen Fauna wie der Schleiereule, dem Steinkauz und verschiedenen Fledermausarten. Auch aus dem Auebereich heraus kann der Acker als Nahrungshabitat dienen.

Trotz dieses Potentials ist dem Plangebiet keine Bedeutung für die Fauna zuzusprechen. Entsprechend konnten auch keine Beobachtungen gefährdeter Tierarten gemacht werden.

6.8 Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird von der Lage Jeinsens an der Leineaue geprägt. Der sich an die Leineaue östlich anschließende Bereich ist durch die dort befindlichen Gewässer mit ihrer Begleitvegetation geprägt. Im sehr eintönigen Landschaftsraum der Pattenser Ebene sind die Ortslagen und die Leineaue die entscheidenden Strukturen im Hinblick auf Vielfalt und Eigenart der Landschaft. In diesem Raum kommt den Ortsrändern daher eine hohe Bedeutung für das Landschaftsbild zu.

6.9 Bilanzierung

Für die Beurteilung natürlicher Gegebenheiten und Funktionen sowie für die Einschätzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen fehlen zur Zeit immer noch einheitliche und verbindliche Bemessungskriterien. Um dennoch eine Bilanzierung vornehmen zu können, werden die folgenden Wertmaßstäbe angenommen, die nach eigenem Ermessen aus derzeit diskutierten Modellen abgeleitet worden sind.

Die Bewertung setzt den ungestörten Boden mit dem Faktor 1,0 an. Durch intensiven Ackerbau gestörter Boden erhält den Faktor 0,7. Eine Vegetationsschicht erhöht den Wert. So erhält eine einfache Grünfläche, vergleichbar dem Intensiv-Grünland, den Faktor 1,5. Der gleiche Faktor wird auch der Altbebauung zugeordnet, da hier die versiegelte Fläche durch das Grünvolumen der Gehölzstrukturen in den begleitenden Gärten aufgefangen wird. Mit steigendem Grünvolumen erhöht sich der Wertfaktor. Einer Strauchpflanzung ist der Faktor 4,0 zuzusprechen. Für Einzelbäume sind je nach Alter bzw. Größe weitaus höhere Faktoren denkbar.

In der nachstehenden Tabelle werden die Werte vor dem Eingriff und nach dem Eingriff gegenübergestellt. Die Pflanzgebote führen gegenüber dem Acker zu einem erhöhten Grünvolumen, welches Lebensräume schafft und die Lebensbedingungen für die Tier- und Pflanzenwelt deutlich erhöht. Weiterhin gleicht das Grünvolumen die klimatischen Beeinträchtigungen durch die Versiegelung aus. Die vorgesehene Regenwasserversickerung schont das Grundwasser, so daß auch hier keine erhebliche Beeinträchtigung zu erkennen ist.

Ein großer Teil des Plangebietes besteht aus Kleingartenanlagen und einem Mehrzweckplatz. Im Gegensatz zur Altbebauung haben die vorgesehenen Strauch- und Baumpflanzungen als Neuanpflanzungen nur ein geringes Alter. Dennoch erhöht sich der Faktor gegenüber der Ackerfläche. Da der Mehrzweckplatz teilweise befestigt wird, kann der Faktor nur 1 betragen. In den vorgesehenen Kleingärten ist mit Versiegelungen durch Wegeflächen und Gartenlauben zu rechnen. Weiterhin wird ein Teil der Fläche als Grabeland genutzt, welches in der Wertigkeit dem Acker gleichzusetzten ist. Diese Verluste werden durch das Grünvolumen der Baum- und Strauchpflanzungen aufgefangen, so daß sich auch für die Kleingärten ein Faktor von 1 ergibt.

Die Pflanzflächen im Straßenraum werden mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt. So ergibt sich ein hohes Grünvolumen. Strauchpflanzungen allein ist der Faktor 4 zuzuordnen, während Bäume höhere Faktoren haben. Da es sich im Straßenraum um Neupflanzungen handelt, ist das Grünvolumen zunächst gering, so daß der Faktor 4 trotz der Baumanpflanzungen zutreffend ist.

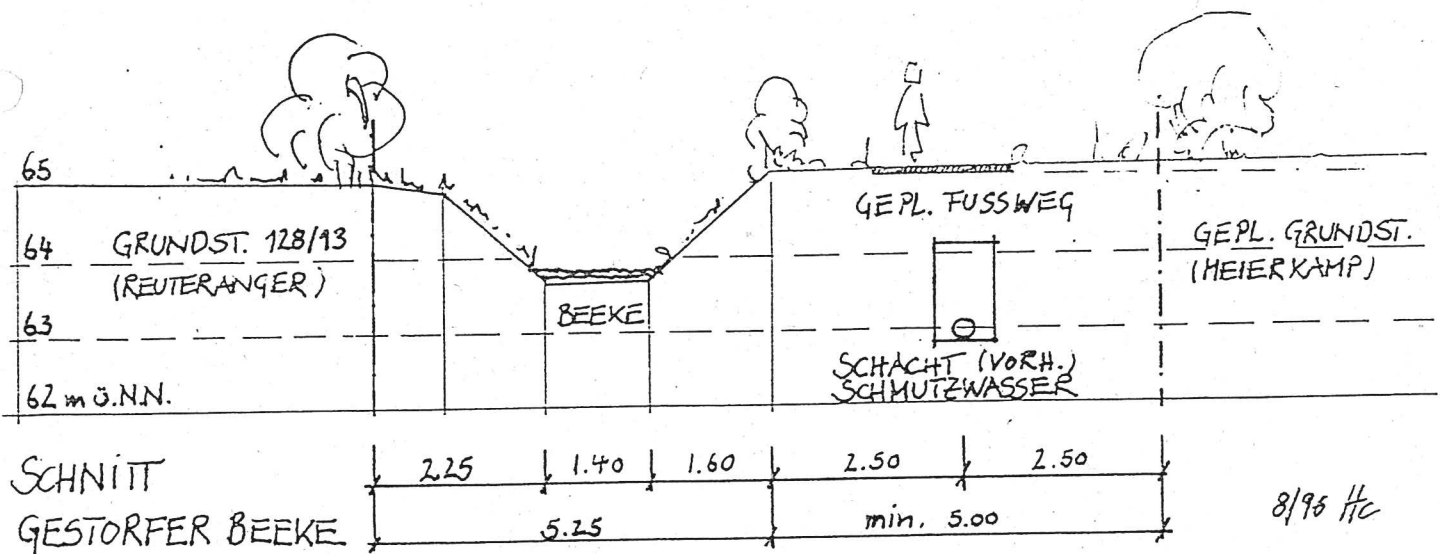
Durch die Festsetzung von Baumanpflanzungen wird dieser Bereich außerdem sehr gut durchgrünt. Ein Grünstreifen faßt das gesamte Plangebiet gegen die offene Landschaft ein. Der zur Zeit in Abschnitten offene Ortsrand wird gleichmäßig eingegrünt. Diese Maßnahmen tragen zu einer nachhaltigen Verbesserung des Landschaftsbildes bei.

6.10 Tabelle

Vor dem Eingriff				Nach dem Eingriff			
Nutzung	Fläche (m²)	Maß	Wert	Nutzung	Fläche / Stückzahl	Maß	Wert
Acker	55.816	0,7	39.071,2	Neubauten, Versiegelung	11.992	0	0
				Gartenflächen	15.306	1	15.306
Versorgungsanlage	1.813	1,5	2.719,5	Versorgungsanlage	1.813	1,5	2.719,5
Leinestraße	4.325	0	0	Leinestraße	4.325	0	0
				Straßenraum, versiegelt	4.413	0	0
				Verkehrsgrün	490	4	1.960
Bachlauf	2.161	1,5	3.241,5	Bachlauf	2.161	1,5	3.241,5
Graben	290	1,5	435	Graben	290	1,5	435
Altbebauung	3.656	1,5	5.484	Altbebauung	3.656	1,5	5.484
				öff. Grün	2.772	1,5	4.158
				Mehrzweckplatz	5.505	1	5.505
				Kleingärten	15.338	1	15.338
Saldo	68.061		50.951,2	Saldo	68.061		54.147

Gesamtsaldo 54147 - 50951,2 = 3195,8

Durch den hohen Anteil an Grünflächen und die vorgesehenen Pflanzgebote steigt der Wert des Plangebietes. Gegenüber der vorherigen ausschließlichen intensiven Ackernutzung entsteht durch den Bebauungsplan trotz der zu erwartenden Versiegelung ein etwas wertvollerer Bereich für den Naturhaushalt und für das Landschaftsbild.



Durch die Lage des Schmutzwasserkanals südlich der Gestorfer Beeke ist es nicht möglich, den Bach im Verlauf zu verändern.

7 Städtebauliche Werte

Flächenermittlung

Geltungsbereich des Bebauungsplanes gesamt:.....	6,96 ha	100,0 %
Nettobauland gesamt:.....	3,25 ha	46,7 %
davon: Reuteranger	1,06 ha	
Meierkamp	1,67 ha	
Bestand	0,52 ha	
Verkehrsfläche gesamt:.....	0,95 ha	13,6 %
davon: Planstraßen	0,49 ha	
Leineweg	0,46 ha	
Grünflächen und Sonstige gesamt:.....	2,76 ha	39,7 %
davon: Park (inkl. Spielplatz)	0,28 ha	
Mehrzweckplatz	0,55 ha	
Kleingärten	1,54 ha	
ehem. Klärwerk	0,18 ha	
Bachlauf	0,21 ha	

Zum besseren Verständnis der Größenverhältnisse, stellt die folgende Tabelle lediglich die Flächenanteile zusammen, die sich auf das Bauland beziehen. (oben fett)

Bruttobauland:.....	3,50 ha	100,0 %
davon:		
Nettobauland.....	2,73 ha	78,0 %
Verkehrsflächen.....	0,49 ha	14,0 %
Grünflächen.....	0,28 ha	8,0 %

8 Abwägung und Konflikte

Im Vordergrund der Planung steht das Ziel der Stadt Pattensen, der Entwicklung von Jeinsen Raum zu geben und gleichzeitig weiten Kreisen der Bevölkerung die Möglichkeiten zur Eigentumsbildung zu eröffnen.

Die Lage am Ortsrand von Jeinsen sowie der Übergang zur Leineau stellt an die städtebauliche Gestaltung besondere Anforderungen. Durch die Festsetzung der Firststrichtungen soll daher ein möglichst harmonischer Übergang zwischen Siedlung und Landschaft gewährleistet werden.

Durch die geplante Bebauung wird ein Eingriff in den Naturhaushalt vorgenommen. Dies wird im Hinblick auf das vordringliche Ziel, eine ausreichende Wohnversorgung der Bevölkerung zu erreichen, in Kauf genommen. Die nach § 8a BNatSchG notwendige Kompensation soll in geeigneter Weise auf den privaten Grundstückflächen sowie auf den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen erfolgen. Die genaue Bilanzierung wird unter Punkt 6, Eingriff in Natur und Landschaft, behandelt. Mit der Berücksichtigung der vorgeschlagenen Maßnahmen werden die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege beachtet.

Die Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Flächen geschieht in Abstimmung mit den Nutzungsberechtigten. Dies ist notwendig, weil andere Flächen für die Wohnnutzung in Jeinsen nicht zur Verfügung stehen. Bestehende Betriebsstrukturen werden durch die Maßnahmen nicht beeinträchtigt. Die Entwicklungsmöglichkeiten landwirtschaftlicher Betriebe werden nicht eingeschränkt. Die Interessen der beteiligten Landwirte werden beachtet.

- Immissionen

Derzeit ist bis zum Jahr 2002 vertraglich geregelt, daß im Leinetal im Bereich von Jeinsen Kiesabbau stattfindet. Der Schwerlastverkehr, insgesamt 100 Fahrten pro Tag, wird über den Leineweg geführt. Das hat zur Folge, daß die direkt an den Leineweg grenzende Wohnbebauung, durch Lärm und Staub beeinträchtigt werden kann. Die Lärmemissionen liegen nach einer Einschätzung entsprechend der DIN 18005 (Beurteilungspegel berechnet mit $L_{T=57,5}$ dB(A) in 20 m Entfernung vom Fahrbahnrand) in geringem, d.h. nicht erheblichem Umfang über den Orientierungswerten für allgemeine Wohngebiete. Zusätzlich mildernd wirkt sich aus, daß die Fahrten in zeitlichen Abständen und nur tagsüber, zwischen 6 bis 22 Uhr stattfinden. Die Nachtruhe bleibt also ungestört.

Die Staubentwicklung durch die vorbeifahrenden LKW's kann nur durch eine direkte Abschirmung vermindert werden. Daher wird auf den privaten Grünflächen eine Pflanzbindung festgesetzt. Die Erschließung der Grundstücke erfolgt aus dem Gebiet heraus.

Begründet durch die geordnete städtebauliche Entwicklung und im Hinblick auf das absehbare Ende des Bodenabbaus, ist die umfassende Beplanung des Bereichs gerechtfertigt. Insgesamt werden die Bedürfnisse der Wohnbevölkerung nach gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen durch die Maßnahme nicht betroffen.

Als gerigfügige Beeinträchtigung der ungestörten Wohnruhe, muß der zu erwartende "Freizeitlärm" vom Mehrzweckplatz in Folge der Dorffeste angesehen werden. Diese kann hin- genommen werden weil:

- die Dorffeste als sogenanntes "seltenes Ereignis" an nur wenigen Tagen im Jahr Lärm erzeugen
- der gewählte Standort sich zur freien Ackerflur orientiert und das Wohngebiet weitgehend durch die Kleingärten abgeschirmt ist
- von einer allgemeinen Akzeptanz gegenüber Gemeinschaftsveranstaltungen des Dorfes ausgegangen werden kann.

8.1 Ergänzungen nach der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB):

Denkmalschutz

Es ist mit dem Auftreten archäologischer Funde zu rechnen. Die Maßnahmenträger sind deshalb verpflichtet, den Beginn der Erdarbeiten zwei Wochen vorher schriftlich beim Nds. Landesverwaltungsamt - Institut für Denkmalpflege, Scharnhorststraße 1, 30175 Hannover anzuzeigen. Die Unterlassung der Anzeige stellt eine Ordnungswidrigkeit dar.

Wasserwirtschaftliche Belange

Die Hinweise auf der Planzeichnung bezüglich der Vernäbungsgefahren von Kelleräumen werden dahingehend ergänzt, daß eine Erlaubnis zur dauerhaften Grundwasserabsenkung zum Trockenhalten der Gebäude gemäß § 10 Niedersächsischen Wassergesetz nicht in Aussicht gestellt werden kann.

Bauliche Anlagen, deren Gründungen im Schwankungsbereich des Grundwasserspiegels zu liegen kommen sind daher in druckwasserdichter Ausführung (z. B. wasserdichte Betonwanne) herzustellen.

9 Ver- und Entsorgung

Die künftige Ver- und Entsorgung wird durch die zuständigen Versorgungsträger sichergestellt. Die Infrastruktur hierfür ist ausreichend vorhanden und kann gegebenenfalls problemlos erweitert werden.

- Die Trink- und Löschwasserversorgung erfolgt durch den Anschluß an das örtliche Leitungsnetz. Die Wasserversorgung durch kann als gesichert angesehen werden.
- Das Schmutzwasser wird über die Pumpenstation im Plangebiet zur Kläranlage geführt.
- Das Regenwasser soll über ein Muldensystem in den begrünten Straßenseitenräumen abgeleitet und zur Versickerung gebracht werden.
- Die Hastra versorgt das Gebiet mit Strom.
- Die Landesgas übernimmt die Erschließung mit Gas.
- Die Müllabfuhr wird von der Abfallentsorgungsgesellschaft des Landkreises Hannover durchgeführt.

Altlasten oder eine sonstige Kontamination des Bodens oder Grundwassers sind nicht bekannt. Gegenteilige Hinweise, im Zuge der vorhabenbedingten Arbeiten sind umgehend der Wasser- bzw. Abfallbehörde des Landkreises Hannover zu melden.

10 Durchführung und Bodenordnung

Aufgrund der großen Nachfrage in Jeinsen soll die verbindliche Bauleitplanung möglichst kurzfristig durchgeführt werden. Die Erschließung erfolgt nach Rechtskraft in zwei Abschnitten.

Die Stadt bedient sich der Niedersächsischen Landgesellschaft (NLG) als Erschließungsträger. Entsprechend eines Erschließungsvertrages zwischen der NLG und der Stadt Patensen, erwirbt die NLG alle Bauflächen, erschließt sie und bietet die baureifen, parzellierten Grundstücke zum Verkauf an. Die notwendigen öffentlichen Grünflächen werden von der Stadt direkt vom Eigentümer erworben.

Ein Umlegungsverfahren ist voraussichtlich nicht erforderlich.

11 Verfahren

Hinweis

Die vorstehende Begründung gehört zum Inhalt des Bebauungsplans, hat aber keinen Satzungscharakter. Festsetzungen, die als Satzung beschlossen werden, enthält nur der Plan in Form von Text und Zeichnung.

Pattensen, den 12.06.1997

gez. Griebe.....
Bürgermeister

gez. Storz.....
Stadtdirektor

Bearbeiter

Entwurf des Bebauungsplanes nebst Begründung wurden ausgearbeitet von der Niedersächsischen Landgesellschaft mbH, Arndtstraße 19, 30167 Hannover.

Hannover, im Mai 1997

gez. i. A. Henckel.....
Entwurfsverfasser

Auslegung

Die Begründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, i. V. m. § 2 Abs. 3 BauGB-Maßnahmengesetz, in der Zeit vom 13.03.1997 bis einschließlich 27.03.1997 öffentlich ausgelegen.

Pattensen, den 12.06.1997

gez. Griebe.....
Bürgermeister

gez. Storz.....
Stadtdirektor

Beschluß

Der Rat der Stadt Pattensen hat den Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 BauGB und die Begründung am 06.05.1997 beschlossen.

Pattensen, den 12.06.1997

gez. Griebe.....
Bürgermeister

Siegel

gez. Storz.....
Stadtdirektor



Die Übereinstimmung der Abschrift
mit der Urschrift wird hiermit
beglaubigt.

Pattensen, den 01. 08. 97



(DS)

i. V. Geert