



# STADT PATTENSEN

157

REGIERUNGSBEZIRK HANNOVER - LANDKREIS HANNOVER

PATTENSEN - MITTE

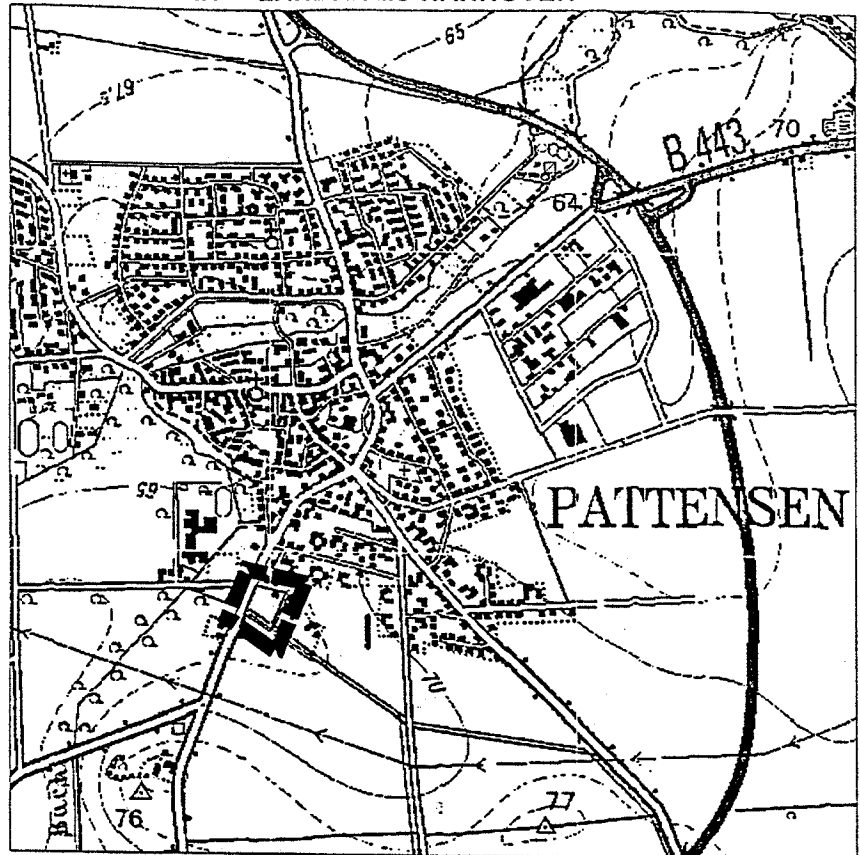
B-PLAN NR. 157

"WEIDENKAMP"

AUSFERTIGUNG

STAND 6-2002

ÜBERSICHTSKARTE



## Mängel der Abwägung

Innerhalb von 7 Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Pattensen, den \_\_\_\_

(L.S.)

(Bürgermeister)

## Form- und Verfahrensfehler

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Pattensen, den \_\_\_\_

(L.S.)

(Bürgermeister)

**P&R**

PLANUNGSGEMEINSCHAFT FÜR  
ARCHITEKTUR UND STADTEBAU

HANNOVER

OLBERSSTRASSE 2 30 519 HANNOVER  
TEL. 0511 - 83 58 60 FAX. 0511 - 838 67 68 M 1 : 1000

## VORENTWURFSBEGRÜNDUNG

### ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 157 "WEIDENKAMP" DER STADT PATTENSEN - LANDKREIS HANNOVER

#### 1.0 VORBEMERKUNG

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Pattensen hat in seiner Sitzung am 16.11.2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 157 einschließlich einer örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung beschlossen.

Die Träger öffentlicher Belange wurden am Aufstellungsverfahren mit Schreiben vom 29.01.2001 beteiligt.

Die vorzeitige Bürgerbeteiligung wurde vom 08.02.2001 bis zum 12.03.2001 durchgeführt.

In seiner Sitzung am 26.04.2001 hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Pattensen dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 157 einschließlich der Entwurfsbegründung und dem Entwurf der örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung zugestimmt und beschlossen, diese Entwurfsunterlagen gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 08.06.2001 ortsüblich bekannt gemacht. Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 18.06.2001 bis 19.07.2001.

Der Bebauungsplan wurde nach der Auslegung durch den Entwurfsbeschluss des Verwaltungsausschusses in der Sitzung am 13.06.2002 geändert. Die Stadt Pattensen hat darauf hin eine erneute öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 3 BauGB) in der Zeit vom 22.07.2002 bis 23.08.2002 durchgeführt.

Die Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 3 Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 09.07.2002 erneut beteiligt.

Die Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Bedenken und Anregungen erfolgte in der Ratssitzung am 12.09.2002.

Der Beschluss gem. § 10 BauGB wurde vom Rat der Gemeinde in seiner Sitzung am 12.09.2002 gefasst.

#### 2.0 ERFORDERNIS DES AUFSTELLUNGS- VERFAHRENS

Die Stadt Pattensen bereitet seit einigen Jahren durch die Aufstellung mehrerer Bebauungspläne verschiedene Flächen für eine Wohnbebauung vor.

Dieses ist erforderlich, da die Stadt über einen langen Zeitraum keine gezielte Wohnbauentwicklung durch die Aufstellung von Bebauungsplänen eingeleitet hat. In der Folge dieser Entwicklung stand nur eine unzureichende Anzahl von Wohnbaugrundstücken zur Verfügung. Die Gesamtentwicklung im Ort wurde dadurch negativ beeinflusst.

In diesem Zusammenhang wird auch der Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 157, der am südlichen Ortsrand der Stadt Pattensen an der B 3 (alt) liegt, für eine Bebauung vorbereitet.

Die Lage und die städtebauliche Gesamtsituation erfordern, da für diesen Bereich mit einer Vorbelaugung zu rechnen ist, dass hier eine Gebietsqualität gewählt, die nicht ausschließlich auf die Wohnbedürfnisse sondern auf eine gemischte Nutzungsstruktur abgestimmt werden muss. Die Nachbarschaft wird bereits von Gewerbe- und landwirtschaftlichen Haupt- und Nebenerwerbsbetrieben beeinflusst.

Entsprechend der Gebietscharakteristik des Dorfgebietes sind in diesem Gebiet auch landwirtschaftliche Einrichtungen zulässig. Es ist jedoch aufgrund der allgemeinen Entwicklung der Landwirtschaft nicht vorstellbar, dass hier betriebliche Einrichtungen eines Haupterwerbs- und Nebenerwerbsbetriebes neu entstehen werden. Die wirtschaftliche Ausprägung kann für diesen Bereich bedeuten, dass von der in sonstigen Wohngebieten nur beschränkt gegebenen Möglichkeiten zur Kleintierhaltung in diesem Gebiet verstärkt genutzt wird.

Der Bebauungsplan sieht deshalb für diesen Bereich die bereits im Flächennutzungsplan für dieses Gebiet vorgesehene Dorfgebietsnutzung vor, die sich jedoch nicht so sehr auf die Weiterentwicklung der landwirtschaftlichen Betriebstätigkeit ausrichtet, sondern stärker die sonstigen innerhalb des Dorfgebietes zulässigen Nutzungen anspricht. Einrichtungen der Landwirtschaft werden jedoch nicht ausgeschlossen,

es ist jedoch nicht davon auszugehen, dass die derzeitige Entwicklung der Landwirtschaft dazu führen wird, dass bauliche Maßnahmen in diesem Gebiet im Bereich landwirtschaftliche Betriebserweiterungen erfolgen.

### 3.0 PLANGEBIET

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes weist eine Größenordnung von 1,15 ha auf.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 157 liegt im Süden der Stadt Pattensen an der Göttinger Straße (alte B 3). Im Süden wird sie von der Straße Am Schneegraben, die gleichzeitig den Ortsrand kennzeichnet, tangiert. Das Umfeld des Bebauungsplanes wird im Norden durch eine Tankstelle, die direkt an der Göttinger Straße liegt, bestimmt. Im Süden schließt die freie Landschaft, die landwirtschaftlich genutzt wird, an. Dies trifft ebenso für die westlich der Göttinger Straße liegenden Grundstücke zu. Im Osten befinden mehrere landwirtschaftliche Betriebsstellen in deren Umfeld bereits zusätzliche Wohngebäude entstanden sind.

Der Planungsraum selbst ist bis auf ein im Nordosten gelegenes Gebäude z.Z. noch von Bebauung frei. Der Bebauungsplan schafft die Voraussetzung in diesem Bereich bauliche Anlagen zu entwickeln, die sich entsprechend der vorgegebenen Erschließungssituation um einen zentralen Bereich gruppieren oder über Anbindung über die im Süden tangierende Straße Am Schneegraben erschlossen werden können.

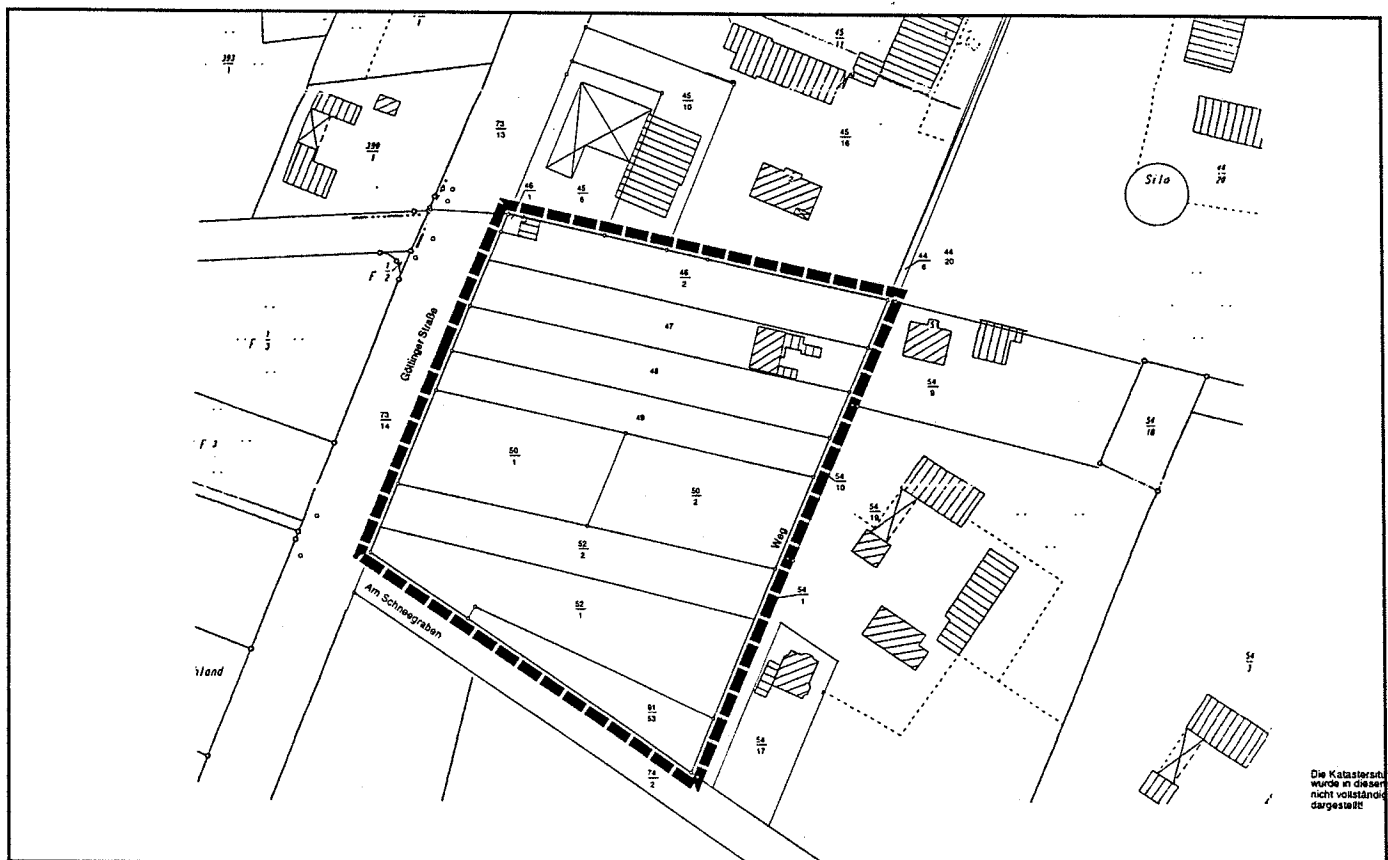
Durch die Planungen werden die folgenden Nutzungsänderungen (in qm) eingeleitet:

1.0	Verkehrsfläche - Privat	113
2.0	Versorgungsflächen - Elt	45
3.0	MD - Dorfgebiet	10299
4.0	Grün - Privat	1093

---

Gesamt(in QM)	11550
---------------	-------

---



## Geltungsbereich des Bebauungsplanes

#### 4.0 UMWELT-, NATUR- UND LANDSCHAFTS-SCHUTZ

Der Bebauungsplan führt einen Bereich, der heute nur zu einem geringen Teil bereits bebaut ist, zukünftig einer wesentlich intensiveren Bebauung zu. Zum Teil wird die Anlage von Verkehrsflächen erforderlich.

Durch diese Maßnahmen wird eine Inanspruchnahme eines Natur- und Landschaftsraumes ermöglicht, der als Eingriff entsprechend des Naturschutzrechtes zu werten ist.

Die damit verbundenen Auswirkungen werden nachfolgend näher betrachtet und die aufgrund des Eingriffes erforderlichen Maßnahmen dargelegt.

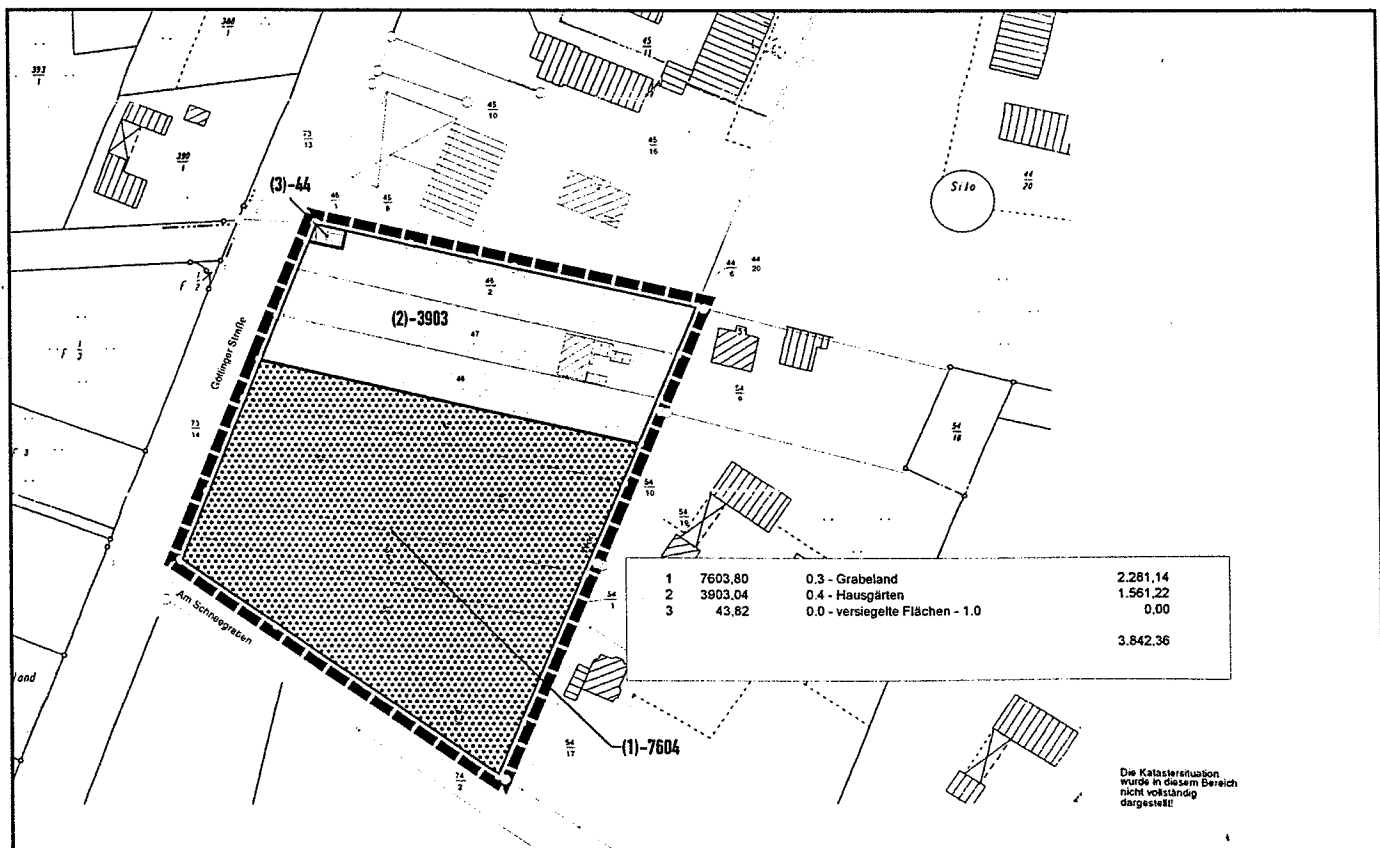
#### 4.1 Bestandsbewertung

Bei der Bewertung des Bestandes ist davon auszugehen, dass lediglich im nördlichen Bereich aufgrund der dort vorhandenen Bebauung eine der zukünftigen Nutzung ähnliche Struktur vorliegt. Für den südlichen Teil ist eine der landwirtschaftlichen Nutzung ähnliche Struktur festzustellen.

Die Fläche mit der Trafostation geht ebenfalls in die Berechnung ein, wird jedoch, da hier keine Veränderungen vorgesehen sind, in der Bestandsbewertung und in der Planungsbewertung gleichwertig behandelt.

#### Einschätzung der Auswirkung

Nachhaltige ökologische Risiken sind mit der Realisierung der Maßnahmen nicht verbunden. Die Eingriffe in Natur und Landschaft erfordern jedoch konkrete Kompensationsmaßnahmen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung, da durch die vorgesehene Bebauung eine erhebliche Beeinflussung der Oberflächenwasserführung verursacht wird, die nach Möglichkeit durch innerhalb des Gebietes liegenden Kompensationsflächen auf denen das Oberflächenwasser wieder dem Boden direkt zugeführt werden kann, zu kompensieren ist.



### FLÄCHENBILANZ BESTAND

Maßnahmen in diesem Sinne sind:

Anlage eines Saumgehölzstreifens

Baumanpflanzungen im Straßenraum und auf den privaten Grundstücksflächen,

Die damit verbundenen Auswirkungen werden nachfolgend näher betrachtet und die aufgrund des Eingriffes erforderlichen quantitativen und qualitativen Maßnahmen dargelegt.

## 4.2 Bewertungsrahmen der Bilanzierung

Die ökologische Wertigkeit ergibt sich als Ergebnis einer Multiplikation der nachfolgenden Faktoren:

- Flächengröße  
(einheitlich in ha oder qm)

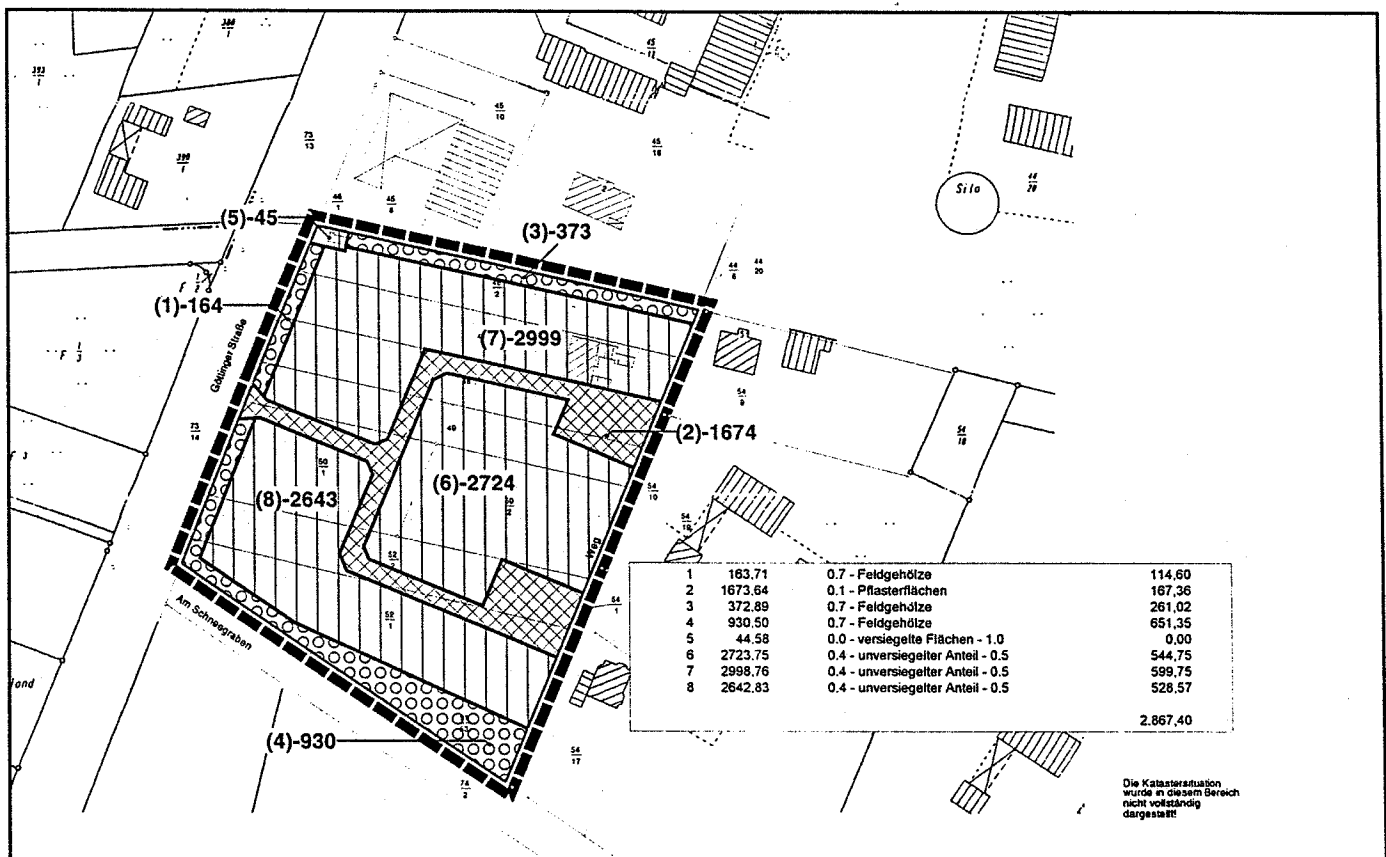
- Biototyp, entsprechend dem Bewertungsrahmen Rheinland-Pfalz  
Dem Biototyp versiegelte Straße ist der untere Grenzwert 0,0 zugeordnet.

Der Typ "Biotop nach § 28 NNatG" erhält den oberen Grenzwert 1,0.

- Bei Baugebieten werden nur die Freiflächenanteile der Baugebiete berücksichtigt.  
Faktor = Gesamtfläche x (1.0 - (GRZ x 1.5))

In der nachfolgenden Tabelle sind die jeweiligen Flächenansätze mit den dem Biototyp zugeordneten Faktor und dem Freiflächenanteil multipliziert und gruppenweise zusammengefasst.

Die Berechnung basiert auf dem Entwurfsstand Sommer 2000.



## FLÄCHENBILANZ PLANUNG (Verkehrsflächen entsprechend städtebaulichem Testentwurf)

### Biotoptypen Wertfaktor

1.	Versiegelte Flächen	0,0
2.	Wassergebundene Decke, Pflasterfläche	0,1
3.	Begrünte Dachflächen, Rasengitterflächen, Übererd. Tiefgarage	0,2
4.	Intensiv bewirtschaftete Ackerfläche	0,3
5.	Extensive Ackerfläche	0,8
6.	Gartenflächen, Private Grünflächen in Industrie und Gewerbegebieten	0,3
7.	Gartenflächen, private Grünflächen in Misch- und Wohngebieten (Hausgärten)	0,4
8.	Kleingartenanlagen	0,4
9.	öffentliche Grünfläche	0,5
10.	öffentliche Grünfläche (Parkanlagen mit altem Baumbestand extensiver Pflege und Nutzung, Erholungswald)	0,8
11.	Flächen mit Festsetzungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gemäß § 9 (1) Ziffer 20 und 25 Baugesetzbuch)	0,6
12.	Intensive Grünlandnutzung	0,4
13.	Extensive Grünlandnutzung	0,7
14.	Baumschulen, Obstplantagen	0,4
15.	Streuobstwiesen	0,9
16.	Brachflächen/Sukzessionsflächen soweit nicht Ziffer 24	0,7
17.	Naturnaher Wald mit Unterwuchs	0,9
18.	Laub-Mischwald/Laub-Nadel-Mischwald	0,8
19.	Nadelwald	0,5
20.	Feldgehölz/Hecken/stufige Waldränder	0,7
21.	Einzelbäume/Baumgruppen/Alleen	0,8
22.	Unbelastete Gewässer mit Ufersaum	0,8
23.	Fischereilich genutzte Teiche, Freizeitgewässer	0,4
24.	naturschutzwürdige Biotope (z. B. Röhricht, hochstaudenreiche Feuchtwiesen, Bruchwälder, Dünen, Trockenrasen, Ufersäume u. a.)	1,0
25.	Verehrsrün	0,3
26.	Verkehrsrün mit Baumpflanzungen	0,5
27.	1-reihige Baumpflanzungen an Verkehrsstraßen	0,1
28.	2-reihige Baumpflanzungen an Verkehrsstraßen	0,2

Anm. zu 27. und 28.: Wertfaktor x Gesamtumfang der jew. Verkehrsfläche.

### 4.3 Zusammenfassung

Die Bewertung des Planbereiches führt auf dieser Grundlage zu folgenden Ergebnissen:

Bewertung Bestand: 3.842,38  
Bewertung Planung: 2.867,40

Der Ausgangswert liegt ca. 970 Bewertungspunkte über der Bewertungsziffer der Planung.

Der Bebauungsplan sieht deshalb ergänzende Festsetzungen zur Verbesserung der Ausgleichsbilanz vor:

Pflanzmaßnahmen in der Straßenverkehrsfläche

Für je 150 qm Verkehrsfläche ist mindestens ein standortheimischer Laubbaum im öffentlichen Straßenraum zu pflanzen.

Pro anzupflanzenden Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 2.0 m Breite und im Mittel 8.0 qm vorzusehen.

Pflanzmaßnahmen im Baugebiet

In dem festgesetzten Baugebiet ist je 300 qm Grundstücksfläche mindestens ein einheimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Der Saumgehölzstreifen, der das Gebiet dreiseitig umfasst, ist als Versickerungsmulde zu führen. Ein Überlauf zur Oberflächenentwässerung der Göttinger Straße ist herzustellen.

## 5.0 EINFÜGUNG IN DIE PLANUNGEN DER STADT PATTENSEN

Der Flächennutzungsplan für das Stadtgebiet der Stadt Pattensen sieht im Bereich des Bebauungsplans Nr. 147 die Darstellung eines Dorfgebietes vor.

Diese Regelung wurde getroffen, da die Prägung des gesamten Gebietes durch angrenzende Gewerbebetriebe (Tankstelle/Landwirtschaftliche Höfe) erfolgt ist. Im Zusammenhang mit der den Planungsraum tangierenden Göttinger Straße ist diese Nutzung als Vorbelastung einzustufen ist. Zur Konfliktvermeidung zwischen unterschiedlichen Nutzungsarten wird auch der noch unbebaute Bereich in die gemischte Flächenentwicklung einbezogen.

Der neue Bereich soll sich somit entsprechend der Gesamtstruktur entwickeln.

Die Festsetzungen der Flächen innerhalb des Bebauungsplanes erfolgen daher als Dorfgebiete.

Für den Geltungsbereich wird deshalb davon ausgegangen, dass er entsprechend den Regelungen des Paragraphen 8 des Baugesetzbuches mit den Zielsetzungen des Flächennutzungsplanes vereinbar ist.

## 6.0 VER- UND ENTSORGUNG

Das Plangebiet ist in das Siedlungsgebiet eingebunden und grenzt im Westen an bebaute Gebiete mit Erschließungsanlagen an. Im Plangebiet erforderliche Erschließungsleitungen können an die in der Göttinger Straße vorhandenen Leitungen angeschlossen werden. Kapazitätsgrenzen werden hierbei nicht überschritten.

Für die Ver- und Entsorgung im einzelnen gelten nachfolgende Rahmenbedingungen.

### 6.1 Wasserversorgung

Die Trinkwasser-, Brauch- und Löschwasserversorgung erfolgt durch die Stadt Pattensen.

Das Plangebiet kann an das bereits vorhandene zentrale Netz angeschlossen werden. Die vorhandenen Querschnitte sowie die Kapazitätsreserven reichen aus, um die Wasserversorgung zu sichern.

### 6.2 Elektrizitätsversorgung

Die Elektrizitätsversorgung wird von der Avacon mit Sitz in Helmstedt wahrgenommen.

Die Erschließung des Gebietes mit Versorgungsleitungen wird im Zusammenhang mit der Erschließung des Baugebietes durch das Energieversorgungsunternehmen gewährleistet.

### 6.3 Gasversorgung

Träger der Gasversorgung ist die Avacon - mit Sitz in Helmstedt.

Es kann davon ausgegangen werden, dass parallel zur Durchführung der Erschließungsmaßnahmen die Versorgung des Gebietes mit Gas auch für Heizzwecke sichergestellt wird.

### 6.4 Müllbeseitigung

Die Abfallbeseitigung wird vom Landkreis Hannover durchgeführt.

Die Abfallbehälter sind im Einmündungsbereich der Privatstraße an der B 3 (alt) zur Entsorgung bereit zu stellen.

### 6.5 Abwasserbeseitigung

Der Bereich des B-Planes Nr. 157 kann an das vorhandene Abwassererschließungsnetz der Stadt Pattensen angeschlossen werden.

Die technischen Ausführungen sind im einzelnen auf die Örtlichkeit abzustimmen.

Östlich angrenzende Grundstücke sind nicht an die zentrale Abwasserentsorgung angeschlossen. Im Rahmen der Ausbaumaßnahmen sollte daher überprüft werden, inwieweit sich Möglichkeiten zur Durchführung des Anschlusses über das Baugebiet 157 ergeben und inwieweit diese wirtschaftlich sinnvoll sind.

### 6.6 Oberflächenentwässerung

Die Oberflächenwasser sollen, soweit es der jeweilige Verschmutzungsgrad zulässt, auf den jeweiligen Grundstücken flächenhaft versickert werden.

Der Bebauungsplan sieht hierzu einen als Saumgehölz geführten privaten Grünstreifen vor, der als gemeinschaftliche grundstücksübergreifende Oberflächenentwässerungsanlage (Sickermulde) auszuführen ist.

Für die vorgesehene Versickerung sind wasserrecht-

liche Erlaubnisse gemäß § 10 des Nds. Wassergesetzes zu beantragen.

## 6.7 Fernmeldewesen

Träger des Fernmeldewesens ist die Telekom und die Bosch Telekom GMBH.

## 6.8 Altlasten

Altablagerungen von Haus- und Gewerbemüll im Plangebiet sind der Stadt Pattensen nicht bekannt und wurden bisher auch nicht von anderer Seite bekannt gemacht.

Sollten bei den vorhabensbedingten Arbeiten Hinweise auf Abfallablagerungen, Boden- oder Grundwasserkontaminationen auftreten ist die zuständige Untere Wasser- bzw. Abfallbehörde umgehend zu unterrichten, gegebenenfalls sind die Arbeiten zu unterbrechen.

## 6.9 Bodenordnende Maßnahmen

Die Stadt sieht zur Realisierung der Planung die Einschaltung eines Erschließungsträgers vor.

Aufgrund der geringen Größenordnung des Gebietes wird die gebietsinterne Erschließung als private Verkehrsfläche ausgeführt, die im Eigentum der jeweiligen Eigentümergemeinschaft bleibt. Mit dieser Maßnahme soll gewährleistet werden, dass die innerhalb des Gebietes angeordnete hofartige Situation um den Wendehammer den privaten Charakter beibehält.

Eine Übernahme dieser Flächen durch die Stadt Pattensen erfolgt nicht.

## 6.10 Wasserrechtliche Regelungen

Die im Plangebiet vorhandenen Gewässer unterliegen der geltenden Unterhaltungsverordnung des Landkreises Hannover. Dieser Einstufung entsprechend sind die nach § 91 a des Niedersächsischen Wassergesetzes erforderlichen Randstreifen zu beachten.

## 6.11 Bodenschutz

Vom unmittelbar nördlich des Plangebietes liegenden Tankstellengrundstückes, auf dem mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, können Grundwasserschäden ausgehen, die auf ihrer Passage zum Vorfluter Schneegraben das Plange-

biet beeinflussen.

## 6.12 Kosten

Die Gesamtmaßnahme wird durch einen Erschließungsträger vorbereitet und durchgeführt. Der Erschließungsträger arbeitet im Auftrag der Stadt Pattensen. Durch entsprechende Verträge wird sichergestellt, dass zu gegebener Zeit die Erschließungsanlage erstellt wird. Für den Bau der internen Erschließungsanlagen entstehen der Stadt somit keine Kosten.

## 7.0 STÄDTEBAULICHES KONZEPT UND FESTSETZUNGEN DES B-PLANES

### 7.1 Erschließung

Der Planbereich wird 2-seitig von öffentlichen Straßen tangiert. Die Erschließung erfolgt jedoch ausschließlich über ein von der Göttinger Straße aus nach Osten geführtes Erschließungssystem, das in 2 Stellplatzanlagen, die auch Wendevorgänge ermöglichen, endet.

Innerhalb des Bebauungsplanes wird davon ausgegangen, dass eine mehrzeilige Bebauung entsteht, die zwar kleinteilig parzelliert werden kann, aber auch als zusammenhängende Anlage vorstellbar ist. Der Bebauungsplan selbst schreibt die Art der Bebauung nicht fest, sondern ermöglicht verschiedene Formen auch der verdichteten Bauweise.

Diese Überlegungen beruhen darauf, dass aufgrund der besonderen Lage des Gebietes am Ortsrand, der vorgesehenen Erschließungssituation und der überschaubaren Größenordnung auch die Realisierung der Bebauung durch eine einheitliche Bebauungskonzeption, die eine sehr differenzierte Regelung der Grundstücksstruktur vorsieht möglich bleiben soll.

Flächen für den ruhenden Verkehr werden gesondert festgesetzt.

### 7.2 Art der Nutzung

Das Plangebiet wird als Dorfgebiet festgesetzt. Diese Regelung basiert zum einen auf der Zielsetzung, die der Flächennutzungsplan für diesen Bereich vorsieht. Zum anderen wird die im Umfeld des Planungsgebietes bereits gegebenen Mischsituation von Gewerbebetrieben im Norden bis hin zur landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstelle im Osten



und im weiteren Umfeld zu landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetrieben geprägt.

Die Stadt Pattensen ist sich bei der Festsetzung eines Dorfgebietes an dieser Stelle bewusst, dass hierdurch allein die Konfliktsituation, die zwischen Wohnen auf der einen Seite und den gewerblichen Betrieben auf der anderen Seite entstehen kann, nicht vermieden werden kann. Es zeichnet sich aber für diesen Bereich keine andere Lösung, die den unterschiedlichen Ansprüchen, die an die Nutzung in diesem Gebiet gestellt werden, gerecht werden kann.

Die Entwicklung eines Gebietes, das überwiegend bis ausschließlich dem Wohnen dient, steht einmal der direkt angrenzende Bereich der Tankstelle entgegen. Der Standort Tankstelle ist am Ortsausgang städtebaulich richtig und soll auch für die Zukunft an dieser Stelle möglich bleiben. Wenn sich die direkt angrenzende Fläche als Wohnbaugebiet entwickeln würde, so würde hieraus eine Konfliktsituation entstehen, die den Anforderungen des bestehenden Betriebes nicht gerecht wird. Andererseits kann sich aufgrund der Vorbelastung auch nicht für eine Wohnnutzung von optimalen Rahmenbedingungen ausgegangen werden.

Die landwirtschaftliche Betriebstätigkeit im Umfeld des Planungsgebietes bringt zumindestens saisonalbedingte Belastungen durch Lärm und eventuell auch durch Geruch mit sich, die ebenfalls für ein Wohngebiet als deutliche Einschränkung anzusehen sind.

Da die Stadt Pattensen an anderer Stelle ausreichend Flächen zur Verfügung stellt, die der Nachfrage nach Wohnraum genügen, ohne dass hier von größeren Belastungen auszugehen ist, soll die Entwicklung dieses Gebietes dazu dienen, die im Rahmen der weiteren Gesamtentwicklung des Ortes auch zu berücksichtigenden Anforderungen nach einer gewerblich bis hin zur Landwirtschaft reichenden Mischgebietsentwicklung nachzugehen.

Das Konzept ermöglicht, dass von den angrenzenden Grundstücken ausgehende Nutzungsveränderungen und Erweiterungen, die gewerbliche Tendenzen aufzeigen, auch in das Gebiete selbst hinein getragen werden können. Eine Verbindung mit dem nördlich angrenzenden Tankstellengelände wird ebenso für städtebaulich sinnvoll gehalten, wie eine Verbindung an der Ostseite zum dort gelegenen landwirtschaftlichen Betrieb.

Die Nutzungsfestsetzung MD beinhaltet, dass die entstehenden Bauflächen auch für Wohnzwecke genutzt werden. Hierbei ist dann davon auszugehen, dass das es sich bei diesem Gebiet um ein durch das Umfeld bereits vorbelastetes Gebiet handelt und somit das Wohnen in diesem Gebiet nicht die gleiche Qualität aufweist, wie in einem Wohngebiet.

### 7.3 Bauweisen

Der Bebauungsplan sieht, da auch die Art der internen Erschließung nicht abschließend geregelt wird, keine besonderen Regelungen zur Bauweise vor.

Dies ermöglicht sowohl die offene als auch die geschlossene Bauweise, wenn die Baukörperlänge 60 m nicht überschreitet und die Abstandsprobleme durch Baulasten entsprechend den jeweiligen Erfordernissen geregelt werden.

### 7.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Lage der Gebäude auf den Grundstücken wird nicht eng geregelt, sondern lässt individuelle Entscheidung des Erschliessungsträgers und der jeweiligen Bauherren zu.

### 7.5 Grünflächen

#### 7.5.1 Kinderspielplatz

Durch die Regelungen des Bebauungsplanes können ca. 6.000 qm Geschossfläche, von denen ca. die Hälfte dem Wohnen dient, errichtet werden. Die Ausweisung eines Kinderspielplatzes in der Größenordnung 300 qm würde somit die Flächenbilanz des Bebauungsplanes überproportional belasten. Die Stadt Pattensen wird daher für diesen Bereich einen Ausnahmeantrag stellen. Langfristig ist vorstellbar, dass im direkt östlich angrenzenden Bereich, im Zusammenhang mit einer wohnbauwirtschaftlichen Nutzung eine entsprechende Anlage errichtet wird. Zwischenzeitlich soll jedoch der im Norden in ca. 250 m Entfernung liegende Bereich des Schulzentrums zur Abdeckung des Bedarfes herangezogen werden.

#### 7.5.2 Private Grünfläche

Der Bebauungsplan sieht Grünfläche vor, die, da sie gleichzeitig als Ausgleichsflächen für die bauliche Maßnahme gelten, durch entsprechende Pflanzmaßnahmen zu gestalten sind. Diese Flächen haben unterschiedlichen Funktionen zu dienen. Zum einen dienen die Grünflächen dazu, das neue Baugebiet,

das direkt am südlichen Ortsrand von Pattensen liegt, in den Landschaftsraum einzubinden. Zum anderen soll gleichzeitig eine Abschirmung zur alten Bundesstraße B 3 (alt) und zu nördlich angrenzenden gewerblich genutzten Flächen erreicht werden.

Außerdem ist in diesen Flächen durch entsprechende Gestaltung der Oberfläche die Versickerung anfallender Oberflächenwasser vorzunehmen.

Hieraus ergeben sich Regelungen für die Ausgestaltung, die einmal darin bestehen, dass ca. 50 qm pro anliegenden Grundstück als Versickungsmulde vorzusehen sind. Die Charakteristik des Saumgehölzes kann außerdem noch dadurch verstärkt werden, dass auf den bestehenden Grundstücken zusätzliche Pflanzmaßnahmen erfolgen, die als 2. Abschirmungsreihe die angesprochene Schutzfunktion übernehmen.

#### 7.5.3 Straßenbäume

Innerhalb der privaten Verkehrsflächen sind entsprechend der textlichen Festsetzung Baumanpflanzungen vorzunehmen.

#### 7.5.4 Grundstücksbepflanzungen

Innerhalb des Baugebietes wird durch textliche Festsetzungen gesichert, dass die Grundstücke ein Mindestmaß an Durchgrünung erfahren. So setzt der Bebauungsplan fest, dass je angefangene 300 qm Grundstücksfläche mindestens 1 einheimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen ist.

Dieses sichert, dass unabhängig von den individuellen Hausgärtengestaltungen pro Grundstück, je nach Größe, 2 bis 3 standortgerechte Bäume gepflanzt werden.

#### 7.5.5 Pflanzenarten

Für die Anpflanzungen sind standortgerechte, im Naturraum heimische Gehölze zu wählen, um sicherzustellen, dass das neue Baugebiet in angemessener regional-typischer Weise in den Landschaftsraum eingegliedert wird.

Darüberhinaus erfordert die Ortsrandsituation eine besondere Beachtung bei der Auswahl der Pflanzen.

Die nachfolgende Liste gilt für die zu verwendenden Anpflanzungen als Anhaltspunkt.

#### 1. Bäume I. Ordnung

Acer plantanoides - Spitzahorn  
Acer - Bergahorn  
pseudoplatanus

Fagus silvatica - Buche  
Fraxinus exelsior - Esche  
Quercus robur - Stieleiche  
Tilia platyphyllos - Sommerlinde

#### 2. Bäume II. Ordnung

Acer campestre - Feldahorn  
Carpinus betulus - Hainbuche  
Sorbus aucuparia - Eberesche  
Prunus avium - Vogelkirsche

#### 3. Sträucher

Coryllus avellana - Haselnuss  
Cornus sanguinea - Hartriegel  
Crataegus - Weissdorn  
monogyna  
(nicht geeignet in Bereichen mit gewerbl. Obstanbau)  
Rhamnus fragula - Faulbaum  
Salix caprea - Salweide  
Ilex aquifolium - Stechpalme  
Sambucus nigra - Schw.Holunder  
Sambucus - Traubenholunder  
racemosat  
Viburnum opulus - gem.Schneeball

#### 4. Straßenbäume I. Ordnung

Aps acer - Bergahorn  
Pseudoplatanus  
Qr quercus robur - Stieleiche  
Tc tilia cordata - Winterlinde

#### 5. Straßenbäume II. Ordnung

Ac acer campestre - Feldahorn  
Bp betula pendula - Sandbirke  
Cb carpinus betulus - Hainbuche  
So sorbus - Eberesche  
aucuparia

## HECKEN UND FELDGEHÖLZE

(die aus landwirtschaftlicher bzw. phytosanitärer Sicht nicht ausgewählt werden sollten)

Botanische Bezeichnung	Deutsche Bezeichnung	Gefährdete Kulturen	Krankheiten/Schädlinge
<i>cotoneaster salicifolius/laevigata/watereri</i>	Mispel (div.)	Obstplantagen	Feuerbrand
<i>crataegus monogyna/carriovei</i>	Weißdorn (div.)	Obstplantagen	Feuerbrand
<i>sorbus aucuparia</i>	Vogelbeerbaum Eberesche	Obstplantagen	Feuerbrand
<i>euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen	Zuckerrüben/Bohnen	Blattläuse (Viren/Saugschäden)
<i>malus sylvestris</i>	Wild-/Holzapfel	Apfelplantagen	Feuerbrand
<i>prunus serotina</i>	Traubenkirsche	Hafer/Kartoffeln	Blattläuse
<i>rhamnus cartharticus</i>	Kreuzdorn	Hafer /Kartoffeln	Haferkronenrost Blattläuse
<i>stranvaesia davidiana</i>	Lorbeermispel	Obstplantagen	Feuerbrand
<i>viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball	Zuckerrüben/Bohnen/ Kartoffeln	Blattläuse (Viren/Saugschäden)

Quelle: Landwirtschaftskammer Hannover

Zum Schutz der südlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen sollte im direkt angrenzenden Bereich auf die Verwendung der nachfolgenden Arten verzichtet werden:

Verschiedene bedeutende Krankheitserreger, wie die Bakteriose *erwinia amylovora* (Feuerbrand), diverse Rostkrankheiten und auch virusübertragende Blattläuse, können auf den Pflanzen überdauern (sog. Winterwirte) und somit die Befallswahrscheinlichkeit merklich erhöhen.

Deswegen werden die in der Tabelle genannten Pflanzen aus phytosanitärer Sicht zur Begrünung abgelehnt und sollten in der Nähe von landwirtschaftlich genutzten Flächen nicht angepflanzt werden.

Speziell zum Pfaffenhütchen (*euonymus europaeus*) ist zu sagen, dass diese Pflanze als Zwischenwirt der

Schwarzen Bohnenlaus und der Grünen Pfirsichblattlaus fungiert. Diese Blattlausarten gelten als Virusüberträger.

Ackerbohnenbestände schädigt die Schwarze Bohnenlaus hauptsächlich durch Saugschäden. In Zuckerrüben ist neben den Saugschäden überwiegend die Virusübertragung durch die Läuse ein Problem, die sich im Schadbild als Vergilbung des Rübenblattes äußert.

Ein Verzicht auf die Anpflanzung der angesprochenen Pflanzen ist vorbeugender Pflanzenschutz.

Es kann dazu beitragen, den Pflanzenschutzmitteleinsatz zu reduzieren.

## 7.7 Immissionsschutz

Das Baugebiet wird in einem durch gemischte Bebauung geprägten Gebiet entwickelt. Hieraus entsteht in den Randzonen des neuen Baugebietes folgende Situation:

- Tankstellenbetrieb im Norden
- Landwirtschaftlicher Haupterwerbsbetrieb im Nordosten
- Landwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetrieb im Osten

### 7.7.1 Tankstelle

Bei der Entwicklung des Planungsraumes ist zu berücksichtigen, dass direkt nördlich angrenzend eine Tankstelle betrieben wird. Von dieser Einrichtung gehen Lärmimmissionen auf das angrenzende Gebiet aus. Zur Konfliktvermeidung sieht der Bebauungsplan daher vor, dass im direkt angrenzenden Bereich, der mit 25 m parallel zur nördlichen Grundstücksgrenze definiert ist, durch entsprechende passive Schallschutzmaßnahmen Vorsorge getroffen werden muss, wenn in diesem Bereich Räume, die zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen für Wohnzwecke insbesondere Schlafräume, angelegt werden.

Maßgeblich für die zu gewährleistende Schalldämmung der Vorkehrungen sind Anhaltswerte für Innengeräusche nach VDI 2719.

In der Regel ist davon auszugehen, dass die Maßnahmen selbst nicht als zusätzliche Schallschutzmaßnahmen durchzuführen sind, sondern dass bereits isolierverglaste Fenster, mit denen heute in der Regel ein Schallschutzmaß von ca. 27 dB erreicht werden kann, ausreichen.

In diesem Bereich ist davon auszugehen, dass die Nachtruhe bei geöffnetem Fenster für Schlafräume, die im allgemeinen Wohngebiet mit 40 dBA zulässig ist, nicht eingehalten werden kann. Bei der Entwicklung der Grundrisse sind diese Vorgaben entsprechend zu berücksichtigen.

### 7.7.2 Landwirtschaftliche Betriebstätigkeit

Bei den im Umfeld des Planungsraumes noch vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieben gehen die mit der allgemeinen Betriebstätigkeit eines landwirtschaftlichen Betriebes verbundenen Geruchs- und Lärmbelastungen aus.

Die Stadt Pattensen lässt sich bei der Entwicklung dieses Gebietes davon leiten, dass das Nebeneinander auch zukünftig bestehen bleibt und somit im Bebauungsplan Regelungen getroffen werden müssen, die sicherstellen, dass die Betriebs-tätigkeit in landwirtschaftlichen Betrieben auch zukünftig ohne weitgehende betriebserschwerende Veränderungen möglich ist.

### Lärmimmission

Die Zulässigkeit von Geräuschimmissionen orientiert sich an der bestehenden Situation berücksichtigen.

- Für die Randzone ist von einer Vorbelastung auszugehen, in der Geräuschimmissionen oberhalb der für Wohnen zulässigen Belastungssituation vorkommen werden und daher auch hinzunehmen sind.
- Im überwiegenden Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist von deutlich reduzierten Werten auszugehen, zumal die bereits bestehenden Baukörper ihrerseits wieder als Schallschutz für das noch unbebaute Gebiet wirken.

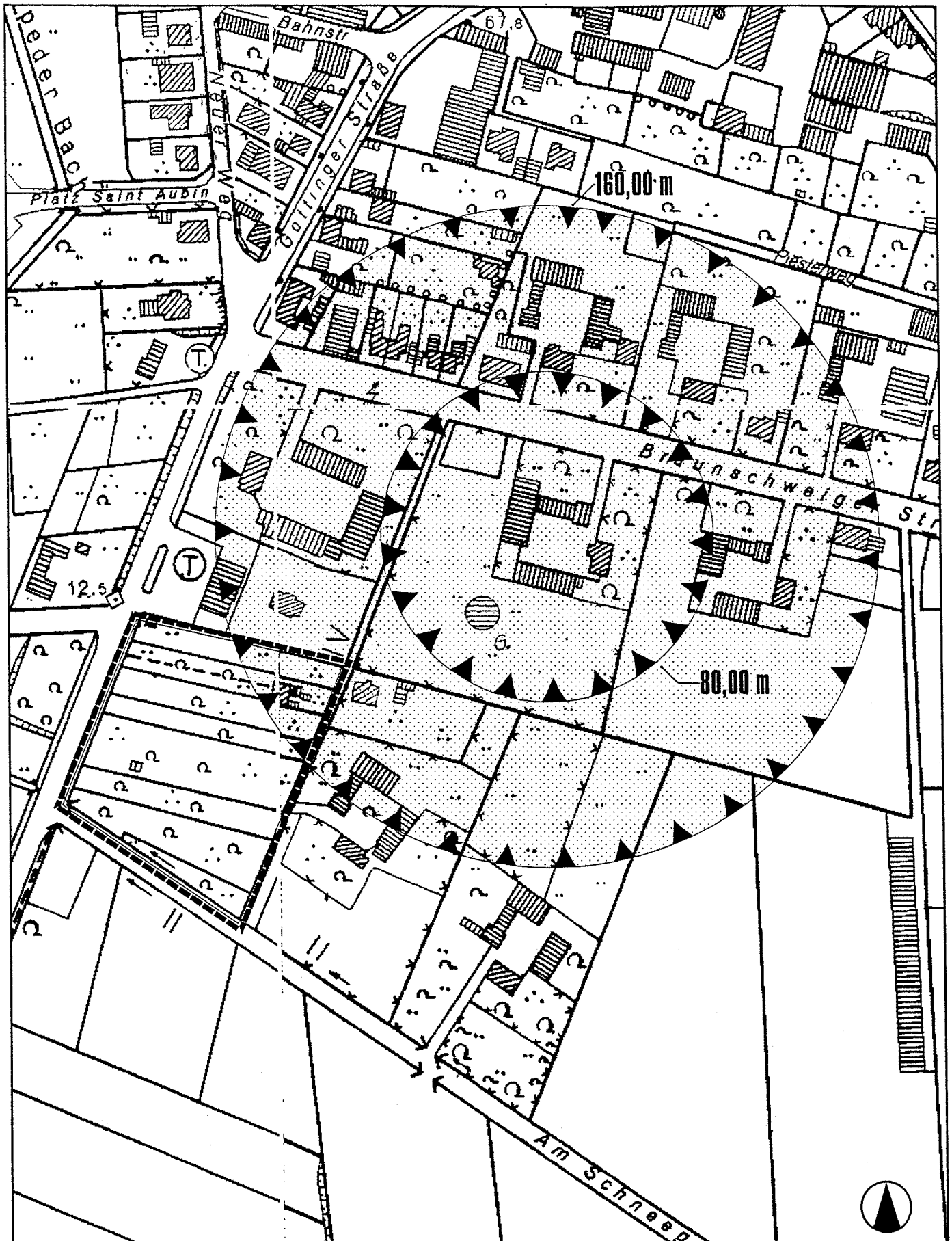
Um jedoch Konflikte innerhalb des Gebietes zu vermeiden sieht der Bebauungsplan darüberhinaus noch durch gesonderte Festsetzungen einen flächenbezogenen Schalleistungspegel vor, der sichert, dass innerhalb des Gebietes keine weiteren störenden Einrichtungen entstehen können. Von dieser Maßnahmen soll nicht die gewerbliche Ausrichtung des Baugebietes betroffen werden, sondern lediglich die damit verbundene Geräuschentwicklung. So ist es auch in einem Dorfgebiet nicht hinnehmbar, dass Lärmentwicklungen nach 22 Uhr in diesem Gebiet neu entstehen. Hier sieht die Stadt Pattensen an anderer Stelle ausreichende Flächen für gewerbliche Entwicklung vor.

Zur Vermeidung der Konflikten wird auch für diesen Bereich die für die angrenzenden Bebauung der Tankstelle erforderliche Schallschutzregelungen übernommen.

### Geruchsimmissionen

Grundsätzlich kann man annehmen, dass eine Belastung durch Geruchsimmissionen durch Rindviehhaltung nicht zu Problemen führt. Für einen Vollerwerbsbetrieb könnte jedoch davon ausgegangen

STADT PATTENSEN - BEBAUUNGSPLAN - NR.157 - "WEIDENKAMP"



Emissionsradien des landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetriebes M 1 : 2.500

werden, dass auch Schweinehaltung zum zulässigen Tätigkeitsspektrum des landwirtschaftlichen Betriebes gehört. In diesem Fall wäre die VDI-Richtlinie 3471 Immissionsminderung Tierhaltung-Schweine anzuwenden.

Die sich hieraus ergebende Belastungssituation für angrenzende Bebauung läge oberhalb der Grenzwerte, die auch heute schon aufgrund der vorhandenen Situation gelten. Eine Verschlechterung der Gesamtsituation wird damit durch die Bebauung nicht eingeleitet. Bei entsprechender betrieblicher Neuorientierung wäre daher die erforderlichen Schutzmaßnahmen (Lüftung/Futtermittelzusammensetzung) so zu wählen, dass Beeinträchtigungen unterhalb der zulässigen Schwellenwerte bleiben.

Um diesem Umstand jedoch auch bauleitplanerisch Rechnung zu tragen, wird bei der Aufstellung des Bebauungsplanes davon ausgegangen, dass in dem Baugebiet aufgrund der Vorprägung des Umfeldes von Geruchsbelastungen auszugehen ist, die über den Schwellenwerten liegen, die in reinen oder allgemeinen Wohngebieten als hinnehmbar anzusehen sind. Im Einzelnen bedeutet dies, dass von dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme im Nachbarschaftsverhältnis auszugehen ist.

Die im Umfeld des Bebauungsplangebietes vorzufindene Situation ist nicht nur auf diesen Bereich beschränkt. Auch die angrenzende Ortslage unterliegt ähnlichen Geruchsemissionen. Von Neubürgern ist daher die Auseinandersetzung mit der Akzeptanz der dörflichen Situation vor der Investitionsentscheidung zu treffen.

Bezogen auf Gerüche aus landwirtschaftlichen Betrieben in Dorfgebieten, Außenbereich und vergleichbaren Nachbarschaftssituationen kommt die auch in der TA-Luft genannte Gesichtspunktprägung durch die jeweilige Luftverunreinigung und Beachtung des Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme im Nachbarschaftsverhältnis zum Tragen. Die besonderen Verhältnisse bezüglich Geruchsimmissionen im ländlichen Bereich sind zu berücksichtigen. Die Beurteilung der Erheblichkeit von Geruchsimmissionen im betrachteten Einwirkungsbereich muss von dieser spezifischen örtlichen Besonderheit ausgehen.

## 7.8 Bauverbotszone

Das Gebiet liegt an der B 3 (alt). Auch nach der endgültigen Umwidmung dieser Straße ist davon auszugehen, dass es sich hierbei um eine klassifizierte

Straße von überörtlicher Bedeutung handelt. Parallel zum Fahrbahnrand ist daher eine Bauverbotszone vorgesehen, die zum Fahrbahnrand einen Abstand von 20 m einhält.

## 7.9 Gestaltungsregelungen

Zur Sicherung der Einbindung der im Planungsraum neu entstehenden Baukörper in das allgemeine Umfeld der Ortslage Pattensen werden einzelne Gestaltungsregelungen getroffen, die dazu beitragen, dass ortstypische Formen eingehalten werden. Diese betreffen insbesondere die Neigung des Daches und die Form der Einfriedungen.

## 8.0 VERFAHRENSVERMERKE

Die Begründung wurde ausgearbeitet von der

Planungsgemeinschaft P & R  
Olbersstraße 2  
30519 Hannover  
Tel. 0551-83 58 60

Hannover, den 23.04.2002

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Pattensen hat in seiner Sitzung am 13.06.2002 dem Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt.

Die Begründung hat in der Zeit vom 22.07.2002 bis 23.08.2002 öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer wurden am 12.07.2002 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Rat der Gemeinde hat die Begründung in seiner Sitzung am 12.09.2002 beschlossen.

Pattensen, den 14.05.2003

L.S. gez. Griebe

---

Bürgermeister