

Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 138 b
„Auf den Lehmkuhlen II“
mit örtlicher Bauvorschrift
in der Ortschaft Pattensen-Mitte der
Stadt Pattensen
- beglaubigte Abschrift -

Ausgearbeitet,
Hannover, im Januar 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

in Zusammenarbeit mit
Dipl. Ing. Susanne Vogel, Architektin

Inhaltsverzeichnis

Seite

I. Allgemeines	4
1. Ausgangssituation und Anlass für die Planung	4
2. Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit des Bebauungsplans	4
3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	5
4. Anpassung an die Ziele der Raumordnung	7
5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	7
II. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan	8
1. Geländeverhältnisse und Entwässerung	8
2. Bodenbeschaffenheit und Altlasten	8
3. Größe des Geltungsbereichs, Eigentumsstruktur	9
4. Baulich genutzte Flächen, Leitungen, Freiflächen, Zustand von Natur und Landschaft	9
III. Begründung der wesentlichen Festsetzungen	10
1. Art der baulichen Nutzung	10
a) Allgemeines Wohngebiet (WA)	10
2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden, überbaubare Grundstücksfläche	10
3. Örtliche Bauvorschrift	11
a) Höhen	11
b) Dächer	11
c) Versickerung	12
4. Öffentliche Grünfläche, Spielplatz, Parkanlage	12
5. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	12
6. Ver- und Entsorgung	12
7. Flächenübersicht	13
IV. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans	15
1. Maßnahmen - Kosten - Finanzierung	15
2. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	15
V. Abwägung	15
1. Wohnbedarf der Bevölkerung	15
2. Soziale Bedürfnisse der Bevölkerung und Belange des Bildungswesens	15
3. Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile	16
4. Lärmbekämpfung	16

5. Umweltschützende Belange in der Abwägung (§ 1a BauGB).....	18
a) Bodenschutzgebot.....	18
b) Darstellungen in umweltschutzbezogenen Plänen	18
c) Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz	18
6. Auswirkungen des Bebauungsplans auf private Belange	20
7. Zusammenfassung	20
Verfahrensvermerk	21

I. Allgemeines

1. Ausgangssituation und Anlass für die Planung

Für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 138b „Auf den Lehmkuhlen II“ gibt es drei Anlässe:

- Das ehemalige Flurstück 90 (jetzt 1/605) steht für eine bauliche Nutzung zur Verfügung. Die Eigentümerin, die eine bauliche Nutzung abgelehnt hat, ist gestorben. Der Erbe möchte die Fläche als Wohnbaugrundstücke verkaufen.
- Der im Bebauungsplan Nr. 138 „Lehmkuhlen“ an der Westseite des Kindergartens festgesetzte öffentliche Spielplatz wird ausschließlich durch den Kindergarten genutzt. Ein öffentlicher Spielplatz für die Kinder im Baugebiet ist bislang nicht hergestellt. Die Stadt hat nun die Möglichkeit, das Flurstück 81 an der Nordseite des Kindergartens (Größe rd. 2.660 m²) zu erwerben. Im Zusammenhang mit dem Kindergarten und seinen Freiflächen kann so ein großzügiger Spielplatz in einer öffentlichen Parkanlage geschaffen werden.
- Die Reichsbund Wohnungsbau GmbH möchte auf dem südlichen Teil der Fläche zwischen Hiddestorfer Straße und Stralsunder Straße, die im Bebauungsplan Nr. 138 „Auf den Lehmkuhlen“ als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt ist, Reihenhäuser bauen. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Die Reihenhausbauung ist während des Aufstellungsverfahrens für diesen Bebauungsplan schon zum Teil hergestellt worden.

Das Flurstück 1/605 liegt im räumlichen Geltungsbereich der Bebauungspläne Nr. 138 „Auf den Lehmkuhlen“ (Ostteil) und Nr. 138a „Lehmkuhlen - Hiddestorfer Straße“ (Westteil). Es ist als „Allgemeines Wohngebiet“ und als private Grünfläche „Hausgarten“ festgesetzt. Die Festsetzung „private Grünfläche“ muss geändert werden, um die geplante Wohnbauung zu ermöglichen.

Der Fläche, auf der nun der öffentliche Spielplatz entstehen soll liegt ebenfalls im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 138 „Auf den Lehmkuhlen“. Sie ist derzeit als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ festgesetzt. Statt dessen soll hier nun der öffentliche Spielplatz für Kinder entstehen. Dazu muss die derzeitige Festsetzung entsprechend geändert werden. Mit Festsetzung einer Spielplatzfläche nördlich des Kindergartens kann die erforderliche öffentliche Spielplatzfläche im Baugebiet Lehmkuhlen geschaffen werden.

Die geplante Wohnbauung entspricht den Zielvorstellungen der Stadt. Im Flächennutzungsplan ist das Flurstück 1/605 als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Das Flurstück ist von Wohnbauung umgeben. Durch die geplante Bauung würden innerörtliche Freiflächen bebaut. Das führt zu einer besseren Nutzung der vorhandenen Infrastruktur und schont den Freiraum.

2. Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit des Bebauungsplans

Das Plangebiet liegt am Nordwestrand der Ortslage von Pattensen auf der Ostseite der Hiddestorfer Straße (K 226). Es umfasst zwei Teilflächen: nördlich des Kindergartens auf der Nordseite der Usedomer Straße und in dem Bereich zwischen Hiddestorfer Straße und Stralsunder Straße.

Ziele der Planung sind

- eine Wohnbauung mit Einfamilienhäusern (Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser) und
- eine großzügige Grün- und Spielplatzfläche am Nordrand des Baugebiets Lehmkuhlen.

Die Planung hat den Zweck, den Wohnbedarf in Pattensen zu decken und die erforderliche Spielplatzfläche bereitzustellen.

Der Bebauungsplan ist notwendig, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung der Wohnhäuser und die Herstellung des Spielplatzes zu schaffen.

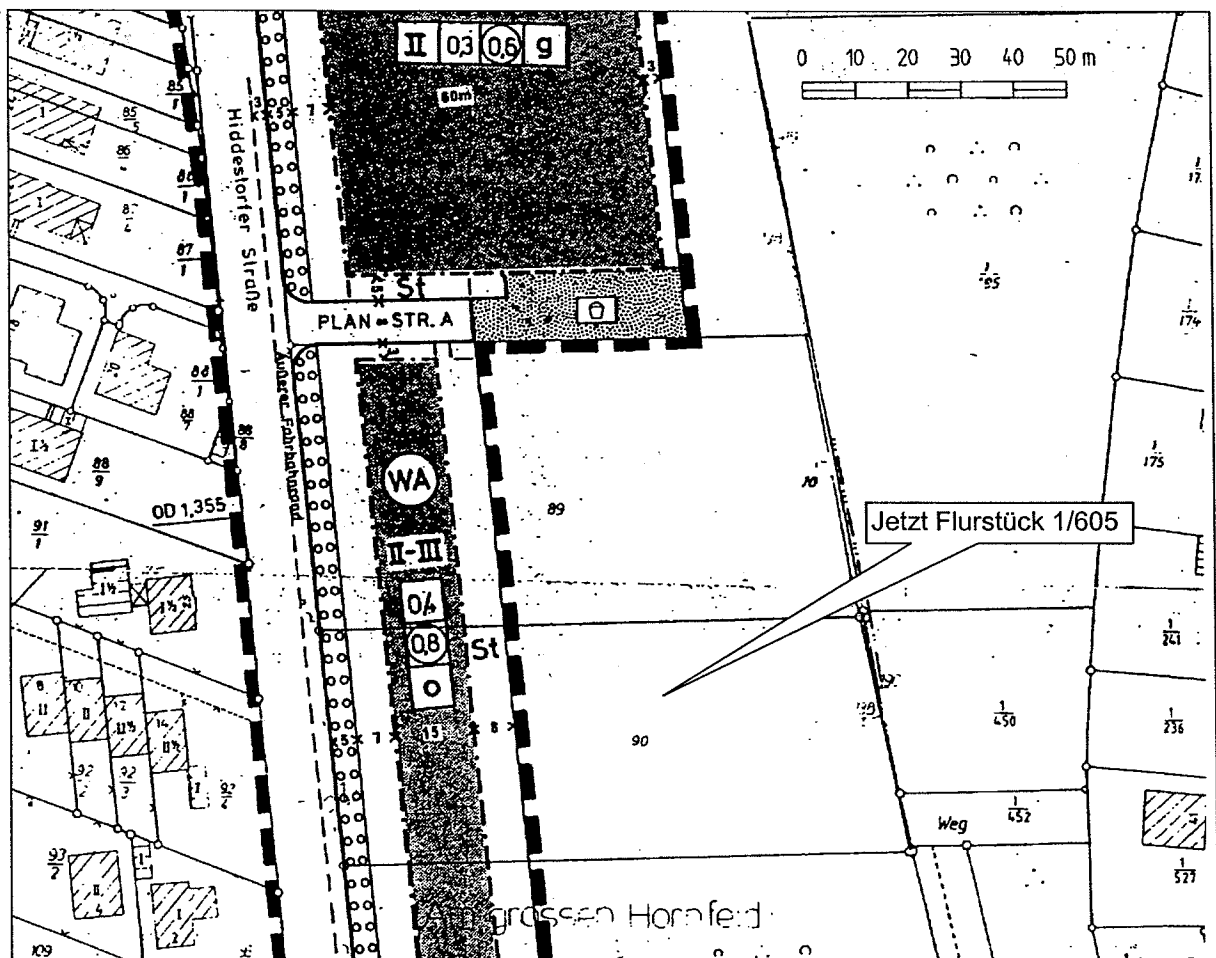
3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

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

Um die geplante Bebauung zu ermöglichen, wird in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 138b zunächst das Flurstück 1/605 einbezogen.

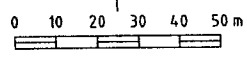
Außerdem wird das Flurstück 81 nördlich des Kindergartens, auf dem der geplante Spielplatz entstehen soll, einbezogen und die Fläche zwischen der Hiddestorfer Straße und der Stralsunder Straße, auf der der Reichsbund Reihenhäuser bauen möchte.

Im Westteil des Flurstücks 1/605 muss der Bebauungsplan Nr. 138a „Lehmkuhlen - Hiddestorfer Straße“ berücksichtigt werden. Die Stadt hat diesen Bebauungsplan für die Flächen vom Brauereiweg nach Norden bis zum Nordrand des Flurstücks 83 aufgestellt (in Kraft getreten am 29.07.1993). Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der beigelegten Planzeichnung auf Seite 5. Ein Teil des Bebauungsplans Nr. 138a wurde bereits durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 138 aufgehoben. Der Bebauungsplan Nr. 138a setzt auf dem Flurstück 1/605 in einer Bautiefe an der Hiddestorfer Straße zwei Vollgeschosse als Mindestwert und drei Vollgeschosse als Höchstwert fest. Für eine solche Bebauung besteht nur noch begrenzter Bedarf.



Stadt Pattensen, Bebauungsplan Nr. 138a „Lehmkuhlen - Hiddestorfer Straße“

Das Flurstück 81 liegt ebenfalls im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 138. Es ist als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kleingarten“ festgesetzt.



Stadt Pattensen, Bebauungsplan Nr. 138 „Lehmkuhlen“, Ausschnitt

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

Die Flächen, die mit dem 1. und 2. Teilgebiet überplant werden, liegen im Baugebiet „Lehmkuhlen“. Es sind, wie auf den angrenzenden Flächen, zum überwiegenden Teil Wohnhäuser geplant. Außerdem soll auf der bisher als Kleingarten festgesetzten Fläche ein neuer Spielplatz entstehen. Die damit verbundenen Belästigungen sind für ein Wohngebiet „ortsüblich“. Sie müssen hingenommen werden.

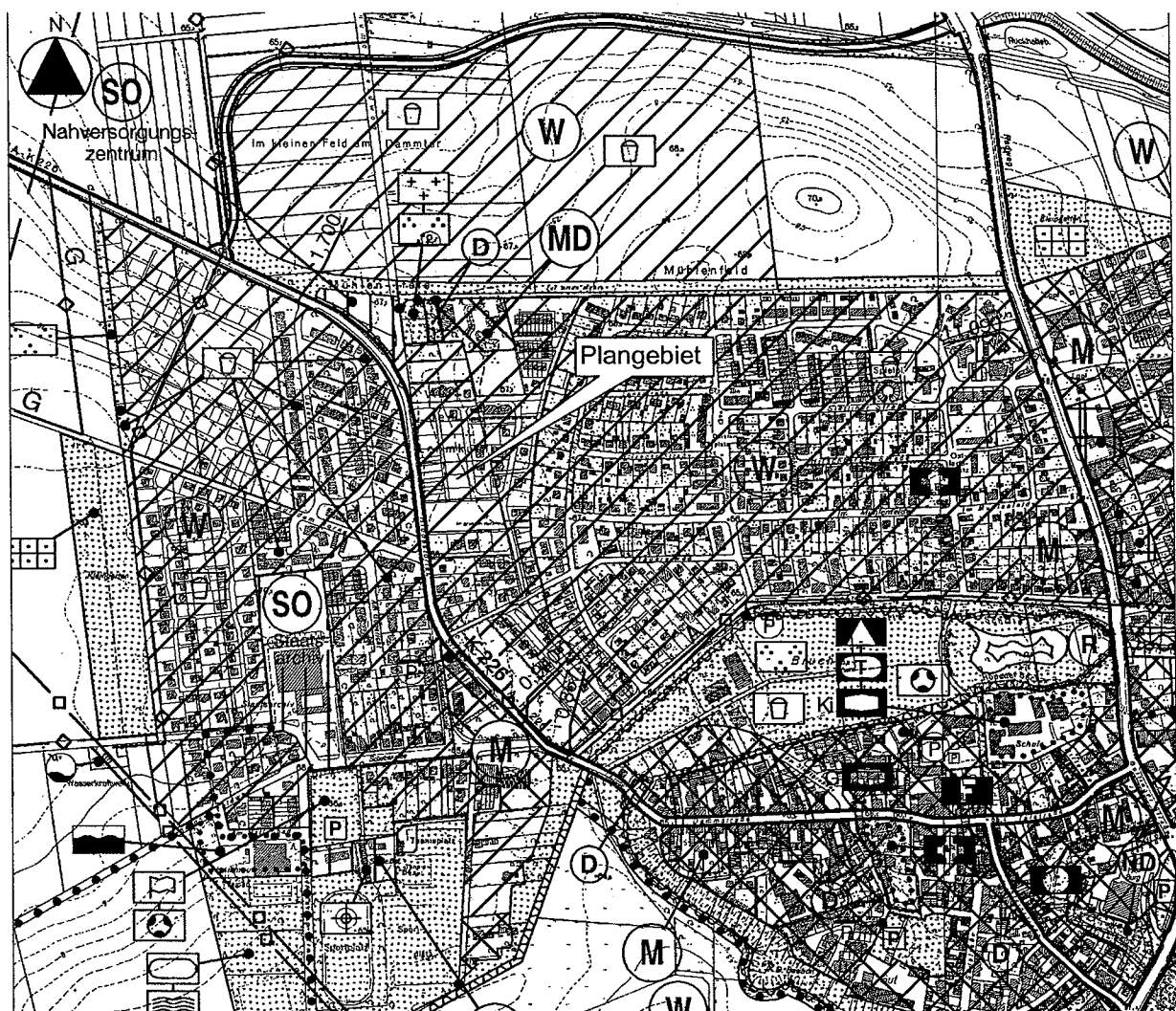
Der Grundsatz der Konfliktbewältigung wird damit bei der Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs eingehalten.

4. Anpassung an die Ziele der Raumordnung

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

5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan wird aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Die Flächen im Plangebiet sind als „Wohnbaufläche“ dargestellt. (vgl. den folgenden Planausschnitt).



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Pattensen,
Fassung der Neubekanntmachung 2004, Maßstab 1 : 10.000

II. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan

1. Geländeverhältnisse und Entwässerung

Die Höhenverhältnisse im Plangebiet ergeben sich aus dem folgenden Kartenausschnitt. Das Gelände hat leichtes Gefälle von Norden nach Süden. Im Westteil gibt es eine Senke mit Gefälle von Norden nach Süden, die am Verlauf der Höhenlinien gut zu erkennen ist. Der höchste Punkt liegt an der Nordwestecke ca. 67 m üNN, der tiefste am Bruchweg ca. 64,5 m üNN. Das Plangebiet gehört zum **Entwässerungsgebiet der Schille**, die auf der Südseite des Bruchwegs fließt.



Ausschnitt aus der Deutschen Grundkarte

2. Bodenbeschaffenheit und Altlasten

Die Bodenverhältnisse sind bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 138 „Auf den Lehmkuhlen untersucht worden. Die Ergebnisse sind im „Geotechnischen Bericht“ vom 13.03.1998 und im „Geotechnischen Gutachten“ vom 03.08.1998 dokumentiert. Danach ist unter einer Mutterbodenschicht wechselnder Stärke vorherrschend Löß und Lößlehm sowie ein geschiebemergelähnliches Material bis in den Tiefenbereich von 0,8 m bis max. nach-

gewiesenen 2,8 m unter Gelände vorhanden. Diese Bodenschichten eignen sich für die Versickerung schlecht oder gar nicht. Im tieferen Untergrund stehen aber bis zum Ende der Teufe in 4,0 m bzw. 5,0 m und 6,0 m Tiefe überwiegend Sande an mit kiesigen und örtlich schluffigen Beimengungen sowie dünnen schluffigen Zwischenschichten. Für diese Schichten gibt der Gutachter eine Durchlässigkeit von 10^{-3} bis 5×10^{-6} an. Damit eignen sich diese Schichten für die Versickerung. Die Stadt geht davon aus, dass auch auf dem Flurstück 1/605 ähnliche Bodenverhältnisse anzutreffen sind. Durch entsprechende Gestaltung der Versickerungsanlagen auf den Baugrundstücken kann das Oberflächenwasser den unteren Bodenschichten zugeführt werden. Eine Versickerung des Oberflächenwassers ist daher im Plangebiet möglich. Eine Ableitung in ein Gewässer wird nicht erforderlich.

In dem „Geotechnischen Gutachten“ werden auch Angaben zu den **Grundwasserständen** gemacht. Bei den Untersuchungen am 30. und 31.07.1998 wurde Grundwasser in wechselnden Tiefen zwischen 2,4 m und größer 4,0 m angetroffen. Der Gutachter führt aber aus, dass für unterkellerte Konstruktionen Grundwasserstände mindestens 1,0 m über den gemessenen zu berücksichtigen sind. Bei geplanter Versickerung von auf befestigten Flächen anfallendem Wasser in der Nachbarschaft eines Mulden-Rigolen-Systems ist noch höher vorkommendes Grundwasser anzunehmen. Die Stadt empfiehlt daher den künftigen Bauherren **den Verzicht auf eine Unterkellerung**. Der Landkreis Hannover hat darauf hingewiesen (Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 138 vom 04.09.1998), dass wasserrechtliche Erlaubnisse für eine ständige Grundwasserhaltung nicht in Aussicht gestellt werden können. Teile baulicher Anlagen, die mit ihrer Gründung im Schwankungsbereich des Grundwassers zu liegen kommen (z. B. Keller), sind daher in wasserdichter Bauweise zu errichten.

Nach den Informationen, die die Stadt besitzt, gibt es im Plangebiet keine Grundstücke, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen besteht (Verdachtsflächen gem. § 2 Abs. 4 Bundes-Bodenschutzgesetz).

3. Größe des Geltungsbereichs, Eigentumsstruktur

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Größe von insgesamt rd. 1,2 ha. Die Grundstück im Plangebiet sind Privateigentum.

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

Bei dem Flurstück 81, das im Bebauungsplan Nr. 138 „Lehmkuhlen“ als „private Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Kleingärten“ festgesetzt ist, handelt es sich um eine ehemalige Ackerfläche.

Die Flächen im 2. Teilgebiet, die im Bebauungsplan Nr. 138 „Lehmkuhlen“ als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt sind, sind zum Teil bereits bebaut worden.

Das Flurstück 1/605 wurde ursprünglich als Kleingarten genutzt. Der Westteil ist im Bebauungsplan Nr. 138a „Lehmkuhlen - Hiddestorfer Straße“ als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt, der Ostteil ist im Bebauungsplan Nr. 138 „Lehmkuhlen“ als „private Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ festgesetzt. Derzeit handelt es sich bei dem Flurstück 1/605 um eine Wiese.

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. Art der baulichen Nutzung

a) Allgemeines Wohngebiet (WA)

Die für eine Wohnbebauung vorgesehenen Flächen werden wie bisher in den Bebauungsplänen Nr. 138a und 138 vorgesehen, als „Allgemeines Wohngebiet“ (§ 4 BauNVO) festgesetzt. Neben Wohnhäusern sollen auch dem Gebiet dienende Versorgungseinrichtungen allgemein zulässig sein. Nicht störende Gewerbebetriebe sollen wenigstens ausnahmsweise zugelassen werden können. Eine scharfe Funktionstrennung von Wohnen und Arbeiten, wie sie mit der Festsetzung eines „Reinen Wohngebiets“ verbunden wäre, ist für einen Ort im ländlichen Raum wie Pattensen untypisch. Sie entspricht nicht den Zielen der Stadt.

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

Für die geplanten Einfamilienhäuser wird das *Maß der baulichen Nutzung* aus dem Bebauungsplan Nr. 138 übernommen: Für die Einzel- und Doppelhäuser wird eine GRZ von 0,3 zugelassen und für die Reihenhäuser eine etwas höhere GRZ von 0,4. Das sichert die notwendige Durchgrünung. Bei den geplanten Reihennittelhäusern kann aufgrund der geringen Grundstücksgrößen eine höhere Ausnutzung erforderlich werden. Hier kann ausnahmsweise eine Grundflächenzahl bis maximal 0,45 zugelassen werden.

Ausgangspunkt für die Festsetzung der *Zahl der Vollgeschosse* ist die geplante Wohnbebauung aus Einfamilienhäusern als freistehende Einzelhäuser oder als Doppelhäuser. Für sie wird ein Vollgeschoss zugelassen. Abweichend davon werden bei den Reihenhäusern im 2. Teilgebiet zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Die geplante Einfamilienhausbebauung wird in offener *Bauweise* errichtet. Es soll aber klar geregelt werden, wo nur Einzel- und Doppelhäuser entstehen sollen, und wo auch Reihenhäuser zulässig sind. Deshalb wird die offene Bauweise für die Flächen, auf denen Einzel- und Doppelhäuser geplant sind, entsprechend eingeschränkt.

Auch Wohnhäuser mit Geschosswohnungen sind Einzelhäuser. Schon bei einem Vollgeschoss können leicht Einzelhäuser mit 4 Wohnungen gebaut werden. Das widerspricht den Zielvorstellungen der Stadt. Sie möchte, dass auf den Flächen, die für Einzel- und Doppelhäuser vorgesehen sind, Einfamilienhäuser mit möglicherweise einer Einliegerwohnung entstehen. Um das zu erreichen, wird die *höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden* auf zwei begrenzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB). Da ein Doppelhaus (sogenannte „Doppelhaushälfte“) aber als ein Wohngebäude zählt, könnten in einem Gebäude, das aus zwei Doppelhäusern gebildet wird, insgesamt vier Wohnungen entstehen. Um das zu vermeiden, wird in einem Doppelhaus nur eine Wohnung zugelassen.

Die Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen ist notwendig, um eine Bebauung im WA zu erreichen, die den Zielvorstellungen der Stadt entspricht. Ohne die Begrenzung muss die Stadt damit rechnen, dass in dem Teil des Plangebiets, in dem nur Einfamilienhäuser als freistehende Einzelhäuser oder als Doppelhäuser geplant sind, Doppelhäuser mit insgesamt 4 Wohnungen, oder Mehrfamilienhäuser gebaut werden. In diesen Häusern ziehen junge Paare ohne Kinder aber mit 2 Pkw ein. Statt den üblicherweise zu erwartenden 2, höchstens

3 Pkw gehören dann zu einem Grundstück 8 Pkw. Der Zu- und Abgangsverkehr bringt erhebliche Belästigungen mit sich. Für den ruhenden Verkehr ist nicht genug Platz. Das muss vermieden werden. Die Begrenzung der Zahl der Wohnungen hält die Stadt für ein geeignetes Mittel.

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

- Im 2. Teilgebiet wird an der Hiddestorfer Straße der Abstand auf 12 m für die geplanten Einfamilienhäuser aus dem Bebauungsplan Nr. 138 übernommen.
- Um eine optimale Ausnutzung der Grundstücke zu ermöglichen, wird bei den Reihenhäusern des Reichsbundes die Baugrenze in einem Abstand von 3 m zur Stralsunder Straße festgesetzt.
- Ansonsten soll zur Straße ein Abstand von 5 m für Vorgärten oder als Vorplatz verbleiben.

Damit die nicht überbaubaren Grundstücksflächen auch tatsächlich von Bebauung frei bleiben, werden auf ihnen Garagen und Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO durch eine textliche Festsetzung ausgeschlossen. Im Einzelfall kann es erforderlich werden, Garagen und Nebenanlagen (z. B. Kellerersatzräume) auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten. Aus der Sicht der Stadt ist das vertretbar, wenn das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird. Deshalb wird für diesen Fall eine Ausnahme zugelassen.

3. Örtliche Bauvorschrift

Durch die Örtliche Bauvorschrift werden besondere Anforderungen an die Gestaltung der geplanten Bebauung gestellt. Es soll erreicht werden, dass die Gebäude im Plangebiet eine gestalterische Qualität bekommen, die sie als Teil des Wohngebiets erscheinen lassen. Das schafft Identität für das Wohngebiet und fördert die Identifikation der Bewohner mit ihrem Wohngebiet „Auf den Lehmkuhlen“. Die Örtliche Bauvorschrift kann nur einen Rahmen setzen, der Raum für individuelle Lösungen lässt.

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

a) Höhen

Die Höhenlage der Häuser wird begrenzt, um Unzuträglichkeiten zwischen benachbarten Häusern zu vermeiden. Sie entstehen z. B. wenn einer ohne Keller baut und der Nachbar ein Sockelgeschoss mit 1,40 m über Geländeoberfläche. Deshalb wird die Höhe der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens auf eine Höhe von 0,80 m über der Straße begrenzt, die das Grundstück erschließt. Bezugshöhe ist die Achse der Baustraße, da sie beim Baubeginn eines Hauses leicht anzuhalten ist, plus 0,15 m.

b) Dächer

Die Gestaltung der Dächer soll sich an den traditionellen Dachformen im ländlichen Raum von Pattensen orientieren. Das fördert die Einbindung des neuen Wohngebiets in seine Umgebung. Typisch für den Raum sind Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit einer Neigung zwischen 30 und 50 Grad. Bei einer bestimmten Gebäudetiefe kann sich bei diesen

Dachneigungen ergeben, dass das ausgebaute Dachgeschoss „Vollgeschoss“ im Sinne von § 2 Abs. 4 NBauO ist. Ein zusätzliches Vollgeschoss soll durch die örtliche Bauvorschrift aber nicht zugelassen werden. Gebäudetiefe und Dachneigung müssen daher so aufeinander abgestimmt werden, dass das ausgebaute Dachgeschoss kein „Vollgeschoss“ ist.

Garagen, Nebenanlagen und Wintergärten werden von der Regelung der Dachneigung ausgenommen. Für sie können sich geringere Neigungen ergeben, ohne dass das Erscheinungsbild des Hauses beeinträchtigt wird. Und schließlich werden im Interesse eines ökologischen Bauens begrünte Flachdächer zugelassen. Sie mögen zwar nicht so ins Ortsbild passen. Hier wird aber dem ökologischen Belang ein größeres Gewicht eingeräumt.

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

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

c) Versickerung

Das Oberflächenwasser soll auf den Baugrundstücken versickert werden. Dies wird in der örtlichen Bauvorschrift verbindlich vorgeschrieben. Vgl. dazu unten Abschnitt III.7.

4. Öffentliche Grünfläche, Spielplatz, Parkanlage

Der geplante Spielplatz ist als „öffentliche Grünfläche“ mit entsprechender Zweckbestimmung festgesetzt. Der Standort wurde so gewählt, dass in räumlichem Zusammenhang mit dem Kindergarten eine großzügige Parkanlage entstehen kann, in die der Spielplatz integriert wird. Die Fläche erhält deshalb auch die Zweckbestimmung „Parkanlage“. Die künftige Aufteilung der Fläche auf die einzelnen Nutzungen (öffentlicher Spielplatz, Spielplatz des Kindergartens, Parkanlage) ist Sache der Durchführung des Bebauungsplans.

5. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

In den Bebauungsplänen Nr. 138 und Nr. 138a ist an der Hiddestorfer Straße (K 226) ein 5 m breiter Pflanzstreifen festgesetzt (vgl. die Pläne auf S. 5 und 6). Dabei soll es bleiben. Die Festsetzung wird in den neuen Bebauungsplan übernommen, um eine gewisse Eingrünung des Plangebiets zur Hiddestorfer Straße hin zu erreichen. Da der Pflanzstreifen am Westrand der Grundstücke liegt, entsteht durch hohe Bäume eine Verschattung der Gärten. Andererseits sorgen Bäume für das angestrebte Erscheinungsbild einer „Allee“. Deshalb wird vorgeschrieben, dass auf einem Abschnitt von 20 m mindestens ein Laubbaum anzupflanzen ist. Er kann so platziert werden, dass keine unzumutbare Verschattung entsteht.

6. Ver- und Entsorgung

Träger der Wasserversorgung ist die Stadt. Die Versorgung des Plangebiets ist durch den Ausbau des Leitungsnetzes im Baugebiet Lehmkuhlen bereits sichergestellt.

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

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

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

Träger der Abwasserbeseitigung ist die Stadt. Das Plangebiet ist an die zentrale Schmutzwasserkanalisation angeschlossen.

Träger der Abfallbeseitigung ist die Region Hannover. Aufgrund der vorhandenen Verkehrsflächen können die Müllfahrzeuge die Baugrundstücke ohne Schwierigkeiten erreichen. Das gleiche gilt für die Erreichbarkeit der Grundstücke durch die Deutsche Post AG.

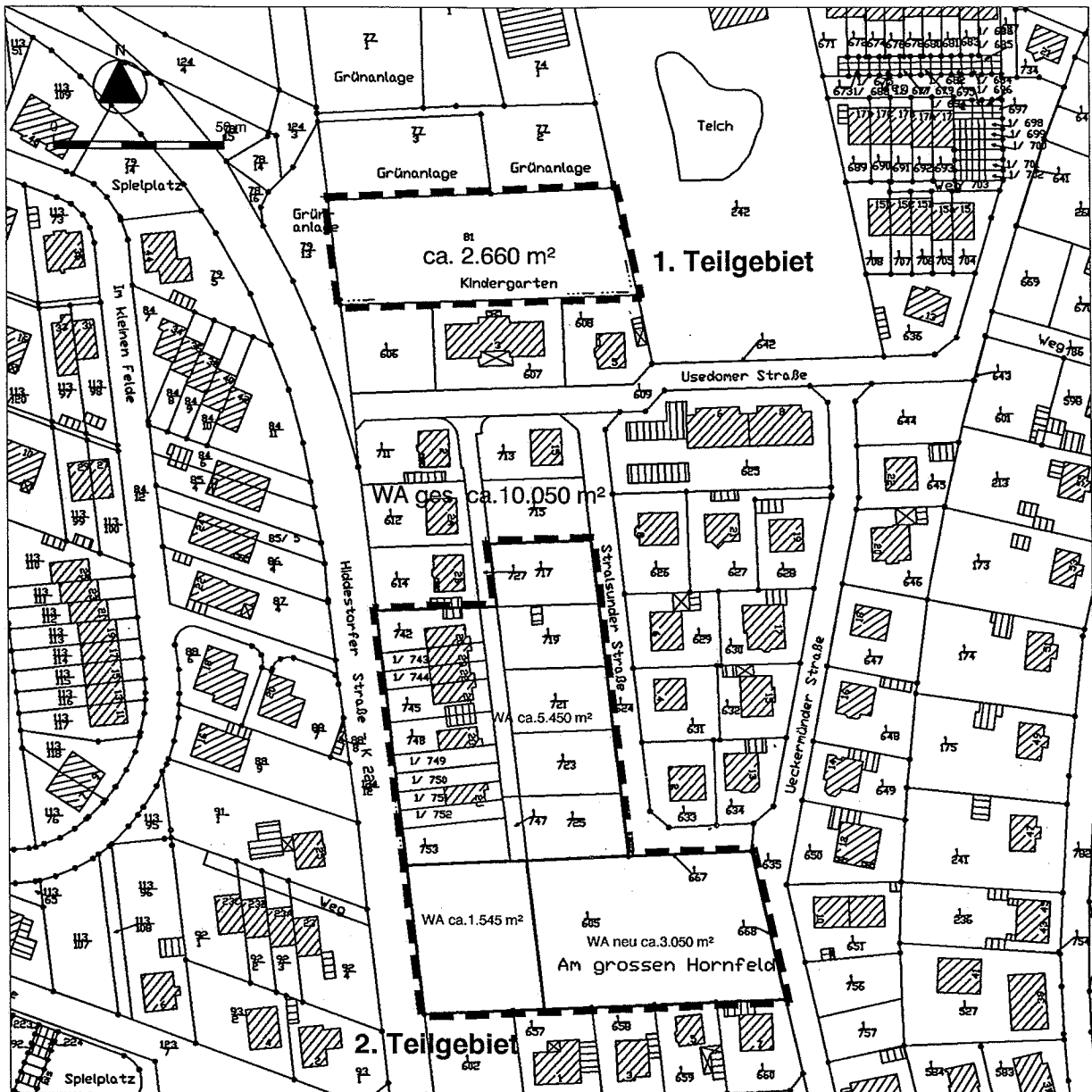
Zur bestehenden Oberflächenentwässerung vgl. oben Abschnitt II.1 (S. 8). Das Oberflächenwasser soll an Ort und Stelle auf den Baugrundstücken versickert werden. Dies wird verbindlich in der örtlichen Bauvorschrift vorgeschrieben. Der Nachweis, dass die Versickerung möglich ist, wurde durch Bodenuntersuchungen erbracht. Vgl. dazu oben Abschnitt II.2 (S. 8)!

Die Versickerung des Niederschlagswassers von Dach- und Wegeflächen der Wohngrundstücke ist nach den derzeit geltenden wasserrechtlichen Bestimmungen erlaubnisfrei. Die Versickerung des Wassers von Hofflächen ist ebenfalls erlaubnisfrei, soweit sie über die belebte Bodenzone erfolgt.

7. Flächenübersicht

Die Lage der einzelnen Flächen, die in der folgenden Tabelle „Flächenübersicht“ aufgeführt sind, ergibt sich aus dem Plan „Flächenübersicht“ auf der nächsten Seite.

Stadt Pattensen, Bebauungsplan Nr. 138b "Auf den Lehmkuhlen II"			
Flächenübersicht			
Art der Nutzung	Größe (m²)	Größe (m²)	Anteil (%)
Allgemeines Wohngebiet (WA)		10.045	79,1%
für Reihenhäuser (GRZ 0,4)	5.450		
für Einzel- und Doppelhäuser (GRZ 0,4)	4.595		
öffentliche Grünflächen, Kinderspielplatz		2.660	20,9%
Summe Freiflächen		2.660	20,9%
GESAMTFLÄCHE		12.705	100,0%



Plan „Flächenübersicht“

IV. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

1. Maßnahmen - Kosten - Finanzierung

Zur Durchführung des Bebauungsplans muss die festgesetzte öffentliche Grünfläche von der Stadt erworben werden. Außerdem muss der geplante Spielplatz hergestellt werden. Die Stadt beabsichtigt, den Erschließungsträger des Baugebiets Lehmkuhlen mit der Durchführung dieser Maßnahme zu beauftragen.

Die Kosten der Maßnahme sollen vom Erschließungsträger aus den Wertsteigerungen gedeckt werden, die im Baugebiet „Lehmkuhlen“ durch die Umwandlung der Freiflächen (Brache, Grünland) in Wohngrundstücke entstehen. Nach der Kostenschätzung für die aufgeführten Maßnahmen und nach der Schätzung der zu erwartenden Erlöse ist das aus der Sicht der Stadt möglich.

2. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Die Teile des Plangebiets, die für eine Bebauung neu parzelliert werden müssen, gehören einem Eigentümer. Er kann die Flächen ohne Schwierigkeiten nach den Festsetzungen des Bebauungsplans neu aufteilen. Eine Bodenordnung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches ist daher im Plangebiet nicht erforderlich.

V. Abwägung

1. 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 geplant. Insgesamt werden zusätzlich zu den Bebauungsplänen Nr. 138 und 138a ca. 0,3 ha Nettobauland geschaffen, die als WA festgesetzt sind. Damit leistet der Bebauungsplan einen kleinen Beitrag zur Deckung des Wohnbedarfs in der Stadt. Das ist ein wichtiges Ziel des Bebauungsplans.

2. 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 beträgt. Bei der Größe des festgesetzten WA und des dafür festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung (GRZ, Zahl der Vollgeschosse) errechnet sich im Geltungsbereich der Bebauungspläne Nr. 138 und 138b eine zulässige Geschossfläche von rd. 30.648 m². Das ergibt einen Bedarf an nutzbarer Spielplatzfläche von rd. 610 m². Dieser Fläche muss rd. ein Viertel (25 %) für Nebenflächen hinzugerechnet werden, so dass sich ein Flächenbedarf von rd. 750 m² ergibt. Zur Deckung dieses Bedarfs wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ und „Parkanlage“ am Nordrand des Baugebiets Lehmkuhlen festgesetzt. Die Fläche ist insgesamt rd. 2.660 m² groß. Sie kann den Bedarf leicht decken.

Der Spielplatz ist jedoch nicht von allen Grundstücken im Baugebiet auf einem Weg von nicht mehr als 400 m erreichbar. Nach § 2 Abs. 2 Niedersächsischen Spielplatzgesetzes (NSpPG) muss ein Spielplatz für Kinder im Alter von 6 bis 12 Jahren von allen Grundstücken in dem Bereich, für den er bestimmt ist (Spielplatzbereich), auf einem Weg von nicht mehr als

400 m erreicht werden können. Eine Überschreitung der Entfernung ist möglich, wenn die Eignung des Spielplatzes nicht wesentlich beeinträchtigt wird. Das ist hier der Fall: Die Kinder können über die vorhandenen Wohnstraßen den Spielplatz gefahrlos erreichen, ohne eine Hauptverkehrsstraßen überqueren zu müssen. Durch die Bereitstellung der Spielplatzfläche am Rande des Baugebiets kann eine großzügige Spiel- und Freifläche geschaffen werden, wie das innerhalb des Baugebiets nicht möglich wäre. Die Stadt hält deshalb die Überschreitung der in § 2 Abs. 2 NSpPG angegebenen Entfernung für vertretbar.

3. 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 Patten- sen der zentrale Ort (Grundzentrum) in der Stadt. Durch die neuen Wohngrundstücke können Bewohner mit gewachsenen Wohnbedürfnissen, die sonst wegziehen müssten, im Ort gehalten werden. Neue Einwohner kommen hinzu. Das sichert die Auslastung der vorhandenen Infrastruktur und verbessert die Tragfähigkeit des Ortes für Versorgungseinrichtungen.

Außerdem deckt das geplante Wohngebiet den Bedarf an Wohngrundstücken aus dem sich entwickelnden Gewerbegebiet auf der Ostseite der Ortslage an der B 443.

4. Lärmbekämpfung

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

Verkehrslärm wird im Plangebiet hauptsächlich durch die direkt an das Plangebiet angrenzende Kreisstraße 226 (Hiddestorfer 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 das festgesetzte „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) 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

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.

Die maßgebende Verkehrsstärke wird aus dem DTV (durchschnittlicher täglicher Verkehr, Kfz/24h) errechnet. Für die K 226 gibt es das Ergebnis der Verkehrszählung 1995. Die Zählstelle lag am Ortsrand von Hiddestorf. Dort wurde ein DTV von 3.762 Kfz/24 h ermittelt. Für die Lärmbeurteilung muss die künftige Belastung prognostiziert werden. Spezielle Aussagen gibt es dafür nicht. Deshalb wird der Beurteilung eine pauschale Zunahme um 20 % zugrunde gelegt. Die maßgebende Verkehrsstärke (Kfz/h) wird getrennt für die Tages- und Nachtzeit

als Anteil am DTV errechnet. Der Anteil, der dabei zugrunde zu legen ist, wurde der RLS-90, Tabelle 3, entnommen.

Der maßgebende Lkw-Anteil beträgt nach der RLS-90 auf einer Kreisstraße tagsüber 20 % und nachts 10 %. Auf der Kreisstraße wurde aber bei der Zählung nur ein Anteil des Schwerverkehrs von 6 % ermittelt. Dieser wird der Lärmberechnung zugrunde gelegt.

Straßenabschnitt	DTV Prognose (Kfz/24h)	Maßgebende Verkehrsstärke (Kfz/h) tagsüber/nachts	Maßgebender Lkw-Anteil tagsüber/nachts	Emissionspegel dB(A) tagsüber/nachts
K 226	4.500	0,06/0,008 DTV	6 % / 6 %	59/50

Die angegebenen Emissionspegel (Lm,E gem. RLS-90, Formel 6, S. 13) ergeben sich an einer "langen, geraden Straße" bei freier Schallausbreitung im Abstand von 25 m von der Mitte der nächstgelegenen Fahrbahn. Um aus ihnen den Beurteilungspegel zu errechnen, müssen nur noch eine abweichende Entfernung des Immissionsortes von der Straße sowie die Boden- und Meteorologiedämpfung berücksichtigt werden (vgl. RLS-90, Formeln 2 und 5, S. 12/13).

Die ermittelten Beurteilungspegel zeigen, dass die OW für das WA bei freier Schallausbreitung tagsüber im Abstand von 40 m von der Mitte der nächstgelegenen Fahrbahn eingehalten werden und nachts in einem Abstand von 48 m. Die IGW werden tagsüber in einem Abstand von 22 m und nachts in einem Abstand von 27 m eingehalten.

Am Westrand des geplanten WA an der Hiddestorfer Straße wird der OW am Rande der Baugrundstücke tagsüber um 9 und am Rande der überbaubaren Grundstücksfläche nachts um 7 dB(A) überschritten. Der IGW wird tagsüber um 5 dB(A) überschritten und nachts um 3 dB(A).

Aus diesen Werten ergibt sich folgende Situation:

- Bei den geplanten Baugrundstücken auf der Ostseite der Hiddestorfer Straße werden die OW für ein WA tagsüber und nachts in der ersten Bautiefe nicht eingehalten. In der zweiten Bautiefe werden sie zum Teil eingehalten. Die IGW werden in der ersten Bautiefe an der Hiddestorfer Straße zum Teil nicht eingehalten.
- Im gesamten Plangebiet werden tagsüber und nachts die IGW für eine gemischte Bebauung (MI, MD) eingehalten.

Damit kann im größten Teil des Plangebiets ein ausreichender Lärmschutz gewährleistet werden. Abstriche müssen lediglich unmittelbar an der Hiddestorfer Straße gemacht werden. Aus der Sicht der Stadt ist es vertretbar, wenn dort in einer Bautiefe nur der Schutzanspruch eines „Mischgebiets“ (MI) erreicht wird. Nachts wird ein optimaler Lärmschutz bereits bei geschlossenen Fenstern erreicht. Die aus Wärmeschutzgründen normalerweise eingebaute Isolierverglasung sorgt für ausreichende Schalldämmung.

Auch bei geöffnetem Fenster lässt sich ein optimaler Lärmschutz erreichen, wenn die Schlafräume an der von der Straße abgewandten Seite des Haus angeordnet werden. Dort ist der Lärmpegel bereits um 10 dB(A) niedriger als an der Seite, die der Straße zugewandt ist. Eine Ausrichtung der Schlafräume nach Osten entspricht einer optimalen Grundrissgestaltung. Die notwendigen Maßnahmen für den **passiven Schallschutz** (Schalldämmung der Fenster und Anordnung der Schlafräume) werden durch eine Festsetzung im Bebauungsplan verbindlich vorgeschrieben.

Tagsüber wäre ein optimaler Schallschutz auf den Freiflächen der Baugrundstücke nur durch **aktiven Schallschutz** in Form einer Abschirmung (Wall oder Wand) an der Hiddestorfer Straße entlang zu erreichen. Dadurch würde das Ortsbild erheblich beeinträchtigt. Die neuen Wohnhäuser in der Ortslage würden hinter einer Wand oder hinter einem Wall verschwinden.

Die Stadt hält das nicht für vertretbar. Dem Interesse an der Erhaltung des gewachsenen Ortsbildes wird ein größeres Gewicht beigemessen als dem Interesse an einem optimalen Schallschutz.

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

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

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

a) Bodenschutzgebot

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

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

Schonend bedeutet, dass bei der erstmaligen unvermeidbaren Inanspruchnahme noch naturnahen Bodens nach Möglichkeiten zu suchen ist, die Versiegelung gering zu halten. Mit der Festsetzung der GRZ von 0,3 in Teilen des Plangebiets bleibt die Stadt 25 % unter der Obergrenze der Baunutzungsverordnung für „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) von 0,4 (§ 17 Abs. 1 BauNVO). Auf den übrigen Flächen wird eine GRZ von 0,4 zugelassen, um eine Dichte der Bebauung zu erreichen, die die Inanspruchnahme von Freiflächen für eine bauliche Nutzung gering hält.

Die Größe der ausgewiesenen Fläche ergibt sich aus der Notwendigkeit, in ausreichendem Umfang Flächen für neue Wohnhäuser zu schaffen.

b) Darstellungen in umweltschutzbezogenen Plänen

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

c) Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz

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

Der vom Eingriff betroffene Raum sind die Flächen, bei denen auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind: Das sind der Ostteil des Flurstücks 1/605, der im Bebauungsplan Nr. 138 bislang als private Grünfläche festgesetzt ist, und die Flächen, auf denen für die Schaffung von Reihenhaushausgrundstücken das im Bebauungsplan Nr. 138 festgesetzte Maß der baulichen Nutzung erhöht wird.

Das Flurstück 1/605 wurde früher als Kleingarten genutzt, derzeit ist es eine Wiesenfläche. Diese Flächen haben nur eine geringe Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege. Vgl.

dazu oben Abschnitt II.4 (S. 9). Die Stadt hält daher die Ausarbeitung eines Grünordnungsplans zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege nicht für erforderlich (§ 6 NNatG).

Beeinträchtigungen und Vorkehrungen zur Vermeidung sowie Ausgleichsmaßnahmen

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

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

In der folgenden Tabelle ist der Ausgleichsbedarf berechnet. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, wenn die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren (§ 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB). Im Plangebiet gilt das für den Westteil des Flurstücks 1/605, der bereits im Bebauungsplan Nr. 138a als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer GRZ von 0,4 festgesetzt ist. Bei den geplanten Reihenhaushausgrundstücken zwischen Hiddestorfer Straße und Stralsunder Straße muss nur die Erhöhung der zulässigen GRZ von 0,3 auf 0,4 berücksichtigt werden.

Stadt Pattensen

Bebauungsplan Nr. 138b "Auf den Lehmkuhlen II"

Art der Nutzung	Flächen in m ²	Flächen in m ²
2. Teilgebiet		
"Allgemeines Wohngebiet" (WA) GRZ 0,4 (bisher 0,3)	5.450	
Erhöhung versiegelbare Fläche um 15 %		818
"Allgemeines Wohngebiet" (WA) GRZ 0,3	3.050	
versiegelbare Fläche (45 % bei GRZ 0,3)		1.373
Kompensationsbedarf		
Schutzgut Boden		
(30% der versiegelbaren Fläche)		657

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

Im Plangebiet wird der Ausgleich auf den Baugrundstücken erbracht. Dort bleiben 55 % der Flächen frei von baulichen Anlagen. Bei den Reihenhäusern sind es 40 %. Diese Flächen (insgesamt rd. 4.200 m²) werden als Hausgärten angelegt und bepflanzt. Das bedeutet aus der Sicht des Schutzguts „Boden“ eine Aufwertung, die dem Ausgleich im Sinne der Hinweise

entspricht. Die Bodenversiegelung auf den Baugrundstücken wird durch die Hausgärten ausgeglichen.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes entsteht durch die bauliche Nutzung des Plangebiets nicht. Das Plangebiet ist praktisch an allen Seiten von Bebauung umgeben. Es handelt sich um innerörtliche Freiflächen. Die geplante Bebauung hat daher keine Auswirkungen auf das Bild der Landschaft am Rande der Ortslage von Pattensen.

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

6. Auswirkungen des Bebauungsplans auf private Belange

Private Belange werden durch die geplante Bebauung im Plangebiet gefördert. Durch die Aufwertung des Flurstücks 1/605 zu Bauland wird das Interesse des Grundstückseigentümers an erhöhter Nutzbarkeit sehr stark gefördert.

Eine Beeinträchtigung privater Belange ist nicht erkennbar.

7. Zusammenfassung

Der Bebauungsplan schafft Wohnbaugrundstücke für ca. 6 Wohneinheiten. Er leistet damit einen Beitrag zur Deckung des Wohnbedarfs der Bevölkerung in der Stadt Pattensen und im Raum Hannover. Das ist ein wesentliches Ziel des Bebauungsplans.

Durch die Schaffung von Spielplatzflächen werden die sozialen Belange gefördert.

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 der Hiddestorfer Straße werden durch die geförderten Belange ausgeglichen.

Private Belange werden in erheblichem Maße gefördert.

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

Verfahrensvermerk

Planverfasser

Der Bebauungsplan Nr. 138b „Auf den Lehmkuhlen II“ mit örtlicher Bauvorschrift und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von Diplom-Volkswirt EIKE GEFFERS, Beratender Volkswirt für kommunale und staatliche Planung, Hannover.

Hannover, im Januar 2005

gez. Geffers

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 27.01.2005 den Bebauungsplan Nr. 138b „Auf den Lehmkuhlen II“ mit örtlicher Bauvorschrift als Satzung und die Begründung beschlossen.

Pattensen, den 27. Januar 2005

Der Bürgermeister

gez. Griebe



Beglaubigung

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 138b „Auf den Lehmkuhlen II“ mit örtlicher Bauvorschrift mit der Urschrift wird beglaubigt.

Pattensen, den

Der Bürgermeister