

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

Ausgearbeitet,  
Hannover, im November 1998

Konkordiastraße 14A  
30449 Hannover  
☎ (05 11) 44 82 89  
Fax (05 11) 45 34 40

Diplom-Volkswirt

**Eike Geffers**

Beratender Volkswirt  
für kommunale und  
staatliche Planung

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>Vorbemerkung .....</b>	<b>4</b>
<b>I. Allgemeines .....</b>	<b>5</b>
1. Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit des Bebauungsplans .....	5
2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs .....	6
3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung .....	9
4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....	9
<b>II. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan .....</b>	<b>10</b>
1. Geländeverhältnisse und Entwässerung .....	10
2. Bodenbeschaffenheit und Altlasten .....	11
3. Größe des Geltungsbereichs, Eigentumsstruktur .....	11
4. Baulich genutzte Flächen, Leitungen, Freiflächen, Zustand von Natur und Landschaft .....	13
<b>III. Begründung der wesentlichen Festsetzungen .....</b>	<b>15</b>
1. Städtebauliches Konzept .....	15
a) Rahmenbedingungen .....	15
b) Entwurfsziele .....	15
c) Erläuterungen zur Planung .....	15
2. Art der baulichen Nutzung .....	18
a) Allgemeines Wohngebiet (WA) .....	18
b) Dorfgebiet (MD) .....	18
3. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden, überbaubare Grundstücksfläche .....	18
4. Öffentliche Fläche für Gemeinbedarf: Kindertagesstätte .....	20
5. Örtliche Bauvorschrift .....	20
a) Höhen .....	20
b) Dächer .....	20
c) Versickerung .....	21
6. Öffentliche Verkehrsflächen .....	21
7. Öffentliche und private Grünflächen, Flächen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern .....	21
a) Öffentliche Grünflächen .....	21
b) Private Grünflächen .....	22
c) Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern .....	23
8. Flächenübersicht .....	23

<b>IV. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans .....</b>	<b>26</b>
1. Maßnahmen - Kosten - Finanzierung .....	26
2. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen .....	26
<b>V. Abwägungsgebot.....</b>	<b>27</b>
<b>Vorbemerkung .....</b>	<b>27</b>
<b>A. Auswirkungen des Bebauungsplans auf öffentliche Belange         (ohne Umweltbelange) .....</b>	<b>28</b>
1. Erschließung.....	28
a) Verkehrserschließung .....	28
b) öffentlicher Personennahverkehr .....	28
c) Ver- und Entsorgung .....	29
2. Wohnbedarf der Bevölkerung.....	30
3. Soziale Bedürfnisse der Bevölkerung und Belange des Bildungswesens.....	30
4. Belange der Landwirtschaft.....	30
5. Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile.....	31
<b>B. Auswirkungen des Bebauungsplans auf Umweltbelange,         Umweltverträglichkeit .....</b>	<b>31</b>
1. Vermeidung oder Minderung von Emissionen und Immissionen, Umweltvorsorge.....	31
a) Reinhaltung der Gewässer.....	31
b) Abfallbeseitigung .....	32
c) Luftreinhaltung.....	32
d) Lärmbekämpfung .....	32
2. Umweltschützende Belange in der Abwägung (§ 1a BauGB) .....	34
a) Bodenschutzgebot.....	34
b) Darstellungen in umweltschutzbezogenen Plänen.....	34
c) Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz .....	34
d) Umweltverträglichkeitsprüfung .....	37
e) Prüfung nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie .....	37
<b>C. Auswirkungen des Bebauungsplans auf private Belange.....</b>	<b>37</b>
<b>D. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange .....</b>	<b>38</b>

## Vorbemerkung

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

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

Die Begründung hat eine doppelte Aufgabe:

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

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

Zu den wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplans gehören die Auswirkungen

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

Die vorliegende Begründung erfüllt diese Anforderungen in 5 Abschnitten:

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

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

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

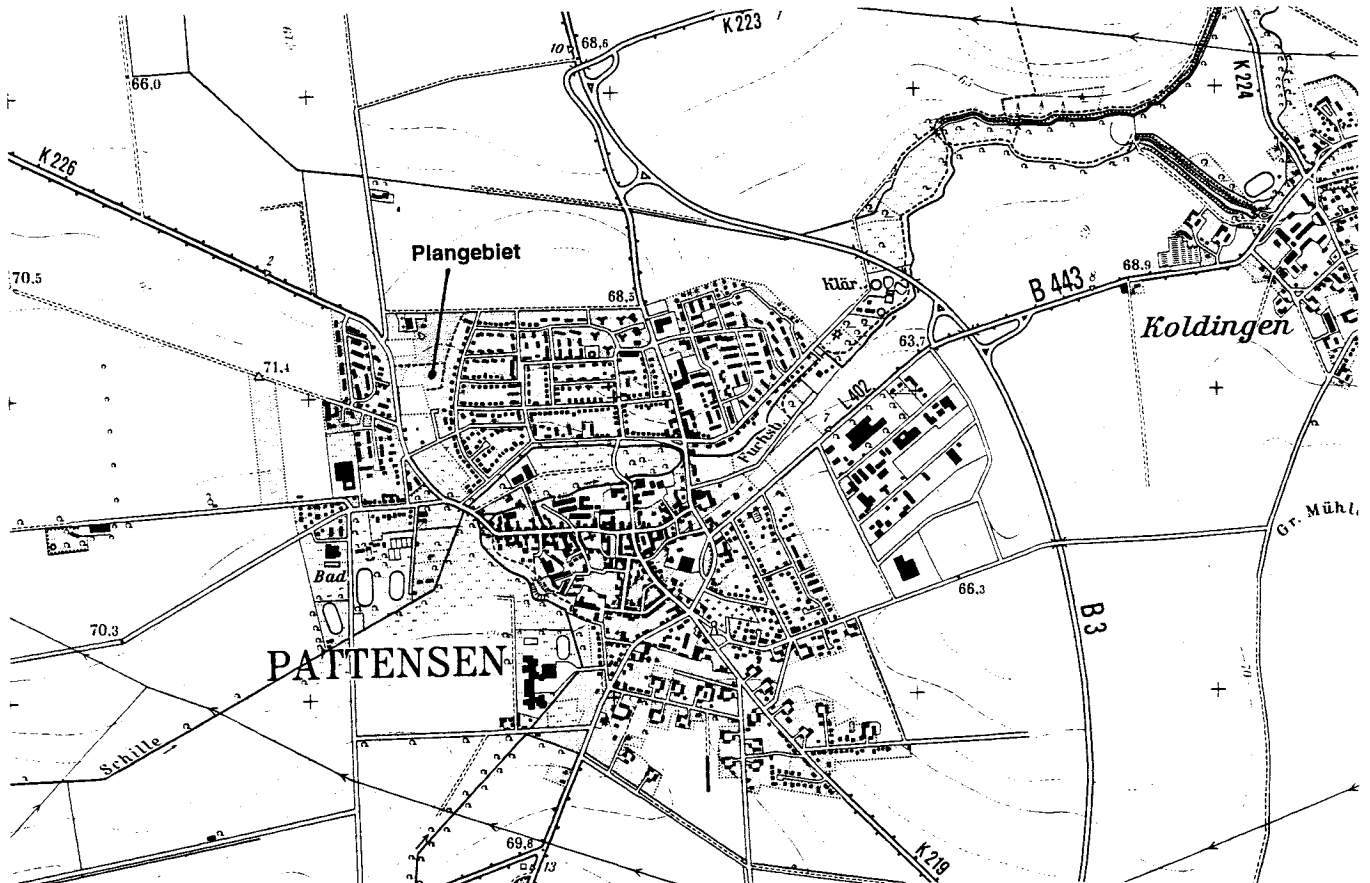
Im IV. Abschnitt werden die oben angeführten Auswirkungen des Bebauungsplans dargestellt, ohne die Auswirkungen auf die Umwelt. Sie werden gesondert im Rahmen der Abwägung behandelt.

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

## I. Allgemeines

### 1. Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit des Bebauungsplans

Das Plangebiet liegt am Nordwestrand der Ortslage von Pattensen auf der Ostseite der Hiddestorfer Straße (K 226). Der Feldwirtschaftsweg „Zur Alten Mühle“, der die Ortslage von Pattensen westlich der alten B 3 nach Norden begrenzt, begrenzt auch das Plangebiet. Im Osten wird das Plangebiet von den Wohngrundstücken an der Max-Eyth-Straße begrenzt und im Süden vom Bruchweg.



Lage des Plangebiets  
Ausschnitt aus der Topographischen Karte 1 : 25.000

Ziele der Planung sind

- eine Wohnbebauung, vorwiegend aus Einfamilienhäusern (Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser), auf den bisher als Acker, Grünland und Kleingärten genutzten Flächen,
- eine gut erreichbare Kindertagesstätte,
- eine Eingrünung des Plangebiets nach Norden und Nordwesten zur freien Landschaft,
- die Erhaltung der Dauerkleingärten und des Judenfriedhofs in der Nordwestecke des Plangebiets als Teil der Eingrünung,
- Sicherung der vorhandenen Bebauung (Wohnhaus und landwirtschaftliches Wirtschaftsgebäude) am Weg „Zur Alten Mühle“,
- private Hausgärten und Dauerkleingärten auf den Flächen, die nicht für eine Bebauung zur Verfügung stehen.

Die Planung hat den Zweck, den Wohnbedarf in Pattensen zu decken und Flächen für rd. 85 Einfamilienhausgrundstücke bereitzustellen. Außerdem sollen Grundstücke für ca. 20 Geschößwohnungen und für eine Kindertagesstätte entstehen.

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

## 2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

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

**Im Norden** bildet der Feldwirtschaftsweg „Zur Alten Mühle“ eine klare und zweckmäßige Begrenzung des Plangebiets. Auf der Nordseite des Weges liegen Ackerflächen, die im Flächennutzungsplan entsprechend dargestellt sind.

**Im Westen** bilden der Arnumer Feldweg und die Hiddestorfer Straße nördlich des Brauereiwegs eine zweckmäßige Abgrenzung. Westlich des Arnumer Feldwegs liegen Ackerflächen. Die Flächen westlich der Hiddestorfer Straße sind bebaut. Südlich des Brauereiwegs bildet der Ostrand der Weide an der Hiddestorfer Straße die Grenze des Plangebiets. Die Weide steht nach dem Willen des Eigentümers für eine Bebauung nicht zur Verfügung.

Im westlichen Bereich 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 8. Die geplante Bebauung im Dreieck Hiddestorfer Straße/Brauereiweg ist verwirklicht. Nördlich des Grundstücks Hiddestorfer Straße 24 ist noch nichts passiert. Der Bebauungsplan setzt in diesem Bereich auf den Flurstücken 94/1, 90 und 89 zwei Vollgeschosse als Mindestwert und drei Vollgeschosse als Höchstwert fest, auf dem Flurstück 83 zwei Vollgeschosse als Höchstwert. Für eine solche Bebauung besteht nur noch begrenzter Bedarf. Deshalb werden die Flurstücke 89 (Privateigentum) und 83 (Stadt), die insgesamt für die geplante Einfamilienhausbebauung zur Verfügung stehen, in den neuen Bebauungsplan einbezogen. Auf dem Flurstück 90, dessen östlicher Teil nach dem Willen des Eigentümers nicht für eine Bebauung zur Verfügung steht, und auf dem Flurstück 94/1 soll es bei den bestehenden Festsetzungen bleiben. Deshalb wird das Plangebiet in diesem Bereich vom räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 138a begrenzt.

Der Bebauungsplan Nr. 138a läßt auf dem Flurstück 96/3 am Brauereiweg nur das vorhandene Wohnhaus zu. Der nördliche Teil ist nicht als überbaubare Fläche festgesetzt. Im Interesse eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden soll auf dem nördlichen Teil eine Bebauung zugelassen werden, die über den Brauereiweg erschlossen werden kann. Dafür wird das Flurstück in das Plangebiet einbezogen.

Der Bebauungsplan Nr. 138a setzt den Brauereiweg östlich des Flurstücks 96/3 als „Fuß-, Rad- und Feldweg“ fest. Für den westlichen Teil des Brauereiwegs ist lediglich das vorhandene Wegeflurstück mit einer Breite von ca. 4,80 m als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Nach diesen Festsetzungen ist eine Verkehrserschließung des Plangebiets über den Brauereiweg nicht möglich. Diese Verkehrserschließung soll jedoch für die Baugrundstücke im südlichen Teil des Plangebiets ermöglicht werden. Deshalb wird der westliche Teil des Abschnitts, der als „Fuß-, Rad- und Feldweg“ festgesetzt ist, in das Plangebiet einbezogen und als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Außerdem wird auf der Südseite des Brauereiwegs ein 3 m breiter Streifen der angrenzenden Flurstücke (Grünland) in

das Plangebiet einbezogen und als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt, um den notwendigen Platz für eine Erschließungsstraße zu sichern. Auf dem östlichen Teil des Brauereiwegs soll es bei der Zweckbestimmung „Fuß-, Rad- und Feldweg“ bleiben, um „Durchgangsverkehr“ von der Hiddestorfer Straße über den Brauereiweg zur Max-Eyth-Straße auszuschließen. Er entspricht nicht den Zielvorstellungen der Stadt.

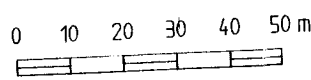
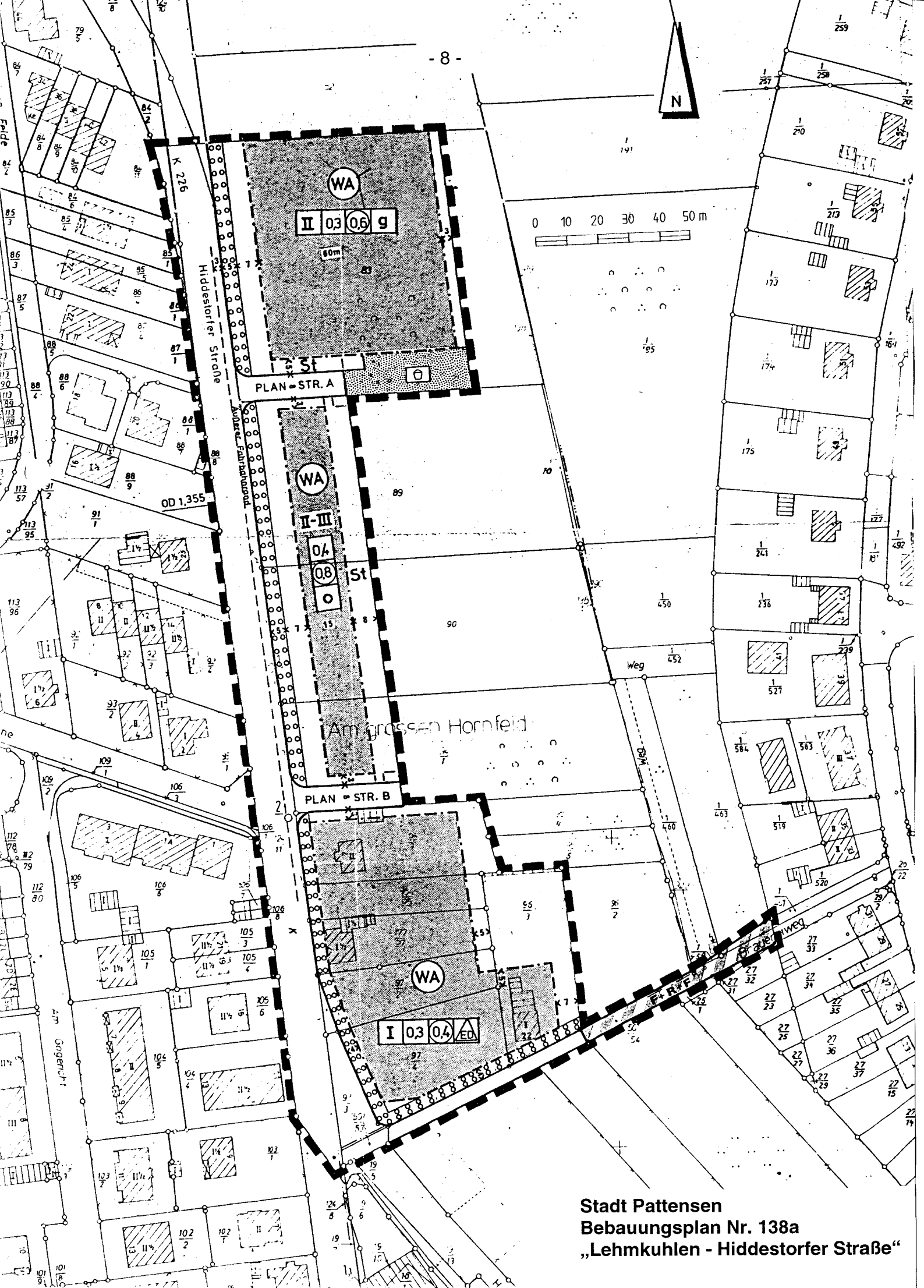
Der Bebauungsplan Nr. 138a bezieht die Kreisstraße in das Plangebiet bei. Der Landkreis hat in seiner Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplans vom 04.09.1998 empfohlen, die K 226 auch beim Bebauungsplan Nr. 138 in das Plangebiet einzubeziehen, um ggf. Maßnahmen zur Geschwindigkeitsreduzierung oder Querungshilfen für Fußgänger und Radfahrer etc. ohne weiter rechtliche Verfahren berücksichtigen zu können. Dieser Empfehlung ist die Stadt gefolgt. Der Bebauungsplan ersetzt die Planfeststellung (§ 38 Abs. 4 NStrG).

**Im Süden** wird das Plangebiet vom Bruchweg begrenzt. Die bereits bebauten Grundstück Bruchweg Nr. 74 und Nr. 76 wird nicht in das Plangebiet einbezogen. Ein Planungserfordernis besteht für diese Grundstücke nicht.

**Im Osten** wird das Plangebiet von den Wohngrundstücken an der Max-Eyth-Straße begrenzt. Auf einigen dieser Grundstücke wäre ein zusätzliches Wohnhaus am Westrand möglich, das über eine neue Straße am Westrand der Grundstücke erschlossen werden könnte. Die betroffenen Grundstückseigentümer sind daran aber größtenteils nicht interessiert. Lediglich beiderseits des Fußwegs von der Max-Eyth-Straße ins Plangebiet besteht ein solches Interesse. Um die Bebauung zu ermöglichen, wird der Westteil der Flurstücke 1/259 und 1/210 (Max-Eyth-Straße Nr. 57 und 59) in das Plangebiet einbezogen.

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

- Am Nordrand des Plangebiets nördlich des Weges „Zur Alten Mühle“ liegen Ackerflächen. Die angrenzenden Flächen im Plangebiet werden als Grünflächen (Kleingärten, Friedhof, Pflanzstreifen) und als „Dorfgebiet“ festgesetzt. In dem Bereich, in dem neue Wohnhäuser entstehen sollen, ist am Nordrand der geplanten Wohngrundstücke ein 20 m breiter Pflanzstreifen geplant. Dadurch entsteht ein „Pufferstreifen“ zu den Ackerflächen. Für die Bewirtschaftung der Ackerflächen werden sich daher keine nachteiligen Auswirkungen aus der geplanten Nutzung des Plangebiets ergeben. Östlich des Plangebiets stehen die Wohnhäuser unmittelbar am Weg „Zur Alten Mühle“. Auf sie müssen die Landwirte bereits jetzt Rücksicht nehmen.
- Im Osten schließen sich die Wohngrundstücke an der Max-Eyth-Straße an das Plangebiet an. Innerhalb des Plangebiets sind im angrenzenden Bereich ebenfalls Wohngrundstücke geplant. Lediglich im nördlichen Bereich grenzt die Planstraße A an die Wohngrundstücke. Unzumutbare Belästigungen entstehen dadurch nicht.
- Am Westrand des Plangebiets liegen nördlich des Brauereiwegs die Wohnhäuser an der Hiddestorfer Straße. Im Plangebiet bleibt es dort entweder bei den vorhandenen Kleingärten oder es sind ebenfalls Wohnhäuser geplant. Lediglich im nördlichen Bereich sollen ein Kinderspielplatz und ein Kindergarten entstehen. Die damit verbundenen Belästigungen sind für ein Wohngebiet „ortsüblich“. Sie müssen hingenommen werden. Südlich des Brauereiwegs liegt am Westrand eine Weide. Im Plangebiet schließen sich Wohngrundstücke und eine Wohnstraße an. Nachteilige Auswirkungen ergeben sich für die Nutzung der Weide nicht.



WA  
II 03 06 9

PLAN = STR. A

WA  
II-III  
04 08 0

PLAN = STR. B

WA  
I 03 04 ED

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



- Am Südrand des Plangebiets gibt es auf der Südseite des Bruchwegs Grünland („Bruchwiesen“) und auf der Nordseite zwei Wohnhäuser mit Garagen. Nachteilige Auswirkungen ergeben sich aus der geplanten Wohnbebauung im angrenzenden Bereich des Plangebiets nicht.

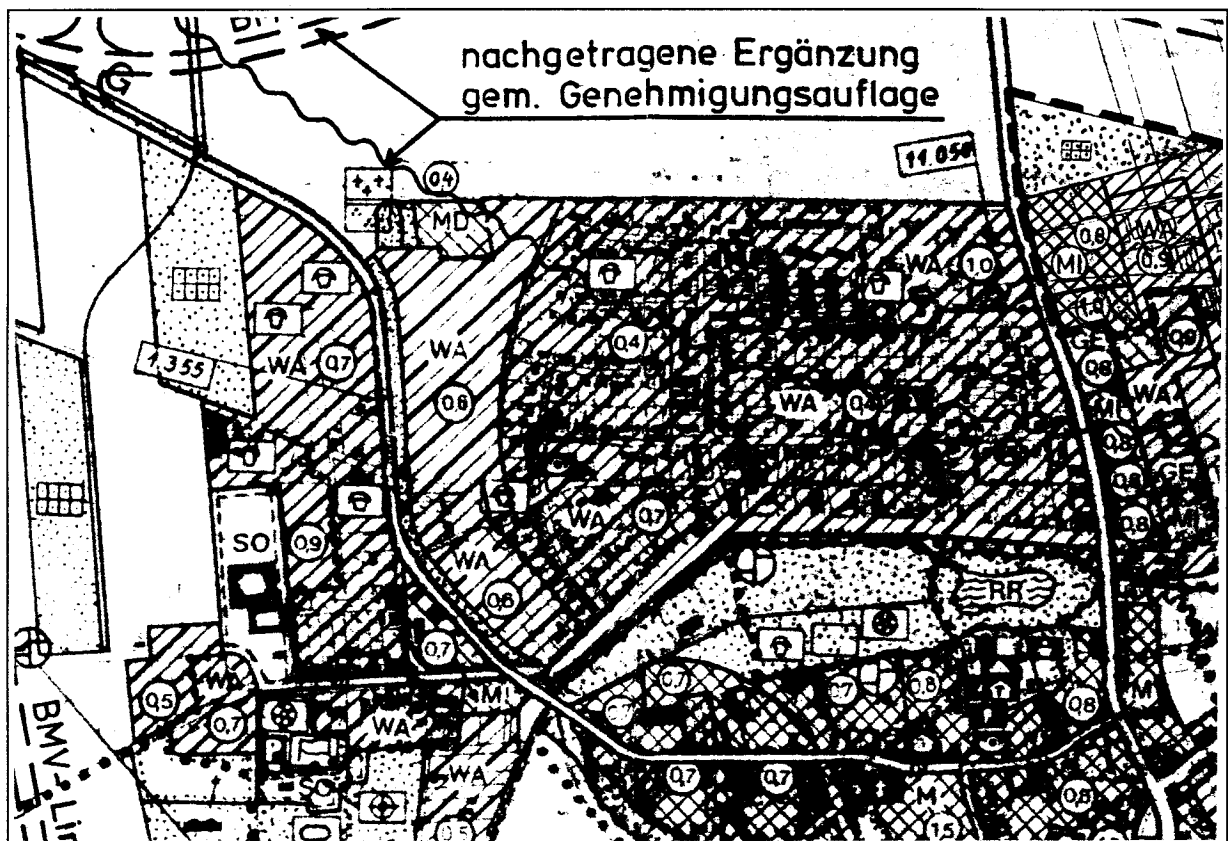
Der Grundsatz der Konfliktbewältigung wird damit bei der Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs eingehalten.

### 3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Der Bebauungsplan wird aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Pattensen entwickelt. Dieser ist an die Ziele der Raumordnung angepaßt. Darüber hinausgehende Ziele der Raumordnung gibt es für die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht. Der Kommunalverband Großraum Hannover hat als Träger der Regionalplanung mitgeteilt (Schreiben vom 28.08.1998), daß der Bebauungsplan mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist.

### 4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan wird aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt (vgl. den folgenden Planausschnitt). Die Flächen im Plangebiet sind überwiegend als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer durchschnittlichen Geschößflächenzahl von 0,6 dargestellt.

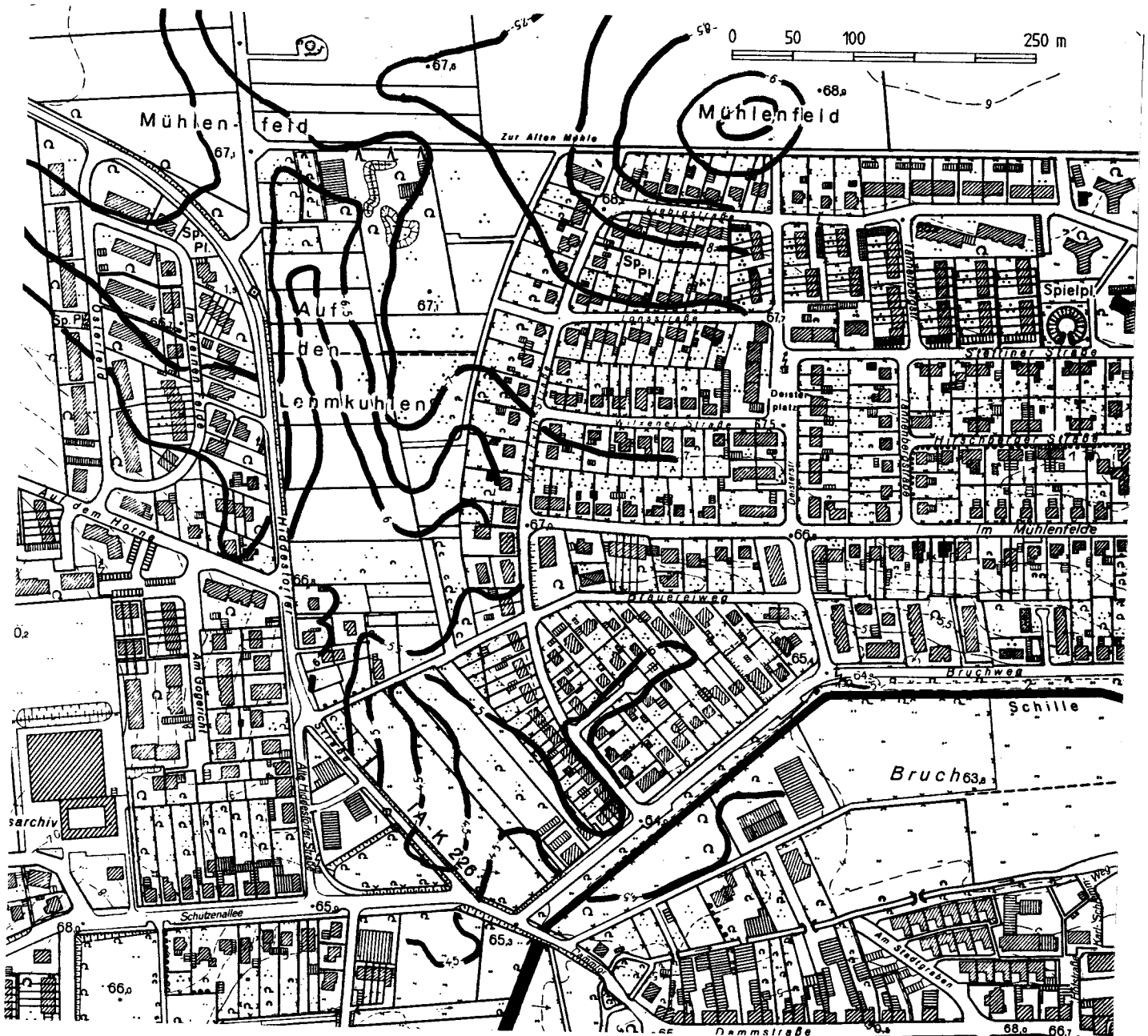


Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Pattensen  
Maßstab 1 : 10.000

## II. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan

### 1. Geländebeziehungen und Entwässerung

Die Höhenverhältnisse im Plangebiet ergeben sich aus dem folgenden Kartenausschnitt. Das Gelände im Plangebiet 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 vom Ingenieurbüro Dr.-Ing. Meihorst und Partner, Hannover, im Auftrage der KSG Kreissiedlungsgesellschaft Hannover als Erschließungsträger, 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. nachgewiesenen 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  $5 \times 10^{-6}$  an. Damit eignen sich diese Schichten für die Versickerung. Durch entsprechende Gestaltung der Versickerungsmulden an den Straßen und 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.

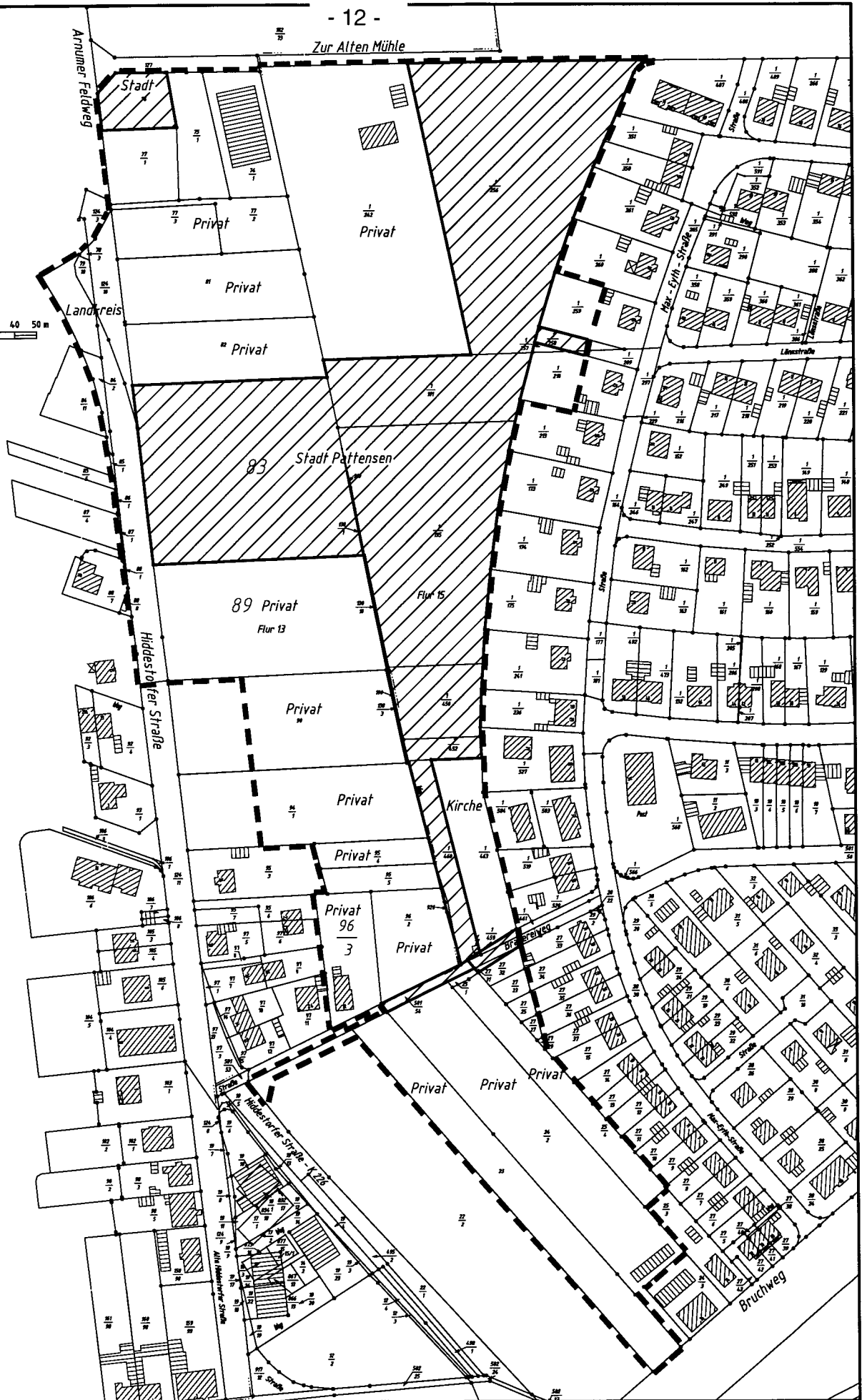
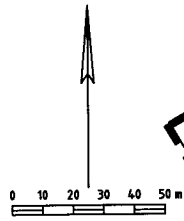
In dem „Geotechnischen Gutachten“ werden auch Angaben zu den **Grundwasserständen** gemacht. Bei den Untersuchungen am 30. und 31.07.1998 wurde Grundwasser in wechselnden Tiefen zwischen 2,4 m und größer 4,0 m angetroffen. Der Gutachter führt aber aus, daß für unterkellerte Konstruktionen Grundwasserstände 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 Bebauungsplan-Vorentwurf 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.

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

## 3. Größe des Geltungsbereichs, Eigentumsstruktur

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine **Größe von rd. 8,4 ha**.

Von den Flächen im Plangebiet gehören die im folgenden Plan schraffierten Flächen der Stadt Pattensen. Die übrigen Flächen sind Privateigentum.



Stadt Pattensen, Bebauungsplan Nr. 138 "Auf den Lehmkuhlen"



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

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

Bebaute Flächen im Plangebiet gibt es nur am Nordrand und am Bauereiweg. Das Grundstück „Zur Alten Mühle 2“ (Flurstücke 74/1 und 1/242) ist mit einer großen Scheune und einem Wohnhaus bebaut (landwirtschaftlicher Betrieb Burgdorf). Der südliche Teil des Flurstücks 1/242 wird als Garten und Park genutzt. Er steht für eine Bebauung nicht zur Verfügung. Auf dem Flurstück 96/3 am Bauereiweg steht ein Wohnhaus.

Die Freiflächen im Plangebiet werden als Acker, Grünland (Wiese, Weide), Haus- und Kleingärten genutzt. Vgl. dazu den beigefügten **Bestandsplan**! Die Kleingärten werden zum Teil nicht mehr bewirtschaftet.

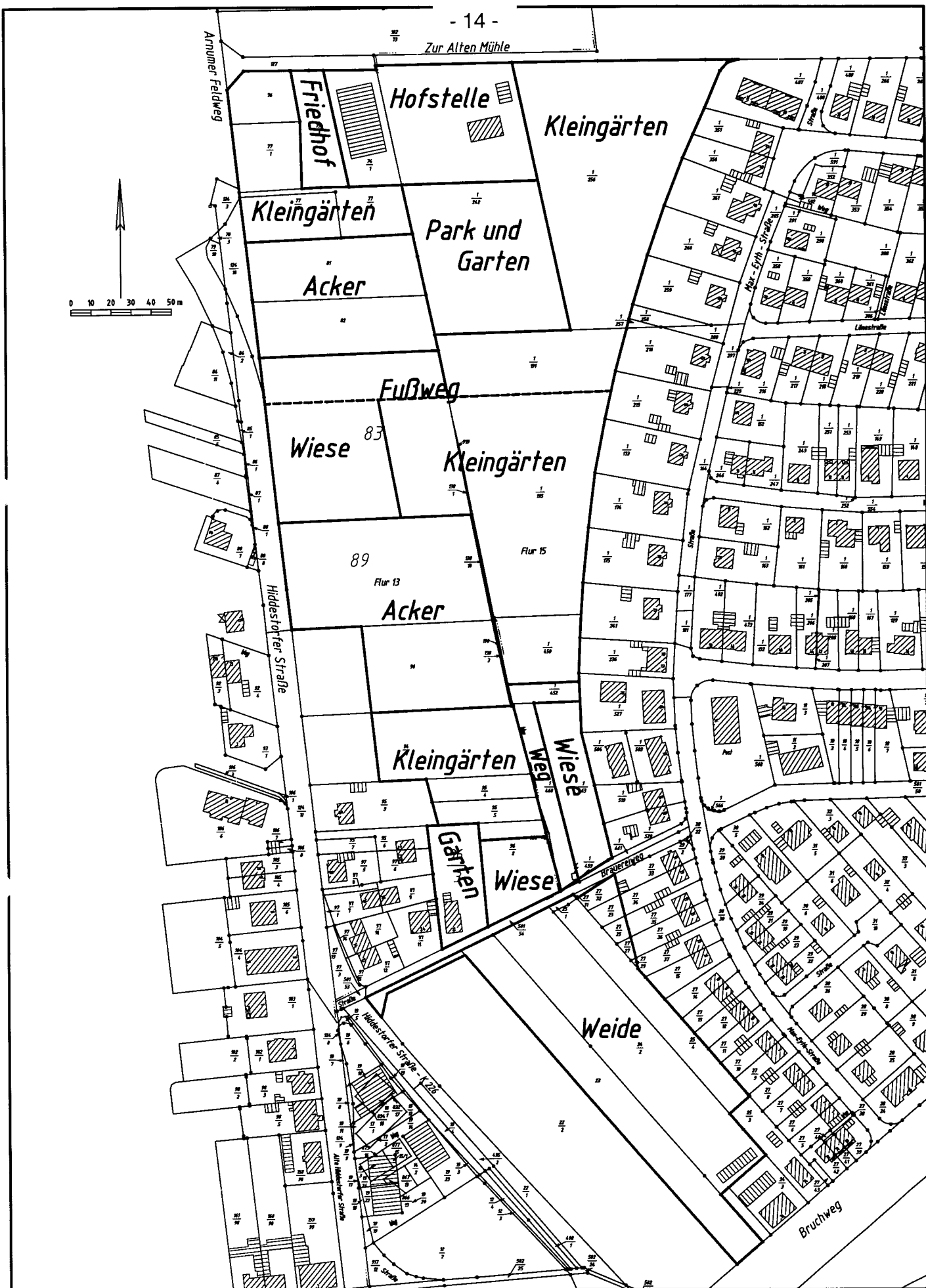
Der Zustand von Natur und Landschaft im Plangebiet und die Bedeutung der Freiflächen für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts müssen bewertet werden. Das geschieht am besten auf der Grundlage der festgestellten Biotoptypen:

- Die Ackerflächen sind nach dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (Stand: Okt. 1992) als Biotoptyp „Acker (A)“ einzuordnen.
- Bei den Wiesen und Weiden handelt es sich um den Biotoptyp „Intensivgrünland“ (GI).
- Die Haus- und Kleingärten sind den Biotoptypen „neuzeitlicher Ziergarten“ (PHZ) und „strukturarme Kleingartenanlage“ (PKA) zuzuordnen.

#### Bewertung

Die Ausprägung der Schutzgüter Boden, Wasser, Luft und Klima, Arten und Lebensgemeinschaften muß für Beurteilung der Auswirkungen der geplanten Bebauung bewertet werden. Dazu werden die Schutzgüter danach eingestuft, ob sie für den Naturhaushalt von besonderer, allgemeiner oder geringer Bedeutung sind. Vgl. dazu die „Naturschutzfachlichen Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des NLO (Hannover 1994)!

- Boden: Es handelt sich im Plangebiet um stark überprägten Naturboden. Er ist für den Naturhaushalt von allgemeiner Bedeutung (Wertstufe 2).
- Wasser: Im Plangebiet gibt es keine Oberflächengewässer. Es geht daher nur um das Grundwasser. Das Grundwasser wird aus landschaftspflegerischer Sicht nach seinem Natürlichkeitsgrad bewertet. Danach hat das Grundwasser im Plangebiet für den Naturhaushalt nur allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2).
- Luft und Klima: Hier geht es im wesentlichen um die Entstehung und Verteilung von Frischluft. Das Plangebiet liegt innerhalb der Ortslage. Es ist von Bebauung umgeben. Es hat keine Bedeutung für die Verteilung von Frischluft; denn es beeinflusst keine Luftaustauschbahn zwischen unbelasteten und belasteten Gebieten.
- Arten und Lebensgemeinschaften: Bei dem Acker (A), dem Intensivgrünland (GI), den neuzeitlichen Ziergärten (PHZ) und den strukturarmen Kleingärten (PKA) handelt es sich um naturferne Biotoptypen, die für die Erhaltung und Entwicklung einer artenreichen Flora und Fauna eine geringe Bedeutung haben (Wertstufe 3).



Stadt Pattensen, Bebauungsplan Nr. 138 "Auf den Lehmkuhlen", Bestandsplan

### III. Begründung der wesentlichen Festsetzungen

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

#### 1. Städtebauliches Konzept

Als Planungsgrundlage für den Bebauungsplan wurde vom Planbearbeiter in Zusammenarbeit mit der KSG Kreissiedlungsgesellschaft Hannover mbH zunächst der beigelegte **Bebauungsvorschlag** entwickelt. Er illustriert die mögliche Nutzung des Plangebiets und erläutert die Festsetzungen.

##### a) Rahmenbedingungen

Bei der Ausarbeitung des Bebauungsvorschlags waren folgende Rahmenbedingungen zu beachten:

- In das Plangebiet werden die Flächen im Dreieck Arnumer Feldweg / „Zur Alten Mühle“ einbezogen (Kleingärten, Friedhof, landwirtschaftlicher Betrieb), weil deren Bestand gesichert werden soll.
- Zur freien Landschaft hin soll ein harmonischer Ortsrand entstehen.
- Das Oberflächenwasser muß im Plangebiet versickert werden. Dafür sind ausreichende Flächen vorzusehen.
- Das Schmutzwasser muß nach Süden zum Bruchweg abgeführt werden.
- Die vorhandene Wegeverbindung durch den nördlichen Teil des Plangebiets von der Max-Eyth-Straße zur Hiddestorfer Straße soll erhalten bleiben.
- Im Plangebiet wird eine Fläche für eine Kindertagesstätte und einen Spielplatz benötigt.

Unter Beachtung dieser Rahmenbedingungen wurde der Bebauungsvorschlag ausgearbeitet.

##### b) Entwurfsziele

Ziel des Bebauungsvorschlags ist ein attraktives Wohngebiet, das vielfältige Wohnbedürfnisse erfüllt. Im Plangebiet sollen vorwiegend Einfamilienhäuser als freistehende Einzelhäuser oder als Doppelhäuser entstehen. Dieses Angebot an Einfamilienhäusern soll durch Reihenhäuser (zwei Vollgeschosse) ergänzt werden. Und schließlich sollen auch Geschoßwohnungen in Wohnhäusern mit nicht mehr als zwei Vollgeschossen möglich sein.

Weitere Entwurfsziele:

- Kurze Verbindungen für Fußgänger und Radfahrer durch Fuß- und Radwege, die das Straßennetz ergänzen.
- Für den nordwestlichen Teil von Pattensen wird eine Kindertagesstätte benötigt. Sie soll so liegen, daß sie auch für Bürger, die nicht im Plangebiet wohnen, gut zu erreichen ist.

##### c) Erläuterungen zur Planung

###### Verkehrerschließung

Die äußere Verkehrerschließung der geplanten Wohnbebauung erfolgt von der Hiddestorfer Straße (K 226) und vom Bruchweg. Im Bebauungsplan Nr. 138a sind dafür die Planstraßen A und B festgesetzt. Die Planstraße B wird beibehalten. Die Planstraße A wird nach Norden

verschoben. Außerdem ist im Süden ein Anschluß über den Brauereiweg und den Bruchweg vorgesehen. Geplant sind Wohnstraßen mit Sickermulden für die Oberflächenentwässerung. Dafür wird eine Breite von 8 m festgesetzt.

Die Grundstücksbreite der Hiddestorfer Straße reicht aus, auch auf der baulanderschließenden Ostseite, den noch erforderlichen Gehweg mit Baumbepflanzungen anlegen zu können.

Im Nordwesten gibt es den Arnumer Feldweg und den Weg „Zur Alten Mühle“. Sie bleiben in ihrer bestehenden Funktion erhalten. Deshalb werden sie auch nicht in das Plangebiet einbezogen. Sie erschließen die Kleingärten, den Friedhof und den landwirtschaftlichen Betrieb auf dem Grundstück „Zur Alten Mühle 2“.

Nach Osten zur Max-Eyth-Straße gibt es zwei Fußwegverbindungen, eine im Norden über die Flurstücke 1/258 und 1/209 und eine im Süden über den Brauereiweg. Sie werden beibehalten.

Zur inneren Verkehrserschließung wird die Planstraße A nach Osten bis an den Rand des Plangebiets geführt, um den Westteil der Grundstücke an der Max-Eyth-Straße zu erschließen. Über diesen Straßenzug wird die vorhandene Wegeverbindung von der Max-Eyth-Straße zur Hiddestorfer Straße erhalten.

Zur weiteren inneren Verkehrserschließung wird die Planstraße A in einer Bautiefe vom Ostrand des Plangebiets entfernt nach Süden mit der Planstraße B und dem Brauereiweg verbunden (Planstraße C), und die Planstraßen A und C werden durch eine Planstraße D miteinander verbunden.

Der Südteil des Plangebiets wird durch eine Verbindung des Brauereiwegs mit dem Bruchweg (Planstraße Süd) erschlossen. Für den südlichen Teil der Straße ist auf der Ostseite ein Pflanzstreifen geplant, durch den die Straße von dem angrenzenden bebauten Grundstück abrückt. Der Pflanzstreifen kann das Oberflächenwasser von der Straße aufnehmen. Deshalb ist die Breite der öffentlichen Verkehrsfläche nur mit 6 m festgesetzt.

### **Wohnbebauung, Kindertagesstätte**

Die geplante Wohnbebauung besteht im wesentlichen aus freistehenden Einfamilienhäusern. Das entspricht der Nachfrage. Um verschiedenartige Wohnbedürfnisse zu befriedigen, sind Reihenhäuser und Geschößwohnungen an der Planstraße A geplant.

Für die Kindertagesstätte wurde ein Standort an der Planstraße A gewählt, und zwar so, daß der Betrieb der Kindertagesstätte die geplanten Wohngrundstücke möglichst wenig stört.

Der notwendige Kinderspielplatz wird der Kindertagesstätte zugeordnet. Im Westen grenzt er an den Arnumer Feldweg, der dort nur von Fußgängern und Radfahrern genutzt wird.

### **Grünordnung**


Die Grünordnung umfaßt zwei wesentliche Bestandteile: Die Eingrünung des Plangebiets zur freien Landschaft im Nordwesten und Norden und die Durchgrünung des Plangebiets.

Zur Eingrünung wird der Bestand an Grün im Nordwesten (Kleingärten, Friedhof, Bäume und Sträucher am Rande der Hofstelle) gesichert und durch einen 20 m breiten Pflanzstreifen östlich der Hofstelle ergänzt.

Zur Durchgrünung wird die Grünfläche auf der Hofstelle (Garten, Park) gesichert. Außerdem wird der östliche Teil des Flurstücks 90, der nicht für eine Bebauung zur Verfügung steht, als private Grünfläche ausgewiesen. Diese Grünflächen, die im Bebauungsplan festgesetzt werden, werden durch die Hausgärten auf den Wohngrundstücken ergänzt. Bei der geplanten Einfamilienhausbebauung entstehen umfangreiche Hausgärten, die für die Durchgrünung des Plangebiets sorgen. Öffentliche Grünflächen sind zur Durchgrünung des Plangebiets nur in einem Streifen an der Planstraße Süd vorgesehen.



**Stadt Pattensen**  
**Ortschaft Pattensen-Mitte**  
**Bebauungsplan Nr. 138**  
**„Auf den Lehmkuhlen“**  
**Bebauungsvorschlag**



0m 10 20 30 40 50m  
Maßstab in Meter



## 2. Art der baulichen Nutzung

### a) Allgemeines Wohngebiet (WA)

Die für eine Wohnbebauung vorgesehenen Flächen werden 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.

<p><b>§ 4 BauNVO</b> <b>Allgemeine Wohngebiete</b> (1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.</p>
---

### b) Dorfgebiet (MD)

Am Nordrand des Plangebiets liegt die Hofstelle des landwirtschaftlichen Betriebs Burgdorf. Sie besteht aus einer großen Scheune und einem Wohnhaus. Erschlossen ist die Hofstelle über den Weg „Zur Alten Mühle“. Bestand und Entwicklung der Hofstelle sollen durch die geplante Wohnbebauung nicht beeinträchtigt werden. Deshalb wird der baulich genutzte Teil der zur Hofstelle gehörenden Flächen als „Dorfgebiet“ (MD) festgesetzt. Damit bleiben die vorhandenen baulichen Anlagen zulässig. Sie können bei Bedarf auch erweitert oder ergänzt werden. Das MD ist der einzige Baugebietstyp, in dem die Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe allgemein zulässig sind. Sollte der Betrieb aufgegeben werden, ist eine Folgenutzung durch nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe möglich.

<p><b>§ 5 BauNVO</b> <b>Dorfgebiete</b> (1) Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben.</p>
---

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

Ausgangspunkt für das Maß der baulichen Nutzung ist das Ziel, die Bodenversiegelung durch bauliche Anlagen zu begrenzen. Deshalb wird die *Grundflächenzahl (GRZ)* so weit eingeschränkt, wie das mit der geplanten baulichen Nutzung und dem Ziel kostensparenden Bauens vereinbar ist:

- Im „Allgemeinen Wohngebiet“ (WA) wird für die Einzel- und Doppelhäuser und für die Geschößwohnungen eine GRZ von 0,3 zugelassen und für die Reihenhäuser eine GRZ von 0,4. Das sichert die notwendige Durchgrünung.
- Im „Dorfgebiet“ (MD) am Nordrand des Plangebiets soll eine ähnliche Bebauungsdichte entstehen können wie bei den Einzel- und Doppelhäusern im WA. Deshalb wird dort auch eine GRZ von 0,3 festgesetzt.

Ausgangspunkt für die Festsetzung der *Zahl der Vollgeschosse* ist die geplante Wohnbebauung aus Einfamilienhäusern als freistehende Einzelhäusern oder als Doppelhäuser. Für sie wird ein Vollgeschoß zugelassen. Abweichend davon werden nur bei den Reihenhäusern und den Geschößwohnungen 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 Geschößwohnungen 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 eine Doppelhaushälfte aber als ein Wohngebäude zählt, könnten in einem Doppelhaus insgesamt vier Wohnungen entstehen. Um das zu vermeiden, wird in einer Doppelhaushälfte nur eine Wohnung zugelassen.

Die 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, zwei in jeder Hälfte, 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.

Im „Dorfgebiet“ (MD) ist die Einschränkung der Zahl der Wohnungen nicht notwendig. Dort ist genug Platz.

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:

- Zu den Straßen soll grundsätzlich ein Abstand von 5 m für Vorgärten oder als Vorplatz verbleiben. Um eine optimale Ausnutzung der Grundstücke zu ermöglichen, wird der Abstand in einigen Bereichen auf 3 m reduziert, hauptsächlich dort, wo die Straße an der Nordseite der Grundstücke liegt. An der Hiddestorfer Straße wird der Abstand auf 12 m erhöht, um zu vermeiden, daß die Wohnhäuser unzumutbarem Verkehrslärm ausgesetzt sind.
- Von den Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern am Nordrand des Plangebiets soll die Bebauung einen Mindestabstand von 3,0 m einhalten, damit sie die Entwicklung der Anpflanzungen nicht beeinträchtigt.
- Zwischen WA und MD soll die Bebauung einen Abstand auf jeder Seite von mindestens 5 m einhalten.

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.

#### **4. Öffentliche Fläche für Gemeinbedarf: Kindertagesstätte**

Nach den Zielen des Bebauungsplans soll eine Fläche für eine Kindertagesstätte gesichert werden. Als Standort wurde eine Fläche auf der Nordseite der Planstraße A gewählt. Die vorgesehene Fläche (Größe rd. 988 m<sup>2</sup>) wird entsprechend festgesetzt.

#### **5. 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. Außerdem werden Wirtschaftsgebäude ausgenommen, um zu vermeiden, daß den Bauherrn durch den Nutzungszweck (kein Dachausbau) nicht zu rechtfertigende und unwirtschaftliche Lösungen aufgezwungen werden. Im Plangebiet kommt diese Regelung wohl in erster Linie für das MD in Betracht. Und schließlich werden im Interesse eines ökologischen Bauens begrünte Flachdächer zugelassen. Sie mögen zwar nicht so ins Ortsbild passen. Hier wird aber dem ökologischen Belang ein größeres Gewicht eingeräumt.

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

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

### c) Versickerung

Das Oberflächenwasser soll auf den Baugrundstücken versickert werden. Dies wird in der örtlichen Bauvorschrift verbindlich vorgeschrieben. Vgl. dazu unten Abschnitt V.A.1.b (S. 29).

## 6. Öffentliche Verkehrsflächen

Die Kreisstraße 226 (Hiddestorfer Straße) und der Bruchweg bilden die **äußere Verkehrserschließung** des Plangebiets. An sie schließt das Plangebiet zur Zeit im Norden über Feldwirtschaftswege (Arnum Feldweg und Weg „Zur Alten Mühle“) und im Westen über direkte Zufahrten zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen an. Im Norden soll es dabei bleiben. Im Westen sollen in Zukunft die Planstraßen A und B das Plangebiet mit der K 226 verbinden. Im Süden verbindet die Planstraße Süd das Plangebiet mit dem Bruchweg.

Die **innere Verkehrserschließung** des Plangebiets wurde bereits oben in Abschnitt III.1.c) (S. 15) eingehend dargestellt. Für die Straßen wird eine 8 m breite öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Der Verkehr (Fußgänger, Radfahrer, Kfz.) erfordert nur ca. 6 m. Der Rest wird für Versickerungsmulden benötigt, in denen das von den Verkehrsflächen abfließende Niederschlagswasser versickern soll. Bei dem Teil der Planstraße Süd, an dessen Ostseite der Pflanzstreifen festgesetzt ist, kann das Oberflächenwasser in dem Pflanzstreifen versickern. Für die Straßenfläche genügen daher 6 m.

Für den Brauereiweg wird ebenfalls eine Breite von 8 m eingeplant. Dafür wird ein 3 m breiter Streifen des angrenzenden Grünlands in das Plangebiet einbezogen und entsprechend festgesetzt.

Für die Verbindungen zwischen Plangebiet und Max-Eyth-Straße werden „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung“ festgesetzt mit der Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“. Auf diese Weise wird deutlich gemacht, daß über diese Verbindungen kein Kfz.-Verkehr fließen soll.

## 7. Öffentliche und private Grünflächen, Flächen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Das Grünkonzept für das Plangebiet wurde bereits oben in Abschnitt III.1.c) erläutert. Die dafür vorgesehenen Flächen sind überwiegend als öffentliche und private Grünflächen festgesetzt. Außerdem sind auf den Baugrundstücken am Rande der Hiddestorfer Straße (K 226) „Flächen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern“ festgesetzt.

### a) Öffentliche Grünflächen

Der geplante **Pflanzstreifen** am Nordrand des Plangebiets wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Mit einer Breite von 20 m ist er so bemessen, daß dort auch große Bäume heranwachsen können. Die Lage an der Nordseite der Bebauung sorgt dafür, daß keine Verschattung der Wohngrundstücke entsteht. Um die Planungsziele deutlich zu machen, wird die Fläche zusätzlich als „Fläche zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern“ festgesetzt.

Der Pflanzstreifen an der Planstraße Süd wird ebenfalls als öffentliche Grünfläche mit entsprechender Zweckbestimmung festgesetzt. Da er auch das Oberflächenwasser der Planstraße aufnehmen soll, wird er außerdem als „Fläche für die Wasserwirtschaft“ mit der Zweckbestimmung „Sickerfläche“ festgesetzt.

Als weitere öffentliche Grünfläche ist der geplante **Spielplatz** festgesetzt. Der Standort wurde so gewählt, daß der Spielplatz im Zusammenhang mit der Kindertagesstätte angelegt werden kann, und daß die Geräusche spielender Kinder die geplanten Wohnhäuser möglichst wenig stört. Die Fläche ist 675 m<sup>2</sup> groß. Sie deckt den Bedarf im Plangebiet. Vgl. dazu unten Abschnitt V.A.3 (S. 30).

Schließlich wird auch der **Judenfriedhof** am Weg „Zur Alten Mühle“ als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Der Friedhof wird nicht mehr belegt. Die alten Gräber sind aber noch vorhanden. Die großen Bäume auf dem Friedhof bereichern das Stadtbild. Sie tragen zur Eingrünung des Plangebiets bei. Die Bezirksregierung Hannover hat darauf hingewiesen, daß der Friedhof ein **Kulturdenkmal** gemäß § 3 Nieders. Denkmalschutzgesetz ist. Dies ist im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

## b) Private Grünflächen

Die **Dauerkleingärten** in der Nordwestecke des Plangebiets sollen erhalten bleiben. Sie bilden einen Teil der Eingrünung des Plangebiets. Um ihren Bestand zu sichern, werden sie als private Grünflächen mit entsprechender Zweckbestimmung festgesetzt. In diese Festsetzung wird das Flurstück 81 einbezogen, das zur Zeit noch als Acker genutzt wird. Es steht für eine Bebauung nicht zur Verfügung. Aus der Sicht der Stadt sollten auf dieser Fläche neue Dauerkleingärten für Gartenfreunde entstehen, die im Plangebiet ihre Gärten aufgeben müssen, um Platz für die Wohnbebauung zu schaffen.

Zu der landwirtschaftlichen Hofstelle am Weg „Zur Alten Mühle“ gehört eine große Gartenanlage mit Teich. Sie soll erhalten bleiben. Sie steht nach dem Willen des Eigentümers für eine Bebauung nicht zur Verfügung. Um den Bestand zu sichern, wird die Gartenanlage als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „**Hausgarten**“ festgesetzt.

Am Nordrand der landwirtschaftlichen Hofstelle gibt es auf dem Flurstück 1/242 Bäume und Sträucher. Sie sollen als Teil der Eingrünung des Plangebiets zur offenen Landschaft erhalten werden. Deshalb wird dort ein 8 m breiter Streifen als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „**Pflanzstreifen**“ festgesetzt. Für die Bäume und Sträucher werden Erhaltungsbindungen wie auf der anschließenden öffentlichen Grünfläche festgesetzt.

Eine weitere Gartenfläche soll auf dem Flurstück 90 entstehen. Die Fläche wird zur Zeit als Acker genutzt. Der Westteil ist im Bebauungsplan Nr. 138a als WA für Wohnhäuser mit zwei bis drei Vollgeschossen festgesetzt (vgl. den Plan auf S. 8). Das Flurstück 90 steht nach dem Willen der Eigentümer nicht für eine Bebauung zur Verfügung. Aus der Sicht der Stadt sollen die Bebauungsmöglichkeiten, die mit dem Bebauungsplan Nr. 138a geschaffen wurden, erhalten bleiben, schon um Entschädigungsansprüche zu vermeiden. Auf dem verbleibenden Teil des Flurstücks sollen als Ausgleich für die hohe Bebauung, die im Plangebiet nicht zugelassen wird, **Hausgärten** entstehen. Dafür wird eine private Grünfläche mit entsprechender Zweckbestimmung festgesetzt. Die Fläche liegt zentral im Plangebiet. Eine „grüne Insel“, wie die Gartenanlage im Nordteil des Plangebiets, belebt das Erscheinungsbild des Wohngebiets und fördert die Belange der Landschaftspflege und des Naturschutzes.

### **c) Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**

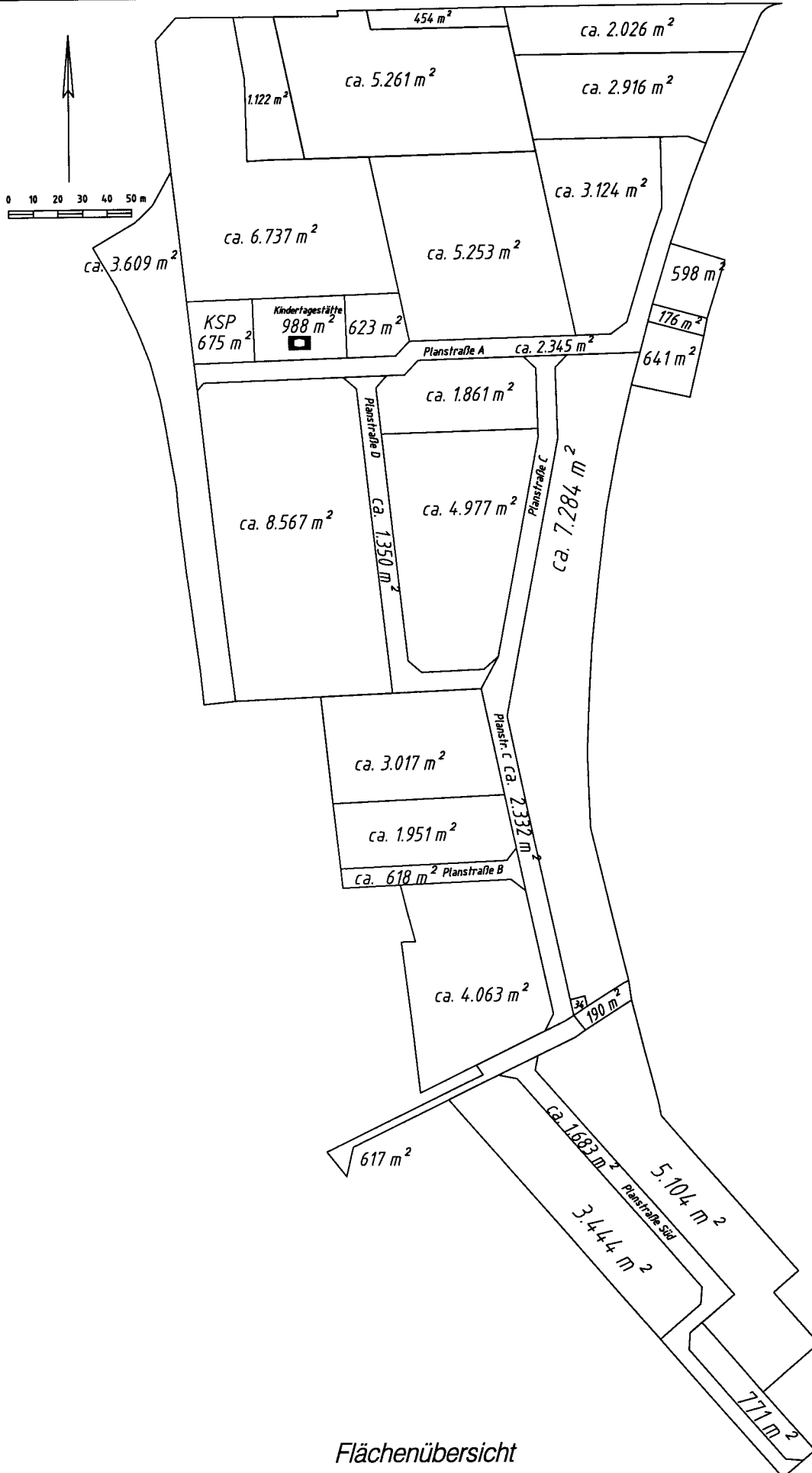
Im Bebauungsplan Nr. 138a ist an der Hiddestorfer Straße (K 226) ein 5 m breiter Pflanzstreifen festgesetzt (vgl. den Plan auf S. 8). Dabei soll es bleiben. Die Festsetzung wird in den neuen Bebauungsplan übernommen, um eine gewisse Eingrünung des Plangebiets zur Hiddestorfer Straße hin zu erreichen. 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.

### **8. Flächenübersicht**

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

Stadt Pattensen, Bebauungsplan Nr. 138 "Auf den Lehmkuhlen"			
Flächenübersicht			
Stand: 25. September 1998			
Art der Nutzung	Größe (m²)	Größe (m²)	Anteil (%)
Allgemeines Wohngebiet (WA)		45.153	53,5%
für Geschoßwohnungen	2.916		
für Reihenhäuser (GRZ 0,4)	4.985		
für Einzel- und Doppelhäuser (GRZ 0,3)	37.252		
Dorfgebiet (MD)		5.261	6,2%
Kindertagesstätte		988	1,2%
<b>Summe Bauflächen</b>		<b>51.402</b>	<b>60,9%</b>
öffentliche Straßenverkehrsflächen		12.554	14,9%
Hiddestorfer Straße	3.609		
Planstraße A	2.345		
Planstraße B	618		
Planstraße C	2.332		
Planstraße D	1.350		
Brauereiweg	617		
Planstraße Süd	1.683		
öffentliche Verkehrsflächen für Fuß- und Radwege		366	0,4%
öffentliche Grünflächen		4.594	5,4%
Friedhof	1.122		
Kinderspielplatz	675		
Pflanzstreifen	2.797		
private Grünflächen		15.461	18,3%
Pflanzstreifen	454		
Hausgärten	8.270		
Dauerkleingärten	6.737		
Fläche für die Trafo-Station		34	0,0%
<b>Summe Erschließungs- u. Freiflächen</b>		<b>33.009</b>	<b>39,1%</b>
<b>GESAMTFLÄCHE</b>		<b>84.411</b>	<b>100,0%</b>





Flächenübersicht

## **IV. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans**

### **1. Maßnahmen - Kosten - Finanzierung**

Zur Durchführung des Bebauungsplans müssen die festgesetzten öffentlichen Flächen von der Stadt erworben werden. Außerdem müssen die geplanten öffentlichen Straßen, die Fuß- und Radwege, die Entwässerungsanlagen und die öffentlichen Grünflächen (Spielplatz, Pflanzstreifen) hergestellt werden. Die Stadt beabsichtigt, die **KSG Kreissiedlungsgesellschaft Hannover mbH** als Erschließungsträger mit der Durchführung dieser Maßnahmen zu beauftragen. Sie wird die ihr gehörenden Flächen, auf denen Wohnhäuser geplant sind, an die KSG verkaufen.

Die Kosten der Maßnahmen sollen von der KSG aus den Wertsteigerungen gedeckt werden, die durch die Umwandlung der Freiflächen (Acker, Grünland, Kleingärten) 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**

Der als WA festgesetzte Teil des Plangebiets, der für eine Bebauung neu parzelliert werden muß, wird Eigentum der KSG. Sie 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. Abwägungsgebot

### Vorbemerkung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **1. Erschließung**

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

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

Dies ist gewährleistet.

#### **a) Verkehrserschließung**

Die Verkehrserschließung wurde bereits in Abschnitt III.1.c) (S. 15) erläutert. Durch die festgesetzten Verkehrsflächen wird eine den Anforderungen des § 5 NBauO genügende Verkehrserschließung gewährleistet.

Durch die neuen Einmündungen in die K 226 (Hiddestorfer Straße) wird die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht wesentlich beeinträchtigt. Die Einmündungen liegen innerhalb der Ortslage von Pattensen. Sie wurden bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 138a (vgl. den Plan auf S. 8) mit dem Landkreis als Träger der Straßenbaulast abgestimmt.

#### **b) öffentlicher Personennahverkehr**

Das Plangebiet ist zur Zeit im öffentlichen Personennahverkehr mit den Buslinien 340 (Pattensen - Laatzen/Centrum) und 366 (Pattensen - Peiner Straße) des Großraum-Verkehr Hannover (GVH) zu erreichen. Auf der Hiddestorfer Straße verkehrt die Linie 366 mit Haltestellen am Nordwestrand des Plangebiets (Pattensen, Hiddestorfer Straße) und am Südwestrand (Pattensen, Max-Eyth-Straße). Am Südwestrand des Plangebiets verkehrt die Linie 340 mit der Haltestelle „Pattensen, Max-Eyth-Straße“. Die Fahrzeit ins Zentrum von Hannover (Kröpke) beträgt mit der Linie 340 ca. 54 Minuten und mit der Linie 366 ca. 48 Minuten.

Der Kommunalverband Großraum Hannover (KGH) hat in seiner Stellungnahme vom 28.08.1998 zum Bebauungsplanvorentwurf darauf hingewiesen, daß durch den Bebauungsplan die Freihaltung einer möglichen Stadtbahntrasse aufgegeben wird. Nach einer Machbarkeitsstudie der TransTeC aus dem Jahre 1990 verläuft die Trassenvariante 1 über den Arnum Feldweg, an der Hiddestorfer Straße entlang und durch die Bruchwiesen ins Stadtzentrum. Diese Trasse wird durch den Bebauungsplan aufgegeben. Es gibt aber eine Trassenvariante 2, die an der B 3 und der B 3-alt entlang ins Stadtzentrum führt. Aus der Sicht der Stadt können die beiden Trassenvarianten nördlich von Pattensen miteinander verbunden werden, so daß innerhalb der Ortslage nur die Trasse an der B 3-alt freigehalten werden muß. Sie wird durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt.

### c) Ver- und Entsorgung

Träger der **Wasserversorgung** ist die **Stadt**. Für die Versorgung des Plangebiets muß das Leitungsnetz entsprechend erweitert werden. Das ist möglich.

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

Träger der **Elektrizitätsversorgung** ist die Hannover-Braunschweigische Stromversorgungs-AG (**HASTRA**). Im Plangebiet gibt es am Brauereiweg eine Trafo-Station der HASTRA. Die Fläche ist entsprechend festgesetzt. Für die Durchführung des Bebauungsplans muß das Leitungsnetz erweitert werden. Das ist möglich.

Durch das Plangebiet verläuft eine 20 kV-Kabeltrasse von der Hiddestorfer Straße zur Max-Eyth-Straße. Die Kabeltrasse liegt am Südrand des Flurstücks 94/1, am Nordrand des Flurstücks 96/4 und auf den Flurstücken 1/460 und 1/452. Bei der Durchführung des Bebauungsplans kann sie in die öffentlichen Straßenverkehrsflächen (Planstraßen B und C) gelegt werden. Lediglich der östliche Teil wird über ein Baugrundstück führen. Die Kabeltrasse hat dort Bestandsschutz. Gesonderte Festsetzungen sind nicht erforderlich.

Träger der **Gasversorgung** ist die **Landesgasversorgung Niedersachsen AG**. Für die Versorgung des Plangebiets muß das Leitungsnetz erweitert werden. Die Landesgas hat mitgeteilt, daß sie keine Einwände hat und über den Zeitpunkt der Erschließung informiert werden möchte, damit sie ihre Arbeiten rechtzeitig einplanen kann.

Träger der **Kommunikationsnetze** sind die **Deutsche Telekom AG** und die **BOSCH Telecom GmbH**. Für die geplante Bebauung müssen die Leitungsnetze erweitert werden. Das ist möglich.

Träger der **Abwasserbeseitigung** ist die Stadt. Das Plangebiet wird an die zentrale Schmutzwasserkanalisation angeschlossen. Das Kanalnetz wird dafür erweitert. Das ist möglich. Geplant ist ein Anschluß an die Schmutzwassersammler im Bruchweg. Für den Anschluß wurde das Plangebiet bis an den Bruchweg erweitert. Die Kanäle können innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen verlegt werden.

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

Zur bestehenden **Oberflächenentwässerung** vgl. oben Abschnitt II.1 (S. 10). Das Oberflächenwasser soll an Ort und Stelle versickert werden. Für das Wasser von den geplanten Straßen sind Sickermulden im Straßenseitenraum geplant. Das Oberflächenwasser, das auf den Baugrundstücken anfällt, muß ebenfalls 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. 11)!

Der Landkreis hat darauf hingewiesen, daß für die Versickerung des Wassers von den Erschließungsstraßen und -wegen eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 10 des Nieders. Wassergesetzes beim Amt für Wasser des Landkreises zu beantragen ist. 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.

## 2. Wohnbedarf der Bevölkerung

Durch den Bebauungsplan werden Grundstücke für den Bau von Wohnhäusern geschaffen. Geplant sind in erster Linie Einfamilienhäuser als Einzel- und Doppelhäuser. Um vielfältige Wohnbedürfnisse zu befriedigen sind in Teilbereichen auch Reihenhäuser und Geschosswohnungen geplant. Insgesamt entstehen **ca. 4,5 ha Nettobauland**, die als WA festgesetzt sind. Nach dem Bebauungsvorschlag können darauf **rd. 100 Wohnungseinheiten** entstehen, ca. 19 Reihenhäuser, ca. 68 Einzel- und Doppelhäuser und ca. 20 Geschosswohnungen. Damit leistet der Bebauungsplan einen wichtigen Beitrag zur **Deckung des Wohnbedarfs in der Stadt**. Das ist **das wesentliche Ziel des Bebauungsplans**.

## 3. Soziale Bedürfnisse der Bevölkerung und Belange des Bildungswesens

Die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung erfordern die Bereitstellung ausreichender öffentlicher Spielflächen. Der Bedarf wird im einzelnen durch das Nieders. Gesetz über Spielplätze vom 06.12.1973 (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 eine zulässige Geschoßfläche von rd. 26.000 m<sup>2</sup>. Das ergibt im Plangebiet einen Bedarf an nutzbarer Spielplatzfläche von 530 m<sup>2</sup>. Dieser Fläche muß rd. ein Viertel (25 %) für Nebenflächen hinzugerechnet werden, so daß sich ein Flächenbedarf von rd. 660 m<sup>2</sup> ergibt. Zur Deckung dieses Bedarfs wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung **Spielplatz** neben der geplanten Kindertagesstätte festgesetzt. Die Fläche ist rd. 675 m<sup>2</sup> groß. Sie deckt den Bedarf. Der Spielplatz ist von fast allen Wohngrundstücken im Plangebiet auf einem Weg von nicht mehr als 400 m erreichbar.

Die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung erfordern außerdem eine optimale Versorgung mit Kindertagesstätten. Im Plangebiet ist eine neue **Kindertagesstätte** geplant. Dadurch wird die Versorgung mit Kindergarten- und Hortplätzen im Plangebiet und seiner Umgebung verbessert. Das ist ein wichtiges Ziel des Bebauungsplans.

## 4. Belange der Landwirtschaft

Im Plangebiet liegt die Hofstelle des landwirtschaftlichen Betriebes Burgdorf. Der baulich genutzte Teil der Hofstelle wird als „Dorfgebiet“ (MD) so festgesetzt, daß der Bestand zulässig bleibt, und daß Erweiterungen möglich sind. Damit werden Bestand und Entwicklung des Betriebes gesichert.

Durch den Bebauungsplan werden ca. 1,34 ha Acker der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen. Vgl. den Bestandsplan auf S. 14! Es handelt sich um zwei getrennte Flächen, die für die landwirtschaftliche Produktion nur geringe Bedeutung haben. Sie sind für den Einsatz moderner Maschinen zu klein. Außerdem geht eine Weide zwischen Brauereiweg und Bruchweg für die landwirtschaftliche Nutzung verloren. Für sie gilt das gleich wie für den Acker.

Durch den Bebauungsplan rückt neue Wohnbebauung an den landwirtschaftlichen Betrieb Burgdorf im Plangebiet heran. Es handelt sich um einen Ackerbaubetrieb ohne Tierhaltung. Einschränkungen für die Nutzung der Hofstelle sind nicht zu erwarten. Am Ostrand, wo die neue Wohnbebauung entstehen soll, steht auf der Hofstelle ein Wohnhaus. Das Wirtschaftsgebäude ist außerhalb des Betriebsgeländes von Nutzungen umgeben (Friedhof, Dauerkleingärten), an denen sich nichts ändert. Auf dem Betriebsgelände kann der Betrieb selbst entscheiden, inwieweit er innerhalb des MD schutzbedürftige Nutzungen wie Wohnhäuser entstehen läßt.

Insgesamt werden die Belange der Landwirtschaft nicht erheblich beeinträchtigt.

## **5. Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile**

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

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

## **B. Auswirkungen des Bebauungsplans auf Umweltbelange, Umweltverträglichkeit**

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

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

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

### **1. Vermeidung oder Minderung von Emissionen und Immissionen, Umweltvorsorge**

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

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

#### **a) Reinhaltung der Gewässer**

Die Reinhaltung der Gewässer wird grundsätzlich durch den Anschluß des Plangebiets an die zentrale Schmutzwasserkanalisation gewährleistet. Eine Verunreinigung des Oberflächenwassers ist nicht zu erwarten. Im Plangebiet gibt es keine Gewässer. Oberflächenwasser aus dem Plangebiet fließt auch nicht in vorhandene Gewässer ab.

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

## b) Abfallbeseitigung

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

## c) Luftreinhaltung

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

## d) Lärmbekämpfung

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Belange des Umweltschutzes erfordern die Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm. Das festgesetzte Wohngebiet (WA) 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:

- Im geplanten Wohngebiet werden zwischen Hiddestorfer Straße und Planstraße D die OW für ein WA tagsüber und nachts größtenteils nicht eingehalten. Die IGW werden nur in einer Bautiefe an der Hiddestorfer Straße nicht eingehalten.
- Im Bereich zwischen Hiddestorfer Straße und Planstraße D werden tagsüber und nachts die IGW für eine gemischte Bebauung (MI, MD) eingehalten.
- Im südlichen Teil des Plangebiets (südlich der Grünfläche auf dem Flurstück 90 und zwischen Brauereiweg und Bruchweg) und im östlichen und nördlichen Teil des Plangebiets (östlich Planstraße D) werden die IGW eingehalten, größtenteils auch die OW.

Damit kann im größten Teil des Plangebiets ein optimaler 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.

Schließlich entsteht durch den neuen Bebauungsplan eine Verbesserung gegenüber dem geltenden Bebauungsplan Nr. 138a. Dort wird auf den Flächen in einer Bautiefe an der Hiddestorfer Straße eine Wohnbebauung mit zwei und drei Vollgeschossen zugelassen (vgl. den Plan auf S. 8). Diese Festsetzungen werden durch den neuen Bebauungsplan auf ein Vollgeschoß zurückgenommen.

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

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

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

### **a) Bodenschutzgebot**

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

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

Schonend bedeutet, daß bei der erstmaligen unvermeidbaren Inanspruchnahme noch naturnahen Bodens nach Möglichkeiten zu suchen ist, die Versiegelung gering zu halten. Mit der Festsetzung der GRZ von 0,3 bleibt die Stadt 25 % unter der Obergrenze der Baunutzungsverordnung für „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) von 0,4 (§ 17 Abs. 1 BauNVO).

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**

In der Abwägung sind nach § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) zu berücksichtigen. Der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt durch geeignete Festsetzungen nach § 9 als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich (§ 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Der vom Eingriff betroffene Raum ist im vorliegenden Fall das Plangebiet des Bebauungsplans. Der überwiegende Teil der Flächen im Plangebiet, auf denen die geplante Bebauung entstehen soll, wird als Acker, Wiese, Weide oder Kleingarten genutzt. Diese Flächen haben nur eine geringe Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege. Vgl. dazu oben Abschnitt II.4 (S. 13). Die Stadt hält daher die Ausarbeitung eines **Grünordnungsplans** zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege nicht für erforderlich (§ 6 NNatG).

## Beeinträchtigungen und Vorkehrungen zur Vermeidung sowie Ausgleichsmaßnahmen

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

Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes entstehen aber durch die Bodenversiegelung. Das Schutzgut **„Boden“** hat beim Acker, bei den Wiesen und bei den Kleingärten 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:

- Für das WA und MD wird eine GRZ von 0,3 und 0,4 festgesetzt. Bei der zulässigen Überschreitung dieses Wertes durch Nebenanlagen, Stellplätze und ihre Zufahrten um 50 % ergibt sich eine zulässige Versiegelung von 0,45 bzw. 0,6. Das ergibt einen Kompensationsbedarf von rd. 0,72 ha.
- Bei den öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Sickermulden im Seitenraum geplant. Von der festgesetzten Breite von 8 m werden daher höchstens 6 m versiegelt. Das sind 75 % der öffentlichen Straßenverkehrsflächen, die versiegelt werden. Bei der festgesetzten Breite von 6 m sind es 100 %. Für sie ergibt sich ein Kompensationsbedarf von rd. 0,21 ha.

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

Im Plangebiet wird der Ausgleich teilweise auf den Baugrundstücken erbracht. Dort bleiben 55 % der Flächen frei von baulichen Anlagen. Bei den Reihenhäusern sind es 40 %. Diese Flächen 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.

Bei den Straßen entsteht ein gewisser Ausgleich durch die Sickerflächen. Außerdem wird der Ausgleich durch die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Pflanzstreifen“ am Nordrand des Plangebiets und an der Planstraße Süd erbracht. Sie sind rd. 0,28 ha groß. Die Aufwertung der Fläche gleicht die Versiegelung der Straßenflächen aus (Kompensationsbedarf 0,21 ha).

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. Im Norden wird eine Eingrünung erhalten und neu geschaffen. 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.

#### **d) Umweltverträglichkeitsprüfung**

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

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

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

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

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

### **C. Auswirkungen des Bebauungsplans auf private Belange**

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

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

Das Interesse an der Erhaltung eines vorhandenen Bestandes wird vom Bebauungsplan nicht erheblich beeinträchtigt. Betroffen sind die Flächen der landwirtschaftlichen Hofstelle am Nordrand des Plangebiets. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich dort bisher nach § 35 Abs. 1 BauGB. Danach sind nur die sog. privilegierten Vorhaben zulässig. In Zukunft richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB. Danach können auf der als MD festgesetzten Fläche alle Vorhaben verwirklicht werden, die in einem MD zulässig sind. Andererseits wird der südliche Teil als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ festgesetzt. Damit sind bauliche Vorhaben, die nach § 35 Abs. 1 BauGB möglicherweise zulässig waren, dort nicht mehr zulässig. Insgesamt wird so das Interesse an der Erhaltung eines vorhandenen Bestandes gewahrt.

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

Das Interesse an erhöhter Nutzbarkeit eines Grundstücks wird durch den Bebauungsplan sehr stark gefördert. Die Ackerflächen und die Kleingärten werden zu Baugrundstücken aufgewertet. Das bedeutet für die betroffenen Grundstückseigentümer, von denen die KSG die Flächen noch kauft, einen außerordentlichen Vermögensgewinn.

## **D. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange**

Der Bebauungsplan schafft Wohnbaugrundstücke für ca. 90 Wohneinheiten. Er leistet damit einen wichtigen **Beitrag zur Deckung des Wohnbedarfs der Bevölkerung in der Stadt Pattensen und im Raum Hannover. Das ist das wesentliche Ziel des Bebauungsplans.**

Durch die Schaffung von Spielflächen und eine neue Kindertagesstätte werden die sozialen Belange gefördert.

Die Belange der Landwirtschaft werden nicht erheblich beeinträchtigt.

Die Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile wird gefördert.

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

Die Belange des Immissionsschutzes und die Belange der Landschaftspflege und des Naturschutzes werden weitgehend gewahrt. Abstriche beim Verkehrslärmschutz an der Hiddestorfer Straße werden durch die geförderten Belange ausgeglichen.

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

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

## **Verfahrensvermerk**

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 10.12.1998 den Bebauungsplan Nr. 138 „Auf den Lehmkuhlen“ mit örtlicher Bauvorschrift als Satzung und diese Begründung beschlossen.

Pattensen, den 10. Dezember 1998

Der Bürgermeister

Siegel

gez. Griebe

## **Beglaubigung**

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

Pattensen, den \_\_\_\_\_

Der Bürgermeister