

Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 310
„Wilhelm-Henze-Straße“
der Stadt Pattensen,
Ortschaft Jeinsen
- beglaubigte Abschrift -

Ausgearbeitet
Hannover, im Juni 2012

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

Diplom-Volkswirt

Eike Geffers

**Beratender Volkswirt
für kommunale und
staatliche Planung**

In Zusammenarbeit mit

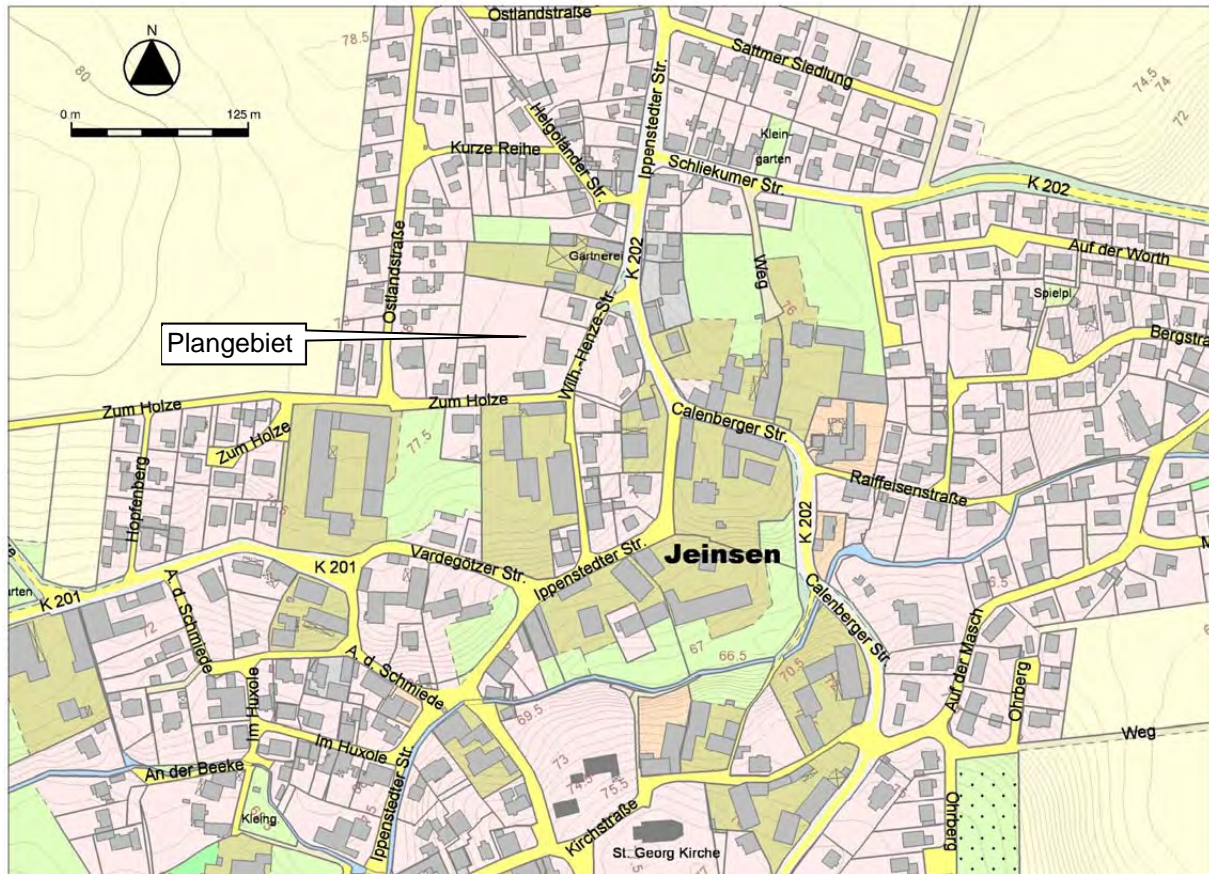
Susanne **Vogel** ■
■ Architektin
■ Bauleitplanung

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass der Planung	3
2. Bebauungsplan der „Innenentwicklung“	3
3. Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplans	4
4. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	4
5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
6. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan	5
7. Begründung der Festsetzungen	6
8. Abwägung: öffentliche Belange ohne die Belange des Umweltschutzes	9
9. Abwägung: Belange des Umweltschutzes	9
10. Private Belange	10
Verfahrensvermerke	10

1. Anlass der Planung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans ist der Wunsch des Grundstückseigentümers Menge (Jeinsen, Wilhelm-Henze-Straße 7), auf den Freiflächen (Flurstück 65/11) im Anschluss an sein Wohnhaus und die ehemalige Schmiede für sich ein barrierefreies Wohnhaus zu errichten und die übrigen Flächen für eine Wohnbebauung zur Verfügung zu stellen (vgl. den folgenden Übersichtsplan):



Übersichtskarte mit der Lage des Plangebiets

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2012 LGLN

Die Stadt ist bereit, den Wunsch zu erfüllen. Damit werden Zielvorstellungen der Stadt für die bauliche Entwicklung in Jeinsen verwirklicht.

Für das Grundstück gibt es keinen Bebauungsplan. Die Grundstücke liegen innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Jeinsen. Ein Bauvorhaben wird daher nach § 34 BauGB beurteilt. Die Erweiterung der Bebauung „in zweiter Reihe“ kann zurzeit nicht genehmigt werden. Um die geplante „Hinterlandbebauung“ zu ermöglichen, wird daher die Aufstellung dieses Bebauungsplans erforderlich.

2. Bebauungsplan der „Innenentwicklung“

Bei dem Bebauungsplan Nr. 310 „Wilhelm-Henze-Straße“ handelt es sich um einen „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im Sinne von § 13a BauGB.

Ein „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ liegt u. a. vor, wenn er für die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt wird. Das ist bei dem Bebauungsplan Nr. 310 offensichtlich der Fall. Es handelt sich um Flächen innerhalb der Ortslage, auf denen eine zusätzliche Bebauung ermöglicht werden soll. Es wird also nicht in den Außenbereich gegangen, sondern Flächen „innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils“ sollen stärker genutzt werden.

Ein „Bebauungsplan der Innentwicklung“ wird in einem „beschleunigten Verfahren“ aufgestellt. Das beschleunigte Verfahren ist nur zulässig,

- wenn eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird,
- wenn keine UVP-pflichtigen Vorhaben ermöglicht werden und
- wenn keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG bestehen.

Diese Voraussetzungen sind erfüllt:

- Bei einer Gesamtgröße des Änderungsbereichs von rd. 8.700 m² und einer GRZ von 0,3 ergibt sich eine zulässige Grundfläche von 2.610 m², also deutlich weniger als 20.000 m².
- UVP-pflichtige Vorhaben werden nicht ermöglicht.
- Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung europäischer Schutzgebiete gibt es bei der Lage des Änderungsbereichs innerhalb der Ortslage offensichtlich nicht.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften für das vereinfachte Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend:

- Von der frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB kann abgesehen werden.
- Von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, von den Angaben in der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung, welche Arten umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, und von der zusammenfassenden Erklärung wird abgesehen.

Der Bebauungsplan kann von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweichen, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird. Vgl. dazu unten Abschnitt I.5!

Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig mit der Folge, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist.

3. Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Das allgemeine **Ziel des Bebauungsplans**, das sich aus der vorhandenen Situation ergibt, sind eingeschossige Wohnhäuser als hintere Bebauung zwischen der Bebauung an der Wilhelm-Henze-Straße im Osten, an der Straße „Zum Holze“ im Süden und an der Ostlandstraße im Westen. Die geplante Bebauung soll über private Grundstückszufahrten erschlossen werden.

Allgemeiner **Zweck des Bebauungsplans** ist die Deckung eines kleinen Teils des Wohnbedarfs im Ortsteil Jeinsen.

Der Bebauungsplan ist notwendig, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung der geplanten Bebauung zu schaffen.

4. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

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

In das Plangebiet wurde zunächst das Flurstück 65/11 einbezogen, auf dem die Errichtung von Hinterliegern geplant ist. Außerdem wurden die beiden Wohngrundstücke „Wilhelm-

Henze-Straße 9“ (Flurstück 65/10) und „Zum Holze 2A“ (Flurstück 65/12) und die angrenzenden Straßenabschnitte einbezogen.

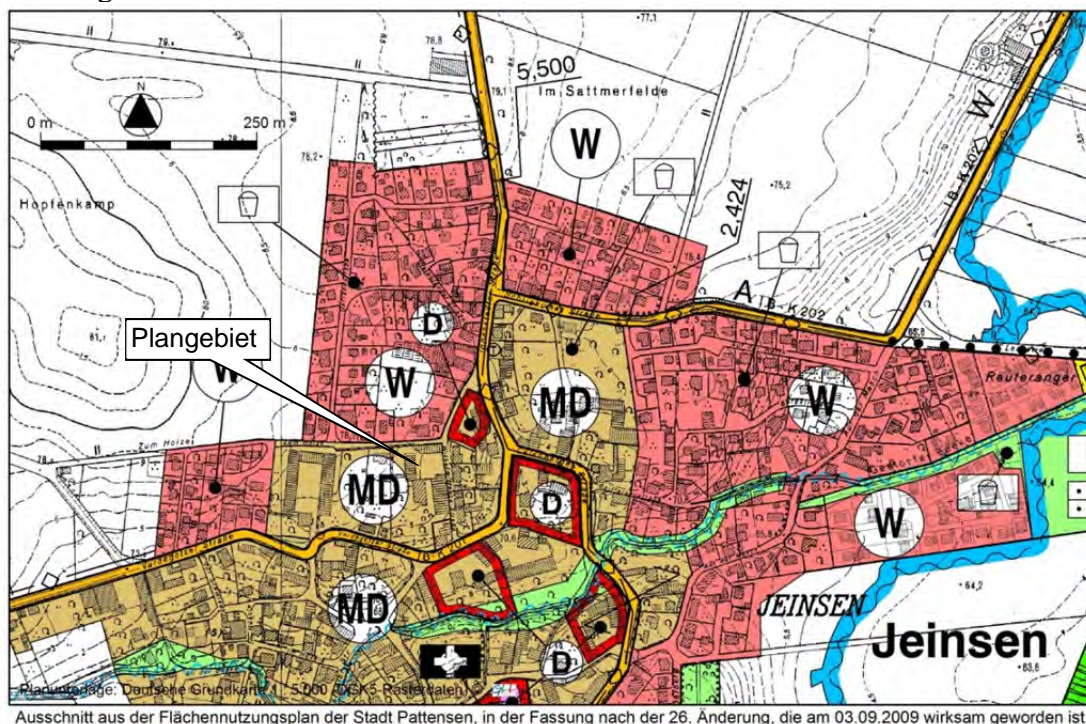
Nachteilige Auswirkungen sind durch die Festsetzungen des Bebauungsplans und die damit angestrebten Nutzungen für die angrenzenden Flächen außerhalb des Plangebiets nicht zu erwarten:

- Im Norden grenzt das Grundstück der Gärtnerei „Nötels Grüne Theke“ an das Plangebiet. Der Anbau des Obstes und Gemüses, das direkt auf dem Grundstück „Ippenstedter Straße 16“ vermarktet wird, erfolgt in Gewächshäusern (vgl. den Luftbildausschnitt auf Seite 6). Nutzungseinschränkungen durch die geplante Wohnbebauung sind für die Gärtnerei nicht zu erwarten.
- Im Osten und Süden grenzen die vorhandenen Anliegerstraßen an das Plangebiet. Daran schließt sich die Bebauung des alten Dorfes mit Wohnhäusern und Hofstellen an. Die Hofstelle „Wilhelm-Henze-Straße 5“ südlich des Plangebiets betreibt Ackerbau, emissionsträchtige Tierhaltung findet nicht statt. Durch die Anordnung der Gebäude ist der Betrieb gegenüber dem Plangebiet abgeschirmt. Nutzungskonflikte sind nicht zu erwarten.
- Im Westen gibt es auf der Ostseite der Ostlandstraße Wohngrundstücke, wie sie im Plangebiet entstehen sollen.

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

5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan ist aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Pattensen entwickelt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist als „Wohnbaufläche“ (W) dargestellt. Vgl. den folgenden Planausschnitt!



6. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan

Im Plangebiet gibt es drei Wohnhäuser und das Gebäude der ehemaligen Schmiede.

Die Freiflächen im Plangebiet werden als Hausgarten genutzt. Der Grundstückseigentümer hat hier einige Laub- und Nadelbäume gepflanzt (vgl. den folgenden Luftbildausschnitt).

Die Wilhelm-Henze-Straße und die Straße „Zum Holze“ sind ausgebaut. Die bebauten Grundstücke sind an die Ver- und Entsorgungsanlagen angeschlossen.

Das Gelände im Plangebiet hat geringes Gefälle in südöstlicher Richtung. Die höchste Stelle liegt im Nordwesten mit rd. 78 m üNN, die tiefste im Südosten mit rd. 76 m üNN (vgl. den Ausschnitt aus der AK5 auf Seite 3). Eine Entwässerung der geplanten hinteren Bebauung nach Osten und Süden in den Schmutz- und Regenwasserkanal in der Wilhelm-Henze-Straße und der Straße „Zum Holze“ ist daher möglich.



Luftbild vom Plangebiet (graue Linie) und der Umgebung, Bildflug März 2010

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2012 LGLN

7. Begründung der Festsetzungen

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans soll eine Nutzung seines räumlichen Geltungsbereichs erreicht werden, die die oben dargestellten Zielvorstellungen verwirklicht.

Die vorhandene Bebauungsstruktur nördlich, östlich und südlich des Plangebiets besteht aus einer Mischung aus Wohn- und Wirtschaftsgebäuden in offener und geschlossener Bauweise mit ein- und zwei Vollgeschossen.

Westlich des Plangebiets gibt es zum überwiegenden Teil freistehende Einfamilienhäuser mit einem Vollgeschoss.

Art der baulichen Nutzung

Aus den dargestellten Zielvorstellungen ergibt sich die geplante Nutzung des Plangebiets. Geplant sind etwa vier Wohngrundstücke im Anschluss an die vorhandene Bebauung. Die Flächen werden dafür als „**Allgemeines Wohngebiet**“ (WA) festgesetzt.

Neben Wohnhäusern sollen auch dem Gebiet dienende Versorgungseinrichtungen und nicht störende Handwerksbetriebe allgemein zulässig sein. Eine scharfe Funktionstrennung von Wohnen und Arbeiten, wie sie mit der Festsetzung eines „Reinen Wohngebiets“ (WR) verbunden wäre, ist für eine Ortschaft im ländlichen Raum wie Jeinsen untypisch. Sie entspricht nicht den Zielen der Stadt.

Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Wesentliches Ziel des Bebauungsplans sind eingeschossige Wohnhäuser auf den Freiflächen im Plangebiet. Um dieses Ziel zu erreichen, wird grundsätzlich nur ein **Vollgeschoss** zugelassen. Lediglich für das Wohnhaus „Wilhelm-Henze-Straße 7“ werden die vorhandenen zwei Vollgeschosse weiterhin zugelassen.

Im Plangebiet soll die Möglichkeit geschaffen werden, barrierefreie Wohnungen zu errichten. Sie erfordern ebenerdige Häuser ohne Obergeschoss. Um dies zu ermöglichen wird eine etwas höhere Ausnutzung erforderlich. Daher wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Das dient auch dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Die **überbaubare Grundstücksfläche** wird so festgesetzt, dass

- zu der vorhandenen Bebauung am West- und Nordrand des Plangebiets ein Abstand von mindestens 3 m eingehalten wird,
- zu den vorhandenen Straßen ein Abstand von mindestens 5 m eingehalten wird, damit vor den Garagen ein Aufstellplatz entstehen kann,
- das vorhandene Wohnhaus „Wilhelm-Henze-Straße 7“ zulässig bleibt,
- bei dem Wohnhaus „Wilhelm-Henze-Straße 6“ die vorhandene Gebäudekante aufgenommen wird. Dadurch wird sichergestellt, dass die Bebauung nicht dichter an die Ippenstedter Straße (K 202) heranrücken kann.

Gemäß § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen bei der Ermittlung der Grundflächenzahl mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 durch die Grundfläche dieser Anlagen jedoch bis zu 50 % überschritten werden. Die im Plangebiet festgesetzte GRZ von 0,3 kann also durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen um 0,15 überschritten werden. Aus der Sicht der Stadt reicht das für die üblichen Garagen, Stellplätze und Zufahrten.

Da die Fläche für die Hinterlieger im Plangebiet recht groß ist, könnten auf ihr Häuser mit mehreren kleinen Miet- oder Eigentumswohnungen entstehen. Das widerspricht den Zielen der Stadt. Eine größere Anzahl zusätzlicher Haushalte würde zu erheblichem zusätzlichem Verkehr führen, für den die geplante private Erschließung nicht ausgelegt ist. Die Stadt möchte nur freistehende Einfamilienhäuser ermöglichen. Deshalb wird für die geplante Bebauung die **offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser**, vorgeschrieben. Die **höchstzulässige Zahl der Wohnungen** in einem Wohngebäude wird auf zwei Wohnungen, in einem Doppelhaus (sog. „Doppelhaushälfte“) auf eine Wohnung, begrenzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

Erschließung

Die äußere Verkehrserschließung erfolgt über die vorhandenen Straßen, die als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt werden.

Für die Erschließung der Hinterlieger im Plangebiet ist eine gesonderte Festsetzung nicht erforderlich. Bei der relativ geringen Größe der Flächen im Plangebiet und der geringen Dichte der geplanten Bebauung hält die Stadt es für vertretbar, darauf zu verzichten. Wie die geplante, private Erschließung aussehen kann, ergibt sich aus dem folgenden Bebauungsvorschlag.



Stadt Pattensen, Bebauungsplan Nr. 310 "Wilhelm-Henze-Straße", Bebauungsvorschlag

8. Abwägung: öffentliche Belange ohne die Belange des Umweltschutzes

Die Belange des Post- und Fernmeldewesens, der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser und der Abfallentsorgung sind aufgrund der vorhandenen Erschließung berücksichtigt. Die vorhandene Bebauung ist an die zentrale Wasser-, Gas- und Elektrizitätsversorgung angeschlossen.

Am Nord- und Westrand des Plangebiets verläuft ein Mittelspannungs- und ein Niederspannungskabel der E.ON Avacon AG im Abstand von rd. 0,4 bis 2 m zur Grundstücksgrenze. Diese sind durch einen Grundstücksbenutzervertrag gesichert. Eine Überbauung und Bepflanzung mit Bäumen, die den Bestand der Leitung beeinträchtigen können, ist nicht gestattet.

Die Löschwasserversorgung für das Plangebiet erfordert nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW für das festgesetzte „Allgemeine Wohngebiet“ (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.

Zur Abfallentsorgung muss der Müll der Hinterlieger an der nächstgelegenen öffentlichen Straße bereitgestellt werden. Das ist bei der geringen Entfernung von rd. 35 m problemlos möglich.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über den vorhandenen Schmutzwasserkanal.

Eine geordnete Oberflächenentwässerung ist vorhanden. Bei den Höhenverhältnissen ist ein Anschluss an die Regenwasserkanalisation problemlos möglich.

Die Verkehrserschließung erfolgt über die vorhandenen Straßen und die geplanten privaten Stichwege.

Der Bebauungsplan fördert durch die Bereitstellung von Wohngrundstücken den öffentlichen Belang „Wohnbedürfnisse der Bevölkerung“ (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB).

Die Region hat im Beteiligungsverfahren darauf hingewiesen, dass aus der Gemarkung Jeinsen und somit aus dem Umfeld des Plangebietes archäologische Bodenfunde – insbesondere der Römischen Kaiserzeit – bekannt sind, die auf eine intensive Nutzung der Landschaft durch den Menschen insbesondere im ersten nachchristlichen Jahrtausend verweisen. Bei Baumaßnahmen im o.g Plangebiet ist daher mit der Aufdeckung archäologischer Bodenfunde zu rechnen.

Daher bedürfen Erdarbeiten im Plangebiet einer denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 10 NDSchG in Verbindung mit § 13 NDSchG. Die Genehmigung ist im Vorfeld bei der Unteren Denkmalschutzbehörde der Region Hannover zu beantragen und wird nur unter Auflagen und Bedingungen erteilt.

Hinweise:

- Die Durchführung von Erdarbeiten ohne denkmalrechtliche Genehmigung stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und kann mit einem Bußgeld geahndet werden. Auf die einschlägigen Bestimmungen des § 35 NDSchG, insbesondere die Absätze 2 und 4, wird deshalb ausdrücklich hingewiesen.
- Die möglicherweise entstehenden Mehrkosten für Personal- und Maschineneinsatz werden nicht von der Archäologischen Denkmalpflege getragen.

9. Abwägung: Belange des Umweltschutzes

Die Flächen im Plangebiet werden bereits baulich genutzt. Sie sind an allen Seiten von Straßen und Bebauung umgeben. Bei den Freiflächen handelt es sich um Hausgärten.

Da eine bauliche Nutzung im Plangebiet bereits vorhanden ist, wird sich der Umweltzustand durch die geplante Erweiterung, die mit diesem Bebauungsplan ermöglicht wird, nicht wesentlich verändern.

Erhaltungsziele oder der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind von der Planung nicht betroffen.

Hinweise zum Vorkommen geschützter Arten im Plangebiet liegen nicht vor. Unabhängig davon sind bei der Durchführung der Planung die Regelungen des Artenschutzes (§ 44 BNatSchG) zu beachten.

Gem. § 1 Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Bei diesem Bebauungsplan haben die Belange des Klimaschutzes nur geringe Bedeutung. Es geht um eine Nachverdichtung im Siedlungsbereich. Diese Maßnahme verstärkt den Klimawandel nicht. Sie hat auch keine Auswirkungen auf die Anpassung an den Klimawandel.

Wie bereits oben ausgeführt, gelten im beschleunigten Verfahren (in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1) Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Das bedeutet, dass für die geplante bauliche Nutzung die Eingriffsregelung nicht anzuwenden ist.

Die geplante Nachverdichtung innerhalb des Siedlungsbereichs von Jeinsen dient dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB). Die vorhandenen Erschließungsanlagen werden besser ausgelastet. Ein Vorrücken der Bebauung in den Außenbereich wird vermieden.

10. Private Belange

Der Bebauungsplan fördert das private Interesse der Eigentümer an einer erhöhten Nutzbarkeit ihrer Grundstücke.

Verfahrensvermerke

Planverfasser

Der Bebauungsplan Nr. 310 „Wilhelm-Henze-Straße“ und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von Dipl.-Volkswirt Eike Geffers, Hannover.

Hannover, im Juni 2012

gez. Geffers

Rat der Stadt hat in seiner Satzung am 12. Juli 2012 den Bebauungsplan Nr. 310 „Wilhelm-Henze-Straße“ als Satzung und diese Begründung beschlossen.

Pattensen, den 12. Juli 2012

Der Bürgermeister

Siegel

gez. Griebe

Beglaubigung

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 310 „Wilhelm-Henze-Straße“ der Stadt Pattensen mit der Urschrift wird beglaubigt.

Pattensen, den _____

Der Bürgermeister