

URSCHRIFT

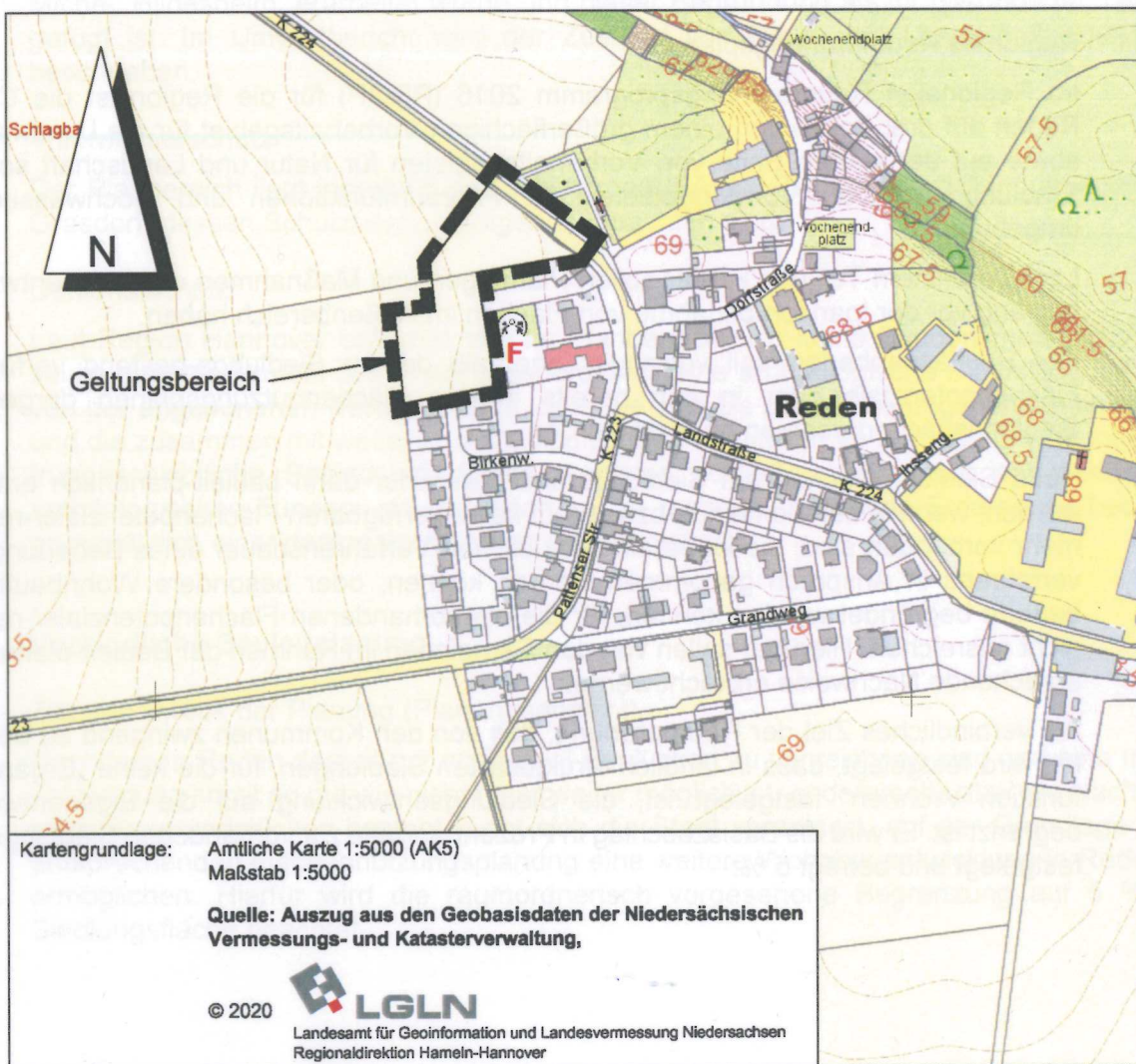
BEGRÜNDUNG

Stand der Planung	gemäß § 3 (1) BauGB gemäß § 4 (1) BauGB	gemäß § 3 (2) BauGB gemäß § 4 (2) BauGB	gemäß § 4a (3) BauGB
13.4.2023	gemäß § 10 (1) BauGB		

STADT PATTENSEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 603

„BIRKENWEG - NORD, REDEN“



1. Aufstellung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadt Pattensen hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 603 „Birkenweg – Nord, Reden“ im Ortsteil Reden beschlossen.

1.2 Planbereich

Der Planbereich befindet sich am nördlichen Ortsrand zwischen Birkenweg und der Regionsstraße 224 nach Harkenbleck. Er wird auf dem Deckblatt dieser Begründung im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

2. Planungsvorgaben

2.1 Regionale Raumordnungsplanung

Im Regionalen Raumordnungsprogramm 2016 (RROP) für die Region ist die Ortslage Reden auf drei Seiten von einem größerflächigen Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft sowie auf der vierten Seite von Vorbehaltsgebieten für Natur und Landschaft sowie für Erholung und von Vorranggebieten für Freiraumfunktionen und Hochwasserschutz umgeben.

Laut Textlichem Teil des RROP sollen Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung Vorrang vor der Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich haben.

Der Bauflächenbedarf soll vorrangig innerhalb der im Siedlungsbestand verfügbaren Flächenpotenziale oder in den bereits in den Flächennutzungsplänen dargestellten Siedlungsflächenreserven gedeckt werden.

Neue Siedlungsflächen am Siedlungsrand sollen nur dann bauleit-planerisch entwickelt werden, wenn in der Gemeinde bzw. Stadt keine verfügbaren Flächenpotenziale/-reserven mehr vorhanden sind, die innerhalb der üblichen Verfahrensdauer eines Bebauungsplanverfahrens in Anspruch genommen werden können, oder besondere Wohnbauflächenbedarfe begründet werden können, für die die vorhandenen Flächenpotenziale/-reserven nicht ausreichen. Hierüber sollen von den Gemeinden im Rahmen der Bauleit-planung entsprechende Nachweise erbracht werden.

Als verbindliches Ziel der Raumordnung, das von den Kommunen zwingend zu beachten ist, wird festgelegt, dass in ländlich strukturierten Siedlungen, für die keine „Ergänzungsfunktion Wohnen“ festgelegt ist, die Siedlungsentwicklung auf die Eigenentwicklung begrenzt ist. Er wird als Basiszuschlag in Prozent-angabe zur vorhandenen Siedlungsfläche festgelegt und beträgt 5 %.

2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Pattensen, zu der der Ortsteil Reden gehört, stellt für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes eine Fläche für die Landwirtschaft dar.

Innerhalb seiner parallel aufgestellten 40. Änderung wird stattdessen eine Wohnbaufläche in die Darstellungen aufgenommen, so dass der Bebauungsplan aus der Flächennutzungsplanung entwickelt werden kann.

Ein entsprechender Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan sowie die 40. Änderung werden im Folgenden dargestellt.

2.3 Natur und Landschaft (Gebietsbeschreibung)

Hierzu wird auf den Umweltbericht verwiesen, der durch den Landschaftsarchitekten Michel, Hildesheim, erarbeitet wurde und dieser Begründung als ihr gesonderter Teil beigefügt ist. Im Umweltbericht wird der Zustand von Natur und Landschaft ausführlich beschrieben.

2.4 Trinkwasserschutz

Der Planbereich liegt innerhalb der Schutzzone IIIA des Trinkwassergewinnungsgebietes Grasdorf, dessen Schutzbestimmungen zu beachten sind.

2.5 Denkmalschutz

Laut Region Hannover befinden sich im Planbereich sich keine Baudenkmale. Allerdings sei im direkten Umfeld des Änderungsbereiches eine archäologische Fundstelle bekannt, von der angenommen werden müsse, dass sie sich bis zum Änderungsbereich ausdehne und die zusammen mit weiteren archäologischen Fundstellen im Umfeld auf eine intensive frühgeschichtliche Besiedlung dieses Gebietes schließen lasse. Mit entsprechenden archäologischen Funden und Befunden sei zu rechnen. Sämtliche Erdarbeiten bedürfen grundsätzlich einer denkmalrechtlichen Genehmigung.

3. Verbindliche Bauleitplanung

3.1 Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

Nachdem in Reden derzeit nur noch zwei Baulücken zu verzeichnen sind und eine Innenentwicklung somit so gut wie nicht mehr weiter möglich ist, andererseits aber die Nachfrage nach Baugrundstücken besteht, sieht sich die Stadt veranlasst, auf der Grundlage einer entsprechenden Flächennutzungsplanung eine weitere Wohnbauentwicklung in Reden zu ermöglichen. Hierfür wird die raumordnerisch vorgesehene Begrenzung auf 5 % der Siedlungsfläche beachtet.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm 2016 (RROP) für die Region ist die Ortslage Reden auf drei Seiten von einem größerflächigen Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft sowie auf der vierten Seite von Vorbehaltsgebieten für Natur und Landschaft sowie für Erholung und von Vorranggebieten für Freiraumfunktionen und Hochwasserschutz umgeben. Eine Ortsentwicklung ist daher nur möglich, wenn das Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft, das direkt bis an die derzeitige Ortslage anschließt, zu einem verhältnismäßig sehr kleinen Teil für Wohnbebauung in Anspruch genommen wird. Dadurch werden Belange der Landwirtschaft nicht in wesentlichem Umfang beeinträchtigt, aber der Daseinsvorsorge für die ansässige Bevölkerung Rechnung getragen. Insoweit wird hier der Versorgung der Redener Bevölkerung mit Bauland der Vorrang vor dem Belang der Landwirtschaft gegeben.

Nachdem in der ersten öffentlichen Auslegung eine in Details falsche Planfassung ausgelegt und an die Behörden und sonstigen Träger versandt worden war, muss eine auf die von der Korrektur Betroffenen beschränkte Auslegung gemäß § 4a (3) BauGB mit der korrekten Planfassung erfolgen. Es ging dabei um die jeweils um 0,1 höheren Grund- und Geschossflächenzahlen im Südosten des Planbereichs und um den Verzicht auf eine Traufhöhenbegrenzung, die zwar so beschlossen, aber versehentlich nicht Bestandteil der ausgelegten Fassung des Bebauungsplanes waren.

3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Es werden Allgemeine Wohngebiete festgesetzt, weil deren Katalog zulässiger Nutzungen einem ländlich geprägten Ort wie Reden angemessener ist als der Reiner Wohngebiete.

Im Zusammenhang mit der festgesetzten Bauweise ermöglicht das Maß der baulichen Nutzung eine lockere und durchgrünte Bebauung, die nach Westen hin durch die eingeschossigkeit der Lage am Ortsrand angemessen und an die südlich angrenzende vorhandene Bebauung angepasst ist, während im Südosten und damit im Gebietsinneren eine geringfügig dichtere zweigeschossige Bebauung zugelassen werden kann.

3.3 Bauweise, Baugrenzen

Im Osten wird eine offene Bauweise festgesetzt, die im Zusammenhang mit dem Maß der baulichen Nutzung eine flächensparende Bebauung bewirken soll.

Nach Westen hin wird eine offene Bauweise für Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt, die der Lage des Baugebietes am Ortsrand entspricht und im Zusammenhang mit dem Maß der baulichen Nutzung eine durchgrünbare Bebauung bewirken soll. Hausgruppen würden diesem Ziel entgegenstehen.

Die überbaubaren Flächen können weitgehend großzügig gehalten werden; ein städtebaulicher Anlass für ihre Einschränkung besteht nicht. Bauliche Anlagen außer Einfriedungen mit begrenzter Höhe sollen zu Verkehrsflächen einen Mindestabstand einhalten, um den öffentlichen Straßenraum nicht gestalterisch zu sehr einzuengen. Anderenfalls könnten beispielsweise Garagen mit einer Länge von bis zu 9 m oder 2 m hohe Grundstücksmauern direkt an der Straßengrenze entstehen und den Eindruck einer Einmauerung des öffentlichen Raumes hervorrufen.

3.4 Verkehr

Der Planbereich wird in Abstimmung mit der Regionsstraßenverwaltung verkehrlich von der Regionsstraße 224 aus erschlossen und ist zusätzlich von Süden über den Birkenweg erreichbar. Ebenfalls nach Abstimmung mit der Regionsstraßenverwaltung soll die Ortsdurchfahrtsgrenze auf die Höhe der nördlichen Friedhofsgrenze verlegt werden.

Unmittelbar südlich führt ein Fußweg zu dem östlich des Planbereichs vorhandenen Spielplatz.

Eine direkte Anfahrbarkeit der Baugrundstücke von der Kreisstraße östlich des Planbereichs ist nur begrenzt möglich, weil eine Beeinträchtigung des Verkehrs auf freier Strecke durch ein- und ausfahrende Fahrzeuge im Bereich der Querungshilfe nicht möglich ist und im Übergang zur freien Landschaft vermieden werden soll.

Die RegioBus-Line 365 stellt die Verbindung nach Pattensen sowie zur Kooperativen Gesamtschule in Hemmingen her. Die Haltestelle ist über den Birkenweg in einer Entfernung von ca. 200 m von der südlichen Planbereichsgrenze erreichbar.

3.5 Grün

Unmittelbar östlich angrenzend befindet sich ein Kinderspielplatz, der vom Birkenweg aus über einen entlang der Südgrenze des Planbereiches vorhandenen Fußweg erreichbar ist.

Nach Westen wird eine Anpflanzfläche vorgesehen, durch die der Übergang von der bebauten Ortslage zur freien Landschaft gestaltet werden soll.

Grünbezogenen Festsetzungen ergeben sich ansonsten aus dem Umweltbericht, der als gesonderter Teil dieser Begründung in der Anlage beigelegt ist.

Aus dem Umweltbericht gehen auch die erforderlichen externen Kompensationsmaßnahmen hervor. Für den Verlust an Bodenpotentialen wird ein Ackerstreifen parallel zur Westgrenze der Baugebiete „Birkenweg“ und „Birkenweg Nord“ in extensiv bewirtschaftetes Grünland (ohne Umbruch für Neueinsaaten), halbruderale Gras- und Staudenfluren bzw. Blütmischung als Nahrungsquelle für Insekten (die alle 5 Jahre erneuert wird), aber auch Gehölzflächen gewandelt. Die Kompensation für potentielle Auswirkungen auf die Feldhamsterpopulation erfolgt durch eine hamstergerechte Bewirtschaftung beiderseits eines Wirtschaftsweges ca. 350 m westlich des Planbereichs. Die Lage der Flächen für beide Kompensationsmaßnahmen wird auf der Planzeichnung dargestellt. Näheres ist dem Umweltbericht zu entnehmen. Die Durchführung der Maßnahmen wird durch einen städtebaulichen Vertrag gesichert, der vor dem Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplanes mit dem Eigentümer zu schließen ist.

3.6 Immissionsschutz

Probleme des Immissionsschutzes sind nicht zu erwarten.

4. Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes zu treffende Maßnahmen

4.1 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Altablagerungen oder Bodenkontaminationen sind im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes nicht bekannt. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst hat mitgeteilt, dass für den Bebauungsplanbereich nach durchgeführter Luftbildauswertung keine Kampfmittelbelastung vermutet werde.

4.2 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

4.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Planbereiches kann problemlos sichergestellt werden.

Der Löschwasserbedarf ist entsprechend den einschlägigen Vorschriften zu sichern. Anhaltspunkte dafür, dass dies nicht möglich wäre, sind nicht erkennbar.

Das Oberflächenwasser ist vor Ort zu versickern, wie es angesichts der örtlichen Bodenverhältnisse möglich sein sollte. Anderenfalls muss es soweit zurückgehalten werden können, dass auch zu Spitzenzeiten keine zusätzliche Belastung der Vorflut eintreten wird.

4.4 Städtebauliche Werte

Der Bebauungsplan hat eine Größe von	0,7828 ha
davon sind:	
Allgemeine Wohngebiete	0,5737 ha
Verkehrsfläche	0,2091 ha

Diese Begründung gemäß § 9 (8) BauGB hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 603

„Birkenweg – Nord, Reden“

vom 1.7.2022 bis einschließlich 1.8.2022

gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen, wurde gemäß § 4a (3) BauGB

vom 28.2.2023 bis einschließlich 31.3.2023

erneut öffentlich ausgelegt und vom Rat der Stadt Pattensen beschlossen.

Pattensen, den 08. Juni 2023

Siegel

Bürgermeisterin

