

# **Begründung**

zum Bebauungsplan Nr. 702  
„Vardegötzen-Ost“  
der Stadt Pattensen  
- beglaubigte Abschrift -

Ausgearbeitet  
Hannover, im Mai 2016

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

**Diplom-Volkswirt**

**Eike Geffers**

**Beratender Volkswirt  
für kommunale und  
staatliche Planung**

## Inhaltsverzeichnis

<b>I. Allgemeines .....</b>	<b>4</b>
1. Anlass der Planung .....	4
2. Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplans .....	4
3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs .....	4
4. Ziele der Raumordnung .....	5
5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....	5
6. Interkommunales Abstimmungsgebot (§ 2 Abs. 2 BauGB) .....	5
<b>II. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan .....</b>	<b>7</b>
1. Größe des Geltungsbereichs, Eigentumsstruktur, Höhenverhältnisse, Entwässerung .....	7
2. Bodenbeschaffenheit und Altlasten .....	7
3. Baulich genutzte Flächen, Freiflächen, Zustand von Natur und Landschaft .....	7
<b>III. Begründung der wesentlichen Festsetzungen .....</b>	<b>8</b>
1. Städtebauliches Konzept .....	8
2. Art der baulichen Nutzung .....	9
3. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche .....	9
4. öffentliche Straßenverkehrsfläche und Leitungen .....	9
5. private Grünfläche „Pflanzstreifen“ .....	9
6. Flächenübersicht .....	10
<b>IV. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans .....</b>	<b>10</b>
1. Maßnahmen - Kosten .....	10
2. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen .....	10
<b>V. Abwägung: öffentliche Belange ohne Umweltbelange .....</b>	<b>10</b>
1. Erschließung .....	10
2. Wohnbedarf der Bevölkerung und die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Sicherheit der Wohnbevölkerung .....	11
3. Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile .....	11
<b>VI. Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) .....</b>	<b>12</b>
1. Einleitung .....	12

a)	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans .....	12
b)	Darstellung der Ziele des Umweltschutzes .....	12
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	13
a)	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands.....	13
b)	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung .....	16
c)	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich .....	18
d)	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	18
<b>VII. Private Belange .....</b>		<b>18</b>
<b>VIII. Zusammenfassende Gewichtung des Abwägungsmaterials .....</b>		<b>19</b>

# I. Allgemeines

## 1. Anlass der Planung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 702 „Vardegötzen-Ost“ ist der Bedarf an Wohngrundstücken in der Ortschaft Vardegötzen. In den Ortschaften im Stadtgebiet gibt es einen Eigenbedarf an Wohngrundstücken von Bürgerinnen und Bürger, die in ihrer Ortschaft bleiben möchten, denen aber ihre vorhandene Wohnsituation nicht ausreicht. Das sind die Kinder, die bei den Eltern ausziehen, aber in der Nähe bleiben wollen. Das sind Familien, die zur Miete wohnen, und die sich ein eigenes Haus schaffen wollen. Zur Schaffung von Wohngrundstücken für diese Eigenentwicklung sind im Flächennutzungsplan der Stadt in den Ortschaften Bauflächen dargestellt. In der Ortschaft Vardegötzen hat die Stadt mit der **35. Änderung des Flächennutzungsplans** zwei Flächen dargestellt, auf denen Wohngrundstücke entstehen können, eine am Westrand der Ortslage auf der Südseite der Straße „Hagenkamp“ (K 201) für ca. 5 Wohngrundstücke (1. Teiländerung) und eine Ostrand der Ortslage auf der Nordseite der Straße „Hagenkamp“ für 2 Wohngrundstücke (2. Teiländerung). Mit diesem Bebauungsplan wird die 2. Teiländerung konkretisiert.

## 2. Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Das allgemeine **Ziel des Bebauungsplans**, das sich aus der vorhandenen Situation ergibt, sind zwei Einfamilienhäuser, die sich an die vorhandenen Wohnhäuser auf der Nordseit der Straße „Hagenkamp“ (K 201) so anschließen, dass eine harmonische Erweiterung der Ortslage entsteht. Die geplante Bebauung soll durch die Straßen „Hagenkamp“ erschlossen werden.

Allgemeiner **Zweck des Bebauungsplans** ist die Deckung eines kleinen Teils des Wohnbedarfs in der Ortschaft Vardegötzen.

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

## 3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

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 wird zunächst die Teilfläche des Flurstücks 32/5, Flur 2, Gemarkung Vardegötzen, einbezogen, auf der die geplanten Einfamilienhäuser entstehen sollen. In das Plangebiet wird außerdem der angrenzende Abschnitt des „Hagenkamp“ einbezogen, durch den die Wohngrundstücke erschlossen werden sollen.

Nachteilige Auswirkungen auf die an das Plangebiet angrenzenden Flächen sind nicht zu erwarten:

- An der Westseite liegen mit Wohnhäusern bebaute Grundstücke. Die gleiche Nutzung soll im Plangebiet entstehen. Nachteilige Auswirkungen ergeben sich nicht.
- An der Nord- und Ostseite liegt eine Ackerfläche. Bei ihrer Bewirtschaftung muss der Landwirt schon auf die Wohnhäuser westlich des Plangebiets Rücksicht nehmen. Zusätzlich Einschränkungen ergeben sich durch die geplanten Wohnhäuser nicht.
- An der Südseite des „Hagenkamp“ befindet sich auf dem Grundstück Nr. 40 die Fa. Gonschorek Stahl & Metallbau. Sie hat im Aufstellungsverfahren für die 35. Änderung des Flächennutzungsplans Bedenken erhoben, weil sie Einschränkungen durch die

geplante Wohnbebauung befürchtet. Auf drei Seiten des Firmengeländes gibt es Wohnhäuser, die nicht zum Betrieb gehören. Auf sie muss der Betriebe Rücksicht nehmen. Auf der 4. Seite liegt das Plangebiet. Es ist durch die Straße vom Betrieb getrennt und liegt damit weiter entfernt als die benachbarten Grundstücke, so dass keine zusätzliche Rücksichtnahme zu erwarten ist. Außerdem wird das Plangebiet als „Dorfgebiet“ festgesetzt. Damit macht die Stadt deutlich, dass das Plangebiet Teil einer dörflichen Umgebung ist, in der die für ein Dorf mit landwirtschaftlichen Betrieben und Handwerksbetrieben typische Immissionen also ortsüblich hingenommen werden müssen, solange es sich nicht um „schädliche Umwelteinwirkungen“ gem. § 3 Abs. 1 BImSchG handelt. Bestand und Entwicklung des Betriebs werden daher nicht beeinträchtigt.

- Auf der Südseite des „Hagenkamp“ gibt es außerdem östlich des Plangebiets auf dem Grundstück Nr. 44 einen landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetrieb mit Milchviehhaltung und Biogasanlage. Darauf hat die Landwirtschaftskammer im Aufstellungsverfahren für die 35. Änderung hingewiesen. Da der Betrieb bereits auf vorhandene Wohnhäuser in seiner Nachbarschaft Rücksicht nehmen muss, entstehen durch neue Häuser im Plangebiet keine zusätzlichen Einschränkungen. Der betriebliche Ablauf wird nicht gefährdet.

Der Grundsatz der Konfliktbewältigung wird daher bei der Abgrenzung des Plangebiets eingehalten.

#### **4. Ziele der Raumordnung**

Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Pattensen entwickelt. Dieser ist an die Ziele der Raumordnung angepasst. Ziele, die eine darüber hinausgehende Anpassung erfordern, bestehen für diesen Bebauungsplan nicht.

#### **5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

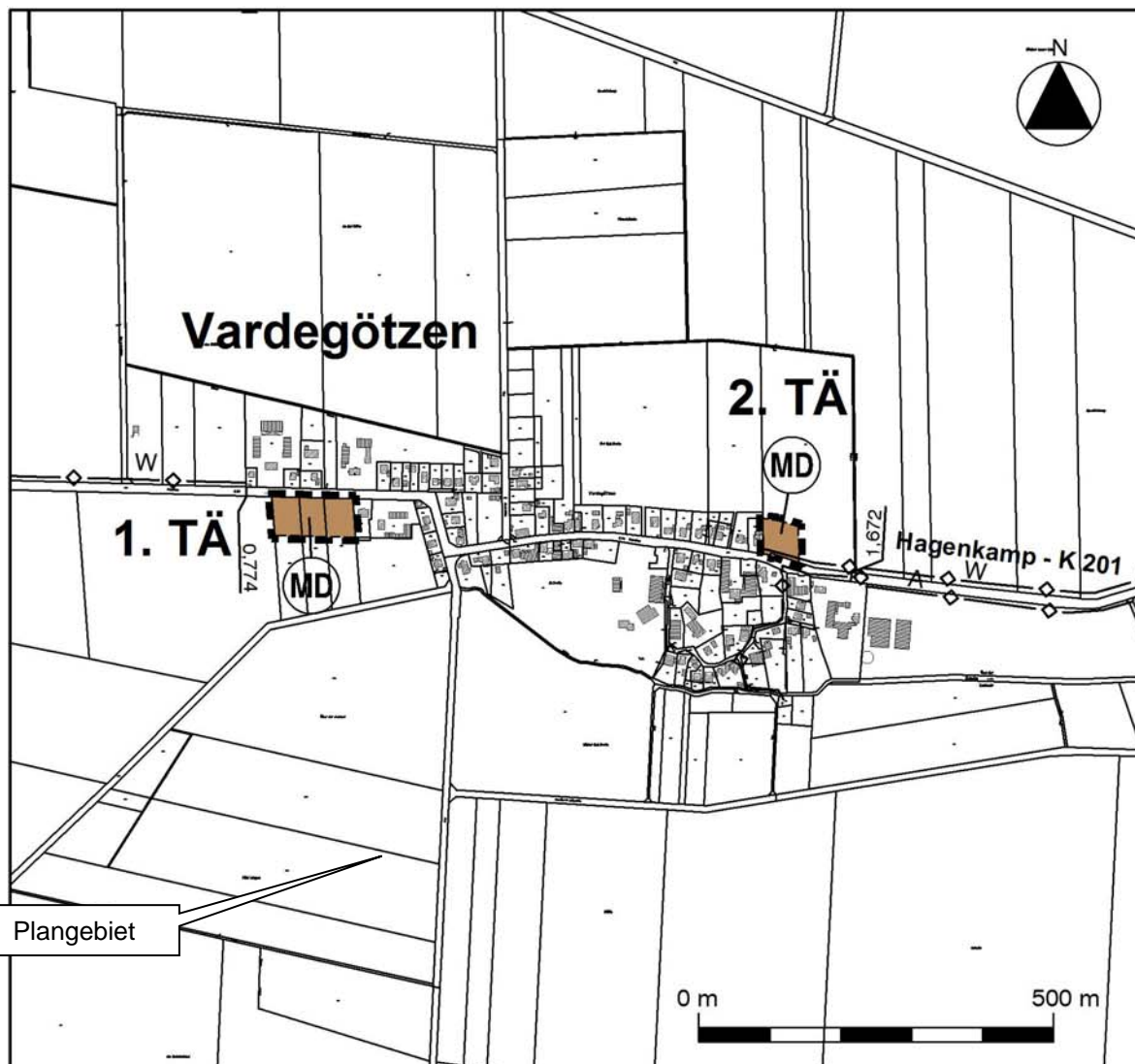
Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Pattensen entwickelt. Er stellt mit der 2. Teiländerung der 35. Änderung das Plangebiet als „Dorfgebiet“ (MD) dar. Vgl. den folgenden Planausschnitt! Die 35. Änderung ist noch nicht wirksam. Die Region Hannover hat die 35. Änderung aber bereits mit Verfügung vom 18.12.2015 mit einer Auflage genehmigt.

Die Darstellung MD wird durch die Festsetzung eines „Dorfgebiets mit Einschränkungen“ konkretisiert. Am Nord- und Ostrand des Plangebiets werden Pflanzstreifen festgesetzt.

Diese Abweichungen sind typisch für den Übergang von der vorbereitenden zur verbindlichen Bauleitplanung. Sie liegen im Rahmen des Entwickelns gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB.

#### **6. Interkommunales Abstimmungsgebot (§ 2 Abs. 2 BauGB)**

Nach § 2 Abs. 2 BauGB sind die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen. Dieses Abstimmungsgebot ist verletzt, wenn von einem Bauleitplan „unmittelbare Auswirkungen gewichtiger Art“ auf eine Nachbargemeinde ausgehen. Beim Bebauungsplan Nr. 702 „Vardegötzen-Ost“ ist das offensichtlich nicht der Fall. Der räumliche Geltungsbereich liegt von den Nachbargemeinden so weit entfernt, dass sich keine unmittelbaren Auswirkungen ergeben. Die Nachbargemeinden werden daher auch nicht gem. § 4 BauGB beteiligt.

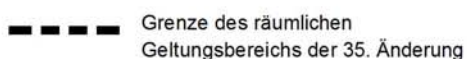
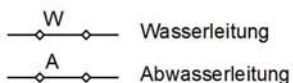


Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,  
© 2014 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

## Planzeichenerklärung Art der Nutzung



## Sonstige Darstellungen



## Nachrichtliche Übernahme



## 35. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Pattensen (Vardegötzen)

Bearbeitung:

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

Diplom-Volkswirt  
**Eike Geffers**  
Beratender Volkswirt  
für kommunale und  
städtische Planung

## **II. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan**

### **1. Größe des Geltungsbereichs, Eigentumsstruktur, Höhenverhältnisse, Entwässerung**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans (= Plangebiet) hat eine **Größe von ca. 0,34 ha**.

Die Straße „Hagenkamp“ (K 201) ist Eigentum der Region Hannover. Die übrigen Flächen im Plangebiet sind Privateigentum.

Das Gelände im Plangebiet hat Gefälle von Norden nach Süden. Es gehört zum Entwässerungsgebiet der Geestorfer Beeke, die am Südrand von Vardegötzen vorbeifließt. Das Oberflächenwasser aus dem Plangebiet, das nicht an Ort und Stelle versickert, fließt in den Straßenrandgraben auf der Nordseite der Straße „Hagenkamp“ (K 201).

### **2. Bodenbeschaffenheit und Altlasten**

Das Plangebiet wird als Acker genutzt. Bei dem Acker handelt es sich nach der Bodenart um Lehm (L) der Zustandsstufe 3. Nach der Entstehungsart sind es Lößböden (Lö), d. h. durch Wind entstandene Ablagerungen der Eiszeit. Die Ertragsfähigkeit ist hoch. Der Acker hat eine Bodenzahl zwischen 79 und 83 und eine Ackerzahl zwischen 82 und 86. (Die ertragsfähigsten Böden haben die Wertzahl 100.)

Für den Bebauungsplan interessiert in erster Linie die Frage, ob sich der Boden für die geplante Bebauung eignet. Nach den Erfahrungen mit der vorhandenen Bebauung westlich des Plangebiets geht die Stadt Pattensen davon aus, dass der Boden eine ausreichende Tragfähigkeit besitzt. Das erübrigt jedoch nicht die Durchführung sorgfältiger Bodenuntersuchungen vor Baubeginn.

Nach den Informationen, die die Stadt Pattensen besitzt, gibt es im Plangebiet keine Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Altlasten). Die Flächen im Plangebiet werden bisher als Acker genutzt.

### **3. Baulich genutzte Flächen, Freiflächen, Zustand von Natur und Landschaft**

Im Plangebiet gibt es keine baulichen Anlagen.

Die Freiflächen werden als Acker genutzt. Vgl. dazu das **Luftbild** im Umweltbericht auf S. 14!

Der Zustand von Natur und Landschaft wird im Einzelnen unten in Abschnitt VI. Umweltbericht (S. 12 ff.) behandelt.

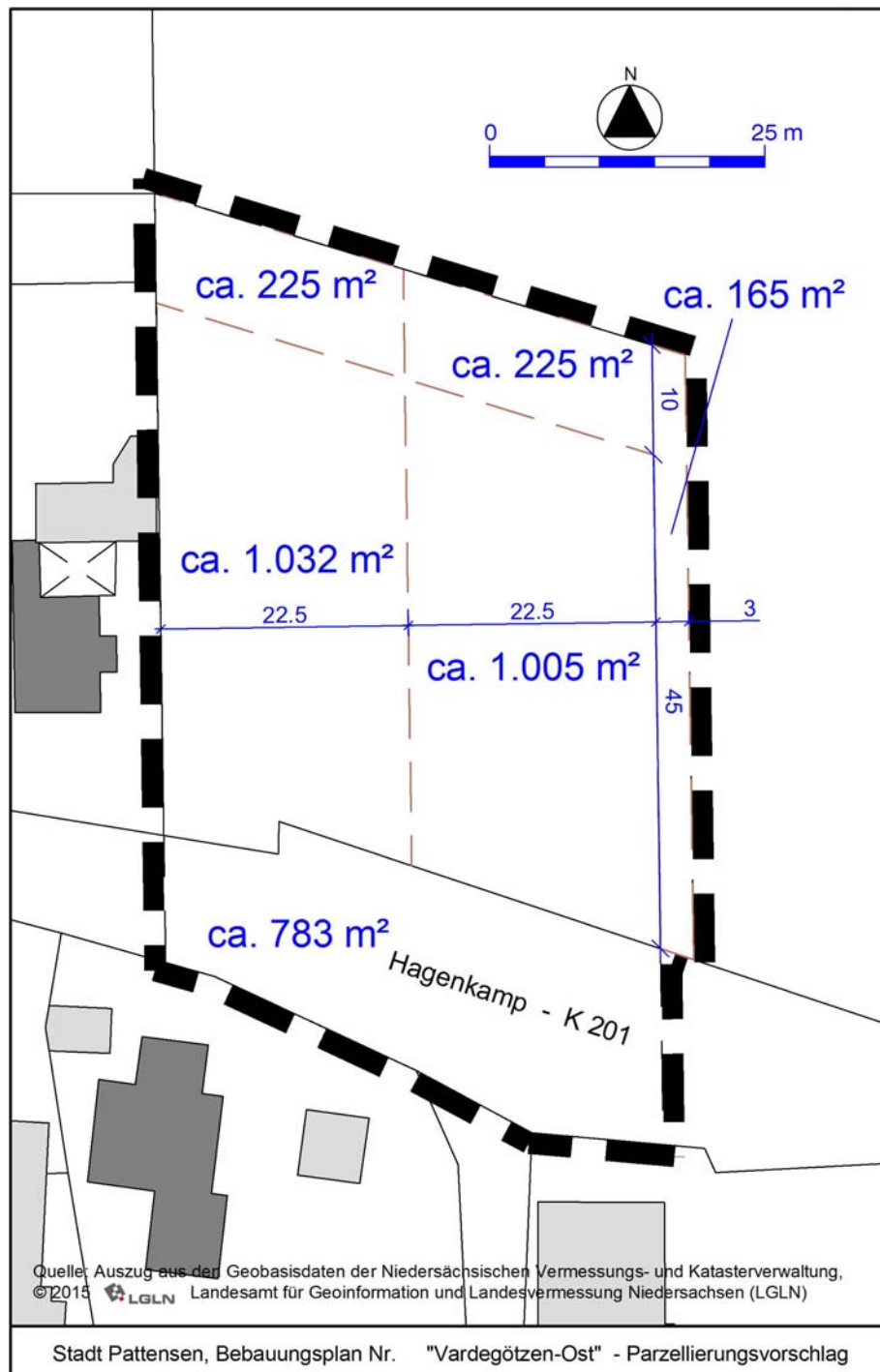
Die Straße „**Hagenkamp**“ (**K 201**) führt am Südrand des Plangebiets entlang. Sie bildet die Verkehrserschließung des Plangebiets.

### 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.2 dargelegt wurden. Im Folgenden wird begründet, dass die Festsetzungen geeignet sind, die angestrebte Nutzung zu erreichen.

#### 1. Städtebauliches Konzept

Das Städtebauliche Konzept für diesen Bebauungsplan ist sehr einfach: Geplant sind zwei Wohngrundstücke für Einfamilienhäuser mit einem 10 m breiten Pflanzstreifen an der Nordseite und einem 3 m breiten an der Ostseite zur Eingrünung und als Ausgleichsmaßnahme. Dafür ist folgende Parzellierung des Plangebiets geplant:



## 2. Art der baulichen Nutzung

Die Wohnhäuser im Plangebiet sollen Teil der dörflichen Struktur von Vardegötzen werden. Diese ist geprägt durch Wohnhäuser westlich des Plangebiets und landwirtschaftliche Betriebe sowie einen Handwerksbetrieb auf der Südseite der Straße „Hagenkamp“. Diese Nutzung entspricht dem Baugebietstyp **„Dorfgebiet“ (MD)** der Baunutzungsverordnung (§ 5).

Im Plangebiet soll jedoch nur ein Teil der Nutzungen entstehen, die im MD zulässig sind, nämlich „Wohnen“. Deshalb wird das MD eingeschränkt. Dazu wird es im Verhältnis zu den anderen Dorfgebieten in der Stadt gegliedert (§ 1 Abs. 4 BauNVO). Es werden nur „sonstige Wohngebäude“ gem. § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zugelassen.

### § 5 BauNVO Dorfgebiete

(1) Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.

## 3. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Das Maß der baulichen Nutzung wird so festgesetzt, dass auf den Baugrundstücken ein „normales“ Einfamilienhaus gebaut werden kann. Es werden daher eine **Grundflächenzahl von 0,2** und ein **Vollgeschoss** zugelassen.

Gemäß § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind Garagen und Stellplätze 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 0,2 kann also durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen um 0,1 überschritten werden. Aus der Sicht der Stadt reicht das für die üblichen Garagen, Stellplätze und Zufahrten.

Ziel der Festsetzung der **Bauweise** ist es, den vorhandenen Charakter der an das Plangebiet grenzenden Bebauung zu bewahren, der überwiegend von freistehenden Einfamilienhäusern (Einzelhäusern) geprägt ist. Um dies zu erreichen, wird **„offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig“** festgesetzt. Das reicht aber allein nicht aus, um den Bau von Einfamilienhäusern zu erreichen; denn solange die Grundstücke nicht geteilt werden, gelten auch Doppelhäuser und Reihenhäuser planungsrechtlich als „Einzelhäuser“.

Um zu gewährleisten, dass tatsächlich Einfamilienhäuser entstehen, wird die **Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude (= Einzelhaus) auf zwei** begrenzt.

Die **überbaubare Grundstücksfläche** wird so festgesetzt,

- dass zum Pflanzstreifen am Nord- und Ostrand ein Abstand von mindestens 3 m eingehalten wird, und
- dass im Süden zur Straße „Hagenkamp“ (K 201) ein Abstand von 10,0 m verbleibt.

## 4. öffentliche Straßenverkehrsfläche und Leitungen

Die Verkehrserschließung des Plangebiets soll durch die vorhandene Straße „Hagenkamp“ (K 201) erfolgen. Sie wird dafür als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Wasserleitung und die Schmutzwasserleitung der Stadt, die in der Straße liegen, werden nachrichtlich übernommen.

## 5. private Grünfläche „Pflanzstreifen“

Zur Eingrünung des Plangebiets werden am Nordrand ein Streifen von 10 m und am Ostrand ein Streifen von 3 m als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Pflanzstreifen“ und

als „Fläche für das Anpflanzen und mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern“ festgesetzt.

Die angepflanzten Gehölze sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Das wird entsprechend festgesetzt.

## 6. Flächenübersicht

Art der Nutzung	Fläche (m²)	Fläche (m²)	Anteil (%)
Dorfgebiet, eingeschränkt		2.037	59,3%
private Grünfläche "Pflanzstreifen"		615	17,9%
öffentliche Straßenverkehrsfläche (Hagenkamp)		783	22,8%
Gesamtfläche		3.435	100,0%

## IV. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

### 1. Maßnahmen - Kosten

Die Flächen im Plangebiet, mit Ausnahme des „Hagenkamp“, sind Privateigentum. Die Verkehrserschließung durch die Straße „Hagenkamp“ ist vorhanden. In der Straße liegen die erforderlichen Kanäle und Leitungen. Maßnahmen der Stadt Pattensen zur Durchführung des Bebauungsplans sind daher nicht erforderlich. Für die Stadt Pattensen entstehen auch keine Kosten.

### 2. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Die Fläche, die bebaut werden soll, kann von den Eigentümern ohne Schwierigkeiten nach den Festsetzungen des Bebauungsplans parzelliert werden. Eine Bodenordnung nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs ist nicht erforderlich.

## V. Abwägung: öffentliche Belange ohne Umweltbelange

### 1. Erschließung

Die Belange des Verkehrs, 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 § 4 NBauO genügende Verkehrserschließung und die Beachtung der Belange des Verkehrs,
- 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
- einen ausreichenden Feuerschutz.

Dies ist gewährleistet.

Die **Verkehrerschließung** erfolgt durch die Straße „Hagenkamp“ (K 201). Die Grundstückszufahrten werden innerhalb der förmlich festgesetzten Ortsdurchfahrt liegen.

Träger der **Wasserversorgung** ist die Stadt. Das Plangebiet ist an ihr Versorgungsnetz **angeschlossen**.

Mit der Wasserversorgung erfolgt auch die **Löschwasserversorgung**. Aus der Sicht der Stadt müssen für die Wohngrundstücke 800 l/min für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen, um den **Grundschutz** zu gewährleisten. Vgl. dazu das Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ des DVGW Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e. V. (Februar 2008). Diese Löschwassermenge wird aus dem Trinkwassernetz bereitgestellt.

Träger der **Elektrizitäts- und Gasversorgung** ist die **SVP Stadtversorgung Pattensen GmbH & Co. KG**. Dabei wirkt die **Avacon AG** mit. Das Plangebiet wird an die Versorgungsnetzte der SVP angeschlossen.

Träger der **Kommunikationsnetze** sind die Deutsche Telekom Technik GmbH und die ewt breitbandnetze GmbH. Das Plangebiet soll an deren Netze angeschlossen werden.

**Abfall- und Abwasserbeseitigung** werden im Umweltbericht behandelt. Vgl. daher unten Abschnitt VI.2.b), S. 14!

Eine geordnete **Oberflächenentwässerung** ist gewährleistet. Das Oberflächenwasser versickert an Ort und Stelle. Wasser, das nicht versickert, kann nach der notwendigen Rückhaltung in den Randgraben der Straße „Hagenkamp“ (K 201) abfließen. Die Region Hannover hat ihrer Stellungnahme vom 08.04.2016 darauf hingewiesen, dass für die Bemessung der Oberflächenentwässerung eine Abflussspende von 3 l/(s\*ha) zugrunde zu legen ist.

## **2. Wohnbedarf der Bevölkerung und die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Sicherheit der Wohnbevölkerung**

Durch den Bebauungsplan werden Grundstücke für den Bau von Wohnhäusern geschaffen. Nach dem Parzellierungskonzept (S. 8) können **2 Wohnhäuser** entstehen. Damit leistet der Bebauungsplan einen kleinen Beitrag zur **Befriedigung der Wohnbedürfnisse** in der Ortschaft Vardegötzen des Stadt Pattensen. Das ist das **wesentliche Ziel des Bebauungsplans**.

Bei der Schaffung neuer Wohngrundstücke müssen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Sicherheit der Wohnbevölkerung gewahrt werden. Das ist im Plangebiet der Fall. Schädliche Umwelteinwirkungen gibt es im Plangebiet nicht. Der Verkehrslärm der Straße „Hagenkamp“ (K 201) hält die Orientierungswerte ein. Vgl. dazu im Umweltbericht Abschnitt VI.2.b), Schutzgut „Mensch“!

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

Der Bebauungsplan fördert die Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 4 BauGB). Durch die Schaffung von 2 Baugrundstücken für Wohnhäuser werden Bürger in Pattensen gehalten, die sonst in anderen Orten bauen würden. Das sichert die Wirtschafts- und Steuerkraft der Stadt sowie die Erhaltung und den Ausbau der Infrastruktur.

## **VI. Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)**

Der Umweltbericht ist ein gesonderter Teil der Begründung. Im Umweltbericht werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden, beschrieben und gewertet. Inhalt und Gliederung des Umweltberichts ergeben sich aus der Anlage 1 zum BauGB.

### **1. Einleitung**

#### **a) Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 702 „Vardegötzen-Ost“ liegt am Ostrand von Vardegötzen. Das Plangebiet ist rd. 0,34 ha groß.

**Ziel** des Bebauungsplans sind ca. 2 Wohngrundstücke für Einfamilienhäuser.

**Zweck** des Bebauungsplans ist die Deckung des Wohnbedarfs in der Ortschaft Vardegötzen.

Der Teil des Plangebiets, der für die Wohngrundstücke vorgesehen ist, wird als „Dorfgebiet, eingeschränkt“ (MDe) festgesetzt. Die Versiegelung wird durch eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 begrenzt.

Die geplante Verkehrserschließung erfolgt durch die Straße „Hagenkamp“ (K 201) innerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt.

Zur Eingrünung der Wohngrundstücke und zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes sind am Nordrand und Ostrand des Plangebiets Pflanzstreifen aus Laubgehölzen geplant.

#### **b) Darstellung der Ziele des Umweltschutzes**

Im Folgenden werden die Ziele des Umweltschutzes, die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegt sind, dargestellt, soweit sie für den Bebauungsplan von Bedeutung sind, und es wird dargestellt, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt wurden.

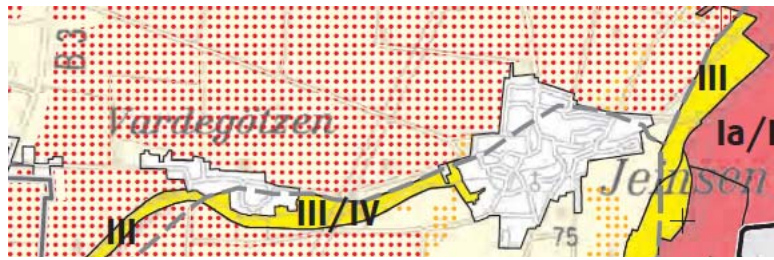
##### **Fachgesetze**

Im Plangebiet sind Wohngrundstücke für Einfamilienhäuser geplant. Die Wohngrundstücke sind eine schutzbedürftige Nutzung. Ihr Schutzanspruch ist im Bundes-Immissionsschutzgesetz und den Verordnungen und Verwaltungsvorschriften dazu geregelt: Für den Schutz vor Gewerbelärm gilt die TA Lärm. Für den Verkehrslärm gilt die Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV). Daneben ist außerdem die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für die Abwägung von Bedeutung.

Für die Auswirkungen des Vorhabens auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild gilt die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (§ 1a Abs. 3 BauGB).

##### **Fachpläne**

Für das Plangebiet gibt es den Landschaftsrahmenplan 2013 der Region Hannover (LRP). In der **Karte 5a – Zielkonzept** ist das Plangebiet als Teil der „Räume der Zielkategorie V, in denen eine besondere Empfindlichkeit gegenüber Eingriffen zu berücksichtigen ist“ dargestellt mit der Signatur „Lebensräume der Feldhamster“ (rote Punkte, vgl. den folgenden Kartenausschnitt). Dies wird bei der Planung berücksichtigt. Sonstige Pläne gibt es für das Plangebiet nicht.



Landschaftsrahmenplan 2013 der Region Hannover  
Ausschnitt Karte 5a - Zielkonzept

## 2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

### a) Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

Die Bestandsaufnahme umfasst die einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands einschließlich der Umweltmerkmale des Gebiets, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden. Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, sind

- der Boden, der durch die Wohnbebauung anders genutzt wird,
- die Pflanzen und Tiere, die ihren Lebensraum verlieren,
- das Oberflächenwasser, das nicht mehr flächig versickern kann und
- die freie Landschaft, die verloren geht und durch Wohngrundstücke ersetzt wird.

Die Bedeutung der genannten Schutzgüter für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild bestimmt die Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen. Die Beurteilung erfolgt auf der Grundlage der „Naturschutzfachlichen Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 1/94), die das Niedersächsische Landesamt für Ökologie (NLÖ) ursprünglich herausgegeben hat (Bearbeiter: Wilhelm Breuer), und die vom Niedersächsischen Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küstenschutz und Naturschutz (NLWKN), das inzwischen zuständig ist, aktualisiert wurden (Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 1/2006). Sie werden im Folgenden kurz als „**Hinweise**“ bezeichnet.

Die Fläche im Plangebiet, auf der die Wohngrundstücke geplant sind, wird als Acker genutzt. Vgl. dazu das folgende **Luftbild**!

#### Schutzgüter „Boden“ und „Wasser“

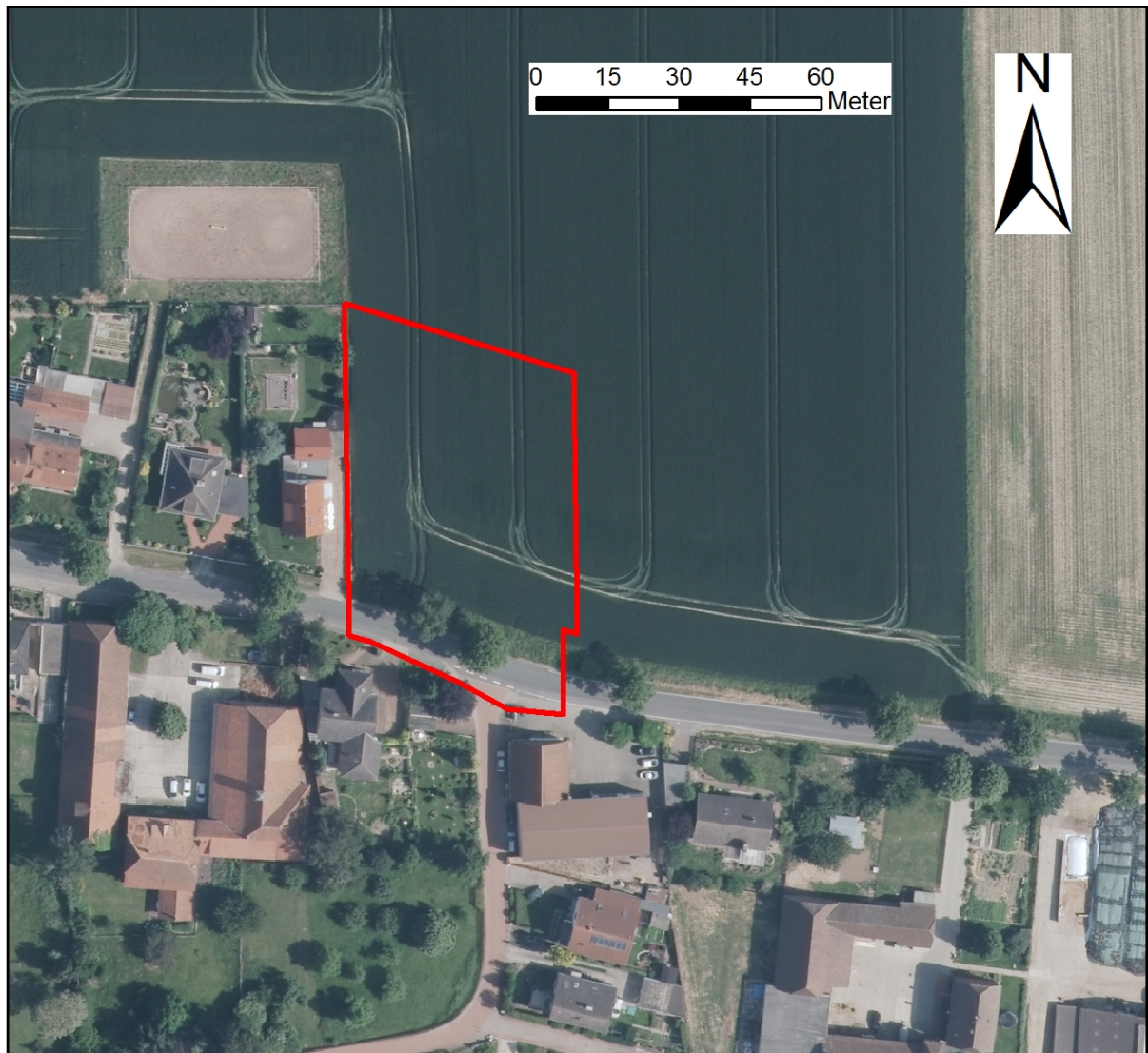
Der Boden im Plangebiet ist nach den aktualisierten Hinweisen kein „Boden mit besonderer Bedeutung“.

Das Oberflächenwasser im Plangebiet wird durch die Nutzung als Acker nur wenig verunreinigt. Es ist als „nicht belastet bis mäßig belastet“ einzustufen (Wertstufe 1).

#### Schutzgut „Pflanzen und Tiere“

Die Bedeutung des Plangebiets für das Schutzgut „Pflanzen und Tiere“ ergibt sich aus dem Biotoptyp, dem die Fläche im Plangebiet zuzurechnen ist. Das Acker gehört nach dem „Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen“ (8. korrigierte Aufl. 2013) zum Biotoptyp „basenarmer Lehacker“ (AL).

Der Artenschutz (§ 44 BNatSchG) ist von der Planung betroffen: Das Plangebiet gehört zum Siedlungsgebiet des Feldhamsters. Der Stadt Pattensen hat daher bereits für die 35. Änderung des Flächennutzungsplans von der Ingenieurgemeinschaft AGWA „Untersuchungen zur Fauna“ durchführen lassen (Ergebnisbericht September 2015).



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2015 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Luftbild vom Plangebiet „Vardegötzen-Ost“ und seiner näheren Umgebung  
(Bildflug 1. Juni 2013)

Untersucht wurde im Plangebiet das Vorkommen von Feldhamstern und Feldvögeln. Die „Konfliktanalyse“ hatte folgendes Ergebnis:

Am Rand der östlichen Teilfläche wurde ein Hamsterbau gefunden, während die übrigen Nachweise eine Entfernung zum Plangebiet von 180 bis 350 m aufwiesen. Das Bauvorhaben stellt weder die Existenz noch die ökologische Funktion der lokalen Hamsterpopulation im räumlichen Zusammenhang in Frage (vgl. § 44 Abs. 5 BNatSchG). Im Hinblick auf die Zugriffs- und Störverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG wird vom Verfasser empfohlen,

- im Rahmen des Bebauungsplanes nochmals zu prüfen, ob im Plangebiet und seinem Nahbereich (100 m-Radius) ein Feldhamster siedelt;
- rechtzeitig vor Baubeginn das Plangebiet als Schwarzbrache herzurichten, um den Feldhamster von der Fläche fernzuhalten (Vergrämung).

Was die Feldvögel betrifft, liegen die Nachweise mit 200 bzw. 250 m Entfernung außerhalb des Bereiches von 80-120 m, der laut BEZZEL (1993) von der Feldlerche als Distanz zu geschlossenen vertikalen Strukturen eingehalten wird. Die Wiesenschnitzelzeile ist in dieser Hinsicht weniger stör anfällig, so dass für beide Arten keine Verstöße gegen die Bestimmungen des § 44 BNatSchG zu erwarten sind.

Der erwähnte Hamsterbau liegt am Nordrand des Pflanzstreifens, der am Nordrand des Plangebiets geplant ist. Die Region Hannover hat in ihrer Äußerung zum Vorentwurf des Bebauungsplans (Schreiben vom 22.01.2016) die Aussagekraft des Gutachtens bezweifelt. Die Stadt teilt diese Zweifel nicht. Sie wird aber zur Sicherheit von denen, die im Plangebiet bauen wollen, für den Feldhamster von der Ingenieurgesellschaft AGWA noch eine Frühjahrskartierung durchführen lassen. Die Begehung des Untersuchungsgebiets, das nach der Stellungnahme der Region vom 08.04.2016 abgegrenzt wurde, erfolgte am 05.05. und 09.05.2016, d. h. zu einem Zeitpunkt, an dem der Feldhamster seinen Winterschlaf mit Sicherheit beendet hat. Die Ergebnisse sind im Bericht vom 16.05.2016 dokumentiert. Die „Konfliktanalyse“ kommt zu folgendem Ergebnis:

Die Frühjahrskartierung 2016 hat zum einen das Hamstervorkommen in der Feldmark nördlich von Vardegötzen bestätigt und zum zweiten einen Beleg für ein Vorkommen in der Feldmark südlich von Vardegötzen erbracht. Die dazwischen in West-Ost-Richtung verlaufende Geestorfer Beeke bildet für den Feldhamster eine Barriere, die nur punktuell über die vorhandenen Brücken überwunden werden kann. Daher ist es unwahrscheinlich, dass es einen häufigeren Individuenaustausch über die Bachniederung hinweg gibt. Das schließt jedoch nicht aus, dass hin und wieder ein Hamster von hüben nach drüben wechselt. Nach Einschätzung des Verfassers handelt es sich um zwei lokale Populationen, nördlich und südlich von Vardegötzen, die nicht strikt voneinander getrennt sind.

Die geplante Baufläche am Ostrand von Vardegötzen hat für die lokale Hamsterpopulation nördlich von Vardegötzen sowohl quantitativ als auch qualitativ eine marginale Bedeutung. Sie war bisher Teil eines Ackerschlaages, dessen Eignung als Lebensraum von Jahr zu Jahr mit der angebauten Feldfrucht wechselt. Die Fundpunkte der Hamsterbaue aus 2015 und 2016 zeigen deutlich, dass der räumliche Schwerpunkt nicht am Ortsrand, sondern in der offenen Feldmark liegt. Der Anteil der Planfläche am Untersuchungsgebiet beträgt <1%. Legt man den lokalen „Kernbereich 1 Priorität“ nach dem Schutzkonzept der REGION HANNOVER (2009) zugrunde, ist der Anteil der Planfläche vollends marginalisiert. Damit fehlt es im rechtlichen Sinne am Kriterium der Signifikanz (vgl. FRENZ & MÜGGENBORG 2016). Im vorliegenden Fall steht auch nicht zu erwarten, dass der Lebensraum der lokalen Population des Feldhamsters durch eine Summe von Bauvorhaben in nennenswertem Umfang verringert wird, weil es an derartigen Vorhaben schlicht fehlt.

Das hier in Rede stehende Bauvorhaben stellt weder die Existenz noch die ökologische Funktion der lokalen Hamsterpopulation im räumlichen Zusammenhang in Frage. Es steht deshalb mit den Bestimmungen des § 44 Abs. 5 BNatSchG in Einklang.

Vorsorglich sollte die Planfläche weiterhin in Schwarzbrache gehalten werden und ggfs. kurz vor Baubeginn noch einmal auf Hamsterbaue abgesucht werden.

Unter Berücksichtigung dieser Vorsichtsmaßnahmen ist kein Verstoß gegen die Zugriffs- und Störverbote des § 44 BNatSchG zu erwarten.

Zur **Feldlerche** hat die Region Hannover in ihrer Stellungnahme vom 08.04.2016 Folgendes mitgeteilt:

Auch hier gilt, dass die Feldlerchen aufgrund intensiver Landwirtschaft und ungünstiger Feldfrüchte (mehr Winter- statt Sommerweizen) Mindestansprüche an die Größe ihres Brutreviers haben, so dass auch ein Wegfall von 5 % der Revierfläche ausreichen kann, um das Revier zu entwerten und eine Brut zu verhindern. Die Forderung von 1000 m<sup>2</sup> Feldvogelausgleich ist angelehnt an die Vorgehensweise der Region bei Einzelvorhaben im Außenbereich und daher an die Größe des B-Plangebiets angepasst.

Die Stadt hatte in ihrer Stellungnahme zur Äußerung der Region im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung (Schreiben vom 22.01.2016) ausgeführt: *Wenn die Region von 4 ha Größe für ein Brutpaar ausgeht, dann würden durch den Bebauungsplan nur rd. 5 % eines solchen Reviers verloren gehen. Die Stadt sieht darin keine erhebliche Beeinträchtigung.* Dem widerspricht die Region. Sie meint, der Wegfall von 5 % Revierfläche könne ausreichen, um das Revier zu entwerten und eine Brut verhindern. Dem kann die Stadt nicht folgen. Es ist nicht vorstellbar, dass die Feldlerche tatsächlich 40.000 m<sup>2</sup> für erforderlich hält und bei 38.000 m<sup>2</sup> nicht mehr brütet. Schon der Wert von 40.000 m<sup>2</sup> ist eine nicht belegbare grobe Schätzung. Dass die Feldlerche bei dieser Größe die Verminderung auf 38.000 m<sup>2</sup> überhaupt bemerkt, ist für die Stadt nicht vorstellbar. Es bleibt daher bei ihrer Einschätzung, dass keine erhebliche Beeinträchtigung entsteht, und dass auch die oben geschilderten Voraussetzungen des § 44 Abs. 5 BNatSchG vorliegen.

#### Schutzgut „Landschaft und biologische Vielfalt“

Der Landschaftsteil, in dem das Plangebiet liegt, wird

- im Westen und Süden von bebauten Grundstücken umgeben und
- im Norden und Osten von Acker.

Das Plangebiet schließt damit direkt an die Ortslage von Vardegötzen an.

#### **b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Statt des bisher vorhandenen Ackers werden durch den Bebauungsplan ca. 2 Wohnhäuser ermöglicht. Die bauliche Nutzung führt zu folgenden Veränderungen des Umweltzustands:

##### Schutzgut „Boden“

Das Schutzgut „Boden“ wird durch die bauliche Nutzung erheblich beeinträchtigt. In einem Teil des Plangebiets wird der Boden durch die Wohnhäuser und die Zufahrt versiegelt. Für die Wohngrundstücke ergibt sich bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 eine zulässige **Bodenversiegelung von rd. 600 m<sup>2</sup>** (= 2.037 m<sup>2</sup> x 0,3).

##### Schutzgut „Oberflächenwasser“

Oberirdische Gewässer gibt es im Plangebiet nicht. Das Oberflächenwasser wird im Plangebiet wie bisher versickern. Eine erhebliche Beeinträchtigung ergibt sich nicht.

##### Schutzgut „Luft und Klima“

Luft und Klima werden nicht wesentlich beeinträchtigt.

##### Schutzgut „Pflanzen und Tiere“

Da das Plangebiet als Acker intensiv landwirtschaftlich genutzt wird, sind die Auswirkungen auf das Schutzgut „Tiere“ gering. Vgl. dazu die Beschreibung der Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands oben in Abschnitt VI.2.a), S. 13! Das Schutzgut „Pflanzen“ wird durch die Umwandlung von Acker in bebaute Flächen und Hausgärten, die für die geplanten Wohnhäuser erforderlich wird, nicht erheblich beeinträchtigt.

#### Schutzgut „Landschaft und biologische Vielfalt“

Der Landschaftsteil, den das Plangebiet erfasst, ist an zwei Seiten von Baugrundstücken umgeben. Er wird davon bereits geprägt. Das Schutzgut „freie Landschaft“ wird durch die bauliche Nutzung nicht erheblich beeinträchtigt.

## Europäische Schutzgebiete

Das Plangebiet berührt keine europäischen Schutzgebiete.

## Schutzgut „Mensch“

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit, die bei der Nutzung des Plangebiets für Wohnhäuser entstehen können, sind die Geräuschemissionen, die der Verkehr auf der Straße „Hagenkamp“ (K 201) verursacht. Der Südrand der geplanten Bebauung liegt ca. 15 m vom Rand der Fahrbahn entfernt. An der Nordseite der geplanten Wohnhäuser gibt es abgeschirmte Bereiche. Unzumutbare Belästigungen durch den Verkehrslärm sind daher nicht zu erwarten.

## Schutzgut „Kulturgüter und sonstige Sachgüter“

Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter können bei der Durchführung des Bebauungsplans entstehen, wenn Bodendenkmale gefunden werden. Die Vorschriften des Nds. Denkmalschutzgesetzes müssen dann eingehalten werden, so dass sich keine wesentlichen Beeinträchtigungen ergeben.

## Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Im Plangebiet sollen Einfamilienhäuser entstehen. Sie verursachen keine wesentlichen Emissionen.

Ein sachgerechter Umgang mit Abfällen wird durch den Anschluss des Plangebiets an die zentrale Abfallbeseitigung der Region Hannover gewährleistet.

Ein sachgerechter Umgang mit Abwässern wird durch den Anschluss des Plangebiets an die zentrale Schmutzwasserkanalisation des Stadt Pattensen gewährleistet.

## Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die geplante Nutzung des Plangebiets hat keine unmittelbaren Auswirkungen auf diese Belange.

## Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Das Plangebiet liegt in keinem Gebiet, in dem die in Rechtsverordnungen nach § 48a Abs. 1 BImSchG festgelegten Immissionsgrenzwerte überschritten werden (vgl. § 50 Satz 2 BImSchG).

## Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz (§ 1a BauGB)

In § 1a BauGB sind die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz aufgeführt, die bei der Aufstellung der Bauleitpläne anzuwenden sind:

- das Bodenschutzgebot gem. § 1a Abs. 2 BauGB,
- Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz gem. § 1a Abs. 3 BauGB und
- Prüfung der Verträglichkeit mit EU-Schutzgebieten gem. § 1a Abs. 4 BauGB in Verb. mit § 31 ff. BNatSchG.
- die Erfordernisse des Klimaschutzes gem. § 1a Abs. 5.

## Bodenschutzgebot

Gem. § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die

Anforderungen, die sich aus dieser Vorschrift ergeben, werden durch die Begrenzung der Bodenversiegelung erfüllt.

#### Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz

Siehe dazu den folgenden Abschnitt „Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich“!

#### Prüfung der Verträglichkeit mit EU-Schutzgebieten

Siehe oben „Europäische Schutzgebiete“!

#### Erfordernisse des Klimaschutzes

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 geht es um die Schaffung von Wohngrundstücken für Einfamilienhäuser auf einer Fläche, die bisher als Acker genutzt wird. Die Belange des Klimaschutzes werden davon nicht wesentlich berührt.

#### c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Durch die Grundflächenzahl von 0,2 wird die mögliche Bodenversiegelung auf rd. 30 % des geplanten Wohngrundstücke begrenzt. Das dient der Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen des Schutzguts „Boden“.

Unabhängig davon entstehen erhebliche Beeinträchtigungen, für die Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden. Beim **Schutzgut „Boden“** muss die Versiegelung ausgeglichen werden. Betroffen ist eine Fläche von **rd. 600 m<sup>2</sup>**. Der optimale Ausgleich wäre die Entsiegelung einer gleich großen Fläche an anderer Stelle. Wenn diese Möglichkeit, wie im vorliegenden Fall, nicht besteht, kann der Ausgleich nur durch die Aufwertung einer Fläche erfolgen. Die Hinweise (S. 30) sehen eine Aufwertung im Verhältnis 1 : 0,3 vor, in der Aktualisierung sogar im Verhältnis 1 : 0,5. Flächen sollen aus der intensiven agrarischen Nutzung herausgenommen und zu Ruderalfluren, Brachflächen oder Siedlungsgehölzen aus standortheimischen Arten entwickelt werden. Die Stadt folgt diesem Vorgehen. Bei der Versiegelung von rd. 600 m<sup>2</sup> ergibt sich ein **Ausgleichsbedarf von 300 m<sup>2</sup>**, die als Acker genutzt werden.

Beim **Schutzgut „Pflanzen und Tiere“** entsteht keine erhebliche Beeinträchtigung.

Zur Deckung des Ausgleichsbedarfs sind Pflanzstreifen am Nord- und Ostrand des Plangebiets auf einer Fläche von **ca. 615 m<sup>2</sup>** geplant.

#### d) Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Der Stadt Pattensen sieht keine andere Möglichkeit, um das oben angegebene Ziel zu erreichen, das mit dem Bebauungsplan verfolgt wird.

## VII. Private Belange

Der Bebauungsplan fördert das private Interesse der Eigentümer an einer erhöhten Nutzbarkeit ihres Grundstücks.

## VIII. Zusammenfassende Gewichtung des Abwägungsmaterials

Die zusammenfassende Gewichtung des Abwägungsmaterials ist die eigentliche Abwägung, mit der ein Ausgleich zwischen harmonisierenden und gegenläufigen Belangen hergestellt wird. Der Stadt Pattensen hat hier zwar eine erhebliche Gestaltungsfreiheit. Diese Gestaltungsfreiheit hat aber Grenzen. Das Gebot gerechter Abwägung wird verletzt, wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Belangen in einer Weise vorgenommen wird, die zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht.

Für die Gewichtung der Belange ergeben sich aus § 1 Abs. 5 BauGB folgende Leitlinien:

- Der Bebauungsplan soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten.
- Der Bebauungsplan soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.
- Landwirtschaftlich genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang für andere Nutzungsarten vorgesehen und in Anspruch genommen werden (*Umwidmungssperrklausel*).

Diese Planungsleitsätze sind für den Stadt Pattensen Optimierungsgebote. Die Stadt ist aufgefordert, die damit zusammenhängenden Einzelbelange so weit wie möglich zu fördern und so wenig wie möglich zu beeinträchtigen.

Der Bebauungsplan gewährleistet eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung. Er wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und fügt sich damit in die Gesamtentwicklung der Stadt Pattensen ein.

Eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung wird durch detaillierte Regelungen der privaten Grundstücksnutzung gewährleistet. Durch die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung mit dem Baugebietstyp „Dorfgebiet, eingeschränkt“ (MDe) der BauNVO, durch die Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung und durch die Regelung der überbaubaren Grundstücksflächen wird die private Nutzung eingegrenzt. Die Erschließung des Plangebietes ist weitgehend vorhanden.

Die **Wohnbedürfnisse der Bevölkerung** stehen bei dem Bebauungsplan im Vordergrund. Der Bebauungsplan schafft Baugrundstücke für ca. 2 Wohnhäuser. Damit können im Plangebiet rd. 8 Personen eine neue Wohnung finden.

Die Belange der Landwirtschaft berührt der Bebauungsplan nur wenig. Das Plangebiet hat aufgrund seiner Lage und seiner geringen Größe nur geringe Bedeutung für die Landwirtschaft.

Der Bebauungsplan fördert die Erhaltung und Fortentwicklung der Ortschaft Vardegötzen. Eine geordnete Erschließung des Plangebiets ist gewährleistet. Die davon berührten Belange werden beachtet.

Die Umweltbelange werden durch die Inanspruchnahme von Acker beeinträchtigt. Die Beeinträchtigung wird durch die Pflanzstreifen am Nord- und Ostrand und die Umwandlung von Acker zu Hausgärten ausgeglichen. Schädliche Umwelteinwirkungen entstehen durch die Nutzungen im Plangebiet nicht.

Private Belange werden gefördert.

Insgesamt rechtfertigt die Förderung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Belange der Ortsentwicklung die Inanspruchnahme von rd. 0,26 ha Acker für eine Bebauung mit Einfamilienhäusern.

## **Verfahrensvermerke**

Der Bebauungsplan Nr. 702 „Vardegötzen-Ost“ und diese Begründung mit Umweltbericht wurden ausgearbeitet von Diplom-Volkswirt EIKE GEFFERS, Beratender Volkswirt für kommunale und staatliche Planung, Hannover.

Hannover, im Mai 2016

gez. Geffers

Der Rat der Stadt Pattensen hat in seiner Sitzung am 16.06.2016 den Bebauungsplan Nr. 702 „Vardegötzen-Ost“ als Satzung und diese Begründung mit Umweltbericht beschlossen.

Pattensen, den 16.06.2016

Die Bürgermeisterin

Siegel

gez. Schumann

## **Beglaubigung**

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 702 „Vardegötzen-Ost“ der Stadt Pattensen mit der Urschrift wird beglaubigt.

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

Die Bürgermeisterin