

Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 158
„Pattensen-Mitte Nord“
mit örtlicher Bauvorschrift
der Stadt Pattensen
- 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**

Inhaltsverzeichnis

I. Allgemeines	4
1. Einleitung	4
2. Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplans	7
3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	7
4. Ziele der Raumordnung	8
5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	8
6. Interkommunales Abstimmungsgebot (§ 2 Abs. 2 BauGB)	8
II. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan	9
1. Größe des Geltungsbereichs, Eigentumsstruktur, Höhenverhältnisse, Entwässerung	9
2. Bodenbeschaffenheit und Altlasten	10
3. Baulich genutzte Flächen, Freiflächen, Zustand von Natur und Landschaft	11
III. Begründung der wesentlichen Festsetzungen	13
1. Städtebauliches Konzept	13
2. Straßenverkehrsflächen, Straßenbäume	16
3. Art der baulichen Nutzung	16
4. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	16
5. Örtliche Bauvorschrift	17
6. Grünflächen, Pflanzstreifen und Hausbäume	18
7. Gas- und Wasserleitungen	18
8. Wasserflächen, Regenwasserrückhaltung und Versickerung	18
9. Flächenübersicht	19
IV. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans	21
1. Maßnahmen - Kosten - Finanzierung	21
2. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	21
V. Abwägung: öffentliche Belange ohne Umweltbelange	22
1. Erschließung	22
a) Verkehrserschließung, Belange des Verkehrs	22
b) Ver- und Entsorgung	22
c) Oberflächenentwässerung	22
2. Wohnbedarf der Bevölkerung und die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse	23
3. Soziale Bedürfnisse der Bevölkerung	23

4. Belange der Landwirtschaft.....	23
5. Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile	23
VI. Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)	24
1. Einleitung	24
a) Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans	24
b) Darstellung der Ziele des Umweltschutzes	25
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	25
a) Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands.....	25
b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	30
c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	34
d) Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	36
3. Zusätzliche Angaben.....	36
a) Verwendete technische Verfahren bei der Umweltprüfung	36
b) Maßnahmen zur Überwachung	36
c) Zusammenfassung.....	36
VII. Abwägung: Private Belange	39
VIII. Abwägung: Zusammenfassende Gewichtung	39
IX. Verfahrensvermerke.....	40

I. Allgemeines

1. Einleitung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Pattensen-Mitte Nord“ liegt am Nordrand der Ortschaft Pattensen-Mitten zwischen der Hiddestorfer Straße (K 226) im Westen und der Göttinger Straße (ehem. B 3) im Osten (vgl. den Kartenausschnitt auf dem Deckblatt des Bebauungsplans). Geplant sind

- eine Entlastungsstraße, die die Hiddestorfer Straße (K 226) mit der Göttinger Straße und der B 3 (Ortsumgehung Pattensen) verbindet und das Stadtzentrum von Pattensen-Mitte vom Durchgangsverkehr befreit und
- ein Wohngebiet zwischen dem nördlichen Ortsrand und der geplanten Entlastungsstraße.

Vgl. den folgenden Plan „Bauabschnitte“!

Nach den Vorstellungen der Stadt soll der Bebauungsplan in drei Abschnitten durchgeführt werden:

- I. Bauabschnitt: Entlastungsstraße und Ostteil des Wohngebiets.
- II. Bauabschnitt: Wohngebiet vom Westrand des I. BA bis zum Arnumer Feldweg.
- III. Bauabschnitt: Wohngebiet vom Arnumer Feldweg bis zur Hiddestorfer Straße.

Das bisherige **Aufstellungsverfahren** für den Bebauungsplan „Pattensen-Mitte Nord“ hat die Stadt Pattensen in den Jahren 2005 und 2006 durchgeführt:

- Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.07.2005 gefasst.
- Die öffentliche Auslegung erfolgte vom 01.02.-03.03.2006.
- Für Änderungen des öffentlich ausgelegten Entwurfs wurde am 13.03.2006 eine eingeschränkte Beteiligung durchgeführt.
- Am **30.03.2006** hat der Rat drei **Satzungsbeschlüsse** für die drei geplanten Bauabschnitte gefasst. Damit wurde die Möglichkeit geschaffen, den Bebauungsplan durch die zeitlich getrennte Bekanntmachung der drei Beschlüsse abschnittsweise in Kraft zu setzen. Der Bebauungsplan sollte jeweils für die einzelnen Bauabschnitte nur in Kraft treten, wenn die Durchführung der geplanten Baumaßnahmen gewährleistet war.
- Der Satzungsbeschluss für den I. Bauabschnitt wurde am 17.07.2006 im Gemeinsamen Amtsblatt für die Region Hannover und die Landeshauptstadt Hannover bekannt gemacht. **Damit ist der Teil des Bebauungsplans, der den I. Bauabschnitt erfasst, am 17.07.2006 in Kraft getreten.**
- Die Satzungsbeschlüsse für den II. und III. Bauabschnitt wurden bisher nicht bekannt gemacht. Der von ihnen erfasste Teil des Bebauungsplans ist noch nicht in Kraft getreten..

Die kommunale Entlastungsstraße ist inzwischen gebaut und in Betrieb. Die Bebauung im Gebiet des I. Bauabschnitts ist weitgehend verwirklicht. Es fehlt noch der Endausbau der Erschließungsanlagen. Als nächstes stehen der II. und III. Bauabschnitt zur Durchführung an. Die Abstimmung mit dem Erschließungsträger, der Fa. Werretal, ist soweit erfolgt, dass die Erschließungsanlagen im I. Bauabschnitt kurzfristig endgültig hergestellt werden. Außerdem soll kurzfristig mit dem II. Bauabschnitt begonnen werden. Der III. Bauabschnitt kann sich zeitnah anschließen.

In der Zwischenzeit sind bei der Region Hannover Zweifel an der Rechtmäßigkeit der ursprünglichen drei Satzungsbeschlüsse aufgetaucht. Fraglich ist, ob die Aufteilung in drei Bauabschnitte und drei Satzungsbeschlüsse durch das Aufstellungsverfahren gerechtfertigt war. In der Begründung ist die Aufteilung nur an zwei Stellen erwähnt. Inwieweit die Maßnahmen in den Bauabschnitten von einander abhängig sind, wird nicht behandelt.

Außerdem hat sich neues Abwägungsmaterial ergeben, das eine Bekanntmachung der Satzungsbeschlüsse für den II. und III. Bauabschnitt ausschließt. Es wurde festgestellt, dass der Feldhamster im räumlichen Geltungsbereich des II. Bauabschnitts lebt. Vgl. den Endbericht (September 2010) „**Feldhamster-Erfassung** für das Bebauungsplangebiet „Pattensen-Mitte Nord“, 2. Bauabschnitt, in der Gemarkung Pattensen“ des Ingenieurbüros für Stadt + Natur und der Biodata GbR!

Die Region kommt daher zu dem Ergebnis, dass eine nachträgliche Bekanntmachung weiterer Abschnitte des Bebauungsplans nicht zu einer Bebaubarkeit führen kann; denn unabhängig von der Frage, ob ein derartiges Verfahren planungsrechtlich in Ordnung wäre, würden die artenschutzrechtlichen Restriktionen der Durchführung von Baumaßnahmen entgegenstehen, ähnlich wie die Festsetzungen einer Landschaftsschutzgebiets-Verordnung, die bei der Aufstellung eines Bebauungsplans ignoriert wurden.

Die Satzungsbeschlüsse für den II. und III. Bauabschnitt werden daher vom Rat der Stadt Pattensen zurückgenommen. Die Bebauung auf den Flächen, die vom I. Bauabschnitt erfasst werden, ist weitgehend erfolgt. Eine Rücknahme des Satzungsbeschlusses für den I. Bauabschnitt hält die Stadt nicht für sachgerecht.

Die Stadt hat also bisher nur einen rechtsverbindlichen Bebauungsplan für die I. Bauabschnitt. Um auch für den II. und III. Bauabschnitt zu einem rechtsverbindlichen Bebauungsplan zu kommen, mussten die Mängel im Aufstellungsverfahren, die inzwischen festgestellt wurden, beseitigt werden. Notwendig war eine Nachbesserung des Umweltberichts im Hinblick auf den Artenschutz (insbesondere Vorkommen des Feldhamsters) und eine Ergänzung der Abwägung der Belange, die damit zusammenhängen, also hauptsächlich der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

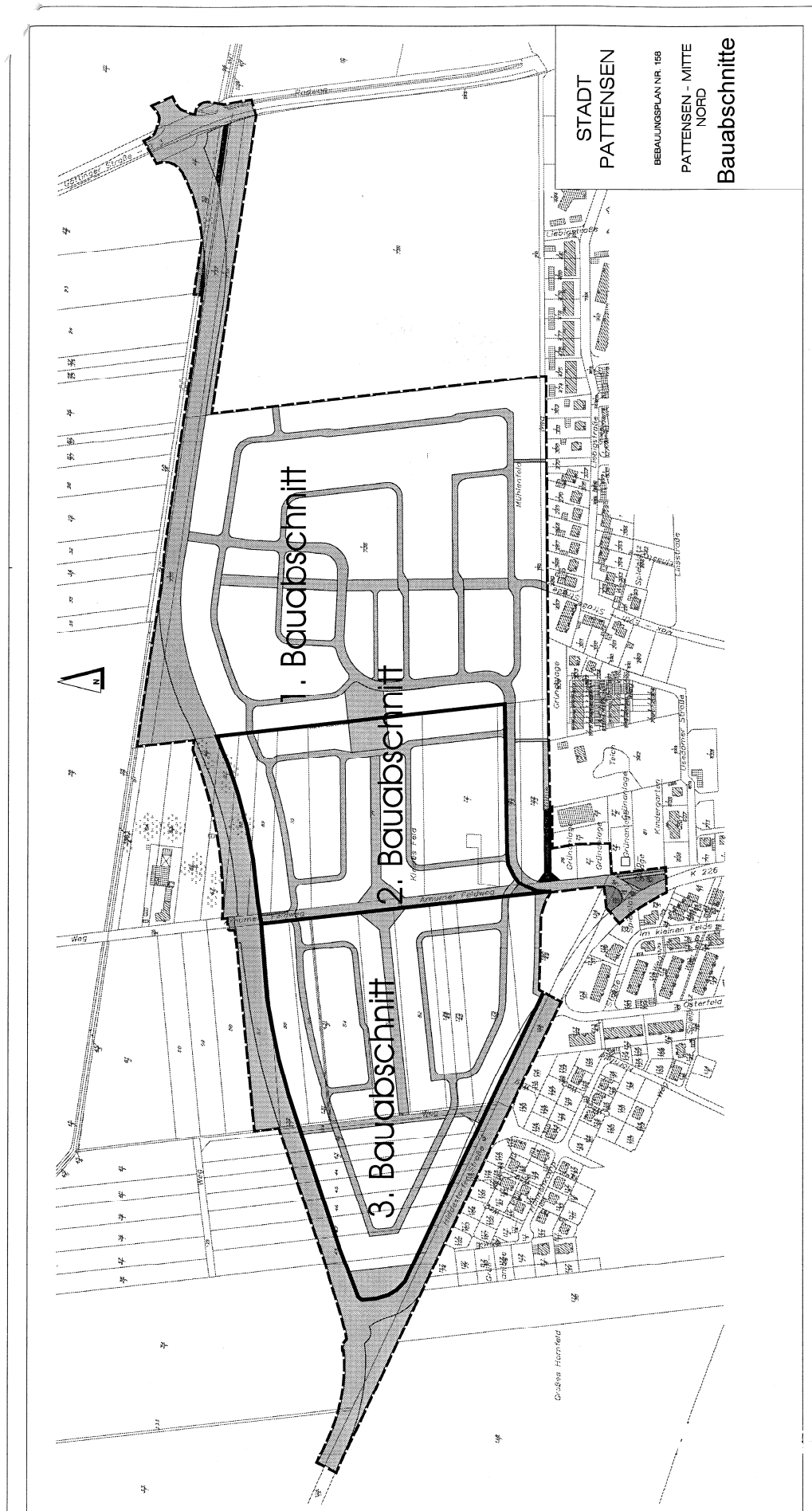
Für die Behandlung des Artenschutzes hat die Stadt von der Ingenieurgemeinschaft AGWA GmbH, Hannover (Bearbeiter Dipl. Ing. Michael Jürging) ein „**Artenschutzrechtliches Gutachten**“ ausarbeiten lassen. Es enthält eine Bestandsaufnahme der Vorkommen geschützter Arten und Vorschläge für die Kompensation von Beeinträchtigungen dieser Arten. Sie erfordern keine Änderung der Fassung des Bebauungsplans, die der Rat am 03.03.2006 beschlossen hat. Notwendig ist nur eine Änderung und Ergänzung der Begründung.

Für die Abwägung ist die **Sach- und Rechtslage zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Bebauungsplan** maßgebend (§ 214 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Die Begründung musste also nicht nur im Hinblick auf den Artenschutz geändert und ergänzt werden, sondern auch im Hinblick darauf, dass die Entlastungsstraße gebaut und der I. Bauabschnitt weitgehend verwirklicht sind. Das führte zu dieser Begründung.

In dieser Begründung wird die **ursprüngliche Begründung**, die das BÜRO KELLER, Hannover, ausgearbeitet hat, und die der Rat der Stadt Pattensen am 30.03.2006 beschlossen hat, mit

- dem **Grünordnungsplan** zum Bebauungsplan Nr. 158 „Pattensen-Mitte Nord“ vom 01.12.2005 und
- dem **Umweltbericht** zum Bebauungsplan Nr. 158 „Pattensen-Mitte Nord“ vom 14.12.2005,

die **Dipl.-Ing. Friedmut Wolff**, Hameln, im Auftrag der Werretal Urbanisations GmbH ausgearbeitet hat, berücksichtigt. Grünordnungsplan und Umweltbericht sind gesonderte Teile der ursprünglichen Begründung.



2. Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Allgemeine Ziele des Bebauungsplans sind

- eine kommunale Entlastungsstraße, die die Hiddestorfer Straße (K 226) mit der Bundesstraße 3 (Ortsumgehung Pattensen) nördlich der Ortslage von Pattensen-Mitte befindet, und
- ein neues Wohngebiet „Pattensen-Mitte Nord“ zwischen dem nördlichen Ortsrand von Pattensen-Mitte und der Entlastungsstraße.

Zweck der Entlastungsstraße ist die Befreiung des Stadtkerns von Pattensen-Mitte vom Durchgangsverkehr zwischen Hiddestorf und der B 3. Zweck der geplanten Wohnbebauung ist die Deckung des Bedarfs an Wohngrundstücken in der Stadt Pattensen und besonders im zentralen Ort Pattensen-Mitte.

Von diesen Zielen und Zwecken sind die Entlastungsstraße und der I. Bauabschnitt des neuen Wohngebiets inzwischen verwirklicht. Vgl. das **Luftbild** auf S. 12!

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 der Geländestreifen für die kommunale Entlastungsstraße einbezogen. Zusätzlich werden die Teile der Hiddestorfer Straße (K 226) und der B 3 einbezogen, an die die Entlastungsstraße anschließt. Der Bebauungsplan ersetzt für die Anschlussbereiche die Planfeststellung.
- In das Plangebiet wird außerdem die Fläche zwischen dem nördlichen Ortsrand und der Entlastungsstraße einbezogen, auf der die Wohnbebauung bereits entstanden ist und noch entstehen soll.
- Für die Verkehrserschließung von Süden werden der Arnumer Feldweg bis zur Hiddestorfer Straße einbezogen und der Abschnitt der Hiddestorfer Straße, in den der Arnumer Feldweg einmündet. Zusätzlich werden die Freiflächen beiderseits der Einmündung einbezogen und die Kleingartenfläche auf der Ostseite des Arnumer Feldwegs (Flurstücke 75, 77/4 und 77/5).
- Die Freifläche an der Hiddestorfer Straße auf der Westseite des Arnumer Feldwegs ist im Flächennutzungsplan als sonstiges Sondergebiet (Nahversorgungszentrum) dargestellt (vgl. den Planausschnitt auf S. 9). Da ihre künftige Nutzung noch ungeklärt ist, wird sie nicht in das Plangebiet einbezogen.

An das Plangebiet grenzen im Norden die Feldmark zwischen Pattensen-Mitte und Arnum (Stadt Hemmingen), im Osten eine große Ackerfläche bzw. die Göttinger Straße (ehem. B 3) und im Süden und Westen der nördliche Ortsrand von Pattensen-Mitte. Er liegt im räumlichen Geltungsbereich mehrerer Bebauungspläne:

- Für das Wohngebiet am Westrand von Pattensen-Mitte gibt es den Bebauungsplan Nr. 156 „Hornfeld“.
- Das nach Osten anschließende Wohngebiet bis zur Hiddestorfer Straße liegt im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 113A „Das kleine Hornfeld“.
- Auf der Ostseite der Hiddestorfer Straße schließt sich der **Bebauungsplan Nr. 138 „Auf den Lehmkuhlen“** an. Aus dem räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplans wird die Kleingartenfläche in der Nordwestecke (Flurstücke 75, 77/4 und 77/5) in das Plangebiet einbezogen.

Vollständig innerhalb des Plangebiets liegt der **Bebauungsplan Nr.156A „Kreisverkehr K 226 / Hornfeld“**, mit dem die Stadt einen Kreisverkehrsplatz für den Anschluss des Wohngebiets „Hornfeld“ (Straße „Dammorfeld“) an die Hiddestorfer Straße geplant hat. In den Kreisverkehrsplatz sollte von Norden die Entlastungsstraße einmünden. Diese Planung wurde aufgegeben. Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr.158 „Pattensen-Mitte Nord“ tritt der Bebauungsplan außer Kraft. Das Gleiche gilt für den Teil des Bebauungsplans Nr. 138 „Auf den Lehmkuhlen“, der im Plangebiet liegt.

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

- Im Norden und Osten grenzen Ackerflächen an das Plangebiet. Außerdem liegt am Nordrand auf der Ostseite des Arnummer Feldwegs die Wirtschaftsstelle eines landwirtschaftlichen Betriebs, des **Pepper-Pferdehofs** (Internet: <http://pepper-pferdehof.de>). Zum Pferdehof gehören ein große Reithalle (Hufschlag 60 x 20) und 48 Einstellplätze für Pferde (Stand: Juni 2012). Stallruhe ist von 22.00 – 7.00 Uhr. Der Südrand des Betriebsgeländes liegt rd. 40 m von den geplanten Wohnhäusern entfernt. Die Pferdehaltung verursacht keine Geruchsbelästigungen. Geräuschemissionen entstehen nur während der Tageszeit durch den Betriebsablauf auf dem Hof, d. h. Zu- und Abgangsverkehr und Reiten im Freien. Der Zu- und Abgangsverkehr erfolgt direkt von der Entlastungsstraße über den Arnummer Feldweg. Das geplante Wohngebiet wird davon nicht beeinträchtigt. Der Schutzanspruch eines „Allgemeinen Wohngebiets“ (WA) von 55 dB(A) am Tage und 40 dB(A) nachts (Orientierungswerte gem. DIN 18005, Beiblatt 1) wird dadurch nicht verletzt.
- Im Süden liegen die Wohngebiete, die den bisherigen Ortsrand bilden. Das ist die gleiche Nutzung, die im Plangebiet geplant ist. Beeinträchtigungen ergeben sich nicht. Im westlichen Bereich grenzt eine ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle an das Plangebiet, die im Bebauungsplan Nr. 138 „Auf den Lehmkuhlen“ noch als „Dorfgebiet“ (MD) festgesetzt ist. Der Betrieb verursacht keine Belästigungen für die geplanten Wohngrundstücke.
- Im Westen verläuft die Hiddestorfer Straße (K 226). Sie verursacht Verkehrslärm im Plangebiet. Durch die Entlastungsstraße wird die Straße erheblich entlastet. Unzumutbare Belästigungen sind im Plangebiet nicht zu erwarten. Auf der Westseite der Hiddestorfer Straße schließt sich Wohnbebauung an.

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.

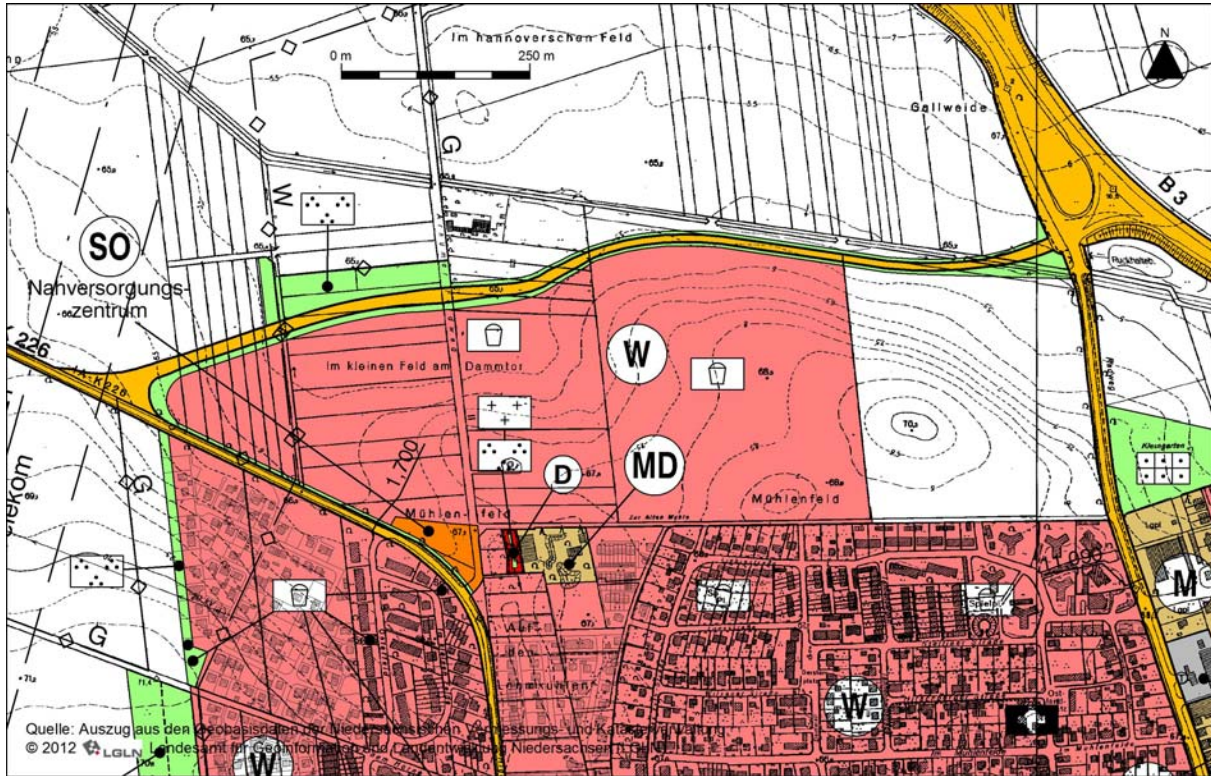
5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist die Entlastungsstraße als „Hauptverkehrsstraße“ dargestellt. Das übrige Plangebiet ist als „Wohnbaufläche“ (W) und als „Grünfläche“ dargestellt (vgl. den folgenden Planausschnitt). Aus diesen Darstellungen ist der Bebauungsplan entwickelt.

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. Bei diesem Bebauungsplan ist das offensichtlich nicht der Fall. Die Grenze zur nächstgelegenen Nachbargemeinde Stadt Hemmingen verläuft rd. 800 m westlich der Einmündung der Entlastungsstraße in die Hiddestorfer Straße und mindestens 1.000 m nördlich der Entlastungsstraße, so dass dort keine spürbaren Auswirkungen zu erwarten sind.



Ausschnitt aus der Flächennutzungsplan der Stadt Pattensen, in der Fassung nach der 30. Änderung, die am 13.10.2011 wirksam geworden ist.

II. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan

1. Größe des Geltungsbereichs, Eigentumsstruktur, Höhenverhältnisse, Entwässerung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans (= Plangebiet) hat eine **Größe von ca. 32,47 ha**.

Der Stadt Pattensen gehören von den Grundstücken im Plangebiet bisher

- die Flächen mit der Entlastungsstraße und dem Regenwasserrückhaltebecken an der Ostseite der Hofstelle Peppermüller (Flurstück 1/948) und der dreieckigen Grünfläche an der Nordseite der Straße westlich des Arnum Feldwegs (Flurstück 57/3),
- die Flächen an der Einmündung der Pariser Allee (früher Arnum Feldweg) in die Hiddestorfer Straße: Flurstücke 78/15, 78/16, 79/13, 124/3, 124/4 (78/14 gehört der Fa. Werretal),
- von den festgesetzten öffentliche Flächen im I. Bauabschnitt die Flurstücke 1/879 mit dem Kindergarten und daneben 1/956 mit dem Kinderspielplatz

Dem Realverband Pattensen gehören

- der Nordteil des Arnum Feldwegs (Flurstück 126/7)
- der Feldwirtschaftsweg westlich parallel zum Arnum Feldweg mit dem Verbindungsgraben (Flurstück 74/2 und 74/3)

Der Region Hannover gehören

- der Nordteil des Kreisverkehrsplatzes, der die Entlastungsstraße mit der Göttinger Straße und der Regionsstraße K 223 verbindet, und der zur K 223 gehört, und
- die Flächen mit der Hiddestorfer Straße (K 226), die im Plangebiet liegen.

Die übrigen Flächen im Plangebiet sind Privateigentum.

Das **Gelände** im Plangebiet ist weitgehend eben (vgl. die Höhenlinien im folgenden Kartenausschnitt). Der höchste Punkt liegt am Ostrand der vorhandenen Wohngrundstücke des I. Bauabschnitts rd. 70 m üNN. Von dort fällt das Gelände nach Nordwesten. Der Nordwestrand beiderseits des Arnumer Feldwegs liegt mit rd. 65 m üNN am tiefsten.

Das **Oberflächenwasser**, das nicht an Ort und Stelle versickert und verdunstet, floss in der Vergangenheit im Westteil des Plangebiets in den Verbindungsgraben und im Übrigen in den Gallweidegraben am Nordrand des Plangebiets. Beide Gewässer fallen zeitweilig trocken. Der Gallweidegraben mündet östlich des Plangebiets in den Fuchsbach, der weiter nach Osten zur Leine führt. Durch die Entlastungsstraße sind die Flächen südlich der Straße vom Gallweidegraben abgeschnitten.

Das Oberflächenwasser von der Entlastungsstraße läuft in einen Graben auf der Südseite der Straße, der am Ostrand des Plangebiets an der Göttinger Straße in den Gallweidegraben mündet.

Das Oberflächenwasser aus dem I. Bauabschnitt fließt jetzt in einem Regenwasserkanal unter der Entlastungsstraße hindurch in das Regenwasserrückhaltebecken auf der Ostseite der Hofstelle Peppermüller und von dort gedrosselt in den Gallweidegraben.

Das Oberflächenwasser aus dem Westteil des Plangebiets fließt weiterhin in den Verbindungsgraben. Für den Graben gibt es einen Durchlass in der Entlastungsstraße.

2. Bodenbeschaffenheit und Altlasten

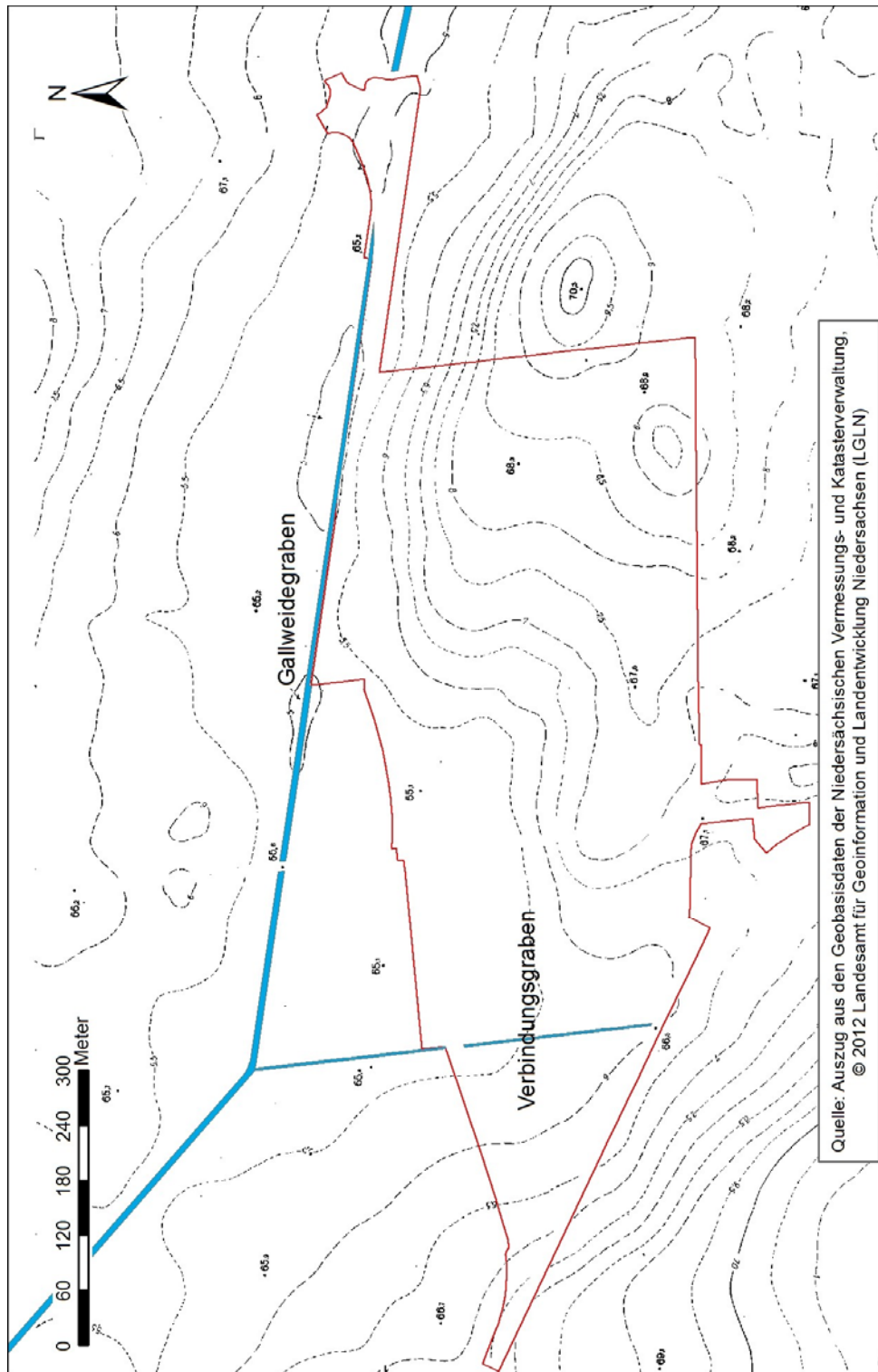
Der Ostteil des Plangebiets (I. Bauabschnitt) wird bereits als Wohngebiet genutzt. Der westliche Teil ist noch Acker. Bei dem Acker handelt es sich nach der Bodenart um Lehm (L) oder sandigen Lehm (sL) der Zustandsstufe 4. Nach der Entstehungsart sind es Lössböden (Lö), d. h. durch Wind entstandene Ablagerungen der Eiszeit. Der Acker hat eine Boden- und Ackerzahl zwischen 60/62 am Nordrand und 79/82 im südlichen Teil. Er besitzt also eine gute Ertragsfähigkeit. (Die ertragsfähigsten Böden haben die Wertzahl 100.)

Für den Bebauungsplan interessiert in erster Linie die Frage,

- ob sich der Boden für die geplante Wohnbebauung eignet und
- ob das Oberflächenwasser versickert werden kann.

Nach den Erfahrungen mit dem Bau der Entlastungsstraße und der Bebauung im Ostteil des Plangebiets (I. Bauabschnitt) geht die Stadt davon aus, dass der Boden eine ausreichende Tragfähigkeit besitzt. Das erübrigt jedoch nicht die Durchführung sorgfältiger Bodenuntersuchungen vor Baubeginn.

Auf dem Lössboden ist eine Versickerung grundsätzlich möglich.



Ausschnitt aus der Höhenfolie der Deutschen Grundkarte 1 : 5.000 (Stand ca. 1990)
rote Linie = Grenze des Plangebiets, blaue Linien = Gräben

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

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans ist die Entlastungsstraße gebaut worden und im Ostteil des Plangebiets ist der I. Bauabschnitt verwirklicht. Die verbleibende Freifläche wird intensiv landwirtschaftlich genutzt und zwar als Acker. Vgl. dazu das folgende **Luftbild** vom 1. April 2010! Seitdem sind noch weitere Wohnhäuser hinzugekommen.



Luftbild vom Plangebiet „Pattensen-Mitte Nord“ und seiner näheren Umgebung (Bildflug 01.04.2010) mit der Grenze des Plangebiets (weiße Linie)

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. Sie beziehen sich auf die ursprüngliche Situation, die vor dem Bau der Entlastungsstraße und des I. Bauabschnitts bestand; denn die Festsetzungen, nach denen die bisherigen Baumaßnahmen erfolgt sind, sollen weiterhin gelten.

1. Städtebauliches Konzept

Als Planungsgrundlage wurde vom BÜRO KELLER ein städtebauliches Konzept für die Gestaltung, Nutzung und Erschließung des Plangebiets entwickelt. Dieses Konzept musste eine Reihe von Rahmenbedingungen einhalten und sollte bestimmte Entwurfskriterien erfüllen. Das Ergebnis ist der folgende **Bebauungsentwurf**. Er illustriert die mögliche Nutzung des Plangebiets und erläutert die Festsetzungen.

Folgende Rahmenbedingungen mussten eingehalten werden:

- Die Entlastungsstraße sollte die Hiddestorfer Straße (K 226) mit der B 3, Ortsumgehung Pattensen, verbinden. Der Anbindungspunkt an die B 3 war mit der Lage der Anbindung der K 223/Göttinger Straße vorgegeben. Der Anbindungspunkt an die Hiddestorfer Straße wurde so gewählt, dass der Nordrand des Wohngebiets „Hornfeld“ nicht beeinträchtigt wird.
- Der Trassenverlauf der Entlastungsstraße sollte den Zugang von der Hofstelle Peppermüller zu den nach Norden anschließenden Ackerflächen nicht abschneiden.
- Der Gallweidegraben muss für die Ableitung des Oberflächenwassers, das nicht an Ort und Stelle versickert oder verdunstet, genutzt werden.
- Das Schmutzwasser muss in den Freigefällekanal in der Liebigstraße am bisherigen Nordrand der Ortslage von Pattensen-Mitte abgeleitet werden.
- Die Planung für eine Stadtbahntrasse, die ursprünglich am Arnumer Feldweg entlang nach Süden und dann direkt nördlich des bisherigen Ortsrandes nach Osten in Richtung Bundesstraße 3 vorgesehen war, wird nicht mehr aufrechterhalten. Es ist heute davon auszugehen, dass eine solche Trasse gegebenenfalls parallel zur alten Bundesstraße 3 nach Pattensen geführt würde und somit den Bereich des Plangebiets nicht mehr berührt. Lediglich die Entlastungsstraße wäre dann in ihrem östlichen Bereich zu queren.

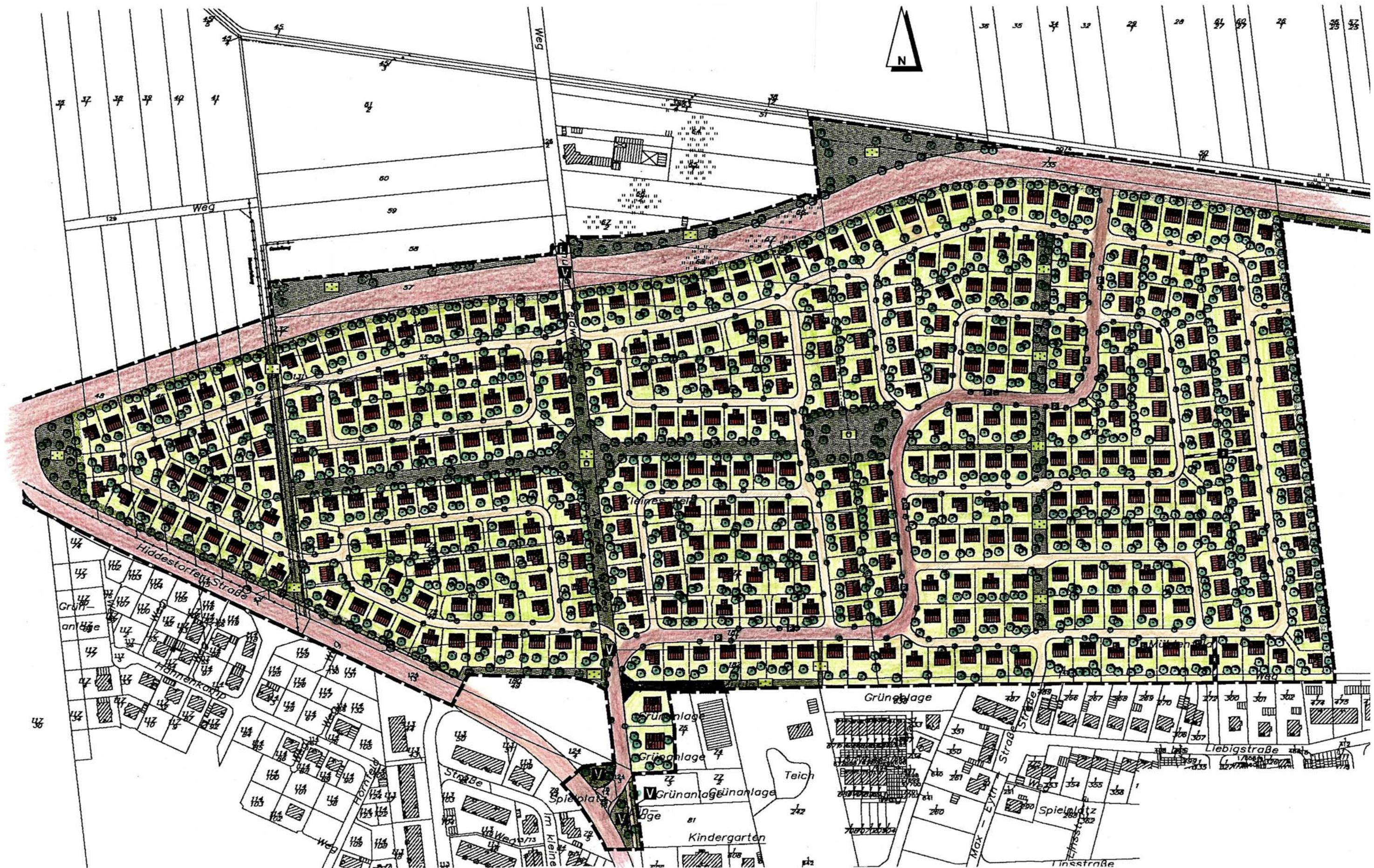
Folgende Entwurfskriterien sollten erfüllt werden:

- Das neue Wohngebiet soll durch Grünflächen gegliedert werden, die eine von Straßen möglichst unabhängige Erreichbarkeit der einzelnen Wohnquartiere ermöglichen. Eine Anbindung der vorhandenen Wohngebiete am Südrand des Plangebiets für Kraftfahrzeuge ist zwar zum Zusammenwachsen der Gebiete erwünscht, aber eine Nutzung dieser Verbindung durch Baustellenverkehr soll unterbunden werden.
- Die Wohnhäuser sollen vorwiegend als Einzel- oder Doppelhäuser ausgeführt werden, die vielfältige Wohnbedürfnisse erfüllen. Es sollen aber auch Hausgruppen und Mehrfamilienhäuser möglich sein.
- Der Arnumer Feldweg soll als historische Verbindung weiter bestehen bleiben, auch wenn er nicht durchgehend befahrbar ist.
- Der Ausgleich für die Eingriffe, die mit der geplanten Bebauung verbunden sind, soll möglichst im Plangebiet erfolgen.

- Die äußere Verkehrserschließung des geplanten Wohngebiets soll von der Entlastungsstraße und von der Hiddestorfer Straße (K 226) erfolgen, damit vorhandene Wohngebiete nicht beeinträchtigt werden.
- Das geplante Wohngebiet soll in mehrere Bauabschnitte aufteilbar sein. Damit das bestehende Wohngebiet am Nordrand von Pattensen-Mitte nicht vom Baustellenverkehr beeinträchtigt wird, soll bereits im I. Bauabschnitt ein Anschluss an die Hiddestorfer Straße erfolgen.

Unter Beachtung dieser Vorgaben wurde der Bebauungsentwurf für das Plangebiet erarbeitet:

- Der Trassenverlauf der Entlastungsstraße erfüllt die Vorgaben.
- Die Haupteerschließung des Wohngebiets erfolgt durch eine Sammelstraße (Pariser Allee), die die Hiddestorfer Straße mit der Entlastungsstraße verbindet. Der Straßenquerschnitt wird so gewählt, dass Busverkehr möglich ist.
- Für die weitere innere Verkehrserschließung des Wohngebiets sind „Straßenschleifen“ geplant, die zunächst um das gesamte Wohngebiet herumführen mit einer Bautiefe Abstand vom Rand. Für diese „Straßenschleifen“ ist im Verlauf des Arnumer Feldwegs eine weitere Verbindung mit der Entlastungsstraße geplant, so dass das Wohngebiet zwei Zufahrten von der Entlastungsstraße bekommt.
- Von der Straße am Südrand (Warschauer Straße = Verlängerung Pariser Allee nach Osten) ist eine Verbindung zur Max-Eyth-Straße/Liebigstraße im vorhandenen Wohngebiet geplant, die den Schmutzwasserkanal aufnimmt.
- Auch nach Osten wird eine Anbindung für den Fall freigehalten, dass auch dort in weiterer Zukunft eine bauliche Entwicklung vorgesehen wird.
- Die übrigen „Straßenschleifen“ sind so geführt, dass sie grundsätzlich auf jeder Seite eine Bautiefe erschließen. Hinterlieger, d. h. Grundstücke die nicht direkt an einer öffentlichen Straße liegen, gibt es nur ausnahmsweise in Baublöcken im II. und III. Bauabschnitt.
- Das Wohngebiet wird durch drei Grünachsen gegliedert. Die zentrale Achse bildet der bisherige Arnumer Feldweg. Westlich davon wird der vorhandene Feldweg mit dem Verbindungsgraben als Grünachse erhalten. Östlich des Arnumer Feldwegs entsteht eine neue Grünachse etwa in der Mitte des I. Bauabschnitts.
- Eine Grünachse in Ost-West-Richtung verbindet eine zentrale Grünfläche (Spielplatz) an der Pariser Allee mit dem Arnumer Feldweg und der westlichen Grünachse.



Bebauungsentwurf zum Bebauungsplan Nr. 158 „Pattensen-Mitte Nord“, ausgearbeitet vom Büro KELLER, Hannover

2. Straßenverkehrsflächen, Straßenbäume

Auf der Grundlage des Straßenentwurfs, der von der Ingenieurgemeinschaft Schnüll Haller und Partner ausgearbeitet wurde, wird die Entlastungsstraße mit den Anschlussbereichen im Westen und Osten als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Darüber hinaus wird die Hiddestorfer Straße stadteinwärts bis zur Einmündung Pariser Allee (bisher Arnumer Feldweg) als Straßenverkehrsfläche festgesetzt mit einer Verbreiterung um 6 m auf der Nordseite von der Einmündung der Entlastungsstraße bis zu dem im Flächennutzungsplan dargestellten sonstiges Sondergebiet, das nicht in das Plangebiet einbezogen wurde.

Im geplanten Wohngebiet wird die Sammelstraße (Pariser Allee) mit einer Breite von 9,5 m festgesetzt. Für den äußeren Ring der Wohnstraßen und die Nord-Süd-Verbindung an der Westseite der zentralen Grünfläche ist eine Breite von 6,5 m geplant. Für die übrigen Wohnstraßen wird eine Breite von 5,5 m als ausreichend angesehen.

In den Verkehrsflächen sollen kleinkronige standortheimische Laubbäume im Abstand von durchschnittlich 35 m angepflanzt werden (vgl. Nr. 5 der textlichen Festsetzungen).

Am Südrand des Plangebiets wird eine private Verkehrsfläche benötigt, die von der Pariser Allee aus die angrenzende ehemalige Hofstelle erschließt.

„Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung“ werden festgesetzt

- für einen Fußweg von der Warschauer Straße im Plangebiet zur Liebigstraße im südlich angrenzenden Wohngebiet,
- für landwirtschaftliche Wege nördlich der Entlastungsstraße im Verlauf des Arnumer Feldwegs und auf der Nordseite des Gallweidegrabens in dem Bereich, in dem der Graben die Entlastungsstraße kreuzt, sowie
- für „Verkehrsgrün“ beiderseits der Einmündung der Pariser Allee in die Hiddestorfer Straße und im Verlauf der Pariser Allee an der Stelle, an der die Straße vom Arnumer Feldweg nach Osten abbiegt.

3. Art der baulichen Nutzung

Ein wesentlicher Zweck des Bebauungsplans ist die Schaffung von Wohngrundstücken zur Deckung des Wohnbedarfs in der Stadt und besonders im zentralen Ort Pattensen-Mitte. Wohnqualität und der Schutz des Wohnens stehen im Vordergrund. Daneben sollen auch die für ein Wohngebiet typischen Versorgungseinrichtungen allgemein zulässig sein und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe wenigstens ausnahmsweise. Diesen Zielvorstellungen entspricht der Baugebietstyp **„Allgemeines Wohngebiet“ (WA)** gem. § 4 BauNVO. Die Flächen, auf denen Wohngrundstücke entstehen sollen, werden daher als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt.

4. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Das Maß der baulichen Nutzung wird so festgesetzt, dass die geschilderten Zielvorstellungen für die geplante Bebauung des Plangebiets erreicht werden. Dafür werden die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse und die Firsthöhe festgesetzt.

Die GRZ begrenzt die Überbauung der Grundstücke. Durch die Einschränkung der GRZ werden die Freiflächen auf den Baugrundstücken gesichert, die für die Durchgrünung des Plangebiets wichtig sind. Außerdem wird durch die Anrechnung von Nebenanlagen sowie Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten die mögliche Versiegelung der Grundstücke

begrenzt (§ 19 Abs. 4 BauNVO). Das dient der Vermeidung von Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes.

Geplant sind ein- und zweigeschossige Wohnhäuser als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen bis 50 m Länge. Für sie werden grundsätzlich eine **GRZ von 0,3, eine GFZ von 0,6, zwei Vollgeschosse und ein Firsthöhe von 10 m** zugelassen. Am Nordrand entlang der Entlastungsstraße und am Südwestrand an der Hiddestorfer Straße werden Gebäude mit einer höheren Grundflächenzahl einschließlich Nebenanlagen zugelassen, die deren Hausgärten und darüber hinaus die südlich und nordöstlich angrenzenden Gebiete von der Entlastungsstraße abschirmen können. Für sie werden eine **GRZ von 0,4, eine GFZ von 0,8, zwei Vollgeschosse und ein Firsthöhe von 11 m** festgesetzt.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Schutzguts „Boden“ wird die Zulässigkeit von Nebenanlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 BauNVO eingeschränkt. Die GRZ von 0,3 darf durch die Nebenanlagen um 25 % überschritten werden, die GRZ von 0,4 gar nicht. Überschreitungen sind aber in dem Maße zulässig, in dem bebaute Flächen mit begrünten Dächern versehen werden, jedoch nicht über 50 % (vgl. Nr. 2 der textlichen Festsetzungen).

Es wird die **offene Bauweise** ohne Einschränkungen festgesetzt, weil je nach Bedarf sowohl Einzel- und Doppelhäuser in diesem Baugebiet denkbar sind als auch Hausgruppen, allerdings mit einer maximalen Länge von 50 m. Andererseits wird aber keine geschlossene Bauweise ausgewiesen, weil Hausgruppen auch nicht erzwungen werden sollen. Hausgruppen über 50 m Länge, die bei der Festsetzung „offene Bauweise“ nicht zulässig sind, sollen nicht entstehen, weil dadurch das Ziel einer Durchgrünung des Baugebietes nicht mehr in dem gewünschten Maß erreichbar wäre.

Die **überbaubaren Grundstücksflächen** werden durch Baugrenzen festgesetzt. Baulinien sind grundsätzlich nicht erforderlich. Mit ihnen wird in der Regel eine städtebauliche Raumbildung angestrebt, die bei der lockeren Bebauung im Plangebiet kaum zu erreichen ist.

Die **Baugrenzen** sind so festgesetzt,

- dass zu den Straßen und zur Wegeparzelle am Südrand ein Abstand von 3 m für (Vor)gärten oder als Vorplatz verbleibt,
- dass zur Entlastungsstraße ein Abstand von 9 m eingehalten wird, und
- dass zur Hiddestorfer Straße und am Ostrand ein Abstand von 6 m gewahrt wird.

Auf den 6 m und 9 m breiten nicht überbaubaren Flächen an der Entlastungsstraße, an der Hiddestorfer Straße und am Ostrand werden 5 m breite Pflanzstreifen festgesetzt. Die Bepflanzung ist in Nr. 7 der textlichen Festsetzungen geregelt.

5. Örtliche Bauvorschrift

Durch die örtliche Bauvorschrift werden besondere Anforderungen an die Gestaltung der geplanten Bebauung gestellt. Die Wohnhäuser im Plangebiet sollen das vorhandene Wohngebiet am Nordrand von Pattensen-Mitte harmonisch erweitern. Dafür genügen Vorschriften für die Dachgestaltung. Es werden nur geneigte Dächer mit Dachneigungen von 38 – 48 Grad zugelassen, bei eingeschossigen Gebäuden 28 - 48 Grad. Nebenanlagen werden davon nicht erfasst. Dachgauben werden auf maximal 50 % der Länge des Daches begrenzt. Als Dachfarben wird nur rot bis braun und anthrazit zugelassen.

Außerdem werden in den Pflanzstreifen Einschränkungen für die Einfriedungen festgesetzt. Freileitungen werden ausgeschlossen.

6. Grünflächen, Pflanzstreifen und Hausbäume

Das geplante Wohngebiet wird durch Grünzüge gegliedert. Sie werden als öffentliche Grünanlagen festgesetzt. In diesen Grünzügen sollen 71 kleinkronige heimische Laubbäume angepflanzt werden (vgl. Nr. 6 der textlichen Festsetzungen).

Auf der zentralen Grünfläche an der Ostseite der Pariser Allee ist ein Spielplatz geplant. Die Bepflanzung ist in Nr. 9 der textlichen Festsetzungen geregelt.

Zur Durchgrünung des Wohngebiets sollen auf den Wohngrundstücken standortheimische Laubbäume und Obstbäume angepflanzt werden (Hausbäume), und zwar mindestens ein Baum je angefangene 200 m² voll versiegelte Grundstücksfläche (vgl. Nr. 8 der textlichen Festsetzungen).

7. Gas- und Wasserleitungen

In dem Feldwirtschaftsweg westlich parallel zum Arnummer Feldweg liegen eine unterirdische Erdgashochdruckleitung DN 100 und eine Hauptwasserleitung DN 600. Außerdem liegt in der Hiddestorfer Straße eine Gasleitung. Die Leitungsverläufe sind festgesetzt.

8. Wasserflächen, Regenwasserrückhaltung und Versickerung

Der Gallweidegraben verläuft an der Nordseite der Entlastungsstraße außerhalb des Plangebiets. Er kreuzt die Straße jedoch im Ostteil kurz vor der Göttinger Straße. Dort ist der Graben als Wasserfläche festgesetzt.

Auf den öffentlichen Grünflächen werden naturnah gestaltete Anlagen zur Regenwasserrückhaltung zugelassen (vgl. Nr. 3 der textlichen Festsetzungen). Auf der Grundlage dieser Festsetzung wurde in der Grünfläche auf der Nordseite der Entlastungsstraße an der Ostseite der Hofstelle Peppermüller ein Regenwasserrückhaltebecken angelegt, in das das Oberflächenwasser von den Straßen im Plangebiet abgeleitet wird.

Das unbelastete Regenwasser von den privaten Baugrundstücken muss an Ort und Stelle versickert werden (vgl. Nr. 4 der textlichen Festsetzungen).

9. Flächenübersicht

Art der Nutzung	Fläche m²	Fläche m²	Anteil %
Entlastungsstraße einschl. Göttinger Str. u. Hiddestorfer St		58.661	18,1%
davon			
Entlastungsstraße	30.061		
Göttinger Straße	3.480		
Hiddestorfer Straße	8.561		
Grünflächen	15.352		
Wasserfläche - Graben	944		
Feldwirtschaftswege	263		
Wohngebiet (I. - III. BA)			
davon			
Allgemeines Wohngebiet (WA)		216.467	66,7%
WA GRZ 0,3	174.752		
WA GRZ 0,4	41.715		
Verkehrsflächen (ohne Entlastungsstraße)		34.511	10,6%
öffentl. Straßenflächen	32.127		
Fuß- und Radweg	207		
landwirtschaftliche Wege	264		
Verkehrsgrün	1.284		
private Verkehrsfläche	629		
Grünflächen		15.106	4,7%
öffentliche Grünfl. - Grünanlage	12.234		
öffentliche Grünfl. - Spielplatz	2.513		
private Grünfläche - Grünanlage	359		
Summe:	324.745	324.745	100,0%



IV. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

1. Maßnahmen - Kosten - Finanzierung

Die Stadt hat die Entlastungsstraße bereits gebaut.

Für die Erschließung des I. Bauabschnitts hat die Stadt mit der Fa. Werretal einen Erschließungsvertrag abgeschlossen. Nach diesem Vertrag hat die Fa. die Erschließung durchgeführt. Es fehlt noch der Endausbau der Straßen. Zwischenzeitlich hat das Verwaltungsgericht Hannover den Erschließungsvertrag für nichtig erklärt. Stadt und Firma bemühen sich um einen neuen Vertrag, um zeitnah für den Endausbau zu sorgen. Die Kosten werden von der Fa. Werretal getragen und finanziert.

Die Erschließung des II. Bauabschnitts soll ebenfalls von der Fa. Werretal durchgeführt werden. Der dafür erforderliche Erschließungsvertrag soll kurzfristig abgeschlossen werden.

Für die Erschließung des III. Bauabschnitts gibt es noch keine konkrete Durchführungsplanung.

2. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Der Erschließungsträger hat mit dem Eigentümer der Flächen im I. Bauabschnitt einen Vertrag geschlossen, der es ihm ermöglicht, über die Flächen zu verfügen. Eine Bodenordnung nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs ist nicht erforderlich.

Die Stadt erwartet, dass beim II. und III. Bauabschnitt in gleicher Weise verfahren werden kann.

V. Abwägung: öffentliche Belange ohne Umweltbelange

1. Erschließung

Die Belange des Personen- und Güterverkehrs, des Post- und Telekommunikationswesens, der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern (§ 1 Abs. 5 Nr. 7e, 8 und 9 BauGB) sowie die Sicherheit der Wohnbevölkerung (§ 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB) erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplans

- eine den Anforderungen des § 5 NBauO (künftig § 4) genügende Verkehrserschließung und die Beachtung der Belange des Verkehrs,
- den Anschluss an die zentrale Wasserversorgung, an das Elektrizitätsnetz, an das Gasversorgungsnetz und an das Telekommunikationsnetz,
- die Erreichbarkeit für die Müllabfuhr und die Post,
- den Anschluss an die zentrale Schmutzwasserkanalisation,
- eine geordnete Oberflächenentwässerung und
- einen ausreichenden Feuerschutz.

Dies ist gewährleistet.

a) Verkehrserschließung, Belange des Verkehrs

Die Verkehrserschließung wurde bereits in den Abschnitten III.1. (S. 13) und III.2. (S. 16) erläutert. Durch die festgesetzten Verkehrsflächen wird eine den Anforderungen des § 4 NBauO genügende Verkehrserschließung gewährleistet.

Die Entlastungsstraße und die Straßen im I. Bauabschnitt sind hergestellt. Für die Straßen im I. Bauabschnitt fehlt noch der Endausbau.

b) Ver- und Entsorgung

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

Mit der Wasserversorgung erfolgt auch die **Löschwasserversorgung**. Aus der Sicht der Stadt müssen für die geplante 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 **E.ON Avacon AG**. Für die Versorgung des Plangebiets wird das Leitungsnetz erweitert.

Träger der **Kommunikationsnetze** sind die Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH und die ewt breitbandnetze GmbH. Das Plangebiet wird an deren Netze angeschlossen.

Abfall- und Abwasserbeseitigung werden im Umweltbericht behandelt. Vgl. daher unten Abschnitt VI.2.b), S. 30!

c) Oberflächenentwässerung

Zur bestehenden Oberflächenentwässerung vgl. oben Abschnitt II.1. (S. 9)! Die Anlagen für die Oberflächenentwässerung der Entlastungsstraße wurden mit dem Bau der Straße hergestellt.

Für die Oberflächenentwässerung der Wohnstraßen im Plangebiet werden Regenwasserkanäle verlegt. Das Regenwasser wird in das Regenwasserrückhaltebecken auf der Nordseite der Entlastungsstraße abgeleitet und von dort gedrosselt in den Gallweidegraben.

Im Westteil des Plangebiets gibt es innerhalb der festgesetzten Grünfläche einen Graben, der ebenfalls nach Norden in den Gallweidegraben mündet.

2. Wohnbedarf der Bevölkerung und die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse

Durch den Bebauungsplan werden Grundstücke für den Bau von Wohnhäusern geschaffen. Geplant sind im wesentlichen Einzel- oder Doppelhäuser und kleine Hausgruppen. Damit soll vielfältigen Wohnbedürfnissen Rechnung getragen werden. Nach dem Bebauungsentwurf können **rd. 435 Wohngrundstücke** für Einfamilienhäuser entstehen,

- im I. Bauabschnitt ca. 200,
- im II. Bauabschnitt ca. 100 und
- im III. Bauabschnitt ca. 135.

Bei der Schaffung neuer Wohngrundstücke müssen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewahrt werden. Das ist im Plangebiet der Fall. Innerhalb des Plangebiets entstehen keine nachteiligen Auswirkungen. Wesentliche Beeinträchtigungen durch Nutzungen in der Umgebung des Plangebiets sind nicht zu erwarten (vgl. dazu oben Abschnitt I.3, S. 7).

3. Soziale Bedürfnisse der Bevölkerung

Die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung erfordern die Bereitstellung ausreichender öffentlicher Spielflächen. Geplant sind zwei Spielplätze in zentraler Lage an der Pariser Alle und an der Grünachse im Verlauf des Arnumer Feldwegs. Die Entfernung dorthin beträgt von den am weitesten entfernt liegenden geplanten Wohngrundstücken weniger als 400 m.

4. Belange der Landwirtschaft

Durch den Bebauungsplan werden **rd. 30 ha** der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen, davon rd. 29 ha Acker und 1 ha Grünland. Der Acker hat mit einer Boden- und Ackerzahl von 60/62 im nördlichen Teil und 79/82 im südlichen eine relativ hohe Ertragsfähigkeit. (Die ertragsfähigsten Böden haben die Wertzahl 100.) Durch die Umwandlung einer so großen Ackerfläche in Wohngrundstücke entsteht eine Beeinträchtigung der Belange der Landwirtschaft.

5. 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 ca. 435 Baugrundstücken für Wohnhäuser werden Bürger in der Stadt Pattensen gehalten, die sonst in anderen Orten bauen würden, und es kommen eine größere Zahl neuer Bürger in die Stadt. Das stärkt die Wirtschafts- und Steuerkraft der Stadt. Es sichert 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.

Auch wenn Teile des Bebauungsplans bereits verwirklicht sind (Entlastungsstraße und I. Bauabschnitt), regelt der Bebauungsplan noch die **Ausgangssituation**, die davor bestand. Die „Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands“, die im Umweltbericht dokumentiert wird, behandelt diese Ausgangssituation und nicht die aktuelle Situation. Sie ist in dem **Luftbild (Bildflug: Mai 2001)** auf S. 26 verdeutlicht. In der „Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung“ werden die Veränderungen der beschriebenen Ausgangssituation behandelt. In diesem Umweltbericht werden daher

- der **Grünordnungsplan** zum Bebauungsplan Nr. 158 „Pattensen-Mitte Nord“ vom 01.12.2005 und
- der **Umweltbericht** zum Bebauungsplan Nr. 158 „Pattensen-Mitte Nord“ vom 14.12.2005,

die **Dipl.-Ing. Friedmut Wolff**, Hameln, im Auftrag der Werretal Urbanisations GmbH ausgearbeitet hat, berücksichtigt, die für die Ausgangssituation ausgearbeitet wurden. „Grünordnungsplan-Wolff“ und „Umweltbericht-Wolff“ sind gesonderte Teile der ursprünglichen Begründung. Teile werden von dort übernommen, ohne dass dies überall gekennzeichnet wird.

1. Einleitung

a) Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 158 „Pattensen-Mitte Nord“ liegt am Nordrand des Ortsteils Pattensen-Mitte. Das Plangebiet ist rd. 32,47 ha groß, davon waren zu Beginn der Planung rd. 29 ha Acker und 1 ha Grünland.

Ziele des Bebauungsplans sind

- eine Entlastungsstraße zwischen Hiddestorfer Straße (K 226) und B 3 Ortsumgehung Pattensen
- und rd. 430 Wohngrundstücke für Einfamilienhäuser.

Zweck der Entlastungsstraße ist die Befreiung des Stadtkerns von Pattensen-Mitte vom Durchgangsverkehr zwischen Hiddestorf und der B 3. **Zweck** der geplanten Wohnbebauung ist die Deckung des Bedarfs an Wohngrundstücken in der Stadt Pattensen und besonders im zentralen Ort Pattensen-Mitte.

Die Verkehrserschließung erfolgt über die neue Entlastungsstraße, eine Sammelstraße (Pariser Allee), die die Hiddestorfer Straße mit der Entlastungsstraße verbindet, und Wohnstraßen.

Der Teil des Plangebiets, der für die Wohngrundstücke vorgesehen ist, wird als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt. Die Versiegelung wird durch eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 bis 0,4 begrenzt. Außerdem wird die Überschreitung der festgesetzten GRZ durch Nebenanlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO eingeschränkt.

Für die Durchführung des Bebauungsplans sind **drei Bauabschnitte** geplant. Der I. Bauabschnitt umfasst die Entlastungsstraße und den Ostteil der geplanten Wohnbebauung. Er ist weitgehend realisiert.

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 entsteht eine schutzbedürftige Nutzung. Für sie dürfen keine unzumutbaren Belästigungen entstehen. Im Plangebiet geht es um Geräuschimmissionen. Maßgeblich sind dafür das Bundes-Immissionsschutzgesetz und die Verordnungen und Verwaltungsvorschriften dazu. Daneben ist die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für die Abwägung von Bedeutung.

Für die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild gilt die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (§ 1a Abs. 3 BauGB). Die Vorschriften für den Artenschutz (§§ 44 ff. BNatSchG) müssen eingehalten werden.

Fachpläne

Fachpläne mit Zielen des Umweltschutzes bestehen für das Plangebiet nicht.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

a) Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

Die Bestandsaufnahme umfasst die einschlägigen Aspekte des Umweltzustands einschließlich der Umweltmerkmale des Plangebiets, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden. Dabei muss berücksichtigt werden, dass der Bebauungsplan aufgestellt wurde, um auch die bereits verwirklichten Teile (Entlastungsstraße und I. BA) zu ermöglichen. Es geht also nicht nur um den derzeitigen Umweltzustand, sondern, wie erwähnt, auch um den Umweltzustand zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans im Jahr 2006. Aspekte des Umweltzustands, die erheblich beeinflusst wurden oder noch erheblich beeinflusst werden, sind

- der Boden, der durch die Entlastungsstraße und die Wohnbebauung anders genutzt wird,
- die Pflanzen und Tiere, die ihren Lebensraum verlieren, und
- die freie Landschaft, die verloren geht und durch die Entlastungsstraße und 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 Hinweisen 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), der inzwischen zuständig ist, aktualisiert wurden (Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 1/2006). Sie werden im Folgenden kurz als „Hinweise“ bezeichnet. Auch im **Grünordnungsplan** werden die betroffenen Schutzgüter des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes so bewertet.

Wie oben erwähnt, sind die Entlastungsstraße und der I. Bauabschnitt der geplanten Wohnbebauung inzwischen verwirklicht. Der II. und III. Bauabschnitt werden noch als Acker genutzt.



Luftbild vom Plangebiet „Pattensen-Mitte Nord“ und seiner näheren Umgebung (Bildflug Mai 2001) mit der Grenze des Plangebiets (weiße Linie)

Das Plangebiet gehört zum Naturraum „**Calenberger Lößbörde**“. Es liegt in der naturräumlichen Einheit „**Pattenser Ebene**“. Diese Ebene ist ein einförmiger, durch große Ackerflächen und fast völlige Waldfreiheit gekennzeichnete Raum. Seine Ebenflächigkeit ist durch die Niederterrasse der Leine bedingt, die unter der Lößdecke liegt.

Schutzgut „Boden“

Das Ausgangsgestein der Bodenbildung im gesamten Plangebiet ist Löß, d. h. durch Wind entstandene Ablagerung der Eiszeit mit Mächtigkeiten zwischen 1 und 2 m über Geschiebelehm. Die Bodenart im Plangebiet ist Lehm (L) oder sandiger Lehm (sL) der Zustandsstufe 4. Der Acker hat eine Boden- und Ackerzahl zwischen 60/62 am Nordrand und 79/82 im südlichen Teil. Er besitzt also eine gute Ertragsfähigkeit. (Die ertragsfähigsten Böden haben die Wertzahl 100.)

Das Gelände im Plangebiet ist nur gering bewegt. Der höchste Punkt liegt am Ostrand der vorhandenen Wohngrundstücke des I. Bauabschnitts rd. 70 m üNN. Von dort fällt das Gelände nach Nordwesten. Der Nordwestrand beiderseits des Arnumer Feldwegs liegt mit rd. 65 m üNN am tiefsten.

Aufgrund der großflächigen intensiven Ackernutzung wird der Boden im Plangebiet hinsichtlich des Bewertungskriteriums „Natürlichkeitsgrad“ als stark überprägter Naturboden bewertet. Er ist damit für den Naturschutz von allgemeiner Bedeutung (= Wertstufe 2).

Schutzgut „Wasser“

Grundwasser:

Die Flurabstände des Grundwassers liegen im Bereich des Gallweidegrabens (Bereich mit Gleyboden) bei ca. 1 m. Im weiteren Gebiet liegen die Abstände bei etwa 4 m.

Ein Großteil des Plangebiets liegt im geplanten Wasserschutzgebiet des Wasserwerks Grasdorf (Zone IIIa).

Die Grundwasserneubildungsrate beträgt 100 und 200 mm/a. Aufgrund der anstehenden Bodenverhältnisse wird die Gefährdung des Grundwassers gegenüber dem Eintrag von Verschmutzungen als gering eingestuft.

Die Grundwassersituation im gesamten Plangebiet ist im Hinblick auf den Natürlichkeitsgrad als Gebiet mit allgemeiner Bedeutung (= Wertstufe 2) zu beurteilen. Die verbreitete intensive Ackernutzung lässt auf eine beeinträchtigte Grundwassersituation schließen.

Oberflächenwasser

Oberflächenwasser, das nicht an Ort und Stelle versickert und verdunstet, floss in der Vergangenheit im Westteil des Plangebiets in den Verbindungsgraben und im Übrigen in den Gallweidegraben am Nordrand des Plangebiets. Beide Gewässer fallen zeitweilig trocken.

Der Gallweidegraben und der Verbindungsgraben weisen ein ca. 2 m tiefes Trapezprofil mit steilen Böschungen und einem monotonen, begradigten Gewässerlauf auf.

Der Gallweidegraben sowie der Verbindungsgraben als künstlich angelegte Fließgewässer mit stark veränderter Wasserführung sind von geringer Bedeutung hinsichtlich des Natürlichkeitsgrades und entsprechend den Vorgaben des Bewertungsverfahrens der Wertstufe 3 zuzuordnen.

Schutzgut „Pflanzen und Tiere“

Die Bedeutung des Plangebiets für das Schutzgut „Pflanzen und Tiere“ ergibt sich aus dem **Biotoptyp**, dem die Flächen im Plangebiet zuzurechnen sind. Die vorhandenen Real-

nutzungen und Biotoptypen wurden auf der Grundlage des „Kartierschlüssels für Biotoptypen in Niedersachsen“, 6. Auf. (März 2004), von Olaf von Drachenfels kartiert.

Pflanzen

Im gesamten Plangebiet gab es zu Beginn der Planung eine intensiv genutzte Ackerfläche (basenreicher Lehm-/Tonacker AT). Vgl. das **Luftbild vom Mai 2001** auf S. 26! Gliedernde Elemente und Strukturen im Bereich des Ackers fehlten vollständig.

Nennenswerte Strukturelemente befanden sich am Gallweidegraben in Form von Gehölzstrukturen (Strauchhecke HFS) sowie im südlichen Teilbereich am Arnumer Feldweg in Form eines Kleingartens.

Halbruderaler Gras- und Staudenfluren (UHM) existieren weiterhin als schmale Bänder entlang der Straßen und Wirtschaftswege. Weiter sind die Gräben sowie angrenzende Flächen mit diesen Fluren bewachsen.

Südlich des Gehöftes Peppermüller wurden Flächen als Weide-Grünland (GMZw) genutzt.

Der Gallweidegraben (FGR) sowie der Verbindungsgraben (am Feldwirtschaftsweg westlich parallel zum Arnumer Feldweg) weisen jeweils ein ca. 2 m tiefes Trapezprofil auf. Die ca. 1 m breiten Sohlen zeigen ein sandiges Substrat. Die Gewässer führen nur nach Niederschlagsereignissen Wasser. Die steilen Böschungen (Steigungsverhältnis ca. 1 : 2) sind mit halbruderalen Gras- und Staudenfluren mit Dominanz der Brennessel bewachsen. In Teilabschnitten findet sich eine Art Schilf (*Phalaris arundinacea*).

Der Kleingarten (PKR) an der Ostseite des Arnumer Feldwegs war durch Hecken vollständig eingegrünt. Auf der Fläche befanden sich Obstbäume sowie Rasenflächen und Staudenbeete.

Auf der an den Kleingarten angrenzenden Fläche der Weihnachtsbaumplantage (EBW) stockten junge Nadelbäume mit Höhen von ca. 1,20 m.

Tiere

Für die Ausarbeitung des Grünordnungsplans im Jahr 2005 wurden keine besonderen faunistischen Kartierungen durchgeführt. In der folgenden Zeit ist jedoch der **Artenschutz** stärker ins Blickfeld gerückt. Die Vogelschutzrichtlinie und die FFH-Richtlinie wurden in deutsches Recht umgesetzt, zuletzt durch das neue Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009, das am 01.03.2010 in Kraft getreten ist. Es regelt speziell in den §§ 44 ff. den besonderen Artenschutz.

Auf den Lössböden im Raum Pattensen siedelt besonders der **Feldhamster**. Er hat bei der Unteren Naturschutzbehörde der Region Hannover (UNB) umfangreiche Bemühungen zu seinem Schutz ausgelöst. Die Region hat 2009 ein „Schutzkonzept Feldhamster“ vorgelegt. Der Erschließungsträger des I. Bauabschnitts, die Fa. Werretal, die auch die Erschließung des II. Bauabschnitts plant, hat daraufhin vom Ingenieurbüro für Stadt + Natur und der Biodata GbR eine „**Feldhamster-Erfassung** für das Bebauungsplangebiet „Pattensen-Mitte Nord“, 2. Bauabschnitt, in der Gemarkung Pattensen“ (Endbericht September 2010) durchführen lassen. Sie hat ergeben, dass Feldhamster mit mehreren Bauten im Gebiet des II. Bauabschnitts leben.

Zur Klärung der betroffenen Belange des Artenschutzes hat die Stadt von der Ingenieurgemeinschaft AGWA GmbH, Hannover (Bearbeiter Dipl. Ing. Michael Jürging) das **Artenschutzrechtliche Gutachten zum Bebauungsplan „Pattensen-Mitte Nord“** (Juni 2012) ausarbeiten lassen. Es enthält eine Bestandsaufnahme der Vorkommen geschützter Arten und Vorschläge für die Kompensation von Beeinträchtigungen dieser Arten. Untersucht wurde in Abstimmung mit der UNB Vorkommen von Brutvögeln und Feldhamstern. Ergebnis: Im Plangebiet wurden keine Brutvorkommen von Brutvögeln ermittelt. Aber es wurden 6

Feldhamsterreviere festgestellt. Der Feldhamster ist eine streng geschützte Art i. S. des § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG. Für ihn gelten die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG.

Die Bedeutung des Plangebiets für das Schutzgut „Pflanzen und Tiere“ ergibt sich nach den „Hinweisen“, wie oben erwähnt, aus den Biotoptypen. Der Grünordnungsplan (dort Tab. 1, S. 7) kommt zu folgendem Ergebnis:

Wert für den Naturschutz	Biotop	Erläuterung/Begründung
von besonderer Bedeutung (Wertstufe 1) = naturnahe, bedingt naturnahe und halbnatürliche Biotope	nicht vorhanden	---
von allgemeiner Bedeutung (Wertstufe 2) = bedingt naturferne Biotope	<ul style="list-style-type: none"> • Gehölzbestände entlang des Gallweidegrabens (HFS) • Grünland (GMZw) • Ruderale Gras- und Staudenfluren (UHM) • „Verbindungsgraben“ (FGR) • Kleingarten (PKR) 	<ul style="list-style-type: none"> • halbnatürliche Elemente, durch menschliche Nutzung geprägt • stärker veränderte Standortverhältnisse
von geringer Bedeutung (Wertstufe 3) = naturferne Biotope	<ul style="list-style-type: none"> • Acker (AT) • Verkehrsflächen (TFK, OVS) • Weihnachtsbaum-Plantage (EBW) 	<ul style="list-style-type: none"> • Standortverhältnisse durch intensive anthropogene Nutzung erheblich verändert • durch intensive Nutzung überformte Flächen mit geringem Wert als Lebensraum für Tiere und Pflanzen • versiegelte oder teilversiegelte Flächen weitgehend ohne Bedeutung für Arten- und Biotopschutz

Schutzgüter „Klima und Luft“

Das Klima im Raum Pattensen ist maritim-subkontinental geprägt und vorwiegend durch atlantische Luftmassen bestimmt, die für verhältnismäßig kühle Sommer und milde Winter sorgen. Der Wind kommt überwiegend aus Westen (Südwest und Nordwest).

Die Ackerflächen fungieren als Kaltluftentstehungsgebiet. Diese Kaltluft kann jedoch aufgrund fehlenden Gefälles nicht in Richtung der bebauten Gebiete abfließen. Flurwinde sind aufgrund der fehlenden Erwärmung der bebauten Bereiche von Pattensen ebenfalls nicht zu erwarten.

Die Bewertung der Schutzgüter „Klima und Luft“ erfolgt nach den „Hinweisen“ nach dem „Natürlichkeitsgrad“. Wenig beeinträchtigte Bereiche wie das Plangebiet sind „von Bedeutung = Wertstufe 2“.

Schutzgut „Landschaft und biologische Vielfalt“

Das Landschaftsbild des Plangebiets wird, soweit es nicht bereits bebaut ist, durch die vorhandenen Ackerflächen geprägt. Gliedernde Elemente fehlen im Bereich dieser Flächen vollständig.

Landschaftswirksam waren die an den Gallweidegraben angrenzenden Gehölze und Krautsäume, die inzwischen durch die Entlastungsstraße neu gestaltet wurden. Außerdem gibt es die Gehölzbestände am ursprünglichen Ortsrand von Pattensen.

Nach den „Hinweisen“ handelt es sich beim Plangebiet um einen stark beeinträchtigten Landschaftsbereich mit sehr geringem Anteil naturbetonter Biotoptypen. Das Plangebiet ist daher für dieses Schutzgut „von geringer Bedeutung = Wertstufe 3“.

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

Entlastungsstraße und Wohnbebauung führen zu folgenden Veränderungen des Umweltzustands:

Schutzgut „Boden“

Das Schutzgut „Boden“ wird durch die Umwandlung der Ackerflächen in die Entlastungsstraße und in Wohngrundstücke mit Erschließungsstraßen erheblich beeinträchtigt: Für die Gebäude, die Garagen, die Stellplätze und ihre Zufahrten sowie für die Straßen werden Flächen versiegelt. Nach den Angaben im Umweltbericht-Wolff ergibt sich folgende Versiegelung:

Versiegelung durch Wohnbebauung und Erschließungsstraßen

Art der Nutzung	Flächengröße m²	Grad der Versiegelung	Versiegelung
WA GRZ 0,3	174.752	0,375	65.532
WA GRZ 0,4	41.715	0,4	16.686
Erschließungsstraßen	24.002	1,0	24.002
Summe	240.469		106.220

Versiegelung durch Entlastungsstraße

Art der Nutzung	Flächengröße m²	Grad der Versiegelung	Versiegelung
Fahrbahn 6,50 m	9.230	1,0	9.230
Bankett 2 x 1,50 m	4.260	0,7	2.982
Fahrbahn Radweg 2,0 m	2.840	1,0	2.840
Bankett Radweg 2 x 0,5 m	1.420	0,7	994
Summe	17.750		16.046

Schutzgut „Wasser“

Beeinträchtigungen von Grundwasservorkommen mit Bedeutung für das Trinkwasser sind nicht zu erwarten.

Wesentlich Beeinträchtigungen der Oberflächengewässer Gallweidegraben und „Verbindungsgraben“ sind ebenfalls nicht zu erwarten.

Schutzgut „Luft und Klima“

Luft und Klima werden nicht wesentlich beeinträchtigt.

Schutzgut „Pflanzen und Tiere“

Pflanzen

Nach den Angaben im Umweltbericht-Wolff ergibt sich folgender Verlust an Biotopen und Flächen:

Verluste an Biotopen und Flächen durch das Wohngebiet einschl. Erschließungsstraßen und Nebenanlagen (m²)	
268.860	Acker
4.550	Grünland
900	Kleingarten
400	Gehölz Gallweidegraben
900	Gras- und Staudenflur Gallweidegraben
1.150	Weihnachtsbäume
1.880	Wegefläche "Zur alten Mühle"
1.350	Wegefläche "Arnumer Feldweg"
40	Verbindungsgraben
280.030	SUMME

Verluste an Biotopen und Flächen durch die Kommunale Entlastungsstraße mit Radweg (m²)	
2.300	Gehölzbestände aus Bäumen und Sträuchern entlang des Gallweidegrabens
18.600	Ackerfläche
3.800	Grünland
3.100	Gras- und Staudenflur am Gallweidegraben, am Arnumer Feldweg, am Wirtschaftsweg entlang "Verbindungsgraben sowie an der Anschlussstelle Hiddestorfer Straße
560	Gallweidegraben
40	"Verbindungsgraben
28.400	SUMME

Tiere

Im Umweltbericht-Wolff heißt es noch: „Aufgrund der nachrangigen Bedeutung des Plangebiets als Tierlebensraum ist durch die Bebauung der Flächen von keiner erheblichen Beeinträchtigung der Tierwelt auszugehen.“ Diese Einschätzung ist inzwischen widerlegt. Im Gebiet des II. und III. Bauabschnitt lebt der Feldhamster. Es wurden 6 Feldhamsterreviere festgestellt.

Das oben erwähnte **Artenschutzrechtliche Gutachten** kommt zu folgender Einschätzung der Situation:

- Die Erschließung des Wohnbaugebietes „Pattensen-Mitte Nord“ bietet aus strukturellen Gründen keine Möglichkeit, um für den Feldhamster weiterhin geeignete Fortpflanzungs- und Ruhestätten innerhalb des Plangebietes vorzuhalten.
- Der dauerhafte Fortbestand der örtlichen Hamstergemeinschaft ist allerdings grundsätzlich, d. h. auch unabhängig von dem Bauvorhaben, fraglich, weil es sich um ein weitgehend isoliertes Vorkommen mit einer geringen Individuenzahl handelt. Eine räumliche Verlagerung des Wohnbaugebietes an einen Alternativstandort oder gar ein Verzicht auf das Vorhaben würde diese „ökologische Abseitsposition“ nicht beheben. Zudem steht angesichts der Verbreitung des Feldhamsters im Pattenser Raum dahin, ob ein Alternativstandort nicht dieselbe Artenschutzproblematik aufwerfen würde. Für die lokale Hamsterpopulation im Raum Pattensen würden sich weder aus einer alternativen Standortwahl noch aus einem Verzicht auf das Vorhaben substantielle Vorteile ergeben.
- Mit den Bauarbeiten wird eine unvermeidliche Beeinträchtigung durch Vergrämung, u. U. auch eine unmittelbare Gefährdung der Tiere einhergehen.
Im ungünstigsten Fall kann ein vollständiger Verlust des örtlichen Vorkommens eintreten.
Im günstigsten Fall steht zu erwarten, dass die Tiere unter dem Druck der Ereignisse das Plangebiet Richtung Norden oder Nordwesten verlassen, jenseits der Ortsumgehungsstraße Zuflucht suchen und auf den dortigen Ackerflächen ihre Winterbaue anlegen. Eine Gewähr besteht dafür nicht und die Erfolgswahrscheinlichkeit kann auch nicht abgeschätzt werden.
- Das Einfangen und Umsiedeln von Hamstern wird von mehreren Fachleuten grundsätzlich abgelehnt, zumindest aber kritisch beurteilt. Bisherige Versuche haben Zweifel an der Erfolgswahrscheinlichkeit ergeben, weil durch die Umsiedlung die Wanderaktivität der Tiere stark gesteigert wird (Verluste durch Abwanderung; erhöhtes Risiko, zur Beute von Raubsäugern oder Greifvögeln zu werden). Darüber hinaus wurde bei Umsiedlungen nach der Reproduktionsphase – wie sie im vorliegenden Fall erforderlich wäre – eine erhöhte Wintersterblichkeit festgestellt. (vgl. PLANUNGSGRUPPE UMWELT et al. 2010: 5. Maßnahme)
Wegen der zweifelhaften Erfolgsaussichten, denen noch dazu ein hoher Aufwand gegenüber steht, wird aus fachgutachterlicher Sicht von einer Umsiedlung abgeraten.
- Mit den Bauarbeiten, die ab der zweiten Jahreshälfte 2012 geplant sind, darf erst nach der Brut- und Setzzeit, d. h. nach dem 15. Juli begonnen werden. Aus fachgutachterlicher Sicht wird empfohlen, den Baubeginn auf die Monatswende Juli/August zu legen. Die diesjährigen Jungtiere sind dann weitgehend selbständig und nicht mehr an den mütterlichen Bau gebunden. Andererseits haben die Vorbereitungen für den Winterschlaf noch nicht begonnen. Mit dem genannten Zeitfenster wird auch formalrechtlich ein Verstoß gegen die Bestimmungen des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (erhebliche Störung während der Fortpflanzungs-, Aufzucht- und Überwinterungszeit) vermieden.
- Um gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG „die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin (zu) erfüllen“, sollten Ausgleichsmaßnahmen in einem Kernbereich der lokalen Population erfolgen, der auch auf lange Sicht noch als Hamsterlebensraum zur Verfügung stehen wird. Als „räumlicher Zusammenhang“ ist im vorliegenden Fall der regionale Haupt-Hamsterlebensraum Nr. 3 gem. „Schutzkonzept Feldhamster in der Region Hannover - Maßnahmenkonzept“ der Region Hannover – Karte im Maßstab 1 : 50.000, Stand: Oktober 2009, definiert.

Der Ausgleichsbedarf, der im Gutachten ermittelt wird, wird an der Stadtgrenze von Pattensen in der Gemarkung Schliekum der Stadt Sarstedt auf den Flurstücken 58/1 (80.000 m²) und 58/2 (40.266 m²) der Flur 2 gedeckt. Die Fläche gehört einem Pattenser Landwirt. Er wird sie in Zukunft im Rahmen einer vertraglichen Vereinbarung mit der Stadt nach den Vorgaben des Gutachtens „hamstergerecht“ gestalten und bewirtschaften.

Damit findet **kein Verstoß gegen die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG** statt. Es tritt die gesetzliche Fiktion des § 44 Abs. 5 BNatSchG ein, nach der unter den dort genannten Voraussetzungen, die hier, wie oben dargelegt, erfüllt sind, kein Verstoß entsteht.

Damit wird auch das Schutzgut „Tiere“ nicht wesentlich beeinträchtigt.

Schutzgut „Landschaft und biologische Vielfalt“

Von der Erschließung der Flächen und ihrer Bebauung mit Wohnhäusern sind zwar fast ausschließlich nachrangig bis gering empfindliche Ackerflächen betroffen. Der Charakter der Flächen („offene Landschaft“) geht jedoch verloren. Der Landschaftsteil wird Teil des Siedlungsbereichs. Das Schutzgut „freie Landschaft“ wird aber nicht erheblich beeinträchtigt; denn der betroffene Landschaftsteil hat für dieses Schutzgut nur geringe Bedeutung.

Schutzgut „Mensch“

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt ergeben sich durch den Bebauungsplan nach dem Umweltbericht-Wolff in folgender Hinsicht:

Aufgrund der an dem Baugebiet vorbeiführenden Entlastungsstraße ist dort mit Lärmimmissionen zu rechnen. Diese überschreiten jedoch nach einem im Zusammenhang mit der Straßenplanung erstellten Gutachten das zulässige Maß nicht in wesentlichem Umfang. Im weiteren Verfahren wurde eine Linie festgestellt, die parallel zur geplanten Entlastungsstraße verläuft. Wenn zwischen dieser Linie und der Straße eine Bebauung ermöglicht wird, so werden dort Lärmschutzmaßnahmen notwendig. Südlich der Linie bleibt eine Bebauung unterhalb der Orientierungswerte gemäß DIN 18005 für den Lärmschutz von 55 dB(A) tagsüber / 45 dB(A) nachts. Die Baugrenze wurde entsprechend angeordnet, so dass eine Beeinträchtigung durch Immissionen oberhalb der genannten Orientierungswerte nicht gegeben ist.

Anhaltspunkte dafür, dass durch die westlich vorhandenen Windkraftanlagen unzulässige Immissionen entstehen könnten, liegen nicht vor.

Am Nordrand des geplanten Wohngebiets ist die Baugrenze im Abstand von 9 m von der Straßenverkehrsfläche für die Entlastungsstraße festgesetzt. An der Südseite der Entlastungsstraße verlaufen zunächst der Entwässerungsgraben für die Straße und anschließend ein Radweg, so dass die Mitte des nächstgelegenen Fahrstreifens der Entlastungsstraße weitere ca. 11 m von den Wohngrundstücken entfernt liegt. Über die Entfernung von 20 m wird der Verkehrslärm spürbar gedämpft.

Schutzgut „Kulturgüter und sonstige Sachgüter“

Baudenkmale gibt es im Plangebiet und seiner Umgebung nicht. Bodendenkmale aus einer früheren Siedlungstätigkeit sind nicht bekannt.

Umgang mit Abfällen und Abwässern

Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern (§ 1 Abs. 6, Ziffer 7.e BauGB) ist ein Umweltbelang, der von der geplanten Nutzung des Plangebiets berührt wird.

Träger der **Abfallbeseitigung** ist die Region Hannover. Die öffentlichen Verkehrsflächen, die von Müllfahrzeugen zu befahren sind, müssen den Belastungen der derzeit größten 3-achsigen Entsorgungsfahrzeuge mit 10 m Länge, 2,50 m Breite und einem zul. Gesamtgewicht von 26 t

dauerhaft standhalten. Bei der Installation von Straßenleuchten und der Anpflanzung von Bäumen sei darauf zu achten, dass im zu erwartenden Arbeitsbereich der Müllfahrzeuge ein Lichtraumprofil von 4,70 m Höhe gewährleistet wird. Diese Anforderungen werden beachtet. Die Müllabfuhr und ein sachgerechter Umgang mit Abfällen sind damit gewährleistet.

Träger der **Abwasserbeseitigung** ist die Stadt Pattensen. Im Plangebiet erfolgt die Schmutzwasserentsorgung über ein **Druckentwässerungssystem**. Von den Wohngrundstücken wird das Schmutzwasser jeweils mit einer Pumpe in den Schmutzwasserkanal gedrückt. Das Kanalsystem hat Anschluss an den Freigefällekanal in der Liebigstraße südlich des Plangebiets. Der Kanal dorthin liegt in der Verbindung von der Warschauer Straße zur Max-Eyth-Straße. Ein sachgerechter Umgang mit dem Schmutzwasser ist damit gewährleistet.

EU-Schutzgebiete

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

Andere Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB werden nicht erheblich beeinträchtigt.

c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Maßnahmen zur Vermeidung / Verringerung von nachteiligen Umweltauswirkungen

Im Umweltbericht-Wolff sind folgende Maßnahmen aufgeführt:

Schutzgut Pflanzen und Tiere

- überwiegende Inanspruchnahme von ökologisch weniger wertvollen Ackerflächen durch Bebauung und Versiegelung.

Schutzgut Boden, Wasser, Klima/Luft

- Begrenzung der Bodenversiegelung durch Festsetzung einer niedrigen Grundflächenzahl von GRZ = 0,3 bzw. 0,4 mit geringer (25 % bei 0,3) bzw. ohne Überschreitung (bei GRZ 0,4) nach § 19 (4) BauNVO
- Begrenzung der Bodenversiegelung durch Wahl eines schmalen Straßenquerschnittes für die Entlastungsstraße sowie für die Erschließungsstraßen im Baugebiet
- Einbau von luft- und wasserdurchlässigem Pflaster auf den privaten Zufahrten
- Fachgerechte Lagerung und fachgerechter Wiedereinbau des in Anspruch genommenen Bodens getrennt nach Unter- und Oberboden
- Wiederherstellung der durch den Baubetrieb in Anspruch genommenen Flächen durch Bodenauflockerung, Begrünung u.a.
- oberirdische Sammlung des im Baugebiet auf öffentlichen und privaten Flächen anfallenden Niederschlagwassers und Versickerung vor Ort, soweit möglich

Schutzgut Landschaftsbild

- Erhaltung von Teilen der am Gallweidegraben vorhandenen Gehölzbestände
- Inanspruchnahme von für das Landschaftsbild nachrangig bedeutenden Ackerflächen

Maßnahmen zum Ausgleich / Ersatz von nachteiligen Umweltauswirkungen

Im Umweltbericht-Wolff sind folgende Maßnahmen aufgeführt:

A) Für das Wohngebiet einschl. Erschließungsstraßen und Nebenanlagen

- EINZELBAUMPFLANZUNGEN IM STRASSESENSEITENRAUM: Entlang der Erschließungsstraßen im Baugebiet werden kleinkronige Laubbäume in Pflanzbeete gepflanzt.

Die Pflanzbeete werden mit pflegeextensiven bodendeckenden Gehölzen und Stauden bepflanzt.

- **PFLANZUNG VON GEHÖLZEN UND ANSAATEN IN GRÜNVERBINDUNG** Randlich des Fußweges (wassergebundene Decke) innerhalb der Grünverbindung werden Einzelbäume sowie Gruppen aus Landschaftsgehölzen gepflanzt. Die unbepflanzten Flächen werden mit Landschaftsrassen angesät.
- **RANDEINGRÜNUNG DES BAUGEBIETES MIT LANDSCHAFTSGEHÖLZEN** Die Baugebietsränder werden zur landschaftsgerechten Eingliederung des Baugebietes mit Landschaftsgehölzen aus Heistern und Sträuchern bepflanzt.
- **BAUMPFLANZUNGEN IN HAUSGÄRTEN** (Ausgleichsmaßnahme A 4) Auf jedem Baugrundstück wird je angefangene 200 m² voll versiegelte Grundstücksfläche ein standortheimischer, hochstämmiger Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum angepflanzt und dauerhaft erhalten.
- **RANDEINGRÜNUNG DES SPIELPLATZES** Im Bereich des östlichen sowie westlichen Zuganges zum Spielplatz werden Laubbäume sowie Landschaftsgehölz-Pflanzungen aus standortheimischen, ungiftigen Sträuchern gepflanzt.
- **ENTSIEGELUNG VON FLÄCHEN** Ein Teilstück des Arnumer Feldweges (durch Asphalt versiegelt) sowie des Wirtschaftsweges "Zur Alten Mühle" (durch Schotter teilversiegelt) werden entsiegelt.
- **UMWANDLUNG EINER ACKERFLÄCHE IN EINE FLÄCHE MIT HALBRUDERALTEN GRAS- UND STADTENFLUREN** Die intensive Ackernutzung auf der Fläche wird aufgegeben. Die Fläche entwickelt sich im Zuge der natürlichen Sukzession zu einer halbruderalen Gras- und Staudenflur. Am Rand der Fläche werden einzelne Bäume (Stammbüsche) angepflanzt. Es handelt sich um eine „externe Kompensation“. Die Fläche ist als Ersatzmaßnahme 1 (E 1) im Grünordnungsplan dokumentiert.

Diese Maßnahmen werden durch die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans verbindlich vorgeschrieben. Die Durchführung der externen Kompensation ist durch einen städtebaulichen Vertrag mit der Fa. Werretal verbindlich vereinbart.

B) Für die Kommunale Entlastungsstraße mit begleitendem Radweg

- **ENTSIEGELUNG VON FLÄCHEN** Ein Teilstück der K 226 (durch Asphalt versiegelt) wird entsiegelt.
- **PFLANZUNG VON LANDSCHAFTSGEHÖLZEN RANDLICH DER ENTLASTUNGSSTRASSE** Nördlich sowie südlich der Entlastungsstraße gelegene Flächen werden mit Einzelbäumen sowie Gruppen aus Landschaftsgehölzen bepflanzt. Die unbepflanzten Flächen werden mit Landschaftsrassen angesät. Durch eine extensive Mahd (1 bis max. 2x /Jahr) entwickeln sie sich zu halbruderalen Gras- und Staudenfluren.
- **PFLANZUNG VON LANDSCHAFTSGEHÖLZEN UND EINZELBÄUMEN** Eine intensiv ackerbaulich genutzte Fläche wird aus der Nutzung genommen und mit Gruppen aus Landschaftsgehölzen sowie einzelnen Laubbäumen (Wildobst) bepflanzt. Die unbepflanzten Flächen werden mit Landschaftsrassen (RSM 7.1.2, Standard mit Kräutern) angesät.
- **RÜCKBAU VON GRABENVERROHRUNGEN UND HERSTELLUNG VON GEWÄSSERAUFWEITUNGEN** Verrohrungen von Teilabschnitten des Gallweidegrabens werden entfernt. Zur naturnäheren Gestaltung des vorhandenen Trapezprofils

wird das Gewässerbett an 3 Stellen auf einer Länge von ca. 20 – 40 m auf Breiten bis zu ca. 5 m aufgeweitet.

Diese Maßnahmen waren Gegenstand der Planung für die kommunale Entlastungsstraße. Sie sind von der Stadt verwirklicht worden.

Nach der **Eingriffsbilanzierung**, die im Grünordnungsplan dokumentiert ist, wird mit diesen Maßnahmen ein Ausgleich für die zu erwartenden Eingriffe erreicht.

d) Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Gemeinde sieht keine andere Möglichkeit, um die oben angegebenen Ziele zu erreichen, die mit dem Bebauungsplan verfolgt werden.

Im Falle des Verzichtes auf die Bauvorhaben werden die landwirtschaftlich oder als Kleingarten genutzten Flächen weiterhin in dieser Form genutzt.

Der Durchgangs-Straßenverkehr in Pattensen wird weiter zunehmen: Der Verkehr aus der neuen Siedlung "Hornfeld " wird zwecks Erreichung der Ortsumgehung Pattensen (zur Autobahn BAB A 7 bzw. Richtung Landeshauptstadt Hannover) durch den Ortskern von Pattensen fahren, da die geplante Verbindung zwischen der K 226 (Hiddestorfer Straße) und der Ortsumgehung Pattensen nicht erstellt wird.

3. Zusätzliche Angaben

a) Verwendete technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Bei dieser Planung sind keine technischen Verfahren für die Umweltprüfung angewandt worden. Es sind keine wesentlichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

b) Maßnahmen zur Überwachung

Nach dem Umweltbericht-Wolff sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

Gemäß § 4c BauGB hat die Gemeinde (hier Stadt Pattensen) die erheblichen Umweltauswirkungen, die sich aus der Durchführung des Bebauungsplanes ergeben, zu überwachen.

Baubegleitend ist vom Zeitpunkt der Rechtswirksamkeit des Bebauungsplans die Umsetzung der Gehölzrodungen am Gallweidegraben, die der Bebauungsplan ermöglicht, sowie der Überbauungen und Versiegelungen durch die Straßen (Entlastungsstraße und Erschließungsstraßen) sowie Wohnbebauung zu überwachen.

Diese Überwachungen sind bis zur Fertigstellung der Straßen und vollständigen Bebauung der Grundstücke im regelmäßigen Rhythmus durchzuführen.

c) Zusammenfassung

Allgemeines

Nordwestlich der Kernstadt von Pattensen soll ein neues Wohngebiet sowie eine Entlastungsstraße mit Radweg planerisch vorbereitet werden.

Anhand der Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft sowie der Landschaft und der Kultur- und sonstigen Sachgüter wird im vorliegenden Umweltbericht die vorhandene Situation im Plangebiet erfasst und bewertet. Weiter werden die mit der Durchführung des Vorhabens verbundenen Veränderungen / Beeinträchtigungen dargelegt.

Konflikte

Durch das Vorhaben sind folgende Biotope betroffen: Es entfallen insgesamt ca. 2.700 m² Gehölzfläche, ca. 8.350 m² Grünland, ca. 900 m² Kleingartenfläche, ca. 4.000 m² halbruderales Gras- und Staudenfluren sowie ca. 287.460 m² Ackerland.

Die Lebensräume der auf der überplanten Fläche lebenden Tierarten werden beeinträchtigt. Besonders betroffen ist der Feldhamster, eine streng geschützte Art.

Darüber hinaus wird durch die geplanten Gebäude und Straßen ca. 133.700 m² Boden versiegelt. Weiter wird das Landschaftsbild durch den Verlust an Gehölzbestand sowie den Verlust an offener Landschaft beeinträchtigt.

Vermeidung / Verminderung von Beeinträchtigungen

Pflanzen und Tiere

- Durch die Bebauung und Versiegelung werden fast ausschließlich ökologisch weniger wertvolle Ackerflächen in Anspruch genommen.
- Die Beseitigung der zu entfernenden Gehölzbestände wird außerhalb der Vogel-Brutzeiten in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und Ende Februar erfolgen.
- Vermeidbare Beeinträchtigungen des Feldhamsters werden dadurch vermieden, dass Baumaßnahmen in den Zeitraum Ende Juli / Anfang August gelegt werden. Die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG werden eingehalten.

Boden und Wasser

- Begrenzung der Bodenversiegelung durch Festsetzung einer niedrigen Grundflächenzahl von GRZ = 0,3 bzw. 0,4 mit geringer (25 % bei 0,3) bzw. ohne Überschreitung (bei GRZ 0,4) nach § 19 (4) BauNVO
- Begrenzung der Bodenversiegelung durch Wahl eines schmalen Straßenquerschnittes für die Entlastungsstraße sowie für die Erschließungsstraßen im Baugebiet
- Einbau von luft- und wasserdurchlässigem Pflaster auf den privaten Zufahrten
- Fachgerechte Lagerung und fachgerechter Wiedereinbau des in Anspruch genommenen Bodens getrennt nach Unter- und Oberboden
- Wiederherstellung der durch den Baubetrieb in Anspruch genommenen Flächen durch Bodenauflockerung, Begrünung u.a.
- oberirdische Sammlung des im Baugebiet auf öffentlichen und privaten Flächen anfallenden Niederschlagswassers und Versickerung vor Ort, soweit möglich

Landschaftsbild

- Erhaltung von Teilen der am Gallweidegraben vorhandenen Gehölzbestände
- Inanspruchnahme von für das Landschaftsbild nachrangig bedeutenden Ackerflächen

Ausgleich von Beeinträchtigungen

Für das Wohngebiet einschl. Erschließungsstraßen und Nebenanlagen

- Pflanzung von Einzelbäumen und Bodendeckern / Stauden entlang der Erschließungsstraßen
- Pflanzung von Einzelbäumen und Landschaftsgehölzen innerhalb der Grünflächen des Baugebietes
- Pflanzung von Landschaftsgehölzen randlich des Baugebietes

- Pflanzung von Einzelbäumen auf den privaten Grundstücken
- Pflanzung von Einzelbäumen und Sträuchern am Spielplatz
- Entsiegelung von Asphalt- und Schotterflächen
- Umwandlung von Ackerflächen in naturnahe Krautflächen mit Einzelbaum-Pflanzungen

Für die Kommunale Entlastungsstraße mit begleitendem Radweg

- Pflanzung von Einzelbäumen und Landschaftsgehölzen entlang der Entlastungsstraße und des Radweges
- Umwandlung von Ackerflächen in naturnahe Flächen durch Pflanzung von Landschaftsgehölzen und Einzelbäumen
- Rückbau von Grabenverrohrungen und Herstellung von Gewässeraufweitungen

VII. Abwägung: Private Belange

Private Belange, die vom Bebauungsplan Nr. 158 „Pattensen-Mitte Nord“ betroffen werden, sind im Wesentlichen die aus dem Grundeigentum resultierenden Interessen der Nutzungsberechtigten. Die Flächen im Plangebiet waren oder sind größtenteils Privateigentum (vgl. Abschnitt II.1, S. 9. Die Eigentümer haben sie verkauft, oder sie erhalten die Möglichkeit, sie in Zukunft für die geplanten Nutzungen zu verkaufen. Die Nutzung als Wohngrundstücke führt zu einer Werterhöhung im Vergleich mit der Nutzung als Acker. Die Interessen der Eigentümer werden dadurch gefördert. Andererseits verliert der Landwirt, der die Flächen bisher bewirtschaftet, eine Pachtfläche. Das ist eine Beeinträchtigung, mit der er rechnen musste. Denn Pläne der Gemeinde für eine bauliche Nutzung des Plangebiets gibt es bereits seit vielen Jahren.

VIII. Abwägung: Zusammenfassende Gewichtung

Die zusammenfassende Gewichtung des Abwägungsmaterials ist die eigentliche Abwägung, mit der ein Ausgleich zwischen harmonisierenden und gegenläufigen Belangen hergestellt wird. Die Stadt 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 die Stadt 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 ein. Eine geordnete Erschließung der geplanten Baugrundstücke ist gesichert.

Eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung wird durch detaillierte Regelungen der privaten Grundstücksnutzung und durch die Schaffung öffentlicher Flächen gewährleistet. Durch die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung mit dem Baugebietstyp „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) der BauNVO, durch die Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung und durch die Regelung der überbaubaren Grundstücksflächen wird die private Nutzung eingegrenzt. Für die Erschließung des Baugebietes werden öffentliche Flächen festgesetzt.

Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung stehen bei dem Bebauungsplan im Vordergrund. Der Bebauungsplan schafft Baugrundstücke für ca. 433 Wohnhäuser. Damit können im Plangebiet rd. 1.000 Personen eine neue Wohnung finden.

Die Belange der Landwirtschaft beeinträchtigt der Bebauungsplan in erheblichem Maße. Große Ackerflächen (29 ha) werden der Landwirtschaft entzogen. Damit eng verbunden ist

die Umwidmungssperrklausel. Mit diesem Planungsleitsatz soll die landwirtschaftliche Nutzung gegenüber möglicher Verdrängung durch wirtschaftlich meist stärkere Nutzungen geschützt werden. Im vorliegenden Fall können neue Wohngrundstücke nur zu Lasten von Freiflächen bereitgestellt werden.

Der Bebauungsplan fördert die Erhaltung und Fortentwicklung des zentralen Ortes Pattensen-Mitte. Eine geordnete Erschließung des Plangebiets ist gewährleistet. Die davon berührten Belange werden beachtet.

Die Umweltbelange werden durch die Inanspruchnahme des Freiraumes für eine bauliche Nutzung notwendigerweise beeinträchtigt. Schädliche Umwelteinwirkungen entstehen durch die Nutzungen im Plangebiet zwar nicht. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts wird aber durch die mit der Bebauung verbundene Bodenversiegelung und den Verlust an Lebensraum für Pflanzen und Tiere beeinträchtigt. Durch die Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen und durch Ausgleichsmaßnahmen wird eine erhebliche Beeinträchtigung vermieden.

Die erkennbar betroffenen privaten Belange werden gefördert.

Insgesamt rechtfertigt die Förderung der besonders gewichtigen Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Belange der Ortsentwicklung die Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen im vorgesehenen Umfang. Unter Berücksichtigung der geplanten Ausgleichsmaßnahmen rechtfertigen die geförderten Belange auch die Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, die sich bei der Durchführung des Bebauungsplans ergeben.

IX. Verfahrensvermerke

Der Bebauungsplan Nr. 158 „Pattensen-Mitte Nord“ mit örtlicher Bauvorschrift der Stadt Pattensen wurde vom Büro Keller, Hannover, ausgearbeitet. Diese Begründung dazu wurde auf der Grundlage der ursprünglichen Begründung des Büro Keller sowie des Grünordnungsplans und des Umweltberichts von Dipl. Ing. Friedmut Wolff, Hameln, ausgearbeitet von Diplom-Volkswirt EIKE GEFFERS, Beratender Volkswirt für kommunale und staatliche Planung, Hannover.

Hannover, im Juni 2012

gez. Geffers

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Pattensen hat in seiner Sitzung am 28. Juni 2012 den Bebauungsplan Nr. 158 „Pattensen-Mitte Nord“ mit örtlicher Bauvorschrift als Satzung und diese Begründung beschlossen.

Pattensen, den 28. Juni 2012

Siegel

Der Bürgermeister
In Vertretung
gez. Müller
Erster Stadtrat

Beglaubigung

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 158 „Pattensen-Mitte Nord“ der Stadt Pattensen mit der Urschrift wird beglaubigt.

Pattensen, den _____

Der Bürgermeister