

**1. Änderung
des Bebauungsplans
Nr. 138b „Auf den
Lehmkuhlen II“
der Stadt Pattensen
mit Begründung
- beglaubigte Abschrift -**

Inhalt

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 138b „Auf den Lehmkuhlen II“	
- Präambel und Ausfertigung	2
- Planzeichnung	3
Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 138b „Auf den Lehmkuhlen II“	4
Verfahrensvermerke	8

Ausgearbeitet
Hannover, im Februar 2007

Susanne Vogel ■
■ Dipl.-Ing. Architektin
■ Bauleitplanung

Konkordiastr.14 A
30449 Hannover
Tel.: 0511-21 34 98 80
Fax: 0511-45 34 40

E-mail: info@eike-geffers.de

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Auf Grund der § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 05.09.2006 (BGBl. I S. 2098) und auf Grund des §§ 6 und 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.11.2006 (Nds. GVBl. S. 473) hat der Rat der Stadt Pattensen diese **1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 138b „Auf den Lehmkuhlen II“**, bestehend aus den nachfolgenden Planzeichnung, in seiner Sitzung am 14.12.2006 **als Satzung** und die Begründung **beschlossen**. Der Satzungsbeschluss erfolgte unter der Bedingung, dass aufgrund der öffentlichen Auslegung keine Stellungnahmen vorgebracht werden, die geprüft werden müssen. Diese Bedingung ist erfüllt.

Pattensen, den 12. Februar 2007

Siegel

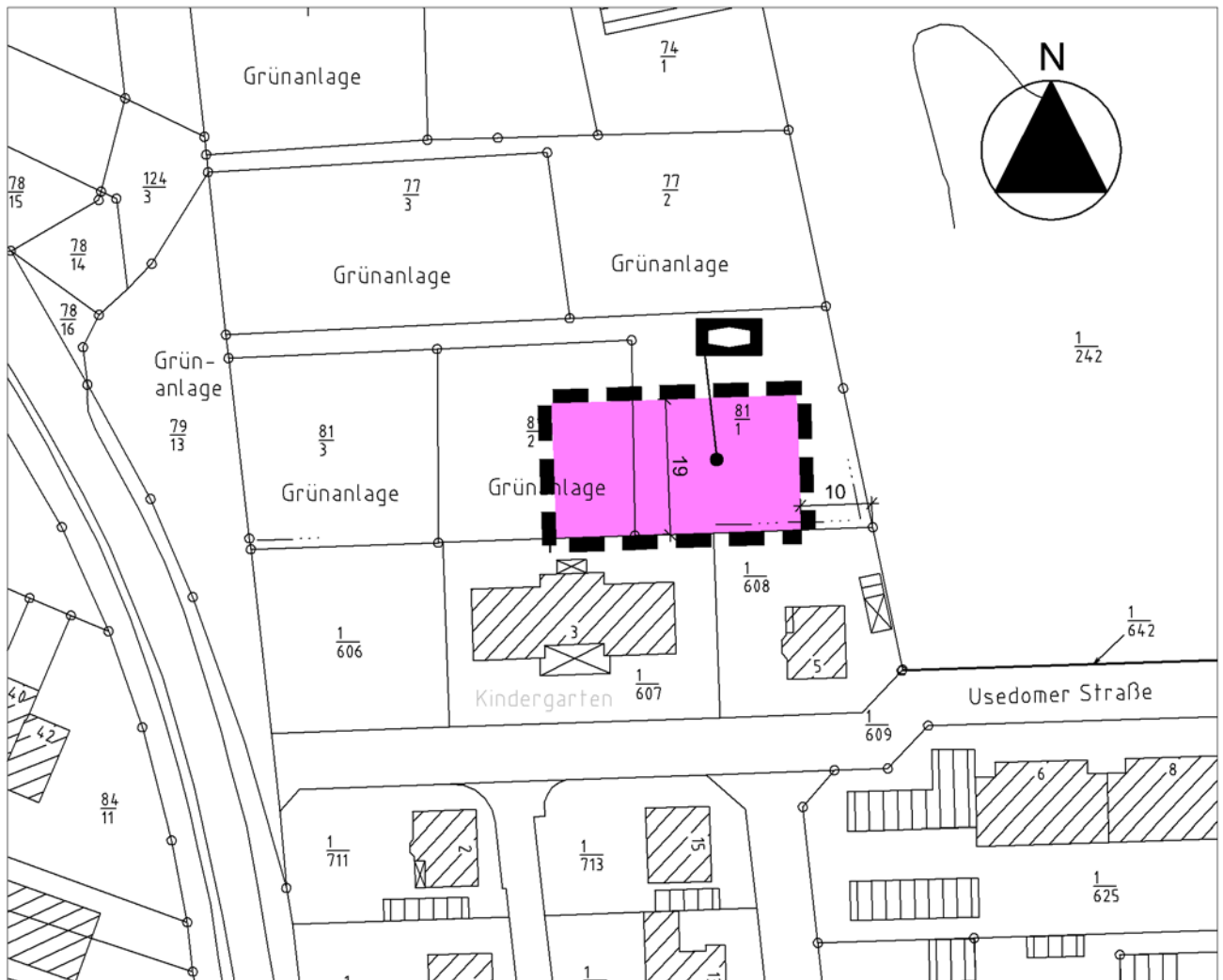
gez. Grupe

Bürgermeister
In Vertretung

RECHTSGRUNDLAGEN

Für die **1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 138b „Auf den Lehmkuhlen II“** gilt außer den in der Präambel genannten Rechtsgrundlagen

- die VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 26.06.1962 in der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitions-erleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)
- die VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTS (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58).



Stadt Pattensen
1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 138b
"Auf den Lehmkuhlen II"
- Satzung -

Planzeichenerklärung



Flächen für den Gemeinbedarf, hier: Kindergarten



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung

Begründung

zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 138b „Auf den Lehmkuhlen II“ der Stadt Pattensen

1. Anlass und Inhalt der 1. Änderung

Anlass für die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans ist der dringende Bedarf an Kindergartenplätzen in Pattensen-Mitte. Um den Bedarf zu decken, bietet es sich an, den vorhandenen Kindergarten auf der Nordseite der Usedomer Straße zu erweitern. Die Erweiterung soll auf der nördlich angrenzenden Freifläche erfolgen. Hier ist ausreichend Platz für die Errichtung eines Pavillons. Die derzeitige Situation in diesem Bereich ergibt sich aus dem folgenden **Luftbild**.



Luftbild vom Kindergarten mit den nach Norden anschließenden Freiflächen
(Stand: Mai 2001)

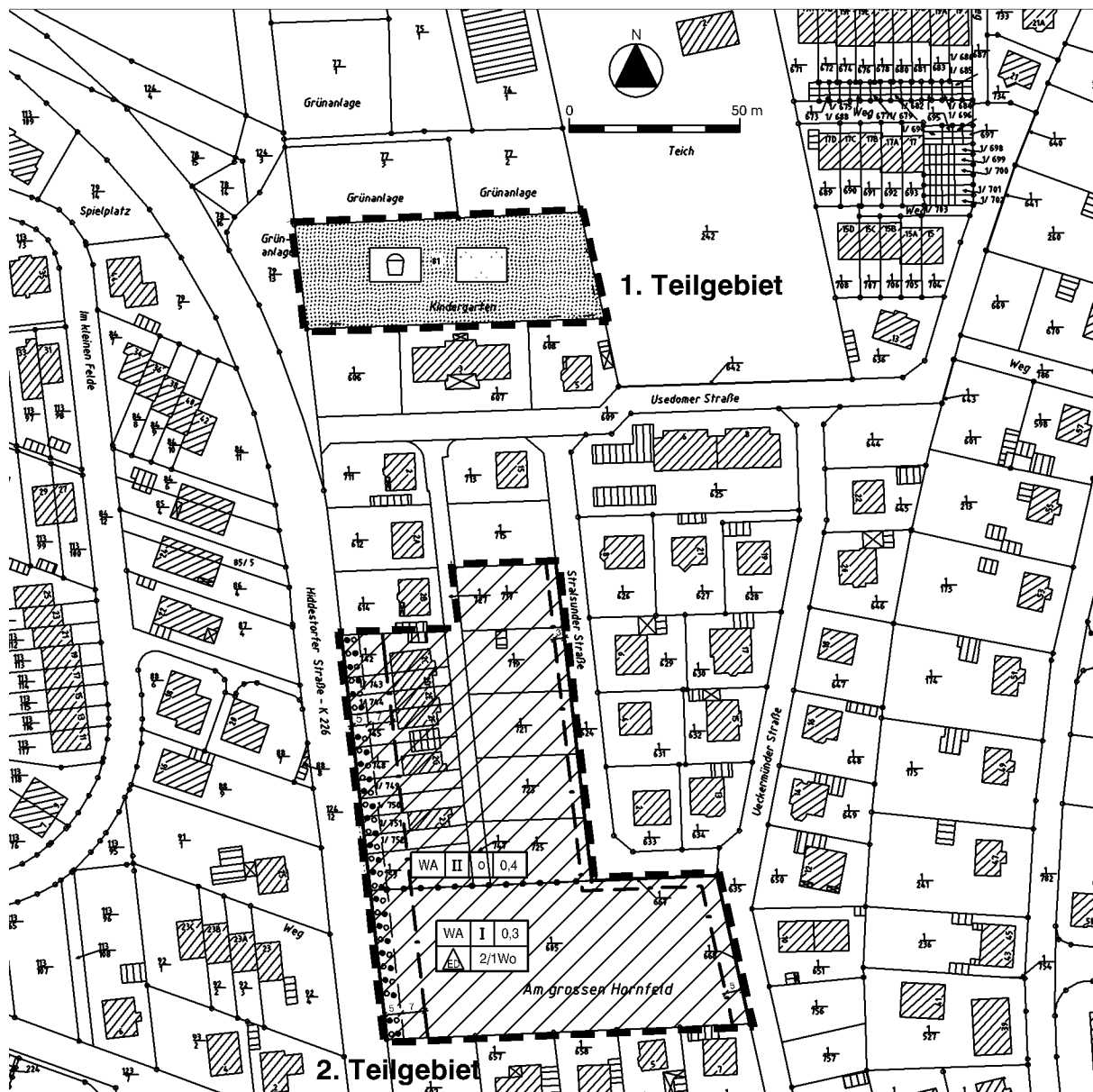
Quelle: Digitales Orthophoto (Nr. 3724-08) der Landesvermessung und Geobasisinformation
Niedersachsen (LGN)

Der Bebauungsplan Nr. 138b setzt in dem Bereich, in dem der Pavillon errichtet werden soll, „öffentliche Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Spielplatz und Parkanlage“ fest. Vgl. den Ausschnitt aus dem Bebauungsplan auf der folgenden Seite! Insgesamt hat die Grünfläche (Flurstück 81) eine Größe von 2.660 m².

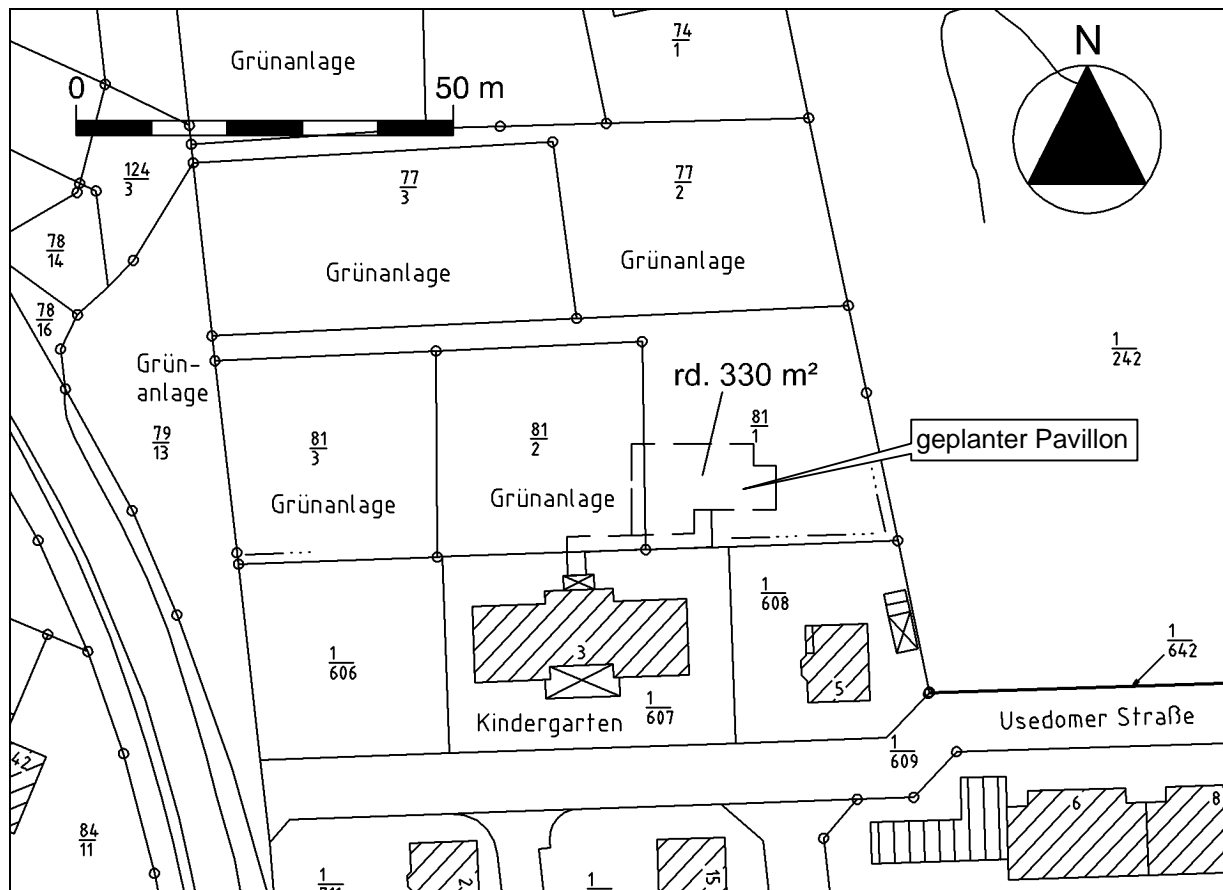
Von der Grünfläche werden insgesamt rd. 650 m² für die Erweiterung des Kindergartens als „Flächen für den Gemeinbedarf“ mit der entsprechenden Zweckbestimmung festgesetzt. Die geplante Anordnung des Pavillons ergibt sich aus dem Lageplan auf der folgenden Seite. Das geplante Gebäude hat eine Größe von insgesamt rd. 330 m².

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 138b „Auf den Lehmkuhlen II“ wird die im Bebauungsplan Nr. 138 „Auf den Lehmkuhlen“ festgesetzte „Fläche für Gemeinbedarf“ in nördlicher Richtung erweitert. Die 1. Änderung wird im **vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB** aufgestellt. Das vereinfachte Verfahren kann angewandt werden, wenn durch die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Das ist hier offensichtlich der Fall. Der geplante Neubau grenzt unmittelbar an den vorhandenen Kindergarten. Von der im Bebauungsplan Nr. 138b festgesetzten „öffentlichen Grünfläche“ bleibt der überwiegende Teil erhalten.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. § 4c BauGB, der die Überwachung der erheblichen Auswirkungen regelt, ist nicht anzuwenden.



Ausschnitt aus der Planzeichnung des Bebauungsplans
Nr. 138b „Auf den Lehmkuhlen II“ in der Fassung vor der 1. Änderung



Erweiterung des Kindergartens „Usedomer Straße, Lageplan

2. Eingriffsregelung nach dem Niedersächsischen Naturschutzgesetz

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst eine Fläche von ca. 650 m².

Im Bebauungsplan Nr. 138 „Auf den Lehmkuhlen“ ist die ursprüngliche Ackerfläche als „private Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Kleingärten“ festgesetzt. Die Festsetzung ist in die Eingriffsbilanzierung nicht als Aufwertung oder Ausgleichsmaßnahme eingeflossen.

Im Bebauungsplan Nr. 138b „Auf den Lehmkuhlen II“ wurde diese Festsetzung in „öffentliche Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Spielplatz und Parkanlage“ geändert. Auch diese Festsetzung wurde in der Eingriffsbilanzierung nicht als Aufwertung oder Ausgleichsmaßnahme berücksichtigt. Die Stadt geht daher bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs von der Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 138b aus. Spiel- und Freizeitanlagen haben als Biotoptypen nur geringe Bedeutung (vgl. „Wertstufen und Regenerationsfähigkeit der Biotoptypen in Niedersachsen, Inform.d. Naturschutz Niedersachsen, 24. Jg., Nr. 4, 2004).

Mit der Festsetzung als „Flächen für Gemeinbedarf“ wird eine Versiegelung der bisher als „öffentliche Grünfläche“ festgesetzten Flächen ermöglicht. Geplant ist ein Pavillon mit einer Grundfläche von rd. 330 m². Das ist ein „Eingriff“ im Sinne des Nds. Naturschutzgesetzes, der ausgeglichen werden muss. Da nur das Schutzgut „Boden“ betroffen ist, genügt eine Aufwertung eines Biotoptyps von geringer Bedeutung durch Gehölze im Verhältnis 1 : 0,5. Das heißt, **eine geeignete Fläche außerhalb des Änderungsbereichs von ca. 170 m² muss aufgewertet werden**. Die Aufwertung kann durch die Anpflanzung von standortheimischen Gehölzen auf dem Teil des Flurstücks 81 erfolgen, der als „öffentliche Grünfläche“ festgesetzt ist. Die Fläche ist Eigentum der Stadt. Eine gesonderte Festsetzung des Ausgleichs ist in der 1. Änderung nicht erforderlich, wenn er auf Flächen der Stadt erfolgt (§ 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB).

3. Denkmalpflege

Die Region Hannover hat im Beteiligungsverfahren darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten im Plangebiet mit archäologische Bodenfunden zu rechnen ist. Sie hat daher gebeten den folgenden Hinweis aufzunehmen:

Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 Nds. Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig. Die Meldung ist zu richten an das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege, Scharnhorststraße 1, 30175 Hannover, mit Durchschrift an die Region Hannover, Untere Denkmalschutzbehörde, Postfach 147, 30001 Hannover. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

4. Abwägung

Durch die 1. Änderung werden die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien gefördert (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB). **Das ist das wesentliche Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplans.**

Durch die geplante Bebauung gehen Freiflächen verloren. Das beeinträchtigt die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts. Der Verlust an Freiflächen wird durch die Aufwertung von Flächen außerhalb des Änderungsbereichs ausgeglichen.

Verfahrensvermerke

Planverfasser

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 138b „Auf den Lehmkuhlen II“ und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von Dipl.-Ing. Susanne Vogel, Architektin, Hannover.

Hannover, im Februar 2007

gez. Vogel

vereinfachtes Verfahren gem. § 13 Baugesetzbuch (BauGB)

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 14.12.2006 für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 138b „Auf den Lehmkuhlen II“ die Aufstellung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen.

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 14.12.2006 dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 138b „Auf den Lehmkuhlen II“ und der Begründung dazu zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden durch Aushang vom 22.12.2006 bis einschließlich 06.02.2007 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 138b „Auf den Lehmkuhlen II“ und die Begründung dazu haben von Donnerstag, den 04.01.2007 bis einschließlich Montag, den 05.02.2007 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 14.12.2006 die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 138b „Auf den Lehmkuhlen II“ als Satzung und die Begründung beschlossen. Der Satzungsbeschluss erfolgte unter der Bedingung, dass aufgrund der öffentlichen Auslegung keine Stellungnahmen vorgebracht werden, die geprüft werden müssen. Diese Bedingung ist erfüllt.

Genehmigung

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 138b „Auf den Lehmkuhlen II“ ist nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Pattensen entwickelt. Sie bedarf daher **nicht** der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde nach § 10 Abs. 2 BauGB.

Pattensen, den 12. Februar 2007

Der Bürgermeister
In Vertretung

Siegel

gez. Grupe

Inkrafttreten

Die Stadt Pattensen hat gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 01.03.2007 im Gemeinsamen Amtsblatt für die Region Hannover und die Landeshauptstadt Hannover bekannt gemacht, dass 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 138b „Auf den Lehmkuhlen II“ beschlossen worden ist.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 138b „Auf den Lehmkuhlen II“ ist damit am 01.03.2007 rechtsverbindlich geworden

Pattensen, den 12.03.2007

Der Bürgermeister
In Vertretung

Siegel

gez. Grupe

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 138b „Auf den Lehmkuhlen II“ ist eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

Pattensen, den _____

Der Bürgermeister

Beglaubigung

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 138b „Auf den Lehmkuhlen II“ mit Begründung der Stadt Pattensen mit der Urschrift wird beglaubigt.

Pattensen, den _____

Der Bürgermeister