

Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 801
„Turmstraße“
der Stadt Pattensen,
Ortschaft Hüpede-Oerie
- beglaubigte Abschrift -

Ausgearbeitet
Hannover, im Mai 2019

Susanne Vogel ■
■ Architektin
■ Bauleitplanung

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

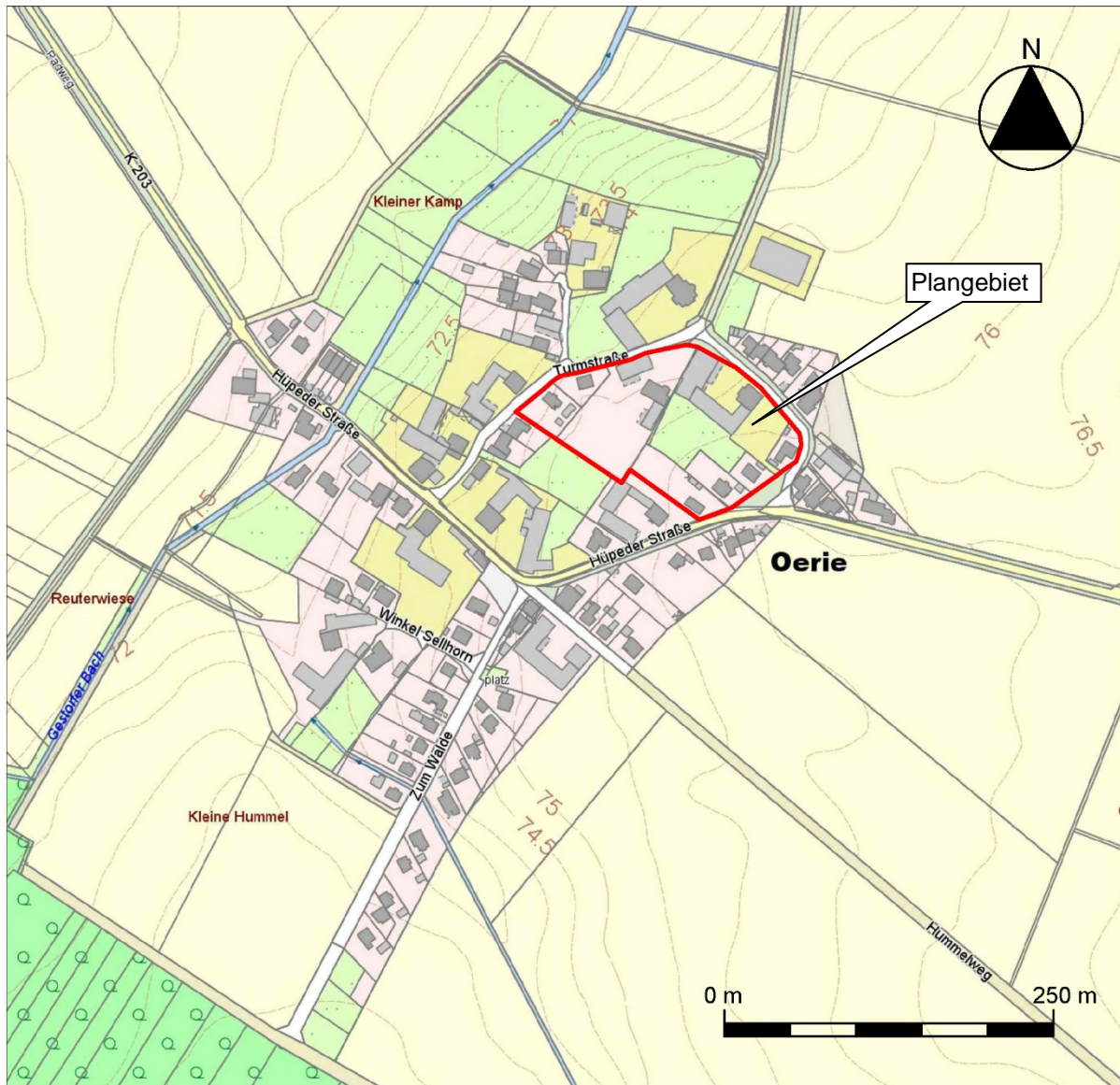
mail: vogel@geffers-planung.de

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass der Planung	3
2. Bebauungsplan der „Innenentwicklung“	4
3. Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplans	5
4. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	5
5. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung.....	5
6. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	6
7. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan	6
8. Begründung der Festsetzungen	7
a) Art der baulichen Nutzung.....	8
b) Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	8
c) Erschließung	9
d) Erhaltungsbindung, Anpflanzung von Bäumen	10
e) Flächenübersicht.....	10
9. Abwägung: öffentliche Belange ohne die Belange des Umweltschutzes	11
a) Erschließung	11
b) Wohnbedarf der Bevölkerung	12
c) Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile	12
d) Denkmalschutz	12
e) Landwirtschaft.....	12
10. Abwägung: Belange des Umweltschutzes	12
a) Prüfung nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie	12
b) Belange von Natur und Landschaft.....	13
c) Artenschutz	13
d) Innenentwicklung	14
e) Klima	14
11. Private Belange.....	14
Verfahrensvermerke	15

1. Anlass der Planung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans ist der Wunsch von zwei Grundstückseigentümern (Oerie, Turmstraße 12 und 14), die Freiflächen ihrer landwirtschaftlichen Hofstellen für eine bauliche Nutzung zur Verfügung zu stellen (vgl. den folgenden Übersichtsplan):



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2018 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Übersichtskarte mit der Lage des Plangebiets (rote Umgrenzung)

Das von der Turmstraße und der Hüpeder Straße umsäumte Gebiet innerhalb der Ortslage von Oerie ist gekennzeichnet durch eine Straßenrandbebauung aus Wohnhäusern und landwirtschaftlichen Hofstellen. Auf den Hofstellen gibt es relativ große, bisher unbebaute Freiflächen.

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

Die geplante Bebauung kann einen Beitrag zur Deckung des Wohnbedarfs im Stadtgebiet Patensen durch Innenverdichtung leisten. Mit der Innenverdichtung kann dem gesetzlich geforderten sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie dem Schutz des Außenbereichs

Rechnung getragen werden. Die Stadt ist daher bereit, den Wunsch zu erfüllen. Damit werden Zielvorstellungen der Stadt für die bauliche Innenentwicklung in Oerie verwirklicht.

2. Bebauungsplan der „Innenentwicklung“

Bei dem Bebauungsplan Nr. 801 „Turmstraße“ handelt es sich um einen „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im Sinne von § 13a BauGB.

Ein „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ liegt u. a. vor, wenn er für die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt wird. Das ist bei dem Bebauungsplan Nr. 801 offensichtlich der Fall. Es handelt sich um Flächen innerhalb der Ortslage, auf denen eine zusätzliche Bebauung ermöglicht werden soll. Es wird also nicht in den Außenbereich gegangen, sondern Flächen „innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils“ sollen stärker genutzt werden.

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

- wenn eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird,
- wenn keine UVP-pflichtigen Vorhaben ermöglicht werden,
- wenn keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG bestehen oder
- wenn keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Diese Voraussetzungen sind erfüllt:

- Bei einer Gesamtgröße des Änderungsbereichs von rd. 16.870 m² und einer GRZ von 0,3 bzw. 0,45 ergibt sich eine zulässige Grundfläche von rd. 6.000 m², also deutlich weniger als 20.000 m².
- UVP-pflichtige Vorhaben werden nicht ermöglicht.
- Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung europäischer Schutzgebiete gibt es bei der Lage des Änderungsbereichs innerhalb der Ortslage offensichtlich nicht.
- Anhaltspunkte, dass Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind, bestehen bei der geplanten Nutzung nicht.

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

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

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

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

3. Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Die allgemeinen **Ziele des Bebauungsplans** sind

- die Erhaltung des dörflichen Charakters der Bebauung im Ortskern von Oerie,
- eine Erweiterung der Bebauung im Ortskern von Oerie als Maßnahme der Innenentwicklung. Dazu soll eine hintere Bebauung zwischen der Bebauung an der Turmstraße im Norden und Osten sowie an der Hüpeder Straße im Süden entstehen. Die geplante Bebauung soll über eine private Grundstückszufahrt erschlossen werden,
- die Erhaltung des ortsbildprägenden Baumbestands.

Der Bebauungsplan hat den **Zweck**, die künftige bauliche Entwicklung so zu steuern, dass sie den oben geschilderten Zielvorstellungen der Stadt entspricht und einen Teil des Wohnbedarfs zur Eigenentwicklung des Ortsteils Oerie decken kann.

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

4. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

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

In das Plangebiet wurden zunächst die Hofstellen „Turmstraße 12 und 14“ mit ihren Freiflächen einbezogen, auf denen die Erweiterung der Bebauung geplant ist. Außerdem wurden die angrenzende Straßenrandbebauung an der Turmstraße und der Hüpeder Straße einbezogen.

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

An allen Seiten grenzt die Bebauung innerhalb der Ortslage mit ihren Hofstellen und Wohnhäusern an das Plangebiet. Das entspricht der vorhandenen und geplanten Nutzung im Plangebiet. Nutzungskonflikte sind daher nicht zu erwarten.

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

5. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

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

Die Region Hannover hat im Beteiligungsverfahren mitgeteilt, dass die Planung mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist und die Innenentwicklung darüber hinaus sehr begrüßt wird.

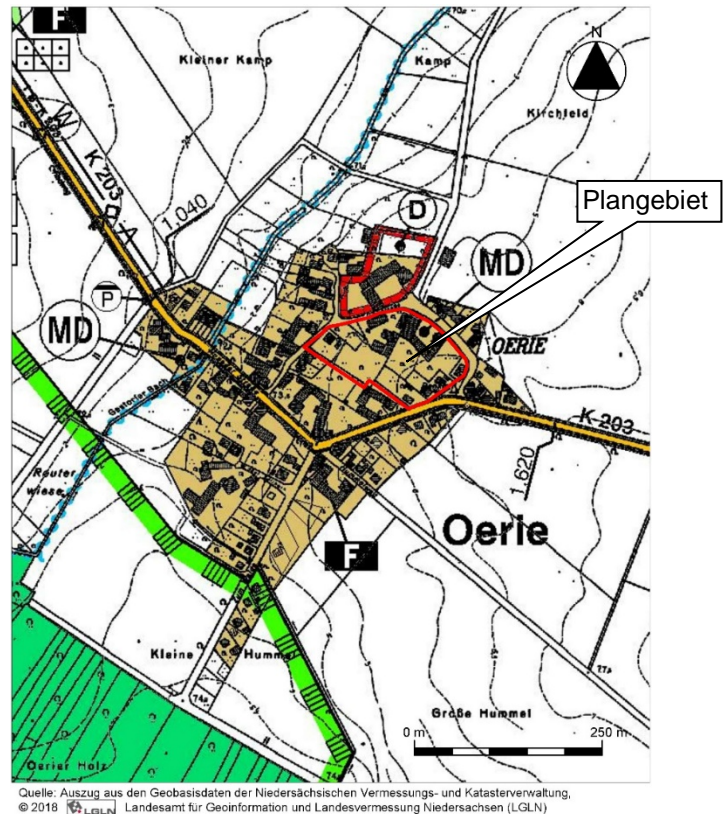
Die Ortschaft Oerie ist zur Steuerung der Siedlungsentwicklung als ländlich strukturierte Siedlung mit der Funktion Eigenentwicklung eingestuft (RROP 2016 Abschnitt 2.1.4 Ziffer 03).

Das Plangebiet verdichtet innerhalb der vorhandenen Siedlungsfläche und muss somit nicht auf den Basiswert von 5% angerechnet werden.

6. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan ist aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Pattensen entwickelt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist als „Dorfgebiet“ (MD) dargestellt. Vgl. den beigefügten Planausschnitt! Aus dieser Darstellung werden die Festsetzungen des Bebauungsplans entwickelt.

Ausschnitt aus dem wirksamen
Flächennutzungsplan der
Stadt Pattensen



7. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan

Im Plangebiet gibt es die beiden Hofstellen Turmstraße 12 und 14. Die Hofstelle Turmstraße 12 wird nicht mehr bewirtschaftet. Sie dient in erster Linie Wohnzwecken. Die Hofstelle Turmstraße 14 wird von einem landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetrieb bewirtschaftet.

Auf den übrigen, straßenbegleitenden Grundstücken im Plangebiet stehen Wohnhäuser.

In der näheren Umgebung des Plangebiets gibt es weitere landwirtschaftliche Betriebe: Auf den Hofstellen „Turmstraße 1, 13 und 15“ auf der Nordseite der Turmstraße und auf der Hofstelle „Hüpeder Straße 7“. Auf der Hofstelle „Turmstraße 13“ wird Milchvieh gehalten.


Die Freiflächen im Plangebiet werden auf den Wohngrundstücken als Hausgarten genutzt. Auf den Freiflächen der Hofstellen gibt es in den Hausgärten Gehölzbestände (vgl. den Luftbildausschnitt auf Seite 7). Erhaltenswert ist der Baumbestand mit 3 Stieleichen und Rosskastanien auf der Hofstelle Turmstraße 12 entlang der Turmstraße.

Aufgrund der Grünstrukturen im Plangebiet wurde zur Berücksichtigung der Belange des besonderen Artenschutzes in Abstimmung mit der Region Hannover ein artenschutzfachliches Gutachten erstellt (Ingenieurgemeinschaft agwa GmbH, Hannover, August 2018). Untersucht wurden die Artengruppen Brutvögel und Fledermäuse (vgl. unten Kapitel 9, Seite 12).

Die Turmstraße und die Hüpeder Straße (K 203) sind ausgebaut. Die bebauten Grundstücke sind an die Ver- und Entsorgungsanlagen angeschlossen.

Das Gelände im Plangebiet hat geringes Gefälle in nordwestlicher Richtung zum Gestorfer Bach, der nordwestlich von Oerie liegt und die Ortslage entwässert. Die höchste Stelle liegt im Südosten mit rd. 76 m NHN, die tiefste an Nordrand mit rd. 74,5 m NHN (vgl. den Ausschnitt aus der AK5 auf Seite 3). Eine Entwässerung der geplanten hinteren Bebauung nach Norden und Süden in den Schmutz- und Regenwasserkanal in der Turmstraße und der Hüpeder Straße ist daher möglich.



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2018  Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Luftbild vom Plangebiet (rote Linie) und der Umgebung, Bildflug August 2015

8. Begründung der Festsetzungen

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

Die vorhandene Bebauungsstruktur innerhalb und außerhalb des Plangebiets besteht aus einer Mischung aus Wohn- und Wirtschaftsgebäuden in offener und geschlossener Bauweise mit ein- und zwei Vollgeschossen. Sowohl innerhalb als auch außerhalb des Plangebiets gibt es Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe.

a) Art der baulichen Nutzung

Ausgangspunkt für die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung ist die bestehende Nutzung der Grundstücke im Plangebiet. Es ist das Ziel der Stadt, den Ortskern von Oerie für die landwirtschaftlichen Betriebe als Standort zu erhalten. Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe sind nur in einem „Dorfgebiet“ (§ 5 BauNVO) allgemein zulässig. Deshalb wird sie als „Dorfgebiet“ festgesetzt.

Die landwirtschaftlichen Hofstellen bestimmen aber auch den Baugebietscharakter ihrer Umgebung. Von den Höfen innerhalb und außerhalb des Plangebiets gehen die für einen landwirtschaftlichen Betrieb typische Emissionen aus, wie Betriebslärm der eingesetzten Maschinen und Gerüche von der Tierhaltung. Bei der Verteilung der landwirtschaftlichen Hofstellen liegen alle anderen bebauten Grundstücke in ihrem Einwirkungsbereich. Deshalb werden zusätzlich zu den Hofstellen auch die anderen bebauten Grundstücke als „Dorfgebiet“ festgesetzt. Die Stadt macht damit deutlich, dass sie den dörflichen Charakter des im Plangebiet liegenden Teils der Ortslage von Oerie bewahren will. Die für ein Dorf typischen Immissionen müssen dort hingenommen werden.

Die Festsetzung des Plangebiets als „Dorfgebiet“ soll nicht den teilweise unvermeidlichen Wandel vom Dorf zur Wohnsiedlung verhindern. Sie soll lediglich vermeiden, dass dieser Wandel durch Verdrängung landwirtschaftlicher Betriebe beschleunigt wird.

b) Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Wesentliches Ziel des Bebauungsplans ist es, den vorhandenen dörflichen Siedlungscharakter zu bewahren. Das Maß der baulichen Nutzung wird so festgesetzt, dass diese Zielvorstellungen erreicht werden. Dafür genügt es, die Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der Vollgeschosse festzusetzen (§ 16 Abs. 3 BauNVO). Damit wird die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke zweckmäßig und leicht nachvollziehbar geregelt.

Die Bestandsaufnahmen haben ergeben, dass eine Mischung von ein- und zweigeschossigen Gebäuden im Plangebiet besteht. Um eine angemessene Nachverdichtung zu erreichen, wird die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse mit zwei Vollgeschossen festgesetzt. Die Errichtung von Gebäuden mit zwei Vollgeschossen ist in Oerie verbreitet: Zwei Vollgeschosse sind das übliche Maß der baulichen Nutzung bei den Wohnhäusern auf den Hofstellen. Der dörfliche Charakter wird durch diese Festsetzung nicht unterlaufen. Die Dichte der Bebauung wird darüber hinaus im Wesentlichen durch die Grundflächenzahl geregelt.

Im Bereich der Hofstellen auf den Grundstücken Turmstraße 12 und 14 besteht aufgrund der großen Wirtschaftsgebäude eine relativ hohe Ausnutzung. Um Bestand und Entwicklung der Nutzung zu sichern, wird hier eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,45 festgesetzt.

Für die bestehenden Wohngrundstücke und die geplante Erweiterung der Bebauung wird in Anlehnung an das Maß der baulichen Nutzung der bebauten Grundstücke eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Das dient auch dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Die geplante Erweiterung der Bebauung soll sich an die bestehende Wohnbebauung anpassen. Hier wird als Bauweise „offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig“ festgesetzt.

Auf den Hofstellen überschreiten die großen Wirtschaftsgebäude teilweise die maximal zulässige Länge der offenen Bauweise von 50 m. Daher wird hier eine „abweichende Bauweise“ festgesetzt, in der die Regelungen der offenen Bauweise gelten, ohne die Begrenzung der Gebäudelänge auf 50 m.

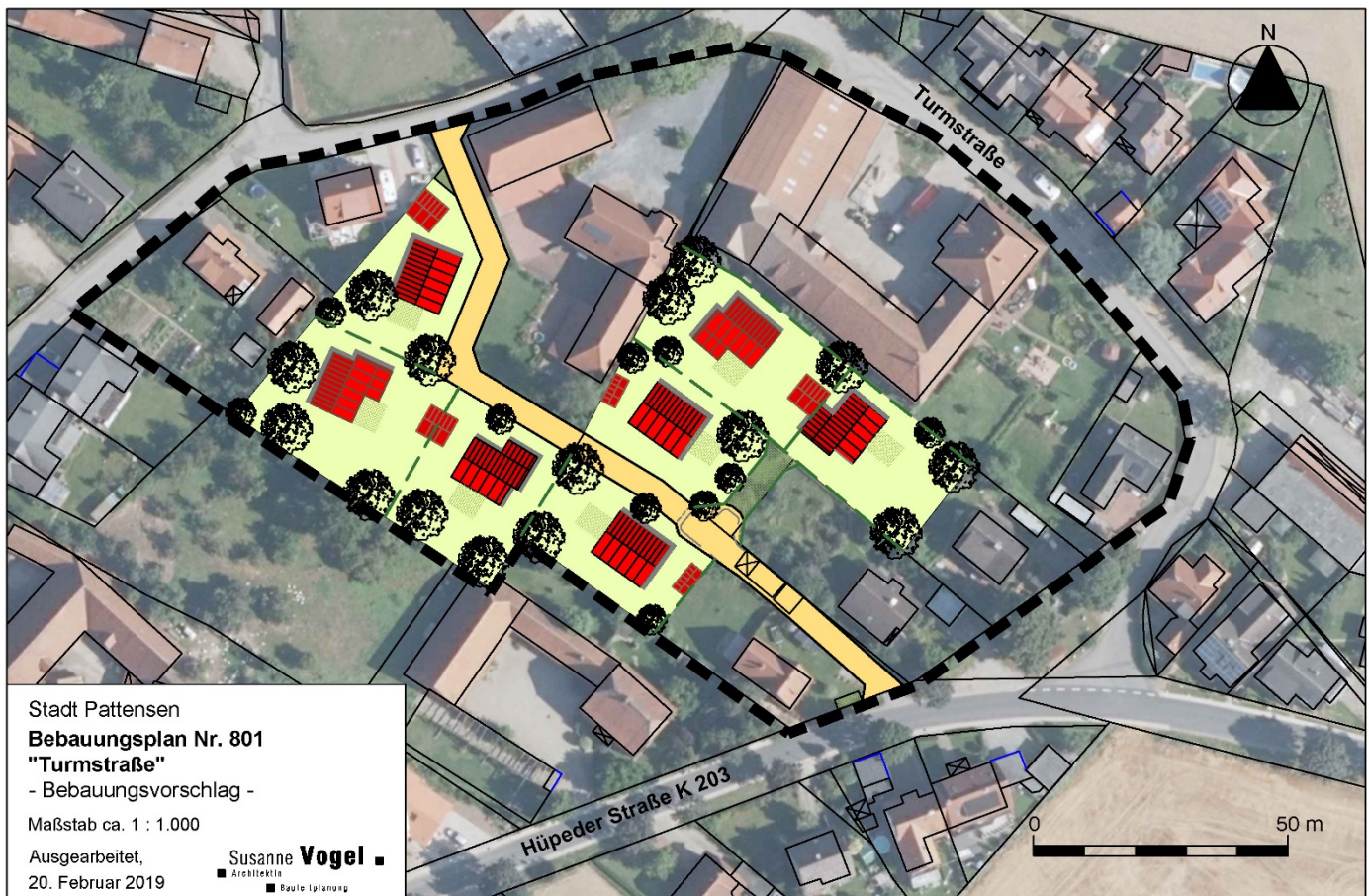
Die **überbaubare Grundstücksfläche** wird so festgesetzt, dass

- die bestehende Bebauung zulässig bleibt,

- zu den vorhandenen Straßen ein Abstand von mindestens 5 m eingehalten wird, damit vor den Garagen ein Aufstellplatz entstehen kann,
- das vorhandene Wohnhaus „Turmstraße 7“ zulässig bleibt,
- zur geplanten privaten Grundstückszufahrt ein Abstand von mindestens 3 m eingehalten wird.

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

Das genügt jedoch nicht für die geplante Grundstückszufahrt, bei der mit einer vollständigen Versiegelung zu rechnen ist. Damit die Nutzungsmöglichkeiten auf den Grundstücken dadurch nicht eingeengt werden, wird innerhalb der „mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Fläche“ eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch Zuwegungen und Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 zugelassen.



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2018 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

c) Erschließung

Die äußere Verkehrserschließung erfolgt über die vorhandenen Straßen, die an das Plangebiet angrenzen. Das sind im Süden die Hüpeder Straße (K 203) und im Osten und Norden die Turmstraße.

Für die Erschließung der Hinterlieger im Plangebiet wird eine „mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche“ festgesetzt. Aus der Sicht der Stadt ist bei der relativ geringen

Größe der Flächen im Plangebiet und der geringen Dichte der geplanten Bebauung eine öffentliche Erschließung nicht erforderlich. Wie die Erschließung und Bebauung der Grundstücke aussehen kann, zeigt der Bebauungsvorschlag auf Seite 9.

Da zunächst die Erschließung der Flächen auf der Hofstelle „Turmstraße 14“ erfolgen soll, wird hier eine Aufweitung der Grundstückszufahrt vorgesehen, in der ein Pkw-Wendeplatz angelegt werden kann.

Die Hinterliegerbebauung kann von den Müllfahrzeugen nicht direkt angefahren werden. Daher werden an der Turmstraße und an der Hüpeder Straße eine „Fläche für die Abfallentsorgung“ mit der Zweckbestimmung „Mülltonnenstandplatz“ festgesetzt.

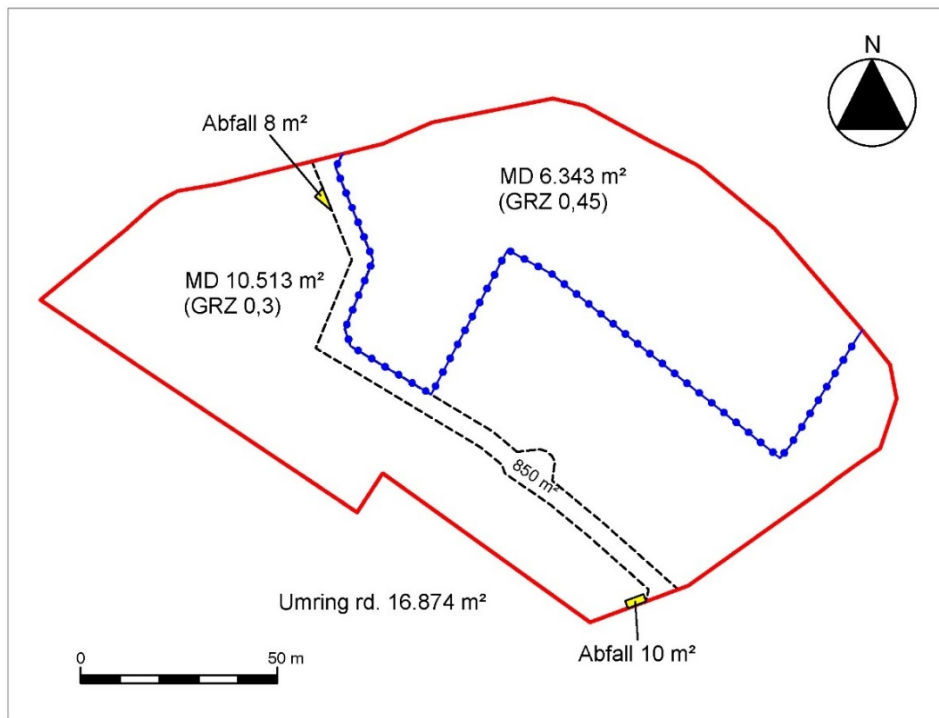
d) Erhaltungsbindung, Anpflanzung von Bäumen

Entlang der Turmstraße stehen auf dem Grundstück Turmstraße 12 drei erhaltenswerte Großbäume. Sie werden mit einer Erhaltungsbindung festgesetzt.

Um auch weiterhin ein Mindestmaß an Durchgrünung im Plangebiet zu erreichen, ist je 800 m² angefangene Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger, standortheimischer Laubbaum (Stammumfang 14/16 cm, 3x verpflanzt) zu pflanzen. Vorhandene Bäume dürfen angerechnet werden, um einen Anreiz für die Erhaltung von Gehölzen zu schaffen.

e) Flächenübersicht

Bebauungsplan Nr. 801 "Turmstraße"		
Flächenübersicht		
Flächenermittlung auf der Grundlage der ALKIS-Daten		
Art der Nutzung	Fläche (m²)	Anteil (%)
Dorfgebiet (GRZ 0,45)	6.343	37,6%
Dorfgebiet (GRZ 0,3)	10.513	62,3%
davon mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten	849	
Mülltonnenstandplatz	18	0,1%
Bruttobauland	16.874	100,0%



Flächen Entwurf

9. Abwägung: öffentliche Belange ohne die Belange des Umweltschutzes

a) Erschließung

Die Belange des Post- und Fernmeldewesens, der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser und der Abfallentsorgung sind aufgrund der vorhandenen Erschließung berücksichtigt. Die vorhandene Bebauung ist an die zentrale Wasser-, Gas- und Elektrizitätsversorgung angeschlossen. Für die geplante Bebauung muss das Leitungsnetz erweitert werden. Für die Verlegung der Leitung kann die „mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche“ genutzt werden.

Die Löschwasserversorgung für das Plangebiet erfordert nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW für das festgesetzte „Dorfgebiet“ (MD) (weniger als drei Vollgeschosse, GFZ bis 0,6 und Gefahr der Brandausbreitung: klein) 800 l/min über einen Zeitraum von zwei Stunden. Diese Wassermenge kann aus dem Trinkwassernetz zur Verfügung gestellt werden.

Zur Abfallentsorgung muss der Müll der Hinterlieger an den Abholtagen an der nächstgelegenen öffentlichen Straße bereitgestellt werden. Dazu werden im Plangebiet zwei Mülltonnenstandplätze festgesetzt. Aufgrund der geringen Entfernung der Hinterliegerbebauung zu den Standplätzen ist dies problemlos möglich.

Träger der Abwasserbeseitigung ist die Stadt Pattensen. Die vorhandene Bebauung ist an die zentrale Schmutzwasserkanalisation angeschlossen. Ein Anschluss der Hinterliegergrundstücke müsste nach erster Prüfung im Freigefälle möglich sein. Er kann sowohl nach Norden, an den Kanal in der Turmstraße, als auch nach Süden in den Kanal in der Hüpeder Straße erfolgen.

Aufgrund der Bodenverhältnisse im Plangebiet ist eine Versickerung des Oberflächenwassers nicht möglich. Das überschüssige Regenwasser muss daher, wie bei den bebauten Grundstücken in die vorhandene Regenwasserkanalisation abgeleitet werden. Das Niederschlagswasser von den neu befestigten Flächen darf nur gedrosselt abgeleitet werden. Die Einleitung ist auf den natürlichen Abfluss des Niederschlagswasser von 3 l/s·ha zu begrenzen. Um diese Drosselung zu erreichen, muss eine entsprechende Rückhaltung auf den Grundstücken vorgesehen werden.

Die Verkehrserschließung erfolgt über die vorhandenen Straßen und die geplante private Grundstückszufahrt. Sie genügt den Anforderungen des § 4 NBauO. Im Rahmen der Durchführung ist sicherzustellen, dass die baulichen Anlagen, insbesondere die geplante Hinterliegerbebauung, einen solchen Zugang haben, dass der für den Brandschutz erforderliche Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsgeräten jederzeit ordnungsgemäß und ungehindert möglich ist.

b) Wohnbedarf der Bevölkerung

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

c) Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile

Der Bebauungsplan fördert die Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB). Er sichert Bestand und Entwicklung des Ortskerns von Oerie mit seiner Mischung aus Landwirtschaft und Wohnen.

d) Denkmalschutz

Die Region Hannover hat im Beteiligungsverfahren mitgeteilt, dass im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes archäologische Fundstellen bekannt sind, die auf eine prähistorische Siedlung in diesem Bereich schließen lassen. Mit einem Ausgreifen der Fundstelle auf das Plangebiet sei unbedingt zu rechnen.

Sämtliche Erdarbeiten im Plangebiet bedürfen daher einer denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 13 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG).

Die Genehmigung ist im Vorfeld bei der Unteren Denkmalschutzbehörde der Region Hannover zu beantragen und wird nur unter Auflagen und Bedingungen erteilt werden, damit sichergestellt wird, dass die archäologischen Funde und Befunde vor ihrer Zerstörung durch die Baumaßnahmen sach- und fachgerecht dokumentiert und geborgen werden.

e) Landwirtschaft

Im Plangebiet und der unmittelbaren Umgebung gibt es mehrere Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe. Das Plangebiet wird daher als „Dorfgebiet“ festgesetzt. Damit wird auch hinreichend deutlich gemacht, dass insbesondere die neuen Bewohner bei der Erweiterung der Bebauung die für ein Dorfgebiet typischen Emissionen hinnehmen müssen.

Die Stadt folgt mit der Aufstellung des Bebauungsplans dem Antrag des Eigentümers des landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetriebs auf der Hofstelle Turmstraße 14. Die Freiflächen, die für die Erweiterung der Bebauung vorgesehen sind, sind durch die U-förmige Anordnung der Gebäude auf der Hofstelle gegenüber den Emissionen des landwirtschaftlichen Betrieb gut abgeschirmt. Der Betriebsinhaber hat selbst in der Hand, wann und an wen er die neuen Baugrundstücke verkauft.

10. Abwägung: Belange des Umweltschutzes

a) Prüfung nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie

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

b) Belange von Natur und Landschaft

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

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen wird der erhaltenswerte Baumbestand an der Turmstraße mit einer Erhaltungsbindung festgesetzt. Es handelt sich um drei Laubbäume (Stieleichen und Rosskastanien).

Durch die Umwandlung der Hausgärten und die Beseitigung von Gehölzen entsteht eine erhebliche Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts. Beeinträchtigungen entstehen darüber hinaus beim Schutzgut Boden durch die geplante zusätzliche Versiegelung.

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

c) Artenschutz

Für die Flächen im Plangebiet wurde im Frühjahr / Sommer 2018 eine artenschutzrechtliche Kartierung durchgeführt. Kartiert wurden Avifauna und Fledermäuse. Das „Artenschutzfachliche Gutachten“, Ingenieurgemeinschaft agwa GmbH, Hannover, Sept. 2018, mit den Ergebnissen liegt vor.

Im Untersuchungsgebiet wurden insgesamt 20 (potenzielle) Brutvogelarten ermittelt. Außerdem wurden Zwergfledermäuse festgestellt. Eine Jagdroute verlief entlang des östlichen Abschnitts der Turmstraße. Darüber hinaus wurden auch über den rückwärtigen Grünflächen einzelne Zwergfledermäuse geortet. Hinweise auf mögliche Quartiere im Untersuchungsgebiet haben sich bei den örtlichen Begehungen nicht ergeben.

Hinsichtlich der Brutvögel kommt das Gutachten zu folgendem Ergebnis:

„Grundsätzlich gilt, dass zum Zeitpunkt des B-Planbeschlusses noch nicht abschließend prognostiziert werden kann, welche Baumaßnahmen im Einzelnen durchgeführt werden sollen und ob davon die Niststätten von gebäudebrütenden Vogelarten betroffen sein werden oder können. Nach den Kartiererergebnissen aus 2018 gehören zu den potenziell Betroffenen zumindest sechs Spezies, und zwar Mehlschwalbe, Star, Grauschnäpper, Hausrotschwanz, Bachstelze und Haussperling. Naturgemäß unterliegen sowohl das Artenspektrum als auch die Siedlungsdichte im Laufe der Jahre Schwankungen. Deshalb sollte in den B-Plan ein Passus aufgenommen werden, dass bei Abriss und/oder Sanierung von Gebäuden im Rahmen der Baugenehmigung die Belange des besonderen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG für gebäudebrütende Vogelarten aktuell zu prüfen sind und über die dann ggfs. erforderlichen Maßnahmen im Benehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde der Region Hannover zu entscheiden ist.“

Bei den übrigen Brutvogelvorkommen, die im Untersuchungsgebiet ermittelt wurden, handelt es sich um mehr oder weniger verbreitete und zumeist auch häufige Arten, die sich an die Lebensverhältnisse im Siedlungsbereich angepasst haben. Dass bei einer verdichteten Bebauung des Plangebietes die lokale Population einer dieser Arten derart beeinträchtigt wird, dass i. S. des § 44 Abs. 5 BNatSchG die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang nicht mehr erfüllt wird, ist mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit auszuschließen.

Vor dem Beginn von Baumaßnahmen sollte zur Vermeidung von Verstößen gegen die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG das Baufeld generell entweder bis Ende Februar, d. h. vor Beginn der Revierbildung und Nistplatzsuche der Vögel, freigeräumt werden oder

ab Mitte August, wenn die Brutzeit beendet ist. Der Zeitraum von Anfang März bis Mitte August ist möglichst auszunehmen.“

Zu den Auswirkungen der Planung auf Fledermäuse wird ausgeführt:

„Sämtliche heimischen Fledermäuse sind gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG „streng geschützt“.

Bei den diesjährigen Untersuchungen wurden zwar jagende Fledermäuse, aber keine Quartiere festgestellt. Insofern besteht kein Anlass, eine direkte Schädigung oder eine Störung i. S. des § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG zu erwarten.

Gleichwohl gibt es für die Zwergfledermaus in der vorhandenen Gebäudestruktur und hier insbesondere in den älteren landwirtschaftlichen Funktionsgebäuden etliche Unterschlupfmöglichkeiten. Aus gutachterlicher Sicht wird daher empfohlen, den Passus für die gebäudebrütenden Vogelarten (vgl. Kap. 5.2) auch auf eventuelle Fledermausquartiere zu beziehen. Das würde bedeuten, dass im Vorfeld von baulichen Veränderungen sicherheits- halber noch einmal kontrolliert wird, ob die betreffenden Gebäudebereiche „fledermaus- frei“ sind.

Baumhöhlen als potenzielle Sommerquartiere – z.B. für das Braune Langohr – wurden bei den örtlichen Begehungen im Untersuchungsgebiet nicht gefunden.

Bei Beachtung der vorstehenden Aspekte ist davon auszugehen, dass eine verdichtende Bebauung des B-Plangebietes nicht gegen die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstößt und i.S. des § 44 Abs. 5 BNatSchG der Erhaltungszustand der lokalen Fledermauspopulation im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt.“

Die vorgeschlagenen Maßnahmen (Gebäudekontrolle und Bauzeitenregelung) werden als „Hinweise“ in den Bebauungsplan aufgenommen. Bei der Durchführung der Planung sind die Regelungen des Artenschutzes (§ 44 BNatSchG) zu beachten.

d) Innenentwicklung

Der Bebauungsplan gewährleistet eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung. Er folgt dem Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB): Durch die geplante Nachverdichtung innerhalb des Siedlungsbereichs werden vorhandene Erschließungsanlagen besser ausgelastet. Ein Vorrücken der Bebauung in den Außenbereich wird vermieden.

e) Klima

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

11. Private Belange

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

Verfahrensvermerke

Planverfasser

Der Bebauungsplan Nr. 801 „Turmstraße“ und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von Susanne Vogel, Architektin, Hannover.

Hannover, im Mai 2019

gez. Vogel

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Pattensen hat in seiner Sitzung am 03.07.2019 nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan Nr. 801 „Turmstraße“ als Satzung und diese Begründung beschlossen.

Pattensen, den 31.07.2019

gez. Schumann

Siegel

Bürgermeisterin

Beglaubigung

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 801 „Turmstraße“ der Stadt Pattensen mit der Urschrift wird beglaubigt.

Pattensen, den _____

Die Bürgermeisterin