

Stadt Pattensen

Stadtteil Jeinsen

Bebauungsplan Nr. 309

„Zum Holze“



Begründung

Beglaubigungsvermerk

Diese Abschrift stimmt
mit der Urschrift überein

Pattensen, den

Stadt Pattensen
Die Bürgermeisterin

Abschrift

Verfasser:
Planungsgruppe Stadtlandschaft
Lister Meile 21
30161 Hannover

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung.....	4
2. Planungsvorgaben.....	4
2.1 Planunterlage.....	4
2.2 Lage des Plangebiets, Geltungsbereich.....	4
3. Übergeordnete und sonstige Fachplanungen.....	5
3.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung.....	5
3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	5
3.3 Bestehende und angrenzende Bebauungspläne.....	5
4. Planungsanlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplans.....	6
4.1 Ziele und Zwecke des Bebauungsplans.....	6
4.2 Zweck des Bebauungsplans.....	6
5. Planungsinhalt.....	6
5.1 Art der baulichen Nutzung.....	6
5.2 Maß der baulichen Nutzung.....	7
5.2.1 Grundflächenzahl (GRZ).....	7
5.2.2 Anzahl der Vollgeschosse.....	7
5.2.3 Gebäudehöhe.....	7
5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche.....	7
5.3.1 Bauweise.....	7
5.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche.....	7
5.4 Verkehr.....	8
5.4.1 Verkehrsanbindung und Erschließung.....	8
5.4.2 Ruhender Verkehr.....	8
5.4.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV).....	8
5.5 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.....	9
5.6 Oberflächenentwässerung.....	9
5.7 Baugestalterische Festsetzungen.....	10
6. Immissionsschutz.....	10
6.1 Lärmissionen.....	10
6.2 Landwirtschaftliche Immissionen.....	11
7. Umweltprüfung, Eingriffe in Natur und Landschaft, Artenschutz.....	11
8. Technische Infrastruktur.....	11
8.1 Energieversorgung.....	11
8.2 Wasserversorgung.....	12
8.3 Schmutzwasserbeseitigung.....	12
8.4 Abfallbeseitigung.....	12
8.5 Fernmeldeeinrichtung und sonstige Infrastruktur	12
8.6 Brandschutz.....	12
9. Altlasten / Kampfmittel.....	12
10. Aussagen zum Baugrund	13
11. Archäologische Bodendenkmalpflege.....	13

12. Flächenbilanz.....	14
13. Durchführung, Bodenordnung.....	14
14. Verfahrensvermerke.....	15

1. Einleitung

Der Rat der Stadt Pattensen hat die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 309 "Zum Holze" beschlossen. Damit soll die Entwicklung eines Wohngebiets am Ortsrand von Jeinsen ermöglicht werden.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt das Verfahren zur 38. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Pattensen.

2. Planungsvorgaben

2.1 Planunterlage

Als Planunterlage für den Bebauungsplan dient die Liegenschaftskarte im Maßstab 1:1.000. Sie entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und stellt den derzeitigen Stand der Grundstückszuschnitte sowie die für den Bebauungsplan relevanten baulichen Anlagen im Plangebiet selbst und in seiner unmittelbarer Umgebung dar.

2.2 Lage des Plangebiets, Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Ortsrand der Ortschaft Jeinsen. Es erstreckt sich beidseitig des Weges "Zum Holze" bis einschließlich des Wirtschaftsweges im Westen. Im Norden grenzt die freie Feldmark an. Im Osten befindet sich eine vorhandene Siedlung. Die südliche Grenze wird durch die Kreisstraße 201 "Vardegötzer Straße" gebildet, an die sich der historische Ortskern von Jeinsen anschließt.

Die Flächen des Plangebiets nördlich des Weges "Zum Holze" werden ackerbaulich genutzt. Südlich des Weges "Zum Holze" handelt es sich um eine Grünbrache. Die ehemals auf der Südwestecke befindliche Kleingartennutzung wurde inzwischen aufgegeben.

Einbezogen in das Plangebiet ist auch ein bestehendes Einzelhausgrundstück am nordwestlichen Rand.

Im Einzelnen umfasst der Geltungsbereich des Bebauungsplans die Flurstücke 3 (teilweise), 4, 1/48 (teilweise, Weg "Zum Holze"), 5, 6, 7 und 8/2 der Flur 12, Gemarkung Jeinsen.

Die Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung. Die Flächengröße beträgt 21.900 m².

3. Übergeordnete und sonstige Fachplanungen

3.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) der Region Hannover 2016 weist die Stadt Pattensen als Grundzentrum aus. Nachgeordnet zur grundzentralen Funktion der Stadt ist der Stadtteil Jeinsen als ländlich strukturierte Siedlung mit der Funktion Eigenentwicklung eingestuft.

Nach der Bevölkerungsprognose des RROP ist in der Region Hannover in den nächsten 10 Jahren insgesamt ein leichter Einwohnerzuwachs zu erwarten. Für das Stadtgebiet Pattensen wird bis 2025 eine stagnierende Bevölkerungsentwicklung (+/- 0,5 %) vorhergesagt.

Der für Jeinsen durch das RROP festgelegte Basiszuschlag für die Eigenentwicklung der nächsten 10 Jahre beträgt 5 % der Siedlungsfläche = 26.165 m². Mit dem neuen Wohngebiet werden knapp 20.000 m² Wohnbaufläche geschaffen. Damit ist der Basiszuschlag noch nicht ausgeschöpft.

In der zeichnerischen Darstellung liegt das Plangebiet in einem „Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft“ aufgrund des hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials. Alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sollen so abgestimmt werden, dass diese Gebiete in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden. Da es sich in den Randlagen der Stadtteile von Pattensen fast ausschließlich um Flächen mit hohem, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzial handelt, kann eine wohnbauliche Erweiterung jedoch nur zu Lasten der landwirtschaftlichen Flächen gehen.

3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Das Plangebiet wird im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Da der Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist, wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Pattensen geändert (37. Änderung), um hier eine Wohnbaufläche darzustellen.

3.3 Bestehende und angrenzende Bebauungspläne

Im Osten, südlich des Weges "Zum Holze", grenzt der Bebauungsplan Nr. 03 "Am Hopfenkamp" an das Plangebiet an. Für dieses Baugebiet erfolgte im westlichen Teil des Geltungsbereiches eine Festsetzung als allgemeines Wohngebiet gemäß § 1 (2) Nr. 3 BauNVO und im östlichen Teil des Geltungsbereiches eine Festsetzung als Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO. Der Bebauungsplan hat im Jahr 1970 Rechtskraft erlangt.

In beiden Nutzungsbereichen dieses Bebauungsplans ist eine offene Bauweise festgesetzt mit der Maßgabe, dass nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit einer GRZ von 0,3 festgesetzt.

4. Planungsanlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplans

4.1 Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

In der Ortschaft Jeinsen besteht aktuell eine erhöhte Nachfrage nach Wohneigentum. Dies begründet sich neben der landschaftlich reizvollen Lage vor allem in der vorhandenen Infrastruktur und der guten Verkehrsanbindung. So verfügt Jeinsen über eine Grundschule und einen Kindergarten, eine gute Vereins- und Verbandskultur, eine intakte Dorfgemeinschaft sowie einen attraktiven historisch gewachsenen Ortskern. Über die nahe gelegene B 3 besteht eine gute verkehrliche Anbindung zum 15 km entfernt liegenden Oberzentrum Hannover. Dem nichtmotorisierten Verkehrsteilnehmer steht ein dichtes Linienbusnetz zur Verfügung, das in das Verkehrsnetz des Großraum-Verkehrs Hannover integriert ist.

Mit dem Bebauungsplan wird das Ziel verfolgt, Wohnbauland in der Ortschaft Jeinsen im Rahmen der Eigenentwicklung zur Verfügung zu stellen. Damit soll die vorhandene Infrastruktur gestärkt und einer Überalterung des Stadtteils entgegengewirkt werden.

Innerörtliche Flächen stehen für eine wohnbauliche Nutzung derzeit nicht zur Verfügung. Durch die landwirtschaftliche Prägung des Ortes und die noch bewirtschafteten Höfe im Ortskern ist ein Heranrücken von Wohnbebauung zum Schutze der landwirtschaftlichen Betriebe nicht angezeigt. Auch zum Erhalt des charakteristischen Ortsbildes sollen die innerörtlichen Obstwiesen und Gärten als dorftypische Freiräume möglichst von Bebauung frei gehalten werden.

4.2 Zweck des Bebauungsplans

Zweck des Bebauungsplans ist die Festsetzung eines „Allgemeinen Wohngebiets“ gemäß § 4 BauNVO zur Steuerung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Abwägung der öffentlichen und privaten Belange sowie der Berücksichtigung gutachterlicher Ergebnisse.

5. Planungsinhalt

5.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß den Zielvorgaben soll das Plangebiet vorwiegend dem Wohnen dienen. Es wird deshalb als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Anlagen für sportliche Zwecke, die nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO in einem Allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig wären, werden nach § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen, um das Wohngebiet vor möglichen Lärmbelastigungen zu schützen, die von solchen Anlagen ausgehen können..

Die in WA-Gebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“ (Nr. 2), „Gartenbaubetriebe“ (Nr. 4) und „Tankstellen“ (Nr. 5) sind im vorliegenden Bebauungsplan nicht zulässig.

Mit dieser Einschränkung sollen für das kleine Baugebiet in sensibler Ortsrandlage immissions-trächtige Nutzungen (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Tankstellen) und flächen-intensive Nutzungen (Gartenbaubetriebe) einschließlich der damit verbundenen An- und Abfahrverkehre ausgeschlossen werden.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

5.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt, die im Stadtgebiet Pattensen in vergleichbaren Ortsrandlagen üblich ist.

5.2.2 Anzahl der Vollgeschosse

Um der Ortsrandsituation und dem östlich angrenzenden baulichen Bestand Rechnung zu tragen, wird im Plangebiet die Zahl der zulässigen Vollgeschosse mit I festgesetzt. Abweichend davon wird für das bebaute Grundstück Zum Holze 2 zur Bestandssicherung die Zahl der zulässigen Vollgeschosse auf II festgesetzt.

5.2.3 Gebäudehöhe

Aufgrund der Lage am Ortsrand ist von einer starken Fernwirkung der neuen Siedlung auszugehen. Deshalb erfolgt eine Begrenzung der Bauhöhen.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Angabe der Traufhöhe (TH) sowie der Firsthöhe (FH) gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO festgesetzt. Die maximale Traufhöhe beträgt 6,00 m für zweigeschossige Gebäude und 4,50 m für eingeschossige Gebäude. Die maximale Firsthöhe beträgt 7,50 m für eingeschossige bzw. 9,00 m für zweigeschossige Gebäude.

Als unterer Bezugspunkt für die Höhenangaben gilt die das Grundstück erschließende, fertig ausgebaute, mittig vor dem Grundstück liegende Mitte der Verkehrsfläche. Solange die Straße nicht endausgebaut ist, gilt an gleicher Stelle die Höhe der Baustraße, zuzüglich 15 cm. Für Grundstücke mit mehreren Straßenseiten gilt die gemittelte Höhe gemäß der vorgenannten Definition. Für den oberen Bezugspunkt gilt der höchste Punkt der Dachkonstruktion. Die Traufhöhe bezeichnet die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerkes und der Außenfläche der Dachhaut. Von der maximalen Traufhöhe ausgenommen sind untergeordnete Dachausbauten wie Zwerchhäuser und Dachgauben, wenn sie insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen. Die festgesetzte maximale Firsthöhe gilt nicht für Schornsteine und Antennen.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

5.3.1 Bauweise

In Anpassung an die angrenzenden Siedlungsgebiete wird im Plangebiet eine offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.

5.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen festgesetzt. Die gewählte Art der Festsetzung gewährleistet generell eine ausreichende Flexibilität bei der Stellung der baulichen Anlagen und der Ausrichtung der Gärten nach Süden.

Unter energetischen Gesichtspunkten ist auf eine optimale Ausrichtung der Baukörper nach Süden und Südwesten zu achten.

Der Abstand der Baugrenzen zu den öffentlichen Verkehrsflächen beträgt an der Straße "Zum Holze" überwiegend 5,0 m, sonst 3,0 m. Die Errichtung von Garagen und Carports gem. § 12 BauNVO sowie von Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO ist zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze unzulässig. Ausgenommen davon sind Einfriedungen, Stellplätze und Zufahrten. Ziel dieser Festsetzung ist es, das Erscheinungsbild der öffentlichen Straßenräume nicht durch eine grenznahe Bebauung zu stören.

5.4 Verkehr

5.4.1 Verkehrsanbindung und Erschließung

Die Anbindung an das überörtliche Straßenverkehrsnetz erfolgt über die Kreisstraße 201 zur B 3 in Richtung Hannover sowie über die Kreisstraße 202 zur B 6 und zur A 7.

Die innere Erschließung des geplanten Wohngebiets erfolgt für den nördlichen Teil über den Weg "Zum Holze", der im Zuge der Umsetzung der Planung ausgebaut wird. Der südliche Teil wird über eine Planstraße erschlossen, die an den landwirtschaftlichen Weg anbindet, der in die K 201 "Vardergötzer Straße" mündet. Vorgesehen ist ein Ausbau mit einer ausreichenden Breite, so dass Stellplätze und Baumpflanzungen in Verbindung mit verkehrsberuhigenden Maßnahmen möglich sind und spätere Konflikte (Feuerwehr, Lieferverkehr) vermieden werden. Auf der auch als Wirtschaftsweg genutzten Straße "Zum Holze" ist eine durchgängige Straßenbreite von 6,50 m vorgesehen. Im Bereich der vorgesehenen öffentlichen Stellplätze erfolgen Aufweitungen. Das im Bereich der Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser wird über eine Bordrinne in den geplanten Regenwasserkanal eingeleitet und anschließend dem geplanten Regenrückhaltebecken zugeführt.

Der Weg "Zum Holze" befindet sich derzeit noch im Eigentum des Realverbandes, soll jedoch bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplans an die Stadt Pattensen übereignet werden. Auch die Planstraße im südlichen Teil des Plangebiets wird nach ihrem Ausbau der Stadt Pattensen übereignet.

5.4.2 Ruhender Verkehr

Der Bedarf an privaten Stellplätzen ist auf den privaten Grundstücken sicherzustellen. Je Wohneinheit sind zwei Einstellplätze auf den Privatgrundstücken vorzusehen. Zusätzlich ist die Anlage von Stellplätzen im öffentlichen Straßenraum vorgesehen. Dafür sind Aufweitungen im Straßenraum vorhanden.

5.4.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die Buslinie 310 des Großraum-Verkehrs Hannover verbindet Jeinsen wochentags halbstündlich mit dem ZOB Pattensen, wo Umsteigemöglichkeiten in Richtung Hannover bestehen. Am Wochenende besteht ergänzend mit der Nachtbuslinie N 31 eine Verbindung von Hannover über Pattensen nach Jeinsen.

5.5 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Der Bebauungsplan setzt die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15a fest. Diese Maßnahmen dienen dem naturschutzrechtlichen Ausgleich und der Einbindung des exponiert liegenden Baugebiets in die Landschaft.

Auf den Wohnbauflächen ist entlang der Nordgrenze des Plangebiets ein 5 m breiter Pflanzstreifen festgesetzt, auf dem gemäß den Vorgaben des Umweltberichts ein zweireihiger Gehölzbestand aus standortheimischen bzw. regionaltypischen Bäumen und Sträuchern anzulegen und dauerhaft zu erhalten ist. Der Gehölzstreifen dient zum Ausgleich für die Versiegelung und grünt das neue Siedlungsgebiet zur freien Landschaft ein.

5.6 Oberflächenentwässerung

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Geotechnischen Planungs- und Beratungsbüro (gpb) eine Baugrunduntersuchung für das Plangebiet durchgeführt, welche dieser Begründung als Anlage 3 beigelegt ist. Im Ergebnis wird festgestellt, dass aufgrund der geringen Durchlässigkeit des Untergrundes die Errichtung von Versickerungsanlagen im Bereich des Baugebiets nicht sinnvoll erscheint. Die Durchlässigkeit der oberflächennah anstehenden Lössdecke sowie des Verwitterungshorizontes liegt deutlich unter der in der DWA Arbeitsblatt A 138¹ geforderten Mindestdurchlässigkeit für eine reine Muldenversickerung. Auch der für Mulden-Rigolen-Systeme noch mögliche Einsatzbereich in feinsandig-schluffigen Böden wird unterschritten. Zur Ableitung des Oberflächenwassers ist deshalb die Anlage eines Regenrückhaltebeckens als Fläche zur Regelung des Wasserabflusses gemäß § 9 (1) Nr. 16 festgesetzt. Das Rückhaltebecken wird aufgrund der topografischen Gegebenheiten im Südosten des Plangebiets untergebracht.

Grundlage der Bemessung des Stauraumes ist das DWA-Arbeitsblatt A 117 in der Fassung vom Dezember 2013. Bei der Ermittlung der Oberflächenabflüsse wird von einer angeschlossenen Gesamtfläche von 1,92 ha und einer abflusswirksamen befestigten Fläche von 0,80 ha ausgegangen. Für die Bemessung des Regenrückhaltebeckens wurde eine Drosselspende von 3,0 l (s*ha) zu Grunde gelegt. Bei einer Gesamtfläche von 1,92 ha ergibt sich daraus eine Begrenzung des Beckenabflusses auf 5,8 l/s. Das erforderliche Volumen wird nach dem "einfachen Verfahren" gemäß der ATV A117 unter Zuhilfenahme der Regenspenden nach KOSTRA 2010² und einer Wiederkehrzeit von 10 Jahren ermittelt.

Die Art der Drosselung (geregelt bzw. ungeregelt) wird in Absprache mit der Stadt Pattensen im Zuge der Entwurfsplanung festgelegt. Das erforderliche Volumen liegt je nach Drosselart zwischen 260 und 304 m³. Für die Ermittlung der Beckenfläche ist derzeit noch von dem größeren Volumen auszugehen.

Bei dem Regenrückhaltebecken handelt es sich um ein technisches Bauwerk. Die Fläche des Regenrückhaltebeckens ist aus Gründen der Gefahrenabwehr/-vermeidung einzuzäunen.

¹ DWA = Dt. Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall

² KOSTRA = Koordinierte Starkniederschlags-Regionalisierungs-Auswertung. Der KOSTRA-Atlas „Starkniederschlagshöhen für Deutschland“ ist als bundesweit einheitliche, verbindliche Regel durch das „Niederschlagsregelwerk“ eingeführt

5.7 Baugestalterische Festsetzungen

Aufgrund der fernwirksamen Lage am Ortsrand enthält der Bebauungsplan örtliche Bauvorschriften gem. § 84 Abs. 6 der Niedersächsischen Bauordnung. Die Festsetzungen sollen gewährleisten, dass sich Gebäude und Nebenanlagen in das Landschaftsbild einfügen.

Die Festsetzung geneigter Dächer für Wohnhäuser dient der Anpassung an die regionale Bautradition. Mit der Festsetzung nicht glänzender Dachmaterialien soll vermieden werden, dass Spiegelreflektionen mit hoher Fernwirkung auftreten. Von den Festsetzungen ausgenommen sind Solaranlagen.

6. Immissionsschutz

6.1 Lärmissionen

Zur Klärung der Belange des Lärmschutzes wurde das Ingenieurbüro für Bau- und Vermessungswesen/Lärmschutz, Dipl. Ing. Dieter Linz aus Wunstorf, mit der Erstellung eines Lärmgutachtens beauftragt. Auszüge aus dem 2017 aktualisierten Gutachten werden nachfolgend wiedergegeben. Das Gutachten ist dieser Begründung als Anlage 4 beigelegt.

Das Neubaugebiet liegt am westlichen Rand von Jeinsen nördlich der Kreisstraße 201 und erstreckt sich mit einer Bautiefe bis über den Gemeindeweg „Zum Holze“ hinaus. Das Gelände fällt von Nord nach Süd von ca. 80 m NN auf ca. 74 m NN. Das Baugebiet schmiegt sich an die Altbebauung der Straße "Hopfenberg" und "Zum Holze" an.

Lärmemissionen im Untersuchungsgebiet werden durch die Kreisstraße 201 (Vardegötzer Straße) verursacht, die als Hauptverkehrsstraße über Vardegötzen bis zur B 3 verläuft. Die Fahrbahn ist ca. 6,00 m breit und besteht aus Asphaltbeton. Weitere Lärmemissionen werden verursacht von einer mobilen Schredderanlage der Grüngutannahmestelle auf dem Gutshof Vardegötzer Straße Nr. 10.

Verkehrslärm:

Die Lärmbelastung durch Verkehrslärm liegt tags im Nahbereich der Vardegötzer Straße bei 50 dB(A) und nachts bei 45 dB(A). Der Orientierungswert der DIN 18005 von 55 dB(A) tags und von 45 dB(A) nachts wird im Plangebiet nicht überschritten. Die Wohnbauflächen des Plangebiets liegen im Lärmpegelbereich I. Die Flächen entlang der Vardegötzer Straße mit dem Lärmpegelbereich II bzw. unmittelbar am Straßenrand mit Lärmpegelbereich III liegen im Bereich des geplanten Regenrückhaltebeckens.

Gewerbelärm

Die Grüngutannahmestelle befindet sich im Innenhof des Gutshofes Vardegötzer Str. 10, eingeraumt von den Wirtschaftsgebäuden. Hier wird ca. einmal in der Woche werktags das Grüngut durch eine mobile Schredderanlage zerkleinert. Die Anlage wurde als Punktschallquelle mit einem Schallleistungspegel von 114 dB(A) angesetzt. Die Wirtschaftsgebäude wurden lärmmindernd als Abschirmung bei der schalltechnischen Bewertung berücksichtigt. Weiterhin wurden das Befüllen der Anlage und der Anlieferverkehr berücksichtigt, der hauptsächlich von der Vardegötzer Straße erfolgt. Eine weitere Zufahrt besteht an der Straße "Zum Holze". Die

Schredderanlage der Grüngutannahmestelle wird nur tagsüber betrieben. Für das Plangebiet wurden Immissionswerte zwischen 40 und 49 dB(A) ermittelt. Die Richtwerte der TA-Lärm von tags 55 dB(A) werden damit deutlich unterschritten.

Zusammenfassend bestehen aus lärmtechnischer Sicht keine Bedenken gegen die Ausweisung als Wohngebiet.

Festsetzungen für den Schallschutz sind nicht erforderlich, da das geplante Wohngebiet im Lärmpegelbereich I liegt. Die Flächen in unmittelbarer Nähe der Vardegötzer Straße mit dem Lärmpegelbereich II-III werden als Regenrückhaltebecken ausgewiesen.

6.2 Landwirtschaftliche Immissionen

Landwirtschaftliche Betriebe mit intensiver Tierhaltung sind in der Umgebung des Plangebiets nicht vorhanden. Der nächstgelegene landwirtschaftliche Betrieb liegt südöstlich des Plangebiets an der Vardegötzer Straße. Es handelt sich um einen Ackerbaubetrieb. Mögliche Staub-, Geräusch- und Geruchsmissionen, die auch an Feiertagen oder in den späten Abendstunden auftreten können, sind als ortsübliche Vorbelastung in einem dörflichen Siedlungsgebiet hinzunehmen. Dies gilt auch für die nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen. Ein entsprechender Hinweis erfolgt auf der Planzeichnung.

7. Umweltprüfung, Eingriffe in Natur und Landschaft, Artenschutz

Die Prüfung der Umweltbelange erfolgt im Umweltbericht als 2. Teil der Begründung. Hier erfolgen auch Aussagen zur naturschutzfachlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB sowie des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 ff. BNatSchG.

Im Ergebnis sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter der Umweltprüfung zu erwarten. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände treten nicht ein, sofern die im Umweltbericht dargestellten Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich für den Feldhamster erfolgen. Es handelt sich dabei um eine Bauzeitenregelung sowie um die Bereitstellung einer 1,05 ha großen externen Fläche für eine hamstergerechte Bewirtschaftung, die über den städtebaulichen Vertrag sowie die Eintragung einer Grunddienstbarkeit bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplans rechtlich gesichert wird.

Zur Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgen Maßnahmen innerhalb des Plangebiets (Hecken- und Baumpflanzungen) sowie auf einer 0,25 ha großen externen Poolfläche.

8. Technische Infrastruktur

8.1 Energieversorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Gas und elektrischer Energie erfolgt durch die E.ON Avacon AG.

Bei Baumpflanzungen im Bereich der Gasleitungen ist ein Sicherheitsabstand gemäß des Regelwerks des Dt. Vereins des Gas- und Wasserfachs DVGW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ zu berücksichtigen.

8.2 Wasserversorgung

Für die Versorgung mit Trinkwasser ist der Eigenbetrieb Wasserversorgung der Stadt Pattensen zuständig.

Bei Baumpflanzungen im Bereich der Trinkwasserleitungen ist ein Sicherheitsabstand gemäß DVGW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ zu berücksichtigen.

8.3 Schmutzwasserbeseitigung

Das anfallende Schmutzwasser kann über das örtliche Kanalnetz entsorgt werden. Die Zuständigkeit liegt bei der Stadt Pattensen.

8.4 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Zweckverband Abfallwirtschaft Hannover (aha). Die Abfall- und Wertstoffe werden an den Erschließungsstraßen zur Abholung bereitgestellt.

8.5 Fernmeldeeinrichtung und sonstige Infrastruktur

Die Deutsche Telekom ist für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes, die Koordinierung mit dem Straßenbau, Baumaßnahmen sowie den anderen Leitungsträgern zuständig. Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen ist der Technikniederlassung so früh wie möglich vor Baubeginn anzuzeigen.

8.6 Brandschutz

Die Zuständigkeit für die Löschwasserversorgung und Löschwassermenge liegt bei der Stadt Pattensen. Eine konkrete Abstimmung erfolgt im Zuge der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB.

9. Altlasten / Kampfmittel

Hinweise auf Altlasten im Plangebiet und seiner näheren Umgebung liegen nicht vor.

Gemäß Mitteilung des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst vom 15.12.2016 zeigen die Luftbilder für das Plangebiet keine Bombardierungen. Gegen die vorgesehene Nutzung bestehen in Bezug auf Abwurfkampfmittel (Bomben) keine Bedenken.

Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN – Regionaldirektion Hannover zu verständigen.

10. Aussagen zum Baugrund

Die bereits im Kapitel 5.6 erwähnte Baugrunduntersuchung des Geotechnischen Planungs- und Beratungsbüros (gpb) kommt im Wesentlichen zu den nachfolgenden Aussagen. Das Gutachten selbst ist als Anlage 3 dieser Begründung beigelegt.

Nicht unterkellerte Gebäude

Bei nicht unterkellerten Gebäuden befindet sich die Gründungsebene im Löss, der einen bedingt tragfähigen Baugrund mit mittlerem Baugrundrisiko darstellt. Der Löss ist stark frostempfindlich, so dass generell eine frostfreie Tiefe von min. 0,80 m eingehalten werden muss. Wesentliche Voraussetzung einer Gründung ist, dass der auf dem Unterplanum freigelegte Löss durch den Baubetrieb nicht aufgeweicht wird.

Nach den vorliegenden Untersuchungsergebnissen können Wohngebäude im gesamten Baugebiet mit Hilfe von Streifen- und Einzelfundamenten oder auch durch eine Fundamentplatte flach gegründet werden, wobei generell eine möglichst biegesteife Fundamentplatte einer aufgelösten Gründung vorzuziehen ist.

Unterkellerte Gebäude

Bei unterkellerten Gebäuden befindet sich die Gründungsebene in der sandig-kiesigen Oberterrasse bzw. im dichten Mergel der Unterkreide. Beide Einheiten stellen einen gut tragfähigen Baugrund mit geringem bis mittlerem Baugrundrisiko dar.

Aufgrund der bindigen Eigenschaften des Mergels wird zulaufendes Oberflächenwasser in den verfüllten Arbeitsräumen nur sehr langsam versickern, so dass die Keller gegen drückendes Wasser abzudichten sind.

Um eine unzulässige Beeinträchtigung der Gebäude auszuschließen, sollten die Keller aus wasserundurchlässigem Stahlbeton (Weiße Wanne) hergestellt werden. Ebenso ist die Erstellung einer Drainage sowie Maßnahmen zum Schutz der Konstruktionen gegen Durchfeuchtung generell möglich.

11. Archäologische Bodendenkmalpflege

Im Plangebiet ist mit dem Auftreten archäologischer Funde zu rechnen. Im unmittelbaren Umfeld sind archäologische Bodenfunde – hier insbesondere aus der Römischen Kaiserzeit und der frühen Völkerwanderungszeit – bekannt, die auf eine intensive Nutzung der Landschaft durch den Menschen vor allem im ersten nachchristlichen Jahrtausend verweisen. Es ist davon auszugehen, dass sich die Fundstellen bis in das Plangebiet ausdehnen. Bei Baumaßnahmen ist daher dringend mit der Aufdeckung archäologischer Bodenfunde zu rechnen, bei denen es sich um Kulturdenkmale im Sinne von § 3 Abs. 4 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) handelt. Gegen die Planung bestehen aus Sicht der Denkmalbehörde keine grundsätzlichen Bedenken, allerdings muss sichergestellt werden, dass archäologische Funde/Befunde im Plangebiet im Rahmen der weiteren Planung nicht undokumentiert zerstört werden.

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 erteilt werden, damit sichergestellt wird, dass die archäologischen Funde und Befunde vor ihrer Zerstörung durch die Baumaßnahmen sach- und fachgerecht dokumentiert und geborgen werden. Auf die Bestimmungen des § 6 Abs. 3 NDSchG (Veranlasser-Prinzip) wird in diesem Zusammenhang explizit hingewiesen.

Gemäß § 13 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) wird dem Träger einer Baumaßnahme deshalb zur Auflage gemacht, den Beginn mindestens 3 Wochen vorher schriftlich bei der Unteren Denkmalschutzbehörde (UDSchB) anzuzeigen, damit eine Beobachtung der Erdarbeiten und ggf. eine unverzügliche Bergung dabei entdeckter archäologischer Funde durchgeführt werden kann.

Die Unterlassung der Anzeige stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und kann mit einem Bußgeld geahndet werden. Auf die einschlägigen Bestimmungen des § 35 NDSchG, insbesondere die Absätze 2 und 4, wird deshalb hingewiesen.

Ein entsprechender Hinweis wird auch in die Planzeichnung des Bebauungsplans aufgenommen.

12. Flächenbilanz

Flächenübersicht m²

Wohngebiet neu (davon Pflanzstreifen: 1.490 m²)	15.220
Wohngebiet, Bestand	721
Öffentliche Verkehrsfläche	3.159
Landwirtschaftlicher Weg, neu	201
Landwirtschaftlicher Weg, Bestand	1.405
Regenrückhaltebecken	1.037
Öffentliche Grünfläche	158
Gesamtfläche Plangebiet	21.901

13. Durchführung, Bodenordnung

Die Erschließung erfolgt durch einen Erschließungsträger (NLG). Es wird ein städtebaulicher Vertrag mit der Stadt Pattensen abgeschlossen. Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich.

14. Verfahrensvermerke

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB fand im Zeitraum vom 23.05.2017 bis einschließlich 26.06.2017 statt. Parallel dazu wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB fand in der Zeit vom 26.03.2018 bis einschl. 08.04.2018 und vom 16.04.2018 bis einschl. 09.05.2018 statt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB erfolgte vom 22.03.2016 bis zum 27.04.2018.

Der Rat der Stadt Pattensen hat in seiner Sitzung am 21.06.2018 den Bebauungsplan Nr. 309 "Zum Holze" als Satzung gemäß § 10 BauGB und die Begründung beschlossen.

Pattensen, den 18.01.2019, gez. Schumann L.S.
Die Bürgermeisterin