

STADT PATTENSEN ORTSTEIL JEINSEN

BEGLAUBIGUNGSVERMERK

Die Übereinstimmung dieser
Abschrift mit der Urschrift
wird hiermit festgestellt.

BEBAUUNGSPLAN NR. 311 "AUF DER MASCH"

Pattensen, den

gem. § 13a BauGB

STADT PATTENSEN
Die Bürgermeisterin

BEGRÜNDUNG

Abschrift

Inhalt

Teil A: Städtebauliche Begründung	1
A.1 Planungserfordernis.....	1
A.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	1
A.3 Planverfahren	1
A.4 Lage und Umgrenzung des Plangebietes.....	2
A.5 Planung	2
A.6 Festsetzungen der Bebauungspläne	2
A.7 Ver- und Entsorgung, verkehrliche Erschließung	3
A.8 Gesetzliches Überschwemmungsgebiet der Gestorfer Beeke	3
A.9 Archäologische Denkmalpflege	4
A.10 Bebauungsentwurf	4
A.11 Städtebauliche Werte	4
Teil B: Belange von Natur und Landschaft	5
Teil C: Abwägungen.....	9
C.1 Abwägung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung) und § 4 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der Behörden)	9
Teil D: Anlagen	18
Anlage 1: Bebauungsentwurf.....	20
Verfahrensvermerke	22

Teil A: Städtebauliche Begründung

A.1 Planungserfordernis

In der Ortschaft Jeinsen befindet sich im Nordosten der inneren, gewachsenen Ortslage "Auf der Masch" ein größeres, ehemals landwirtschaftlich genutztes Grundstück. Es befindet sich nördlich des Baches "Gestorfer Beeke (Somme)", die die Ortslage in West-Ostrichtung durchfließt. Im östlichen Bereich des Grundstücks liegt eine größere Scheune mit Hangschauer und größerer Wiesenfläche an der Ostseite, im westlichen Bereich steht das Wohnhaus mit einem großen Nutzgarten.

Das Grundstück liegt damit in voll integrierter Innenlage und umfasst ca. 2.586 qm Fläche. Die Umgebung ist nach Norden und Süden vom ländlichen Wohnen, vorrangig mit Einfamilienhäusern, geprägt. Östlich befinden sich weitere, früher landwirtschaftlich genutzte Hofstellen, die jetzt auch vorrangig dem Wohnen dienen. Dem Gewässer der "Gestorfer Beeke" ist ein Überschwemmungsgebiet zugeordnet, das zu berücksichtigen ist und die Überbaubarkeit beschränkt.

Das Grundstück soll jetzt im Rahmen der Innenentwicklung für eine wohnbauliche Nutzung erschlossen werden. Dafür ist beabsichtigt, das Grundstück zu teilen. Der östliche Bereich mit ehemaliger Scheune und Wiese soll eine Eigentumseinheit werden, im Westen sollen ca. 3 Baugrundstücke entstehen, die von der Zufahrt "Auf der Masch" erschlossen werden. Für den westlichen Grundstücksbereich ist die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig, mit Ausweisung eines "Allgemeinen Wohngebietes". Um sich in die Umgebung einzufügen, sollen nur Einzelhäuser zugelassen werden.

Die Stadt Pattensen beabsichtigt, dieses Vorhaben der Innenentwicklung zu unterstützen und sieht das Erfordernis zur Aufstellung des B-Planes Nr. 311 "Auf der Masch" gegeben.

A.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Pattensen zeigt im Plangebiet und der Umgebung "Wohnbauflächen" (W). Damit lässt sich das Vorhaben aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickeln.

A.3 Planverfahren

Die Aufstellung des B-Planes Nr. 311 im beschleunigten Verfahren ist möglich, weil innerhalb der Änderungsbereiche insgesamt eine zulässige Grundfläche (im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO) von weniger als 20.000 qm festgesetzt wird. Das Plangebiet des B-Planes Nr. 311 umfasst eine zulässige Grundfläche von ca. 1.034 qm (Plangebietsfläche rd. 2.586 qm x GRZ 0,4) und liegt damit weit unterhalb des im § 13 a BauGB genannten Grenzwertes von 20.000 qm Grundfläche.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes verursacht keine erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft. Sie begründet auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach den entsprechenden rechtlichen Vorschriften unterliegen.

Es bestehen außerdem keine Anhaltspunkte dafür, dass die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b des Baugesetzbuches (BauGB) genannten Schutzgüter beeinträchtigt werden könnten. Paragraph 1 Abs. 6 Nr. 7 b (BauGB) führt die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landes-

pflege, insbesondere die Erhaltungsgebiete und den Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes an.

Die Voraussetzungen für die Durchführung des Verfahrens nach § 13 a BauGB werden dementsprechend erfüllt. Die Aufstellung des Bebauungsplans kann deshalb ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden.

Die Stadt Pattensen sieht von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches ab.

A.4 Lage und Umgrenzung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 311 befinden sich im Nordosten von Jeinsen. Er umfasst Teile des Flurstücks 136/6, Flur 7 in der Gemarkung Jeinsen.

Das Plangebiet grenzt südlich an den Weg neben dem Gewässer der "Gestorfer Beeke". Östlich wird das derzeit noch bestehende Grundstück zukünftig im Abstand von 3 m nach Westen vom Hangschauer der bestehenden Scheune geteilt. Hier verläuft die östliche Plangebietsgrenze. Die nördliche und westliche Plangebietsgrenze folgt den bestehenden Grundstücksgrenzen der benachbarten Einfamilienhäuser. Das Grundstück schließt an die Straße "Auf der Masch" an. Es wird im mittleren und östlichen Bereich vom gesetzlich verordneten Überschwemmungsgebiet der "Gestorfer Beeke" überlagert.

A.5 Planung

Es ist geplant, ein Grundstück, das ursprünglich eine landwirtschaftliche Hofstelle der dörflichen Innenlage darstellte, im Rahmen der Innenentwicklung einer weiteren wohnbaulichen Nutzung und Teilung zuzuführen. Der östliche Bereich der Hofstelle mit Scheunengebäude ist bereits abgeteilt und wird für das Wohnen umgenutzt; er ist nicht Bestandteil dieses B-Planes. Im mittleren Teil des Grundstücks liegen das Bestandsgebäude, das als Wohnhaus genutzt wurde, sowie Nebengebäude. Westlich befinden sich größere Gartenflächen, die als Zier- und Nutzgarten genutzt wurden.

Es ist jetzt beabsichtigt, im mittleren und westlichen Bereich ca. 3 Grundstücke für Einfamilienhäuser einzurichten. Das Bestandsgebäude wird voraussichtlich teilweise abgerissen. Die Erschließung erfolgt von Süden in Anschluss an die Straße "Auf der Masch". Innerhalb des Plangebietes erfolgt eine Privaterschließung in Abstimmung mit den zukünftigen Grundstückseigentümern. Um die Anbindung an die Straße "An der Masch" zu sichern, wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht eingeräumt.

A.6 Festsetzungen der Bebauungspläne

Als **Art der baulichen Nutzung** wird in den Änderungsbereichen entsprechend der Nutzung ein "Allgemeines Wohngebiet" (WA) ausgewiesen. Gemäß § 4 BauNVO (Baunutzungsverordnung) dienen "Allgemeine Wohngebiete" vorwiegend dem Wohnen (Abs. 1). Zulässig sind neben Wohngebäuden "die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie die nicht störenden Handwerksbetriebe", sowie "Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke" (Abs. 2).

Als Ausnahmen können Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für die Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen zugelassen werden (Abs. 3).

Im Geltungsbereich wird **Eingeschossigkeit** ("I") festgesetzt, um die im dörflichen Kontext übliche Maßstäblichkeit einzuhalten. Innerhalb der Eingeschossigkeit ist der Dachausbau in einem zweiten Geschoss gem. Nds. Bauordnung zu Zweidrittel der Grundfläche des darunter liegenden Vollgeschosses möglich.

Als **Grundflächenzahl** wird "0,4" festgesetzt, was der Obergrenze der baulichen Nutzung (gem. § 17 BauNVO) eines "Allgemeinen Wohngebietes" entspricht. Hiermit wird berücksichtigt, dass im Rahmen der Innenentwicklung ein größerer Versiegelungsanteil für die innere Erschließung erforderlich werden kann.

Als **Bauweise** sind nur "Einzelhäuser" (E) zulässig, weil dies dem dörflich geprägten Umfeld und den benachbarten Wohngrundstücken entspricht. Eine höhere Verdichtung ist in Anbetracht des begrenzten Flächenumrisses und der vorliegenden Erschließung städtebaulich nicht erwünscht.

Die **Baugrenze** wird im Norden und Westen 3 m von den benachbarten Grundstücksgrenzen abgesetzt. Im Süden und Osten orientiert sich die Baugrenze an der Grenze des gesetzlichen Überschwemmungsgebietes. Für eine eindeutig bestimmte Bemaßung wird die Baugrenze im geraden Verlauf geführt. Es wird darauf hingewiesen, dass, falls Bereiche innerhalb der Baugrenze bebaut werden sollen, die innerhalb des gesetzlichen Überschwemmungsgebietes liegen, hierfür die Genehmigung der Unteren Wasserbehörde einzuholen ist.

A.7 Ver- und Entsorgung, verkehrliche Erschließung

Es kann an die bestehenden Anschlüsse der örtlichen Versorgungsnetze für Frischwasser, Gas, Strom, Telekommunikation und Abwasser angeschlossen werden, die sich im Verlauf der Straße "Auf der Masch" befinden. Ebenso kann der Brandschutz über die bestehenden Hydranten bereitgestellt werden.

Die verkehrliche Erschließung der hinterliegenden Grundstücke erfolgt über eine Privaterschließung. Der Anschluss an die Straße "Auf der Masch" wird durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des westlichen Grundstücksbereiches gesichert.

A.8 Gesetzliches Überschwemmungsgebiet der Gestorfer Beeke

Das Plangebiet wird teilweise durch das Überschwemmungsgebiet (ÜSG) der "Gestorfer Beeke" überlagert. Da das Plangebiet ein bestehendes, faktisches Baugebiet umfasst, ist die Ausweisung eines Bebauungsplanes mit den Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) vereinbar.

Für jegliche bauliche Anlagen innerhalb des Überschwemmungsgebietes ist eine wasserrechtliche Genehmigung bei der Unteren Wasserbehörde der Region Hannover einzuholen. Durch die Abweichung der Baugrenze von der ÜSG-Grenze liegen geringe Flächenanteile des ÜSG in der überbaubaren Grundstücksfläche. Dies ist nach Abstimmung mit Unteren Wasserbehörde (UWB) der Region Hannover hinnehmbar, weil durch den beabsichtigten Abriss von Teilen des Bestandsgebäudes innerhalb des ÜSG Retentionsvolumina freigegeben werden.

Innerhalb des Überschwemmungsgebietes sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Aufschüttungen jeglicher Art unzulässig. Von dieser Festsetzung sind notwendige Erschließungs- und Gemeinschaftsanlagen (z.B. Müllsammelplätze) ausgenommen. Bei derartigen Baumaßnahmen ist in jedem Falle Kontakt mit der Unteren Wasserbehörde aufzunehmen (s.o.). Es muss damit gerechnet werden, dass für Baumaßnahmen, die innerhalb des Überschwemmungsgebietes zulässig

sind, ein Ausgleich des Retentionsraumes der Gestorfer Beeke erforderlich werden kann. Dieser Ausgleich kann auf dem Grundstück selber erfolgen, z.B. durch Abgrabungen im Umfeld der Gestorfer Beeke. Sollte z.B. ein Müllsammelplatz im Anschlussbereich an die Straße "Auf der Masch" erforderlich werden, könnte der Retentionsausgleich hierfür auf Flächen westlich des Bestandsgebäudes erfolgen. Der Umfang der Maßnahmen ist in Abhängigkeit vom Umfang des geplanten Eingriffs mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen.

A.9 Archäologische Denkmalpflege

Die §§ 10, 12-14 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes sind zu beachten. Da sich das Grundstück innerhalb der gewachsenen Ortslage des Ortskerns befindet, kann das Auftreten archäologischer Funde und Befunde nicht ausgeschlossen werden.

Sollten bei Bau- und Erdarbeiten im Plangebiet ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen; auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde der Region Hannover sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege -Referat Archäologie-, Scharnhorststraße 1, 30175 Hannover, unverzüglich gemeldet werden.

Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. es ist für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Die Unterlassung der Anzeige stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und kann mit Bußgeld geahndet werden.

A.10 Bebauungsentwurf

Zur Illustration einer möglichen Bebauung ist in der Anlage 1 ein Bebauungsentwurf angefügt. Die Lage der Bebauung, der Bauflächenaufteilung und der Zuwegungen stellt eine von mehreren Möglichkeiten dar, und ist damit unverbindlich.

A.11 Städtebauliche Werte

Das Plangebiet des **B-Planes Nr. 311 "Auf der Masch"** umfasst:

Allgemeines Wohngebiet (WA)	rd. 2.586 qm
-----------------------------	--------------

darin enthalten:

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten

zu belastende Fläche	rd. 74 qm
----------------------	-----------

Teil B: Belange von Natur und Landschaft

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landespflanze gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen. Die Stadt Pattensen stellt den Bebauungsplan Nr. 311 "Auf der Masch" in einem beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB auf, das Vorhaben dient der Innenentwicklung. Eine Umweltprüfung ist in diesem Zusammenhang nicht erforderlich. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß § 13a BauGB zu erwarten sind, gelten als "vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig". Somit kommen Ausgleichsmaßnahmen für das vorliegende Planungsvorhaben nicht zur Anwendung.

Mit der Umsetzung dieses Vorhabens sind geringe Eingriffe verbunden, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes nicht erheblich beeinträchtigen. Die folgende kurze Zusammenstellung behandelt schutzgutbezogen den Bestand und die jeweiligen Auswirkungen der Planung. Der Bebauungsplan setzt keine grünordnerischen Maßnahmen fest.

- Naturraum: Jeinsen liegt im Übergangsbereich der Pattenser Ebene zu den Eldagser Lösshügeln, beides sind Untereinheiten der Calenberger Lössbörde. Den umgebenden Raum der Ortschaft bestimmt eine offene, weite Landschaft mit flachwelligem Relief. Die sehr fruchtbaren Böden werden intensiv landwirtschaftlich genutzt. Im Osten grenzt die Leinetalung an.
- Lage: Der Geltungsbereich in einer Größe von ca. 2.586 qm befindet sich im Nordosten der inneren Ortslage von Jeinsen, die direkte Umgebung bestimmen hauptsächlich Wohnhäuser innerhalb teils größerer Gartengrundstücke.
- Nutzung: Neben Gebäuden umfasst das Plangebiet eine befestigte Wegefläche sowie einen größeren Garten.
- Planung: Das Grundstück soll für eine erweiterte wohnbauliche Nutzung erschlossen werden, die Zufahrt erfolgt über die Straße "Auf der Masch".

Schutzgut Mensch

Bestand: Angrenzend liegen keine Verkehrswege von überörtlicher Bedeutung, die Geräuschemissionen durch den Fahrzeugverkehr auf der Straße "Auf der Masch" sind unerheblich.

Planungsfolgen:

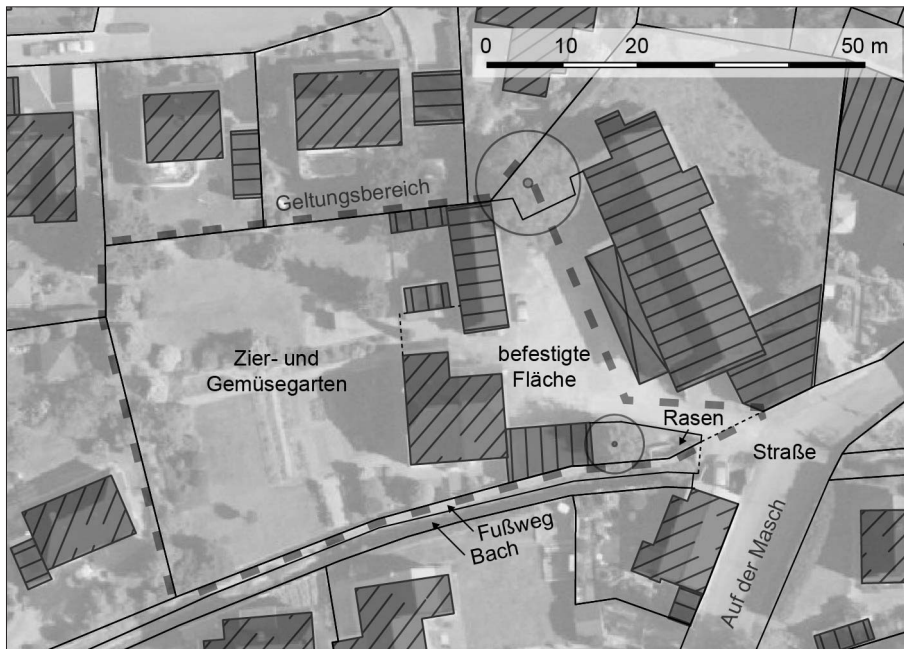
Die geringfügige Erweiterung der Bebauungsmöglichkeit bleibt ohne erhebliche Auswirkungen. Während der Erd- und Neubauarbeiten können baubedingt zeitlich befristete Beeinträchtigungen (Lärm; Stäube) entstehen.

Schutzgut Arten und Biotope

Bestand: Im Osten bestimmen Gebäude und eine versiegelte Hoffläche den Geltungsbereich, im Westen befindet sich ein größerer Zier- und Gemüsegarten mit wenigen größeren Einzelbäumen und Gehölzgruppen. Der Bereich ist insgesamt von geringer Bedeutung für das Schutzgut, eine besondere Bedeutung als Lebensraum für Tierarten des Siedlungsraumes besteht nicht.

Die nähere Umgebung bestimmen Wohngebäude mit Gärten. Im Süden grenzt die stark ausgebaute Gestorfer Beeke an, die in einem schmalen Bett eingefasst mit Ufermauern nach Osten fließt. Den Bach begleitet ein schmaler Fußweg.

Im Geltungsbereich oder direkt angrenzend liegen keine gesetzlich geschützte Biotope, naturschutzrechtlich gesicherte Schutzgebiete, Europäische Vogelschutzgebiete oder FFH-Gebiete.



Karte: Bestand, Kreisdarstellungen: größere Einzelbäume

Planungsfolgen:

Bei einer Bebauung verringert sich die Gartenfläche, einzelne Gehölze können entfernt werden. Höherwertige Bereiche werden nicht in Anspruch genommen. Die ökologische Funktion des Gesamttraumes wird künftig auch mit einer zusätzlichen Bebauung erfüllt. Die gesetzlichen Regelungen des § 44 BNatSchG zum Artenschutz sind zu beachten. Vor allem bei Gehölzrodungen sind gegebenenfalls vorhandene Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Tieren vor Beeinträchtigungen zu schützen. Fällmaßnahmen sind außerhalb der Brut- und Setzzeiten durchzuführen. Während der Bautätigkeit muss ausgeschlossen werden, dass Tiere verletzt oder getötet werden.

Schutzgut Boden

Bestand: Ausgangslage, ursprünglich anstehend: holozäner Schwemmlöss, daraus entwickelte sich ein mittlerer Kolluvisol unterlagert von Gley. Der Boden weist eine äußerst hohe Ertragsfähigkeit bei einer sehr hohen potenziellen Verdichtungsempfindlichkeit auf. Neben einer partiellen Versiegelung durch Gebäude und Verkehrsflächen zeigt sich der Garten großteils unversiegelt. Insgesamt handelt es sich um einen beeinträchtigten Bereich mit gestörten Bodenverhältnissen innerhalb der unversiegelten Zonen sowie mit Zerstörung des gewachsenen Bodens ohne natürlichen Bodenaufbau in den bebauten Flächen.

Planungsfolgen:

Durch die geplanten Ausweisungen können kleinflächig zusätzlich aktuell bewachsene Freiflächen überbaut werden, daraus ergeben sich Beeinträchtigungen in unbeträchtlichem Umfang durch Verluste von Bodeneigenschaften und -funktionen.

Schutzgut Wasser

Bestand: Ausgangslage bei unversiegelten, wenig veränderten Böden: Die Grundwasserneubildungsrate liegt im Planungsraum wie im näheren Umfeld bei Werten von ca. 100 mm - 150 mm/a. Die oberflächennahen Bodenschichten zeigen eine hohe Durchlässigkeit. Das Schutzpotalential der Grundwasserüberdeckung liegt im mittleren Bereich. Die überbauten und versiegelten Flächen weisen einen tiefgreifend gestörten Bodenwasserhaushalt auf. Größere Teilbereiche sind als Vegetationsflächen ausgebildet, die

Grundwasserneubildung ist hier aktuell wenig einschränkt. Insgesamt ist der Bereich von allgemeiner Bedeutung für das Schutzgut, die Grundwasserneubildung ist unterdurchschnittlich. Die mittleren Grundwassertiefstände wurden abgesenkt.

Innerhalb des Geltungsbereiches fehlen Oberflächengewässer, jedoch liegt direkt südlich angrenzend die Gestorfer Beeke. Das gesetzlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet des Baches überlagert die gesamte südöstliche Hälfte des Geltungsbereiches. Die Errichtung baulicher Anlagen, die den Wasserabfluss behindern können, ist hier nicht erlaubt.

Planungsfolgen:

Die geänderte Bebaubarkeit bleibt ohne wesentlichen Einfluss auf das Schutzgut Wasser. Verunreinigungen des Grundwassers sind durch die geplante Bebauung nicht zu erwarten, potenziell grundwassergefährdende Nutzungen sind ausgeschlossen.

Schutzgut Klima und Luft

Bestand: Das Planungsgebiet liegt innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhangs mit einer weitläufigen Bebauung, der Planungsraum ist in Teilen versiegelt. Durch die Ortschaft erfahren die Klimaelemente des Freilandes insgesamt eine leichte Dämpfung. Eine besondere klimatische Ausgleichsfunktion bezüglich der Frisch- bzw. Kaltluftproduktion liegt nicht vor. Insgesamt handelt es sich beim Planungsgebiet um einen klimatisch wenig vorbelasteten Bereich mit einer unbedeutenden Funktion für den Klimaausgleich.

Planungsfolgen:

Das Planverfahren ermöglicht die Überbauung von bislang unversiegeltem Boden. Im direkten Umfeld der Neubebauung kommt es aufgrund von Rückstrahlungseffekten der gespeicherten Wärme zu einer Erhöhung der bodennahen Lufttemperatur. Die klimatisch beeinflussende Wirkung der Planung bleibt insgesamt unbedeutend und beschränkt sich wegen der geringen Flächengröße der geplanten Eingriffe auf den Planungsraum selbst.

Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Bestand: Der in der westlichen Hälfte leicht nach Nordwesten hin ansteigende Geltungsbereich liegt innerhalb des geschlossenen Siedlungszusammenhangs, der von Gebäuden mit Ziergärten sowie Verkehrsflächen bestimmt wird. Unmittelbare Bezüge zur offenen Landschaft bestehen nicht. Auf dem Grundstück wachsen zwei höhere, räumlich wirksame Laubbäume. Diese Einzelgehölze sollten erhalten bleiben.

Aufgrund der menschlichen Überformung und der damit einhergehenden Beeinträchtigungen erlangt der Geltungsbereich insgesamt nur einen untergeordneten Wert für das Schutzgut. Lagebedingt hat das Gelände keine Bedeutung für eine landschaftsbezogene Erholung.

Planungsfolgen:

Bei der Umsetzung einer Bebauung mit ortsüblich gestalteten Hausgärten wird sich das Plangebiet weiterhin in die gegebene Siedlungssituation einfügen.

Schutzgut Kulturgüter / Sachgüter

Bestand: Ein Vorkommen von Kultur- oder Sachgütern bzw. von Bodendenkmälern ist der Stadtverwaltung nicht bekannt. Die Untere Denkmalschutzbehörde der Region Hannover weist jedoch darauf hin, dass im Plangebiet mit dem Auftreten von archäologischen Funden und Befunden zu rechnen ist.

Planungsfolgen:

Sämtliche Erdarbeiten bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 13 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG), die im Vorfeld der Arbeiten bei der Unteren Denkmalschutzbehörde der Region Hannover zu beantragen ist. Diese

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.

Die §§ 10, 12 - 14 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes sind zu beachten.

Quellen

- Breuer, W. (1994): Naturschutzfachliche Hinweise zu Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen. Heft 1/1994. NLÖ, Hildesheim
- Drachenfels, O. v. (2012): Einstufung der Biotoptypen in Niedersachsen, Regenerationsfähigkeit, Wertstufen, Grundwasserabhängigkeit, Nährstoffempfindlichkeit, Gefährdung. Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen. Heft 1/2012. NLWKN, Hannover
- Köhler, B.; A. Preiß (2000): Erfassung und Bewertung des Landschaftsbildes. Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen. Heft 1/2000. NLÖ, Hildesheim
- LBEG: NIBIS-Kartenserver - Geodaten des Niedersächsischen Bodeninformationssystems. (<http://nibis.lbeg.de/cardomap3/>). Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover
- Meisel, S. (1960): Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 86 - Hannover. Bundesanstalt für Landeskunde und Raumforschung, Bad Godesberg
- Niedersächsischen Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz: Interaktive Umweltkarten der Umweltverwaltung (www.umweltkarten-niedersachsen.de/globalnetfx_umweltkarten)

Teil C: Abwägungen

C.1 Abwägung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB (*öffentliche Auslegung*) und § 4 Abs. 2 BauGB (*Beteiligung der Behörden*)

Die Stellungnahmen, die im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB abgegeben worden sind, hat der Rat der Stadt Pattensen in seiner Sitzung am 10.09.2020 beraten und die Abwägung beschlossen.

Auf den nächsten Seiten folgt die Liste der eingegangenen Stellungnahmen und die jeweilige Abwägung, wie sie der Rat der Stadt Pattensen beschlossen hat.

Stadt
Landkreis
Pattensen
Region Hannover

Bebauungsplan
Ortschaft
Nr. 311
Jeinsen

Abwägung
der Stellungnahmen aus den Verfahrensschritten nach § 3 Abs. 2 BauGB - Öffentliche Auslegung und § 4 Abs. 2 BauGB - Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 13a BauGB

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
<p>Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 10.06.2020</p>	<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Seitens der Telekom bestehen gegen den Bebauungsplan Nr. 311, Auf der Masch in der Stadt Pattensen, OT Jeinsen grundsätzlich keine Bedenken.</p> <p>Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planbereiches durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass grundsätzlich keine Bedenken bestehen.</p>

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
<p>noch: Deutsche Telekom</p>	<p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leistungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p> <p>Bitte informieren Sie uns frühzeitig über die weiteren Planungsaktivitäten.</p>	<p>Die Information wird an den Vorhabenträger weitergegeben.</p>
<p>Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Schreiben vom 27.05.2020</p>	<p>Sie haben das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln - Hannover (Dezernat 5 - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt. Meine Ausführungen hierzu entnehmen Sie bitte der zweiten Seite; diese Stellungnahme ergeht kostenfrei.</p> <p>Sofern in meinen anliegenden Ausführungen eine weitere Gefahreneinforschung empfohlen wird, mache ich darauf aufmerksam, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahreneinforschung zuständig sind.</p> <p>Eine Maßnahme der Gefahreneinforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Kriegsluftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Luftbilder zu Zwecken der Bauleitplanung oder des Baurechts kostenfrei auszuwerten.</p>	

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
<p>noch: LGLN</p>	<p>Die Luftbildauswertung ist vielmehr gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig.</p> <p>Die Bearbeitungszeit für Luftbildauswertungen beträgt derzeit beim KBD ca. 20 Wochen ab Antragstellung. Da diese Zeitspanne zwischen Erteilung einer Baugenehmigung und dem Baubeginn erfahrungsgemäß nicht verfügbar ist, empfehlen wir den Kommunen eine rechtzeitige Antragstellung.</p> <p>Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung unter Verwendung des Antragsformulars und der Rahmenbedingungen, die Sie über folgenden Link abrufen können:</p> <p>http://www.lgln.niedersachsen.de/startseite/kampfmittelbeseitigung/luftbildauswertung/kampfmittelbeseitigungsdienst-niedersachsen-163427.html</p> <p>TB-2020-00403</p> <p>Stellungnahme zum öffentlichen Belang: Kampfmittelbeseitigung</p> <p>Betreff: Pattensen, B-Plan Nr. 311 "Auf der Masch", OT Jeinsen</p> <p>Antragsteller: Stadt Pattensen</p> <p>Für die Planfläche liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen die folgenden Erkenntnisse vor (siehe beigefügte Kartenunterlage):</p>	<p>Die Luftbildauswertung wird veranlasst, der Vorhabenträger in Kenntnis gesetzt.</p>

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
<p>noch: LGLN</p>	<p><u>Empfehlung: Luftbildauswertung</u></p> <p>Fläche A</p> <p>Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet.</p> <p>Luftbildauswertung: Es wurde keine Luftbildauswertung durchgeführt.</p> <p>Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt.</p> <p>Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt.</p> <p>Belastung: Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.</p> <p>In der vorstehenden Empfehlung sind die Erkenntnisse aus der Zeit vor der Einführung des Kampfmittelinformationssystems Niedersachsen (KISNi), dem 11.06.2018, nicht eingeflossen, da sie nicht dem Qualitätsstand von KISNi entsprechen. Sie können natürlich trotzdem von den Kommunen in eigener Zuständigkeit berücksichtigt werden.</p>	
<p>Region Hannover, Schreiben vom 16.06.2020</p>	<p>Zu dem Bebauungsplan Nr. 311 "Auf der Masch" der Stadt Pattensen, Stadtteil Jeinsen, wird aus der Sicht der Region Hannover als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Brandschutz:</p> <p>Der Löschwasserbedarf für das Plangebiet (hier: drei Einzelhäuser - Allgemeines Wohngebiet (WA), mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einem Vollgeschoss (N)) ist nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW mit mindestens 800 l/min. über 2 Stunden sicherzustellen.</p>	<p>Der Löschwasserbedarf kann über die bestehenden Hydranten bereitgestellt werden.</p>

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
<p>noch: Region Hannover</p>	<p>Sofern das aus dem Leitungsnetz zu entnehmende Löschwasser der erforderlichen Menge nicht entspricht, sind zusätzlich noch unabhängige Löschwasserentnahmestellen in Form von z. B. Bohrbrunnen, Zisternen oder ähnlichen Entnahmestellen anzulegen (mit Verweis auf Ziffer A.7 der Begründung zum o. g. B-Plan, Stand: 20.08.2019).</p> <p>Hinsichtlich der Zugänglichkeit / Zuwegung (Zufahrt) und Bewegungsflächen für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge wird hiermit allgemein auf die §§ 1 und 2 DVO-NBauO i. V. m. "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" verwiesen.</p> <p><u>Naturschutz:</u></p> <p>Zu Vorkommen von Arten oder Biotopen mit besonderer naturschutzfachlicher Bedeutung liegen hier keine Daten vor.</p> <p>Die Regelungen des § 44 BNatSchG zum Artenschutz sind jedoch in jedem Fall zu beachten.</p> <p><u>Denkmalschutz:</u></p> <p>Baudenkmalpflegerische Belange werden durch die Planung nicht berührt.</p> <p>Seitens der archäologischen Denkmalpflege wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet, aufgrund der Lage im historischen Ortskern von Jeinsen, mit dem Auftreten archäologischer Funde/ Befunde gerechnet werden muss.</p>	<p>Die Information wird zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergegeben.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Rechtsbezug auf den § 44 BNatSchG wird in die Begründung (Belange von Natur und Landschaft) aufgenommen.</p>

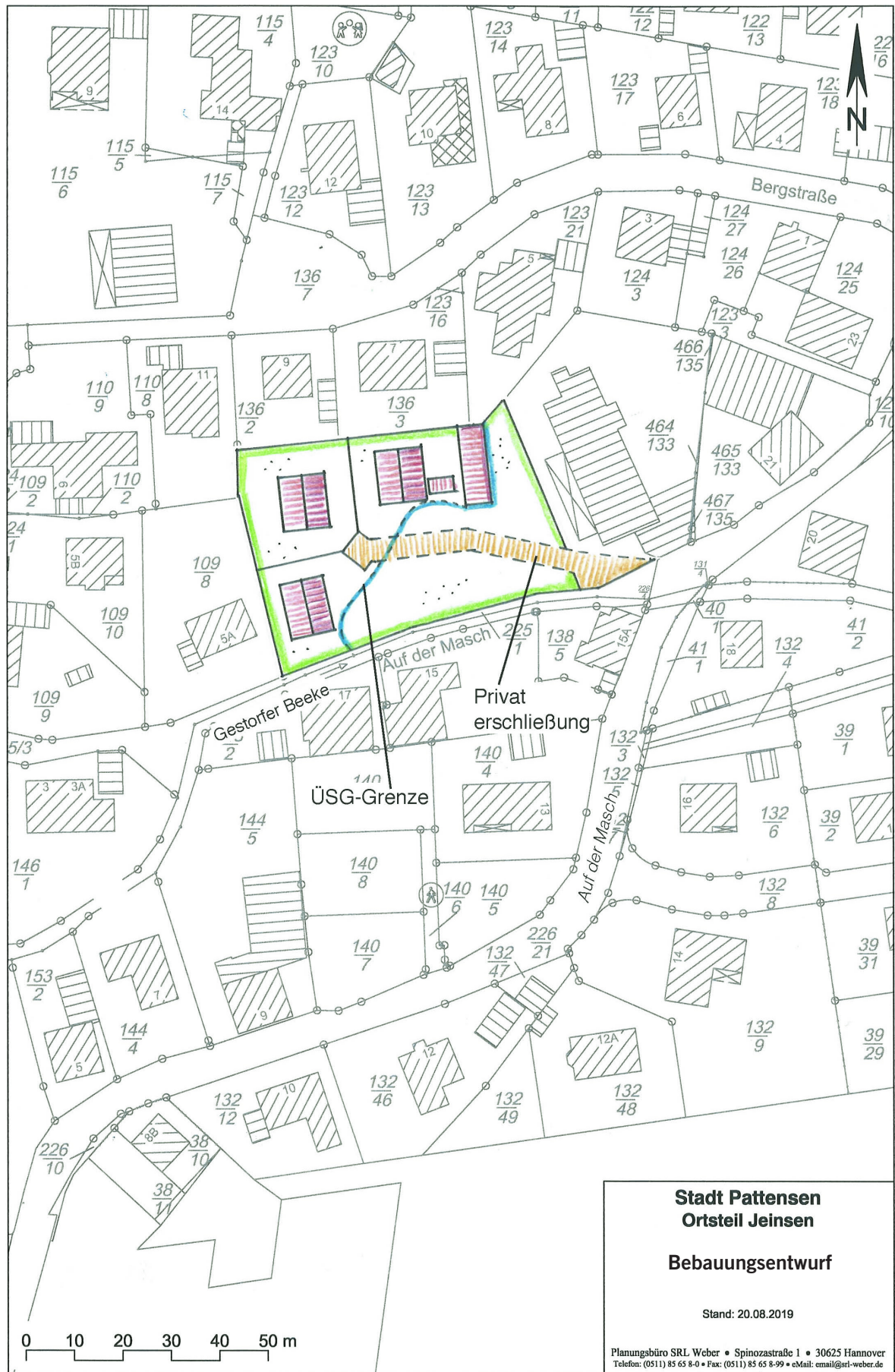
Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
<p>noch: Region Hannover</p>	<p>Gegen die Planung bestehen keine grundsätzlichen Bedenken, allerdings muss sichergestellt werden, dass archäologische Funde/Befunde im Plangebiet vor ihrer Zerstörung durch die mit der geplanten Nutzung verbundenen Erdarbeiten sach- und fachgerecht dokumentiert und geborgen werden.</p> <p>Auf die Bestimmungen des § 6 Abs. 3 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (Veranlasserprinzip) wird in diesem Zusammenhang explizit hingewiesen.</p> <p>Daher werden Sie als Veranlasserin der Planung darum gebeten, die nachfolgende Information durch Aufnahme in die Planbe-gründung und einen entsprechenden Hinweis auf dem Plan selbst, den Zulassungsbehörden und den für die Bau- und Erdarbeiten im Plangebiet Verantwortlichen zur Kenntnis zu geben:</p> <p>"Im Plangebiet ist mit dem Auftreten archäologischer Funde und Befunde zu rechnen.</p> <p>Sämtliche Erdarbeiten im Plangebiet bedürfen daher einer denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 13 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG).</p> <p>Die Genehmigung ist <u>im Vorfeld</u> bei der Unteren Denkmalschutz-behörde 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 do-kumentiert und geborgen werden."</p>	<p>Der Hinweis wird in die Planfassung aufgenommen.</p>

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
<p>noch: Region Hannover</p>	<p>Bauaufsicht: Es wäre sinnvoll, die gesamte Zuwegung (wie im Plan der Begründung dargestellt) als Fläche für die Zuwegung darzustellen / festzusetzen.</p> <p>Ansonsten wird diese als 100 % versiegelt für die GRZ der übrigen Grundstücke anzurechnen sein.</p> <p>Raumordnung: Die Planung ist mit der Raumordnung vereinbar.</p>	<p>Es ist keine öffentliche Straße oder Zuwegung geplant. Die Versiegelung muss anteilig auf die zu erschließenden Grundstücke verteilt angerechnet werden.</p> <p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Zweckverband Abfallwirtschaft Region Hannover, Schreiben vom 20.05.2020</p>	<p>Bitte beachten Sie, dass gem. Absatz 3.2.5 der Gesetzlichen Unfallversicherung Müll nur dann abgeholt werden kann, wenn die Zufahrt zu Müllbehälterstandplätzen so ausgelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist.</p> <p>Im Fall von Stichstraßen und Sackgassen bedeutet dieses, dass am Ende dieser Straßen eine Wendemöglichkeit bestehen muss, wenn diese Straßen von Abfallsammelfahrzeugen befahren werden sollen.</p> <p>Bei der Planung von Wendemöglichkeiten ist zu beachten, dass die 3-achsigen Abfallsammelfahrzeuge einen Wenderadius von mindestens 9 m benötigen. Neben einem Wendekreis oder einer Wendeschleife mit diesem Radius können Wendeanlagen auch so bemessen sein, dass zum Wenden nicht mehr als 1 bis 2-maliges Zurücksetzen erforderlich ist.</p> <p>Die Funktion und Verkehrsfläche der Wendeanlage darf nicht durch Bebauung, Grünanlagen, Beparkung o.ä. beeinträchtigt werden und muss der RAST 06 entsprechen.</p>	<p>Eine Wendemöglichkeit ist aufgrund der räumlichen Verhältnisse nicht möglich.</p>

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
<p>noch: Zweckverband Abfallwirtschaft Region Hannover</p>	<p>Hinsichtlich der Aufstellung/Bereitstellung von Abfallbehältern/Wertstoffsäcken bitten wir, die nachstehenden Punkte zu beachten.</p> <p>Die Standplätze für Abfallbehälter sind in kürzester Entfernung zum Fahrbahnrand oder zum nächsten möglichen Halteplatz des Entsorgungsfahrzeuges einzurichten. Die Entfernung darf 15 m nicht überschreiten. Bei Transportwegen über 15 m zum Haltepunkt des Abfallsammelfahrzeuges müssen die Abfallbehälter entweder selbst zur Leerung am Halteplatz des Fahrzeuges bereitgestellt werden oder es muss der gebührenpflichtige Hol- und Bringservice des Zweckverbandes in Anspruch genommen werden (§ 11 Abs. 4 der Abfallsatzung).</p> <p>Die Wertstoffsäcke sind in kürzester Entfernung zum Fahrbahnrand einer öffentlichen oder dem öffentlichen Verkehr dienenden privaten Straße zur Abholung bereit zu stellen. Es darf nur ein Bereitstellungsplatz ausgewählt werden, den das Sammelfahrzeug unmittelbar anfahren kann.</p> <p>Sofern die Stichstraße wegen zu geringer Straßenbreite bzw. wegen fehlender Wendemöglichkeiten nicht befahren werden kann, muss an der nächsten durch Abfallsammelfahrzeuge befahrbaren Straße "Auf der Masch" ein Sammelplatz festgelegt werden, an dem die Abfallbehälter (Behälter oder Wertstoffsäcke) am Abfuhrtag zur Abfuhr bereitgestellt werden können.</p> <p>Es ist empfehlenswert, diese Sammelplätze (soweit erforderlich), bereits mit der Aufstellung des B-Planes festzulegen. (§ 11 Abs. 4, § 13 Abs. 2 der Abfallsatzung).</p>	<p>Die Informationen werden an den Vorhabenträger weitergegeben. Die Abfallbehälter werden an die nächste Straße (hier: "Auf der Masch") zu stellen sein. Es wird ein gemeinsamer Sammelplatz für den Bereich der Privaterschließung eingerichtet.</p>

Teil D: Anlagen

Auf den nächsten Seiten folgen die Anlagen zur Begründung



Anlage 1 zur Begründung: Bebauungsentwurf

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Pattensen hat in seiner Sitzung am 24.09.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 311 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 11.05.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Planverfasser

Der Bebauungsplan Nr. 311 wurde ausgearbeitet vom
Planungsbüro SRL Weber • Spinozastraße 1 • 30625 Hannover

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Pattensen hat in seiner Sitzung am 24.09.2020 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 311 einschließlich der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 11.05.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 311 einschließlich der Begründung hat vom 18.05.2020 bis einschließlich 17.06.2020 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Pattensen hat in seiner Sitzung am 10.09.2020 den Bebauungsplan Nr. 311, nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB, als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Pattensen, den 19.10.2020

Siegel

gez. Schumacher
Bürgermeisterin

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 311 wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 05.11.2020 im gemeinsamen Amtsblatt für die Region Hannover und die Landeshauptstadt Hannover Nr. 43 bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan Nr. 311 ist damit am 05.11.2020 rechtsverbindlich geworden.

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 311 sind die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans, von Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans sowie Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Pattensen, den

Bürgermeisterin