

Stadt Pattensen
OT Schulenburg – Region Hannover

Bebauungsplan Nr. 217
„Am Amtshof“
mit örtlicher Bauvorschrift

Begründung

Urschrift

Verf.-Stand:	§ 13a (2) i.V.m. §§ 3(2) + 4(2) BauGB	§ 10 BauGB
Begründung:	15.11.2016	23.02.2017
Plan:	15.11.2016	23.02.2017

Dr.-Ing. S. Strohmeier
Dipl.-Geogr. K. Völckers

infraplan

Gesellschaft für Infrastrukturplanung mbH, Südwall 32, 29221 Celle
Telefon 0 51 41 / 9 91 69 - 30, Telefax 0 51 41 / 9 91 69 - 31

E-Mail: info@infrap.de, Internet: www.infrap.de



INHALT

TEIL 1: ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES	1
1 Erfordernis der Planaufstellung: Allgemeine Ziele und Zwecke.....	1
1.1 Verfahren.....	1
2 Geltungsbereich.....	2
2.1 Lage und Abgrenzung	2
2.2 Bestand.....	2
3 Planungsvorgaben.....	3
3.1 Überörtliche Planungen: Raumordnung und Landesplanung	3
3.1.1 Landesraumordnungsprogramm	4
3.1.2 Regionales Raumordnungsprogramm	4
3.1.3 Auseinandersetzung mit den Zielen der Raumordnung.....	6
3.2 Örtliche Planungen	7
3.2.1 Flächennutzungsplan	7
3.2.2 Bebauungsplan.....	7
4 Städtebauliches Konzept	7
5 Städtebauliche Daten	8
6 Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes	9
6.1 Art der baulichen Nutzung	9
6.2 Maß der baulichen Nutzung	9
6.3 Bauweise, Baugrenzen	9
6.4 Verkehrsflächen.....	10
6.4.1 Straßenverkehrsflächen	10
6.5 Flächen für die Abwasserbeseitigung: Pumpstation	10
6.6 Grünfläche	11
6.7 Schalltechnische Vorgaben.....	11
6.8 Pflanzung von Bäumen	11
7 Begründung der örtlichen Bauvorschrift	12
7.1 Dächer	12
7.1.1 Dachform	12
7.1.2 Dachaufbauten und Dachflächenfenster	12
7.1.3 Sonnenkollektoren/Photovoltaikanlagen	13
7.2 Einfriedungen	13
8 Ver- und Entsorgung.....	13
8.1 Versorgung	13
8.1.1 Löschwasserversorgung.....	13
8.1.2 Trinkwasserversorgung	13
8.1.3 Strom- und Gasversorgung	14

8.1.4	Telekommunikation	14
8.2	Entsorgung	14
8.2.1	Oberflächenentwässerung.....	14
8.2.2	Schmutzwasserentsorgung	14
8.2.3	Abfallentsorgung.....	14
9	Bodenordnende Maßnahmen.....	14
10	Hinweise	14
10.1	Altlastenverdächtige Fläche	14
10.2	Denkmalschutz	15
11	Auswirkungen des Bebauungsplanes	15
11.1	Auswirkungen auf die Umgebung	15
11.2	Auswirkungen auf wirtschaftliche Belange.....	16
11.3	Auswirkungen auf gartenbauliche und landwirtschaftl. Belange.....	16
11.4	Auswirkungen auf naturschutzrechtliche Belange, Artenschutz	16
11.5	Auswirkungen auf Gewässer.....	17
ANHANG		19
Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Stadt Pattensen		19
ANLAGEN.....		20
Anlage 1: Schalltechnische Untersuchung im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplans für ein Wohngebiet in Pattensen-Schulenburg (TÜV-NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG, 28.06.2016)		20
Anlage 2: Prognose von Schallimmissionen (DEKRA Automobil GmbH, 20.02.2017)		20

TEIL 1: ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

1 Erfordernis der Planaufstellung: Allgemeine Ziele und Zwecke

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 217 „Am Amtshof“ hat das Ziel, den Siedlungsbereich der Stadt Pattensen, OT Schulenburg zu erweitern. Damit soll dem Bedarf an neuen Wohnbauflächen nachgekommen werden.

Im Ortsteil Schulenburg steht derzeit kein freies Wohngebiet zur Verfügung. Zwar gibt es einzelne Baulücken oder zum Verkauf stehende Wohngebäude, hierbei handelt es sich jedoch um Einzelfälle, deren Vermarktung von Eigentumsverhältnissen abhängen und die den Bedarf nicht decken können.

Mit der Planung kommt es zu einer Nachnutzung des überwiegenden, inzwischen stillgelegten Teils eines Gärtnereibetriebes. Trotz der Lage am Ortsrand ist der zentrale Ortsbereich mit Einkaufsmöglichkeiten sowie öffentlichen Einrichtungen (z.B. Kita) nur ca. 500 m entfernt.

Soziale, kulturelle und technische Infrastruktureinrichtungen sind in Schulenburg in ausreichendem Maße vorhanden, so dass der Zuwachs an Einwohnern durch die vorhandene Infrastruktur gedeckt werden kann.

Durch den Bebauungsplan soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Stadt Pattensen im Ortsteil Schulenburg gesichert werden. Gemäß § 1 (6) BauGB werden mit der Umsetzung des Bebauungsplanes insbesondere folgende allgemeine Ziele berücksichtigt:

- Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen,
- die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile,
- die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

1.1 Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Entwicklung und Nachverdichtung bereits bestehender Bauflächen im Innenbereich. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO liegt unter 20.000 m². Auch werden keine FFH- oder Vogelschutzgebiete durch die Planung berührt. Daher wird dieser Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB als Maßnahme der Innenentwicklung geändert. Die Erstellung eines Umweltberichtes ist in diesem Zusammenhang nicht erforderlich. Zudem wird auf die frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB verzichtet.

2 Geltungsbereich

2.1 Lage und Abgrenzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Südwesten der Ortschaft Schulenburg. Er wird im Westen durch die „Hauptstraße“ (K 204) begrenzt, an die sich der Festplatz, Tennisplätze sowie ein Schießstand anschließen. Im Nordwesten befindet sich der verbleibende Teil der Gärtnerei. Das „Amtshofgebäude“ Hauptstraße 61 ist als Einzeldenkmal geschützt. Daran schließt sich Wohnbebauung an. Im Osten und Süden grenzen direkt landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Plangebiet an, im Süden liegt zudem in ca. 70 m Entfernung der Sportplatz und im Südwesten ein Gewerbebetrieb. An der südlichen Grenze des Geltungsbereiches verläuft ein Graben (Gewässer 3. Ordnung). Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist aus der Planzeichnung im Maßstab 1 : 1.000 ersichtlich.

2.2 Bestand



Geltungsbereich (Luftbild: Google Maps, 13.09.2016)

Der Geltungsbereich nimmt eine Fläche von ca. 1,9 ha ein. Es handelt sich dabei um ehemalige Betriebsflächen einer Gärtnerei. Die auf diesen Flächen vorhandenen Anlagen der Gärtnerei (Gewächshäuser und Erschließungsanlagen) wurden vollständig abgerissen. Seitdem wird der Bereich durch regelmäßige Maßnahmen im Stadium einer Schwarzbrache gehalten. Bewuchs ist daher nicht vorhanden.



Nördlicher Teil des Plangebietes, Blick Richtung Nord-osten



Mittlerer Teil des Plangebietes, Blick Richtung Osten



„Hauptstraße“ (K 204), Blick Richtung Süden



Südlicher Teil des Plangebietes, Blick Richtung Südosten

3 Planungsvorgaben

3.1 Überörtliche Planungen: Raumordnung und Landesplanung

Das Landesraumordnungsprogramm (LROP) und das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) enthalten Grundsätze sowie konkrete Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die auf der Grundlage des Niedersächsischen Gesetzes über Raumordnung und Landesplanung (NROG) erstellt wurden. Diese sind von den Behörden und Planungsträgern bei allen raumbedeutsamen Maßnahmen zu beachten und müssen mit der jeweiligen Zweckbestimmung vereinbar sein. Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP), das aus dem LROP zu entwickeln ist, wird die angestrebte räumliche und strukturelle Entwicklung der regionalen Planungsräume dargestellt. Die Bauleitpläne (Flächennutzungspläne und Bebauungspläne) haben sich diesen Zielen gemäß § 1 Abs. 4 BauGB anzupassen.

3.1.1 Landesraumordnungsprogramm

Landesraumordnungsprogramm 2012

Ziel des Landesraumordnungsprogramms (LROP) Niedersachsen von 2012 ist die Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes. Nach den Darstellungen des LROP zählt die Ortschaft Schulenburg zu den ländlichen Regionen. Diese sollen sowohl mit ihren gewerblich-industriellen Strukturen als auch als Lebens-, Wirtschafts- und Naturräume mit eigenem Profil erhalten und so weiterentwickelt werden, dass sie zur Innovationsfähigkeit und internationalen Wettbewerbsfähigkeit der niedersächsischen Wirtschaft dauerhaft einen wesentlichen Beitrag leisten können.

Die Auswirkungen des demografischen Wandels sollen für die Dörfer abgeschwächt werden, um sie als Orte mit großer Lebensqualität zu erhalten sowie die soziale und kulturelle Infrastruktur zu sichern und weiterzuentwickeln und die erforderlichen Einrichtungen und Angebote des Bildungswesens in zumutbarer Entfernung für die Bevölkerung dauerhaft bereitstellen zu können (s. Pkt. 1.1 07 LROP).

Zudem ist ein Ziel des LROP 2012, die weitere Inanspruchnahme von Freiräumen für die Siedlungsentwicklung, den Ausbau von Verkehrswegen und sonstigen Infrastruktureinrichtungen zu minimieren. Bei der Planung von raumbedeutsamen Nutzungen im Außenbereich sollen möglichst große unzerschnittene und von Lärm unbeeinträchtigte Räume erhalten werden. Zudem sollen naturbetonte Bereiche ausgespart und die Flächenansprüche sowie die über die direkt beanspruchte Fläche hinausgehenden Auswirkungen der Nutzung minimiert werden (s. Pkt. 3.1.1 02 LROP).

Entwurf des Landesraumordnungsprogramms 2016

Derzeit ist das Land Niedersachsen mit der Änderung des LROP befasst. In der vorliegenden Entwurfsfassung 2016 wurden verschiedene Abschnitte an aktuelle Entwicklungen angepasst.

Die für diesen Bebauungsplan relevanten Ziele des LROP wurden unverändert in den Entwurf 2016 übernommen.

Neu hinzugekommen ist, dass die Festlegung von Gebieten für Wohn- und Arbeitsstätten flächensparend an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des demografischen Wandels sowie der Infrastrukturfolgekosten ausgerichtet werden soll. Weiterhin soll die Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten vorrangig auf die Zentralen Orte und vorhandene Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur konzentriert werden. Außerdem sollen Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben (s. Pkt. 2.1 04-06 LROP).

3.1.2 Regionales Raumordnungsprogramm

Regionales Raumordnungsprogramm Region Hannover 2005

Gemäß Regionalem Raumordnungsprogramm (RROP) 2005 für die Region Hannover sind vor der Inanspruchnahme neuer Flächen für Siedlung und Verkehr flächensparende Alternativen zu prüfen. Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig auf die zentralörtlichen Standorte und dabei vornehmlich auf die Einzugsbereiche der Haltepunkte des schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) zu konzentrieren. An den übrigen Standorten ist die Siedlungsentwicklung auf die Auslastung vorhandener Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen auf den örtlichen Bedarf auszurichten (s. Pkt. D 1.5 RROP).

In der zeichnerischen Darstellung des RROP 2005 für die Region Hannover ist der Ort Schulenburg als „Ländlich strukturierte Siedlung mit der Ergänzungsfunktion Wohnen“ festgelegt. Hierdurch kommt

Schulenburg die Aufgabe einer ergänzenden Siedlungsfunktion zu, die über das Maß der Eigenentwicklung hinausgeht. Im Sinne einer Nutzungsmischung sollen auch Möglichkeiten zur Ansiedlung von neuen Betrieben und Einrichtungen gegeben sein, die für den Ort von speziellem Nutzen sind (s. Pkt. D 1.6.3 RROP).

Südlich des Plangebietes befindet sich in einem Abstand ein Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft. Dabei handelt es sich um Gebiete und Landschaftsteile, die insbesondere aufgrund ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit eine hohe Bedeutung für die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, für das Landschaftsbild und für die Erholung haben. (s. Pkt. D 2.1.4 RROP).

Südlich des Plangebietes verläuft ein Gewässer. Zudem liegt der Geltungsbereich innerhalb des als vorhanden und bauleitplanerisch gesichert dargestellten Siedlungsbereiches.

Weitere zu berücksichtigende Merkmale sind für das Plangebiet und angrenzende Bereiche im RROP nicht festgelegt.



Auszug aus dem RROP 2005, Region Hannover

Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogramms Region Hannover 2015

Gemäß dem Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) 2015 für die Region Hannover (Stand 23.02.2016) haben die Aussagen des RROP 2005 zur Ortschaft Schulenburg überwiegend Bestand.

Das Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft wurde neu zugeschnitten, die nördliche Grenze liegt nun in deutlich größerer Entfernung des Plangebietes.

Das südlich des Geltungsbereiches verlaufende Gewässer wird nicht mehr dargestellt.

Neu hinzugekommen ist die Darstellung der Kreisstraße K 204 als Vorranggebiet „Straße von regionaler Bedeutung“.

Als weitere Aussage soll der Bauflächenbedarf vorrangig innerhalb der im Siedlungsbestand verfügbaren Flächenpotenziale oder in den bereits in den Flächennutzungsplänen dargestellten Siedlungsflächenreserven gedeckt werden (s. Pkt. 2.1.2 RROP).



Auszug aus dem Entwurf des RROP 2015 (Stand 23.02.2016), Region Hannover

3.1.3 Auseinandersetzung mit den Zielen der Raumordnung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 217 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bereitstellung von neuen Wohnbaugrundstücken geschaffen. Die Planung entspricht den Zielen des RROP, das für Schulenburg als ländlich strukturierte Siedlung mit der Ergänzungsfunktion Wohnen eine über den Eigenbedarf hinausgehende Wohnnutzung ermöglicht.

Das Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft ist aufgrund der Entfernung von der Planung nicht betroffen.

Die als Vorranggebiet ausgewiesene Kreisstraße K 204 wird durch das neue Wohngebiet nicht beeinträchtigt. Die Anbindung der Erschließungsstraße des Plangebietes befindet sich innerhalb der Ortslage (Tempo-30-Bereich). Den Schallemissionen der Kreisstraße wird mit der Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen im Plangebiet begegnet.

Das Plangebiet ist nachrichtlich als vorhandener und bauleitplanerisch gesicherter Siedlungsbereich dargestellt. Damit wird dem im Entwurf des RROP 2015 genannten Ziel, den Bauflächenbedarf vorrangig in den bereits in den Flächennutzungsplänen dargestellten Siedlungsflächenreserven zu decken, entsprochen. Zudem wird das Ziel, dass Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung Vorrang haben sollen unterstützt, indem aufgegebene Teile eines Gärtnereibetriebes wieder nutzbar gemacht werden.

Die Planungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigen damit die vorgenannten Ziele der Landes- und Regionalplanung.

3.2 Örtliche Planungen

3.2.1 Flächennutzungsplan

Wirksamer Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Pattensen stellt den Bereich des Bebauungsplanes als Dorfgebiet dar.

Mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes für den Geltungsbereich wird von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abgewichen.

Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Da der vorliegende Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, ist kein Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig. Der Flächennutzungsplan kann gem. § 13a (2) 2. BauGB vielmehr im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes berichtigt werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Flächennutzungsplan dahingehend berichtigt, dass er von Dorfgebiet in Wohnbaufläche geändert wird. Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist dem Anhang zu entnehmen.

Damit werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes den Darstellungen des (berichtigten) Flächennutzungsplanes entsprechen.

3.2.2 Bebauungsplan

Ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht für das Plangebiet nicht.

4 Städtebauliches Konzept

Entsprechend der ländlichen Prägung ist eine Einfamilienhausbebauung mit relativ großen Grundstücken vorgesehen (720 bis 980 qm), die mit ihren Hausgärten einen durchgrünten Charakter aufweisen. Das Gebiet wird durch eine Stichstraße erschlossen. Hierdurch ist ein Durchgangsverkehr ausgeschlossen.

Die Stichstraße endet in einem Wendeplatz, der neben der Erschließungsfunktion auch als kommunikativer Platz und zum Kinderspiel dienen kann. Es ist vorgesehen, ihn mit einer Baumanpflanzung gestalterisch aufzuwerten. Eine zweite platzartige Aufweitung soll im Süden im Übergang zum Regenrückhaltebecken entstehen. Gemeinsam mit dem Becken, welches als Biotop ausgestaltet werden soll, ergibt dies einen Quartiersbereich, der der Naherholung und Durchgrünung dient.

Insgesamt wird trotz der Lage an einer Kreisstraße ein ruhiges Wohngebiet entstehen, welches ein eigenes Quartier bildet.



Städtebaulicher Entwurf

5 Städtebauliche Daten

Bezeichnung der Fläche:	Fläche [m²]
Geplante Nutzung des Geltungsbereichs:	
• Nettobauland: allgemeines Wohngebiet (WA), davon	15.858
- überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,3 + 50 % Überschreitung = 45 % des Nettobaulands)	7.118
- nicht überbaubare Grundstücksfläche	8.700
• Straßenverkehrsfläche	2.661
• Grünfläche	957
Summe:	19.477

6 Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

6.1 Art der baulichen Nutzung

Um dem Bedarf an neuen Wohnbaugrundstücken im OT Schulenburg nachzukommen, wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Um ergänzend auch Kleingewerbe und Dienstleistungen zu ermöglichen, sind neben Wohngebäuden auch nicht störende Handwerksbetriebe sowie ausnahmsweise sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zulässig. Alle übrigen gemäß § 4 BauNVO möglichen Nutzungen werden ausgeschlossen. Der Ausschluss erfolgt, da diese Nutzungen z. T. andere Bauformen erfordern bzw. mit erheblichem Besucherverkehr verbunden wären (u. a. Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe, ...) und den Charakter des Wohngebietes stören würden. Die ausgeschlossenen Nutzungen sollen sich daher besser in zentraleren bzw. anderen Ortsbereichen oder dem Grundzentrum Stadt Pattensen ansiedeln.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung werden gemäß § 16 BauGB Festsetzungen zur Grundflächenzahl (GRZ) und zur Zahl der Vollgeschosse getroffen.

Es wird eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Diese Festsetzung liegt unterhalb der gemäß § 17 BauNVO zulässigen Obergrenze für allgemeine Wohngebiete (0,4). Damit fügt sich das am Ortsrand liegende Plangebiet in das ländlich-dörflich geprägte Umfeld ein und gewährleistet einen für Schulenburg typischen, relativ hohen Freiflächenanteil auf den Grundstücken. Wird eine Überschreitung von 50 % durch Garagen, Stellplätze und Zufahrten sowie Nebenanlagen gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO berücksichtigt, können die Grundstücke zu 45 % versiegelt werden.

Als Höhenmaß ist eine 1-geschossige Bebauung festgesetzt. Damit fügt sich die Höhenentwicklung der neu entstehenden Wohngebäude in die Umgebung ein.

6.3 Bauweise, Baugrenzen

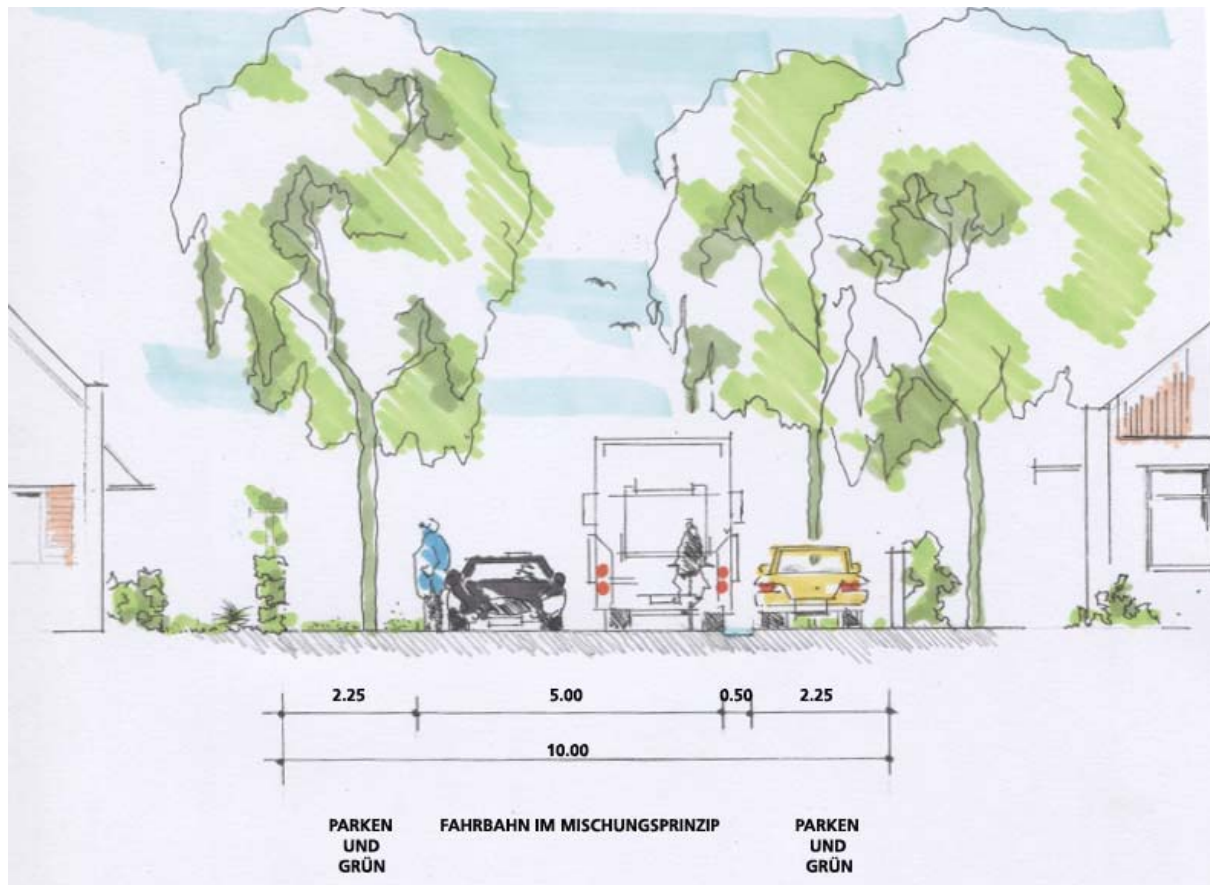
Es wird eine offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt, wie sie im gesamten Ort üblich ist. Es sind somit nur Gebäude mit einer Länge von max. 50 m und mit Abstand zur Grundstücksgrenze möglich. In dem neuen Wohngebiet soll der dorftypische Charakter von Schulenburg durch eine "lockere" Einfamilienhausbebauung fortgeführt werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Für den gesamten Geltungsbereich sind großzügige Baufenster festgesetzt, um eine flexible Ausnutzung hinsichtlich der Lage und Dimension der Bebauung zu ermöglichen.

6.4 Verkehrsflächen

6.4.1 Straßenverkehrsflächen

Die Haupteinschließung erfolgt von der „Hauptstraße“ (K 204) aus über eine mittig durch das Plangebiet verlaufende Stichstraße. Das Flurstück wird mit 10 m Breite ausreichend dimensioniert. Die Stichstraße endet in einem Wendepunkt, um das Befahren für z.B. Müllfahrzeuge zu ermöglichen. Mit dem Verlauf der Stichstraße wird das Plangebiet optimal erschlossen. Die Straße wird als Verkehrsfläche festgesetzt.



Geplantes Straßenraumprofil (Stand 12.09.2016)

6.5 Flächen für die Abwasserbeseitigung: Pumpstation

Für die Abwasserentsorgung ist eine Pumpstation erforderlich, die unterirdisch in der Grünfläche am Regenrückhaltebecken angeordnet werden soll.

6.6 Grünfläche

Grünfläche

Da im Plangebiet keine ausreichende Versickerung von Oberflächenwasser möglich ist, wird der Bau eines Regenrückhaltebeckens vorgesehen (s. Kap. 8.2.1 der Begründung „Oberflächenentwässerung“). Dieses soll als Biotop gestaltet werden. Daher wird im Südosten des Plangebietes eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“ festgesetzt. Diese kann auch zur Naherholung dienen.

6.7 Schalltechnische Vorgaben

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 217 „Am Amtshof“ wurde von der TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG, Hannover eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (28.06.2016, s. Anlage).

Die Empfehlungen der schalltechnischen Untersuchung wurden in die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 217 übernommen.

Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung zeigen, dass aufgrund der berechneten und im Bebauungsplan festgesetzten Emissionskontingente L_E keine schalltechnischen Bedenken gegen die Errichtung eines allgemeinen Wohngebietes bestehen.

Für die Errichtung von Wohnhäusern wurden die maßgeblichen Außenlärmpegel gem. DIN 4109 als Grundlage für die Bemessung passiver (baulicher) Lärmschutzmaßnahmen gem. DIN 4109 ermittelt.

Die der Bemessung zugrunde zu liegenden Lärmpegelbereiche I – III sind in der Planzeichnung dargestellt und entsprechende passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt.

Bezüglich des bestehenden Gewerbebetriebes südwestlich des Geltungsbereiches wurde eine weitere schalltechnische Untersuchung zum Gewerbelärm erstellt („Prognose von Schallimmissionen“, DEKRA Automobil GmbH, 20.02.2016). Danach werden die Orientierungs- bzw. Richtwerte durch Einflüsse des Betriebes unterschritten. Es liegen durch gewerbliche Nutzungen hörbare Geräusche vor, die im Pegel jedoch unterhalb der zulässigen Werte liegen. Demnach sind keine Maßnahmen erforderlich.

6.8 Pflanzung von Bäumen

Es ist festgesetzt, dass je Grundstück mindestens ein standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen ist. Zudem sind entlang der Erschließungsstraße mind. 12 standortgerechte, heimische Laubbäume zu pflanzen. Damit soll eine Gebietsdurchgrünung gesichert werden.

7 Begründung der örtlichen Bauvorschrift

Die örtliche Bauvorschrift wird gemäß § 9 (4) BauGB als integrierte Gestaltungssatzung in den Bebauungsplan aufgenommen, um das Gebiet gemeinsam mit dem Bebauungsplan auch gestalterisch zu entwickeln. Sie gilt für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 217 „Am Amtshof“.

Das Gebiet befindet sich einerseits am Ortseingang, andererseits ist die Lage nicht in besonderer Weise Ortsbild prägend oder beeinträchtigend. Daher werden einige wesentliche Vorschriften zu Dächern und Einfriedungen getroffen.

So bleiben den Grundstückseigentümern große Freiräume zur Verwirklichung ihrer Wünsche. Im Zusammenspiel mit anderen Festsetzungen (wie die Höhenbegrenzung und Pflanzmaßnahmen) kann ein abwechslungsreiches, „buntes“ Gebiet entstehen, welches aber dennoch einheitliche Elemente aufweist, die zur gestalterischen Harmonie beitragen.

Die Vorschriften sind so gewählt, dass einerseits die wesentlichen Aspekte des Ortsbild-Charakters des OT Schulenburg fortgesetzt werden. Andererseits werden die Vorschriften auf das notwendige Maß begrenzt, um den Grundstückseigentümern weiterhin genügend Freiraum zur Gestaltung zu lassen.

7.1 Dächer

7.1.1 Dachform

Die Dächer prägen das Ortsbild maßgeblich mit, da sie insbesondere von der K 204 am Ortseingang, aber auch von den südlich und östlich angrenzenden Freiflächen deutlich wahrgenommen werden. Die Dächer von Hauptgebäuden haben eine Dachneigung von mind. 38° aufzuweisen und sind symmetrisch auszubilden, damit sie sich an das bestehende Ortsbild anpassen und das Gebiet damit einen gestalterischen Zusammenhang erfährt.

Von der Festsetzung sind Dächer von Gauben sowie Überdachungen von Wintergärten, Hauseingängen und Terrassen aufgrund ihrer untergeordneten Dimension ausgenommen.

Flachdächer werden zugelassen, um auch Gebäudeformen im „Bauhausstil“ zu ermöglichen.

7.1.2 Dachaufbauten und Dachflächenfenster

Dachaufbauten und Dachflächenfenster werden beschränkt zugelassen, um eine flexiblere Nutzung im Dachgeschoss zu ermöglichen.

Ihre Größe und Ausprägung wird eingegrenzt, um das Gebäude nicht erheblich größer wirken zu lassen bzw. damit die Dachfläche nicht zu sehr gestört wird. Um eine Überdimensionierung zu vermeiden wird festgesetzt, dass die Gesamtbreite aller Dachgauben einer Gebäudeseite max. 1/2 der Traufenlänge der jeweiligen Dachfläche betragen darf. Gauben müssen einen Abstand von mind. 2 m vom Ortgang bzw. vom Grat haben, damit das Hauptdach noch als solches wahrgenommen wird und in seiner optischen Wirkung nicht zu sehr gestört wird.

Aus dem gleichem Grund haben Dachflächenfenster einen Abstand von mind. 1 m vom Rand der Dachfläche zu halten.

7.1.3 Sonnenkollektoren/Photovoltaikanlagen

Da die Entwicklung in Bezug auf erneuerbare Energien immer weiter voranschreitet und die Verwendung erneuerbarer Energien unterstützt werden soll, werden Sonnenkollektoren/Photovoltaikanlagen auf Dächern zugelassen.

7.2 Einfriedungen

Einfriedungen prägen den Straßenraum und damit den Gebietscharakter maßgeblich mit.

Um einen offenen Charakter des Wohngebietes zu gewährleisten, werden die Einfriedungen zu Verkehrsflächen auf Zäune und Hecken begrenzt, wobei die Zäune eine maximale Gesamthöhe von 1,20 m haben dürfen (ausgenommen sind Pfeiler). Massive Sockel dürfen dabei nur 0,35 m hoch sein, um den Straßenraum optisch nicht zu sehr einzuengen. Pfeiler stellen Einzelelemente dar und sind daher auch hiervon ausgenommen. Da Hecken zur Durchgrünung des Gebietes beitragen, werden für diese keine Höhenbegrenzungen festgelegt.

Kunststoffzäune sind nicht zulässig, da es sich hierbei nicht um ein ortstypisches Material handelt. Aufgrund der großen Gestaltwirkung von Zäunen sollen sich diese mit ihrem Material an die Ortscharakteristik anpassen.

Weitere Begrenzungen des Materials werden nicht getroffen, um den Eigentümern möglichst viel gestalterischen Spielraum zu lassen.

8 Ver- und Entsorgung

Die vorhandene Bebauung in den angrenzenden Bereichen ist bereits komplett erschlossen. Sämtliche Ver- und Entsorgungsanlagen sind hier vorhanden, so dass ein Anschluss an die bestehenden Leitungsnetze bzw. ihre Erweiterung möglich ist.

8.1 Versorgung

8.1.1 Löschwasserversorgung

Der Grundsatz der Löschwasserversorgung ist für das Plangebiet nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW durch die Stadt zu sichern.

Gemäß Region Hannover (Brandschutz, Schreiben vom 06.01.2017) ist grundsätzlich gemäß der Ausweisung „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) der Löschwasserbedarf von 1.600 l/min. über zwei Stunden bei mittlerer Brandausbreitungsgefahr erforderlich (Arbeitsblatt W 405 des DVGW).

Abweichend davon könne gemäß den Festsetzungen für das o. g. Plangebiet (WA) bei Einzelhausbebauung der Löschwasserbedarf unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung auf 800 l/min. über zwei Stunden verringert werden.

8.1.2 Trinkwasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt durch die Wasserversorgung Pattensen.

8.1.3 Strom- und Gasversorgung

Die Strom- und Gasversorgung erfolgt durch die Avacon AG.

8.1.4 Telekommunikation

Ein Anschluss an das Fernmeldenetz kann über diverse Anbieter an das Netz der Deutschen Telekom AG erfolgen.

8.2 Entsorgung

8.2.1 Oberflächenentwässerung

Eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers innerhalb des Geltungsbereiches ist gemäß Gutachten vom 31.08.2016 (IGH MBH, Hannover) nicht möglich.

Es ist daher geplant, das anfallende Regenwasser über ein neu zu verlegendes Rohrsystem in einem Regenrückhaltebecken zu sammeln. Der Notüberlauf ist in den südlich verlaufenden Graben (Gewässer 3. Ordnung) vorgesehen. Bei dem Bau von Entwässerungseinrichtungen ist nach der DWA das Arbeitsblatt A 138 zu berücksichtigen.

8.2.2 Schmutzwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch die Stadt Pattensen.

8.2.3 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Abfallwirtschaft Region Hannover.

9 Bodenordnende Maßnahmen

Die gesamte Fläche innerhalb des Plangebietes gehört einem Eigentümer. Daher werden bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich.

10 Hinweise

10.1 Altlastenverdächtige Fläche

Gem. Region Hannover (Bodenschutz) befindet sich im Plangebiet eine altlastenverdächtige Fläche gemäß § 2 (4) BBodSchG, da hier durch die frühere Nutzung als Gärtnerei mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit besteht. Die Untere Bodenschutzbehörde ist daher im Rahmen nachfolgender Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

Der Boden wurde auf Schadstoffe geprüft (WESSLING GmbH, s. Prüfbericht vom 28.09.2016 und Ergebnisbericht „Umweltchemische Untersuchungen an Bodenproben“ vom 08.02.2016).

Die Mischproben (2 Mischproben aus 8 und 2 Einzelproben) sind nicht als gefährlicher Abfall zuzuordnen. Auch aus den Einzelproben ist keine Gefährdung (gem. Abfallschlüssel 170504) abzuleiten. Es kann aber nicht ausgeschlossen werden, dass zwischen den Untersuchungsstellen abweichende Ergebnisse vorliegen.

10.2 Denkmalschutz

Das Plangebiet befindet sich in direkter Nähe zu dem als Einzelbaudenkmal nach § 3 Abs. 2 NDSchG ausgewiesenen Amtshofgebäudes „Hauptstraße 61“.

Bauvorhaben im Plangebiet, die sich optisch auf das als Einzeldenkmal nach § 3 Abs. 2 NDSchG ausgewiesenen Amtshofgebäudes „Hauptstraße 61“ auswirken, unterliegen den Regelungen des § 8 NDSchG, wonach in der Umgebung eines Baudenkmals Anlagen nicht errichtet, geändert oder beseitigt werden dürfen, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Baudenkmals beeinträchtigt wird. Bauliche Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmals sind auch so zu gestalten und instand zu halten, dass eine solche Beeinträchtigung nicht eintritt.

Daher bedürfen Bauvorhaben auf Grundstücken, die an das Baudenkmal angrenzen, bedürfen einer Denkmal rechtlichen Genehmigung gemäß § 10 NDSchG in Verbindung mit § 8 NDSchG.

11 Auswirkungen des Bebauungsplanes

11.1 Auswirkungen auf die Umgebung

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes und den damit verbundenen Vorhaben ergeben sich voraussichtlich keine erheblichen Nachteile für die in der Umgebung des Plangebietes lebenden Menschen.

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Ortsrand von Schulenburg. Nördlich angrenzend befindet sich Wohnbebauung, nordwestlich grenzt der weiterhin bestehende Betriebsteil der Gärtnerei an. Das Plangebiet war bereits durch großflächige Gewächshäuser überbaut.

Die Erschließung erfolgt von der K 204 aus, so dass keine zusätzlichen Verkehre durch Wohnstraßen geführt werden.

Auch gewerbliche Nutzungen sind durch die Planung nicht betroffen. Mit dem südwestlich liegenden Gewerbebetrieb wurde die Planung abgestimmt und ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Danach sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten (s. Anlage 2).

Das Einzelbaudenkmal Hauptstraße 61 „Amtshofgebäude“ wird ebenfalls nicht beeinträchtigt. Zum einen wird ein Wohngebiet mit max. Gebäudehöhen (max. 1 Vollgeschoss, max. 9 m Firsthöhe) festgesetzt, so dass überdimensionierte Gebäude ausgeschlossen werden können. Zum anderen sind für Bauvorhaben auf an das Denkmal grenzende Grundstücke Denkmal rechtliche Genehmigungen einzuholen.

11.2 Auswirkungen auf wirtschaftliche Belange

Durch die Entwicklung eines Wohngebietes wird es temporär zu einer Stärkung der regionalen Wirtschaft durch Bauaufträge zum Ausbau der Erschließung und zur Errichtung der Gebäude kommen.

11.3 Auswirkungen auf gartenbauliche und landwirtschaftl. Belange

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden gartenbaulich genutzte Flächen in Anspruch genommen. Die Umwandlung dieser Flächen in Bauland hat keine nachhaltigen negativen Auswirkungen auf die gartenbaulich/landwirtschaftliche Situation der Stadt Pattensen. Das Plangebiet wurde von dem einzigen Gartenbaubetrieb in Schulenburg genutzt und aufgegeben, da kein Bedarf an der Fläche mehr besteht.

Somit kommt es zu keinen Auswirkungen auf Gartenbaubetriebe. Angrenzende landwirtschaftliche Flächen werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

11.4 Auswirkungen auf naturschutzrechtliche Belange, Artenschutz

Da es sich bei der vorliegenden Planung um ein beschleunigtes Bebauungsplanverfahren handelt, gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung der Planung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB abgesehen werden kann.



Nördlicher Bereich des Plangebietes nach Rückbau der Gewächshäuser, Blick nach Nordosten



Südöstlicher Bereich des Plangebietes nach Rückbau der Gewächshäuser, Blick nach Südosten



Südlicher Bereich des Plangebietes mit Entwässerungsgraben, Blick nach Osten



Luftbildaufnahme des Plangebietes im Jahr 2013, Blick Richtung Nordwesten

Nach § 30 BNatSchG oder § 24 NAGBNatSchG gesetzlich geschützte Biotope sind innerhalb des Plangebietes oder direkt angrenzend nicht vorhanden.

Schutzgebiete bzw. für die Fauna bzw. für die Avifauna (Brut- und Gastvögel) wertvolle Bereiche sowie wertvolle Biotope befinden sich nicht innerhalb des Plangebietes oder in der näheren Umgebung.

Bei dem Geltungsbereich handelt es sich um aufgegebene Betriebsflächen einer Gärtnerei. Bei der Stilllegung im Jahr 2013 war das Plangebiet mit Gewächshäusern sowie dazugehörigen Zuwegungen und Betriebsflächen fast vollständig versiegelt und gehölzfrei. Nach Betriebsende wurden die baulichen Anlagen entfernt. Seitdem wird der Bereich durch regelmäßige Maßnahmen im Stadium einer Schwarzbrache gehalten, so dass kein Bewuchs entsteht.

Bei dem an der Südgrenze des Plangebietes verlaufenden Gewässer handelt es sich um einen Entwässerungsgraben. Dieser wird durch regelmäßige Maßnahmen unterhalten.

Bedingt durch das völlige Fehlen von Bewuchs sowie den wiederkehrenden Unterhaltungsarbeiten im Bereich des naturfernen Entwässerungsgrabens hat das Plangebiet nur einen geringen ökologischen Wert.

Grundsätzlich ist das Plangebiet als Teilhabitat europäisch geschützter Vogelarten und Bewegungsraum für Fledermäuse sowie einiger verbreitete Insekten geeignet, wobei unter Berücksichtigung der vorherrschenden Umweltbedingungen nur sehr verbreitete Wirbeltier- und Insektenarten zu erwarten sind (ohne Vertreter der Roten Liste Niedersachsens).

Das Plangebiet ist lediglich als Teilnahrungshabitat für weit verbreitete Kulturfolger der Avifauna (Star, Ringeltaube, Rabenkrähe) sowie als allgemeiner Bewegungsraum am Ortsrand für Fledermäuse zu beurteilen. Für den Feldhamster stellt das Plangebiet aufgrund des grundwasserbeeinflussten Bodens einen ungeeigneten Lebensraum dar.

Die Planung ist demnach mit dem Artenschutz vereinbar.

11.5 Auswirkungen auf Gewässer

Südlich angrenzend an das Plangebiet verläuft ein Graben (Gewässer 3. Ordnung). Gem. Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde der Region Hannover ist es ausreichend, wenn eine einseitige Gewässerunterhaltung südlich des Grabens gesichert wird. Die Sicherung erfolgt durch den Eintrag einer Dienstbarkeit im Grundbuch.

Ausgearbeitet von:
infraplan GmbH

Celle, den 26.05.2017

gez. S. Strohmeier
.....
[Dr.-Ing. S. Strohmeier]

Der Rat der Stadt Pattensen hat den Bebauungsplan Nr. 217 „Am Amtshof“ mit örtlichen Bauvorschriften in seiner Sitzung am 06.04.2017 als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Pattensen, den 04.07.2017

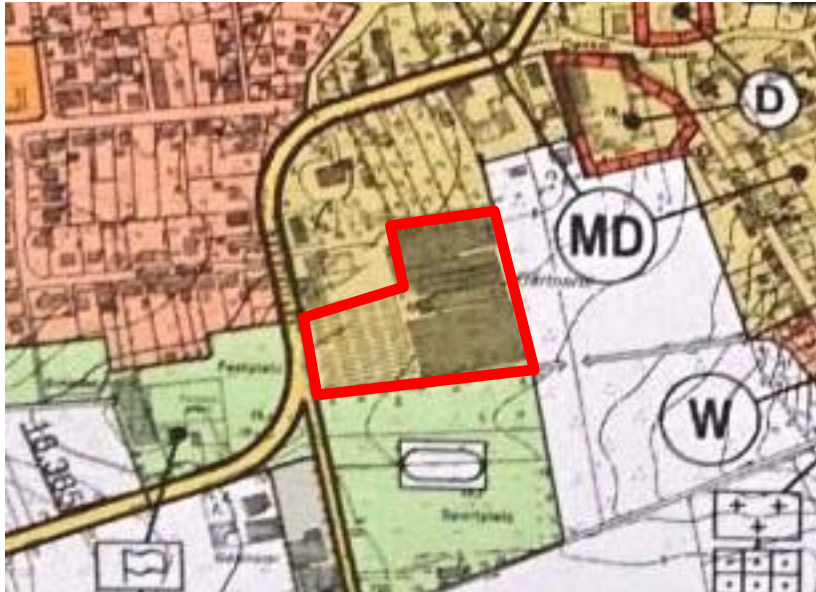
gez. Schumann
.....
Bürgermeisterin

ANHANG

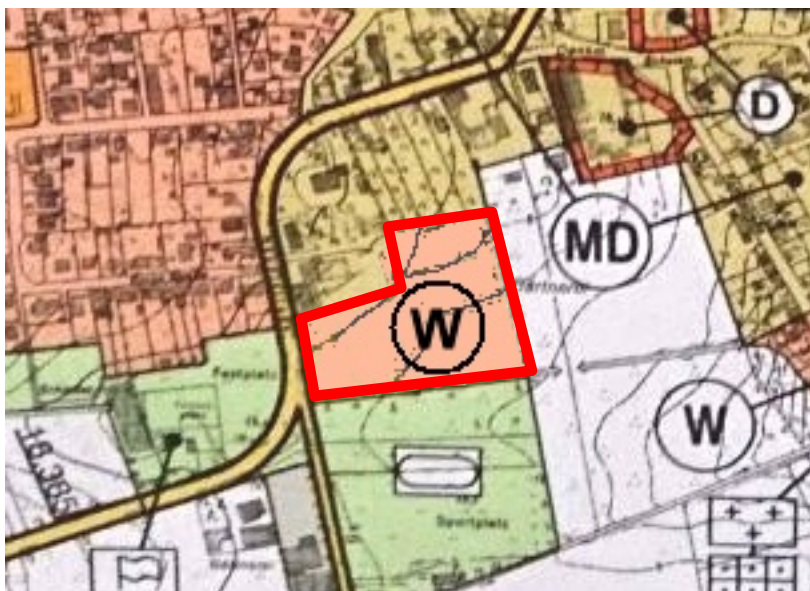
Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Stadt Pattensen

Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 217 „Am Amtshof“ (beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB) wird das im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellte Dorfgebiet in Wohnbaufläche geändert.

Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (unmaßstäblich)



Berichtigung des Flächennutzungsplanes (unmaßstäblich)



04.07.2017 gez. Schumann

Datum, Bürgermeister

ANLAGEN

Anlage 1:

Schalltechnische Untersuchung im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplans für ein Wohngebiet in Pattensen-Schulenburg

(TÜV-NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG, 28.06.2016)

Anlage 2:

Prognose von Schallimmissionen

(DEKRA Automobil GmbH, 20.02.2017)