



Kartenmaßstab ca. 1 : 7.700; Vervielfältigungserlaubnis für Karte M. 1 : 5000  
erteilt durch Katasteramt Hannover

**BEGLAUBIGUNGSVERMERK**  
Die Übereinstimmung dieser  
Abschrift mit der Urschrift  
wird hiermit festgestellt.

Pattensen, den

STADT PATTENSEN  
Der Bürgermeister

## STADT PATTENSEN STADTTEIL HÜPEDE

REGION HANNOVER

### BEBAUUNGSSPLAN NR. 408 "VOR DEM DAMMFELD"

mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung und  
mit Teilaufhebung des  
Bebauungsplans Nr. 406 "Hohes Holzfeld"

### BEGRÜNDUNG

A B S C H R I F T



## Inhalt

Teil A Städtebauliche Begründung .....	1
A.1 Planungserfordernis .....	1
A.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	2
A.3 Planung .....	2
A.3.1 Lage, Umfang und Begrenzung des Plangebietes .....	2
A.3.2 Inhalt der Planung der 1. Änderung.....	2
A.4 Ver- und Entsorgung.....	3
A.4.1 Abwasser / Frischwasser / Elektrizität / Telekommunikation .....	3
A.4.2 Oberflächenwasser.....	3
A.4.2.1 Versickerungsfähigkeit des Bodens im Plangebiet .....	3
A.4.2.2 Abführung des Oberflächenwassers .....	4
A.4.2.3 Regenrückhaltung.....	4
A.4.2.4 Situation im nördlich anschließenden Baugebiet "Hohes Holzfeld".....	4
A.5 Baugrund.....	5
A.6 Immissionen .....	6
A.6.1 Schallimmissionen.....	6
A.7 Darstellungen des Bebauungsplanes.....	7
A.7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen.....	7
A.7.2 Verkehrsflächen.....	7
A.7.3 Fläche für den Gemeinbedarf.....	8
A.7.4 Grünflächen .....	9
A.7.5 Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen .....	9
A.8 Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung - Begründung .....	10
A.8.1 Geltungsbereich .....	10
A.8.2 Erforderlichkeit.....	10
A.8.3 Inhalt der Örtlichen Bauvorschrift.....	11
A.9 Städtebauliche Werte .....	11
A.10 Bebauungsentwurf .....	11
Teil B Umweltbericht.....	12
B.1 Umweltbericht - Einleitung .....	12
B.1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans .....	12
B.1.1.1 Angaben zu Standort.....	12
B.1.1.2 Art des Vorhabens und Festsetzungen .....	12

---

B.1.2 Umfang des Vorhabens und Bedarf an Grund und Boden .....	13
B.1.3 Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplanungen .....	13
B.1.3.1 Fachgesetze .....	13
B.1.3.2 Fachplanungen.....	13
B.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	14
B.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes der Umweltmerkmale .....	14
B.2.1.1 Schutzgut Mensch .....	14
B.2.1.2 Schutzgut Arten und Biotope .....	14
B.2.1.3 Schutzgut Boden .....	18
B.2.1.4 Schutzgut Wasser .....	19
B.2.1.5 Schutzgut Klima und Luft .....	19
B.2.1.6 Schutzgut Landschaftsbild und Erholung .....	20
B.2.1.7 Schutzgut Kulturgüter / Sachgüter.....	20
B.2.1.8 Wechselwirkung der Schutzgüter .....	21
B.2.2 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes.....	21
B.2.2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....	21
B.2.2.2 Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung .....	21
B.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen .....	22
B.2.3.1 Allgemein umweltbezogene Zielvorstellungen .....	22
B.2.3.2 Schutzgut Arten und Biotope .....	22
B.2.3.3 Schutzgut Boden .....	23
B.2.3.4 Schutzgut Wasser .....	24
B.2.3.5 Schutzgut Landschaftsbild .....	24
B.2.3.6 Übrige Schutzgüter .....	25
B.2.3.7 Kompensationsflächen .....	25
B.2.3.8 Beschreibung der grünordnerischen Maßnahmen .....	27
B.3 Zusätzliche Angaben .....	29
B.3.1 Verwendete Untersuchungsmethoden.....	29
B.3.2 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen - Monitoring .....	29
B.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	29
Teil C Abwägungen.....	31
C.1 Abwägung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit) und § 4 Abs. 1 BauGB (Beteiligung der Behörden) .....	31
C.2 Abwägung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung) und § 4 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der Behörden) .....	79
Teil D Anlagen .....	115
Anlage 1 zur Begründung: Bebauungsentwurf.....	117
Anlage 2 zur Begründung: Lage der Ausgleichsflächen für Maßnahme Feldhamster.....	118
Verfahrensvermerke .....	120

## **Teil A Städtebauliche Begründung**

### **A.1 Planungserfordernis**

Die Ortschaft Hüpede liegt innerhalb des Stadtgebietes südlich der Stadt Pattensen. Während das Grundzentrum Pattensen, mit der Charakteristik einer Kleinstadt in unmittelbarer Nähe zur Landeshauptstadt Hannover, die grundzentrale Versorgung seiner Stadtteile bereitstellt und die Ortschaften dies in der Stadt Pattensen wahrnehmen, sind die Ortschaften weiterhin dörflich ausgerichtet und dem ländlichen Raum zuzuordnen. Die naturräumlichen Lage begünstigt dies, da die wertvollen Lößböden der "Pattenser Ebene" nach wie vor gute Voraussetzungen für eine ackerbauliche Nutzung darstellen.

Dementsprechend ordnet das Regionale Raumordnungsprogramm 2005 die Ortschaften im Stadtgebiet Pattensen als "ländlich strukturierte Siedlungen" ein, wobei Hüpede auf die "Funktion der Eigenentwicklung, deren Siedlungsentwicklung grundsätzlich auf eine angemessene Entwicklung zu begrenzen ist", festgelegt ist.

Die Ortschaft Hüpede stellt innerhalb des Stadtgebietes von Pattensen, aber auch durch die Lage im Übergangsbereich zur Stadt Hannover einen besonderen Wohnstandort dar. Weil Hüpede nach wie vor agrarisch geprägt ist, ist hier ein ländliches Wohnen bei einer gleichzeitigen schnellen Erreichbarkeit der benachbarten Städte, mit den jeweiligen Angeboten zur Versorgung und Kultur gegeben. Die Ortschaft verfügt über die wesentlichen infrastrukturellen Einrichtungen von Grundschule, Kindergarten, Sporthalle und Kirche.

Innerhalb der Ortslage bestehen keine Wohnbauflächenreserven mehr bzw. sind im Bestand nicht verfügbar, so dass jetzt geplant ist, das Angebot im Rahmen der Eigenentwicklung, entsprechend den Vorgaben des Regionalen Raumordnungsprogrammes, zu ergänzen. Im Rahmen einer 26. Änderung des Flächennutzungsplans sollen entsprechende Darstellungen erfolgen.

Südlich der Ortslage soll im Anschluss an das bestehende Wohngebiet des Bebauungsplanes Nr. 406 "Hohes Holzfeld" eine wohnbauliche Erweiterung vorbereitet werden. In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich der örtliche Kindergarten und die Grundschule mit angegliederter Sporthalle, sowie das Vereinsheim der Freiwilligen Feuerwehr. Östlich des geplanten Wohngebietes werden Flächen für einen Sportplatz des örtlichen Sportvereins "Spielvereinigung Hüpede-Oerie" und ein vom DFB gefördertes Kleinspielfeld eingerichtet. Die Stadt Pattensen verfolgt für diesen Bereich von Hüpede das städtebauliche Entwicklungsziel, eine Bündelung von infrastrukturellen Einrichtungen, wie Schule, Kindergarten und Sportplatz, mit einem Angebot für das Wohnen zu ergänzen. Auf diese Weise werden kurze fußläufige Verbindungen ermöglicht und ein attraktives Umfeld, gerade für Familien mit Kindern, geschaffen. Wechselwirkungen zwischen den Nutzungen sind zu beachten; so sind z.B. zwischen geplanter Wohnbebauung und dem Sportplatz schalltechnisch bedingte Abstände einzuhalten und Bepflanzungen durchzuführen. Des weiteren ist die Nachbarschaft zum südlichen Landschaftsschutzgebiet H-34 durch entsprechende Pflanzmaßnahmen zu berücksichtigen.

Durch die Stadt Pattensen wird deshalb der Bebauungsplan Nr. 408 "Vor dem Dammfeld" aufgestellt. Da im nördlichen Anschlussbereich eine Überlagerung mit dem Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 406 "Hohes Holzfeld" erfolgt, wird im gleichen Verfahrensgang für diese Zone eine Teilaufhebung durchgeführt.

## **A.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan weist für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 408 "Vor dem Dammfeld" "Fläche für die Landwirtschaft" aus. Innerhalb der im Parallelverfahren aufgestellten und mittlerweile rechtswirksamen 26. Änderung wurden folgende Darstellungen vorgenommen: Südlich an das bestehende Wohngebiet "Hohes Holzfeld" wird eine "Wohnbaufläche" ausgewiesen. Als Abstandszone zum Sportplatz und zur räumlichen Gliederung wird östlich anschließend eine "Grünfläche mit Zweckbestimmung "Parkanlage" und "Spielplatz" dargestellt. Südlich an das Wohngebiet angrenzend wird eine "Grünfläche" mit Zweckbestimmung "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" ausgewiesen, um die für das Plangebiet notwendigen Ausgleichsmaßnahmen durchführen zu können. Als nachrichtliche Übernahme wird das "Landschaftsschutzgebiet H - 34" in die Planzeichnung aufgenommen, um den Bezug zur geplanten Ausgleichsfläche darzustellen.

Die Ausweisungen im B-Plan Nr. 408 "Vor dem Dammfeld" entsprechen damit den Darstellungen des Flächennutzungsplans.

## **A.3 Planung**

### **A.3.1 Lage, Umfang und Begrenzung des Plangebietes**

Der Geltungsbereich überlagert im nordöstlichen Bereich eine Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 406 "Hohes Holzfeld", für die im gleichen Zuge mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 408 eine Teilaufhebung durchgeführt wird. Der Ursprungsplan zeigte hier eine "Grünfläche" mit Zweckbestimmung "Spielplatz", eine Anpflanzungsfläche, sowie eine Fläche für den "Gemeinbedarf". Des weiteren wurde ein "Wirtschafts-/ bzw. Wanderweg" in einer Breite von 3 m ausgewiesen. Um eine Erschließung für das geplante Wohngebiet herzustellen, muss dieser Abschnitt geändert werden.

Einbezogen in den Geltungsbereich der 1. Änderung sind folgende Flurstücke der Flur 3, der Gemarkung Hüpede: 40/21 (ganz), jeweils als Teilfläche 40/22, 40/23, 40/24 und 39/48.

Die Geltungsbereiche und die Inhalte der angrenzenden B-Pläne Nr. 406 "Hohes Holzfeld" und dessen 1. Änderung sind so eingerichtet, dass die Bebauungspläne unabhängig voneinander Bestand haben.

### **A.3.2 Inhalt der Planung der 1. Änderung**

Südlich an den bestehenden Bebauungsplan Nr. 406 anschließend soll eine Wohnbebauung eingerichtet werden. Das Wohngebiet wird von Norden an den „Karl-Simrock-Weg“ angebunden. Eine schleifenförmige Straße erschließt die Wohngrundstücke. Das „Allgemeine Wohngebiet“ (WA) umfasst ca. 23 Wohneinheiten und soll vornehmlich der Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern in eingeschossiger Bauweise dienen. Für den ruhenden Verkehr sollen Abstellmöglichkeiten an der östlichen Planstraße und im westlichen Straßenabschnitt eingerichtet werden.

Fußläufige Verbindungen sind nach Norden zum „Martha-Schlinkert-Weg“ und südlich zu einer Fläche für Ausgleichsmaßnahmen geplant.

Zwischen Sportplatz, bestehender und neu hinzukommender Wohnbebauung ist eine Abstandszone einzuhalten, um eine Verträglichkeit bezüglich der Schallemissionen zu erreichen, die sich aus der Sportplatznutzung ergeben.

Die zu erwartenden Schallemissionen wurden innerhalb eines Gutachtens bewertet.

In diesen „grünen Korridor“ wird die Spielplatzfläche aus dem Bereich der Teilaufhebung verlagert. Des weiteren werden hier Flächen für die notwendige Regenrückhaltung eingerichtet. Mit einer Geländemodellierung und entsprechender Bepflanzung kann auch eine optische Trennung zwischen Wohngebiet und Sportplatz erreicht werden. Es bestehen vielfältige Möglichkeiten einer wohnungsnahen Freizeitnutzung. Diese Grünfläche trägt erheblich zur Attraktivität des Wohngebietes, aber auch des benachbarten Sportplatzes bei.

Eine Fläche für Ausgleichsmaßnahmen befindet sich unmittelbar anschließend im ausgewiesenen Landschaftsschutzgebiet. Eine Kompensation kann auf diesen Flächen für den Bebauungsplanes Nr. 408 „Vor dem Dammfeld“ erfolgen. Für diesen Bereich besteht, in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde, das Entwicklungsziel einer extensiv gepflegten Obstwiese bzw. Wiese. Weitere Pflanzmaßnahmen werden auf dem Gelände der Regenrückhaltung und übergreifend im Bereich der 1. Änderung des B-Planes Nr. 406 südlich des Sportplatzes erfolgen, so dass eine wirksame Ortsrandeingrünung geleistet werden kann.

## **A.4 Ver- und Entsorgung**

### **A.4.1 Abwasser / Frischwasser / Elektrizität / Telekommunikation**

Das geplante Gebiet kann über die bestehenden Netze versorgt werden, die sich im Bereich des Wohngebietes "Hohes Holzfeld", der Oerier Straße und der Schule befinden.

Hüpede erhält durch die "Wasserversorgung Pattensen" Frischwasser.

Die geplanten und vorhandenen Bauten können durch die E.ON Avacon AG mit Strom und Gas versorgt werden.

Die telekommunikationstechnische Versorgung des neuen Baugebietes ist durch die Deutsche Telekom möglich, die um eine rechtzeitige Abstimmung vor Baubeginn bittet.

### **A.4.2 Oberflächenwasser**

#### **A.4.2.1 Versickerungsfähigkeit des Bodens im Plangebiet**

Für das Plangebiet wurde ein Baugrundgutachten erstellt (Dr. Röhrs & Herrmann, Beratende Ingenieure und Geologen, Hildesheim, 16.07.2008), das auch Aussagen zur Versickerungsfähigkeit des Bodens trifft. Im Gutachten wird in Kap. 4 "Versickerungseignung", S. 20, dargestellt, dass Versickerungsversuche im Umfeld der Bohrungen in 1,0 bis 1,5 m Tiefe einen mittleren Durchlässigkeitsbeiwert von ca.  $2 \cdot 10^{-7}$  m/s ergeben haben. Als entwässerungstechnisch relevanter Bereich werden Werte von  $1 \cdot 10^{-3}$  m/s bis  $1 \cdot 10^{-6}$  m/s genannt (gem. Arbeitsblatt DWA-A 138 zur Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung, Stand:2005).

Demnach ist der Boden lediglich als "schwach durchlässig" zu bezeichnen.

Das Gutachten führt weiter aus: "Bei den hier vorliegenden Durchlässigkeitsbeiwerten stauen die Versickerungsanlagen zu lange ein, so dass sich anaerobe Verhältnisse in der ungesättigten Zone einstellen, die das Rückhalte- und Umwandlungsvermögen (von z.B. schädlichen Verunreinigungen) ungünstig beeinflussen. Zudem wäre bei einem Starkregenereignis kein ausreichender Abfluss des Niederschlagswassers zu gewährleisten."

Im Ergebnis wird seitens des Gutachters von einer dezentralen Versickerung von Niederschlagswasser innerhalb des Plangebietes abgeraten.

Das Gutachten liegt in der Stadtverwaltung Pattensen, Planungsamt, zur Einsichtnahme vor.

#### **A.4.2.2 Abführung des Oberflächenwassers**

Bedingt durch die bestehenden Anschlusshöhen der Kanäle werden zur Abführung des Oberflächenwassers im Straßenraum flache, maximal ca. 60 cm tiefe Gräben eingerichtet, die parallel zur Fahrbahn verlaufen. Diese offene Abführung führt durch Verdunstungsprozesse auch zu einem reduzierten Volumen des anfallenden Oberflächenwassers und zu einer verzögerten Abflussgeschwindigkeit, so dass Funktionen der Regenrückhaltung mit übernommen werden.

#### **A.4.2.3 Regenrückhaltung**

Für das geplante Baugebiet wird, den Aussagen des Bodengutachtens folgend, das anfallende Oberflächenwasser im Baugebiet zentral in einem Regenrückhaltebecken gesammelt. Innerhalb dieser Maßnahme der Regenwasserbewirtschaftung wird das anfallende Wasser dann über eine Drosselstufe geregelt der Vorflut zugeführt, wobei sichergestellt ist, dass nicht mehr Niederschlagswasser abgeleitet wird als vor der Bebauung. Es ist geplant, eine zeitverzögerte Einleitung des Oberflächenwassers in den südlich des Baugebietes gelegenen Graben erfolgen zu lassen. Der Graben wird durch den Realverband Hüpede-Oerie bewirtschaftet. Die für die Einleitung notwendigen Genehmigungen werden bei den zuständigen Behörden eingeholt.

Das Regenrückhaltebecken wird in die innere Grünfläche, mit Anschluss an den Spielplatz, integriert. Die bestehenden Anschlusshöhen der vorhandenen Kanäle und das relativ hoch anstehende Grundwasser (s. Bodengutachten) erlauben nur eine flache Ausbildung des Regenrückhaltebeckens. Derzeit ist eine Tiefe von ca. 1,00 m bei einem wechselnden Wasserstand von ca. 40 cm geplant. Dadurch besteht die Möglichkeit, einen gestalteten Übergang zum nördlich angrenzenden Spielplatz herzustellen. Durch eine angepasste Ausbildung von flachen Randzonen mit entsprechender Bepflanzung können auch wasserbezogene Spielmöglichkeiten eingerichtet werden.

#### **A.4.2.4 Situation im nördlich anschließenden Baugebiet "Hohes Holzfeld"**

Im Beteiligungsverfahren nach § 4(1) und 3(1) BauGB wurde seitens der Anlieger im nördlich anschließenden Baugebiet des Bebauungsplanes Nr. 406 "Hohes Holzfeld" darauf hingewiesen, dass die bestehenden Versickerungsanlagen im südlichen Bereich des Baugebietes nicht in der Lage sind, z.B. bei Starkregenereignissen, das anfallende Oberflächenwasser abzuführen. Es wurden Wechselwirkungen zwischen dem bestehenden und geplanten Wohngebiet befürchtet. Die Stadt Pattensen hat deshalb die Situation der Oberflächenentwässerung im B-Plan "Hohes Holzfeld" in den relevanten Bereichen überprüfen lassen. Die Ergebnisse sollen im Wesentlichen dargestellt werden.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 406 "Hohes Holzfeld" im Jahre 1995 wurde die Ermittlung von Bodenkennwerten durch die Stadt Pattensen beauftragt, um festzustellen, ob eine Möglichkeit zur Versickerung des Niederschlagswassers besteht ("Ermittlung der Bodenkennwerte in Hüpede, Bebauungsplan Nr.406 'Hohes Holzfeld'", ITWH, Juli 1995). Hierbei wurde festgestellt, dass die Voraussetzungen in Bezug auf die Möglichkeit der Versickerung von Regenwasser gegeben sind. Es wurde darauf hingewiesen, dass lokale Bereiche durch einen hohen tonigen Anteil bzw. Tonlinsen nicht versickerungsfähig sein können. Dies betraf konkret eine Bohrung im nordöstlichen Plangebiet (nördl. Kinderspielplatz).



Um die derzeitige Situation der Oberflächenentwässerung einschätzen zu können und Wechselwirkungen zwischen den zukünftig benachbarten Wohngebieten auszuschließen, hat die Stadt Pattensen jetzt ein hydraulisches Gutachten erstellen lassen ("Untersuchung der Versickerungsrigolen Else-Ury-Weg / Martha Schlinkert Weg", Büro INFOCUS, Pattensen, 17.07.2008). Hierbei wurden jeweils in den Rigolen am Ende des Else-Ury-Weges und am Ende des Martha-Schlinkert-Weges Bodenuntersuchungen und Versickerungsversuche durchgeführt. Zum Vergleich sind parallele Bodenuntersuchungen bzw. Versickerungsversuche auf dem anstehenden, benachbarten Ackerboden erfolgt. Es wurde eine verminderte Versickerungsfähigkeit festgestellt.

Für die Rigole am Else-Ury-Weg wird empfohlen, dass ein "gezielter Überlauf für Niederschlagsereignisse, die über den Bemessungsansatz nach DWA A 138 hinausgehen, vorgesehen werden sollte, um lange Standzeiten des Wassers in der Rigole zu vermeiden".

Die Rigole am Martha-Schlinkert-Weg erhielt die Empfehlung, diese Versickerungsanlage zu einem Rückhalteraum mit gedrosselter Ableitung umzugestalten.

Die Stadt Pattensen hat deshalb ein Konzept zur Entlastung der Oberflächenentwässerung und Umsetzung der vorgeschlagenen Maßnahmen erstellt. Hierbei wird über eine Rohrleitung parallel zur Baugebietsgrenze das überschüssige Oberflächenwasser aus den bestehenden Rigolen gesammelt und über einen Anschluss an das Entwässerungssystem des neuen Baugebietes geregelt abgeführt. Durch das beauftragte Ingenieurbüro für Tiefbau, Treuberg und Hinst, Hildesheim, wurde das neue Entwässerungssystem für den B-Plan Nr. 408 so dimensioniert, dass das zusätzliche Oberflächenwasser aus dem B-Plan Nr. 406 aufgenommen werden kann. Mit den betroffenen Grundstücksanliegern wurden die geplanten Maßnahmen abgestimmt. Im Ergebnis sind damit Regelungen zur Entlastung der bestehenden Situation erfolgt.

## **A.5 Baugrund**

Das Baugrundgutachten von Dr. Röhrs und Herrmann stellt dar, dass der Baugrund des Untersuchungsgebietes grob in vier Schichten unterteilt werden kann, wobei der 0,50 m mächtige Oberboden unberücksichtigt bleibt (S. 10 ff.). Die erste Schicht wird durch Löß bis in eine Tiefe von ca. 1,70 m gebildet. Es schließt sich eine Schicht von Geschiebelehm bis zu einer Tiefe von ca. 3,50 m an. Bis 6,00 m Tiefe konnte glazifluvialer Sand festgestellt werden. Ab 6,00 m Tiefe stehen Böden der Verwitterungszone, Unterkreide an. Es wird darauf hingewiesen, dass "der Löß bei dem Hinzutreten von Niederschlags- oder Schichtenwasser fließfähig werden kann und dann in die Bodenklasse 2 (fließende Bodenart) einzustufen ist."

Daraus folgen für zukünftige Baumaßnahmen tief- und hochbaulicher Art konkrete Vorschläge für den Bauprozess, die im Gutachten ausführlich dargestellt werden.

Bezogen auf Gebäude werden im Kap. 4.7 auf Seite 20 folgende Empfehlungen ausgesprochen:

"Detaillierte Gründungsempfehlungen für Gebäude können erst nach einer auf die einzelnen Bauvorhaben abgestimmten Baugrunderkundung getroffen werden. Die Untersuchungen zeigten jedoch schon jetzt, dass Flachgründungen geplanter Gebäude weitgehend erst nach einer vorzunehmenden Baugrundverbesserung möglich sind.

Erfahrungsgemäß ist davon auszugehen, dass der Lastabtrag nicht unterkellelter Einfamilienhäuser dann am wirtschaftlichsten als Plattengründung nach der Schaffung eines ausreichend mächtigen Gründungspolsters erfolgt.

Unterkellerte Gebäude binden voraussichtlich in die tragfähigen glazifluvialen Sande ein, so dass hier ein Lastabtrag über Streifenfundamente möglich ist.

In jedem Fall sind unterkellerte Gebäude mit einer druckhaltenden Abdichtung zu versehen, da davon auszugehen ist, dass auftretendes Schichtenwasser höher als 0,50 bis 1,00 m über die Keller-sole ansteigt. Dabei kann die Abdichtung sowohl als "schwarze" als auch als "weiße Wanne" ausgeführt werden. Aufgrund der oberflächennah anstehenden bindigen Böden ist die Abdichtung bis 0,30 m über Gelände zu führen.

Nicht unterkellerte Gebäude sind mit einer Flächendrainage unter der Bodenplatte herzustellen."

Das Gutachten liegt bei der Stadt Pattensen zur Einsichtnahme vor.

## **A.6 Immissionen**

### **A.6.1 Schallimmissionen**

Vom geplanten Sportplatz, ebenso wie vom geplanten Kleinspielfeld, werden durch den jeweiligen Spielbetrieb Schallemissionen ausgehen.

Um eine Verträglichkeit der geplanten und bestehenden Nutzungen miteinander zu gewährleisten, wurde das Büro Bonk-Maire-Hoppmann beauftragt, ein schalltechnisches Gutachten zu erstellen ("Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 406 'Hohes Holzfeld', 1. Änderung und zum Bebauungsplan Nr. 408 'Vor dem Dammfeld'", Garbsen, 17.04.2008). Geräusche aus dem Betrieb des Sportplatzes (entsprechend den Nutzungszeiten der Spielvereinigung Hüpede-Oerie e.V.), des Kleinspielfeldes, der Zuschauer und der Parkplatznutzung wurden in ihrer Gesamtwirkung betrachtet.

Innerhalb des Gutachtens wurden drei Situationen beurteilt. In Situation 1 wurde ein regelmäßiger Punktspielbetrieb werktags außerhalb der Ruhezeit untersucht, in Situation 2 ein Punktspielbetrieb sonntags außerhalb der Ruhezeiten, in Situation 3 ein Punktspielbetrieb sonn-/ werktags innerhalb der Ruhezeiten. Für ein Allgemeines Wohngebiet sind lt. § 2 (1) der 18. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV) Immissionsrichtwerte von 55 dB(A) außerhalb der Ruhezeiten und 50 dB(A) innerhalb der Ruhezeiten einzuhalten.

Für die Situationen 1 und 2 wurde, bezogen auf die geplante Wohnbauflächen des Bebauungsplans Nr. 408, festgestellt, dass lediglich an zwei Gebäuden im Obergeschossbereich an den dem Sportplatz zugewandten Fassaden eine Überschreitung von  $\leq 1$  dB(A) erfolgt. Da innerhalb des Gutachtens konservative Ansätze verwendet wurden, werden diese Abweichungen als unwesentlich eingestuft und können vernachlässigt werden.

In Situation 3, bei einer Nutzung innerhalb der Ruhezeiten, werden die Richtwerte nicht eingehalten. Die Regelungen der 18. BImSchV erlauben jedoch, dass im Rahmen von "seltenen Ereignissen" an 18 Kalendertagen eines Jahres Immissionen bis 65 dB(A) innerhalb der Ruhezeiten und bis 70 dB(A) außerhalb der Ruhezeiten gestattet sind, wobei durch die Stadt Pattensen lediglich 8 - 10 "seltene Ereignisse" erwartet werden. Die Richtwerte der "seltenen Ereignisse" werden durch die betrachteten Nutzungen eingehalten.

Bei der Beurteilung wurden im Bereich des östlich benachbarten Bebauungsplan Nr. 406 "Hohes Holzfeld", 1. Änderung eine Umwallung des Kleinspielfeldes mit 3 m Höhe über Spielfeldoberfläche und eine Verwallung westlich des Sportplatzes von 1,80 m Höhe zu Grunde gelegt.

Im Ergebnis kann also, dem Gutachten entsprechend, eine wechselseitige Verträglichkeit der benachbarten Nutzungen erreicht werden. Das schalltechnische Gutachten liegt bei der Stadt Pattensen vor und kann dort eingesehen werden.

## A.7 Darstellungen des Bebauungsplanes

### A.7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen

Das geplante Wohngebiet wird, entsprechend der beabsichtigten Nutzung, als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) ausgewiesen.

Als Maß der baulichen Nutzung wird als Zahl der Vollgeschosse I festgesetzt, um eine eingeschossige Bauweise zu erreichen. Als Grundflächenzahl wird als Obergrenze lt. § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) 0,4 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl liegt, entsprechend der Eingeschossigkeit, ebenfalls bei 0,4. Es werden nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen, um eine aufgelockerte Bebauung mit zugeordneten Gartenflächen, wie sie dem dörflichen Charakter Hüpedes entsprechen, zu erreichen. Die Nachbarschaft zur offenen Landschaft wird berücksichtigt, indem durch eine geringe Geschossigkeit eine Abstufung zum Ortsrand hin gewährleistet wird. Gleichzeitig werden die Ausweisungen des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 406 "Hohes Holzfeld" aufgenommen und weitergeführt.

Die Baugrenzen liegen am Ortsrand mit 5 m bzw. 6 m Entfernung zur Grundstücksgrenze. Zu den Straßen hin werden Abstände bis zu 3 m zugelassen, damit innerhalb des Baufeldes eine relativ freie Anordnung des Baukörpers erreicht werden kann.

### A.7.2 Verkehrsflächen

Die Erschließung des Wohngebietes erfolgt über eine Straßenschleife. Die Straßenverkehrsfläche im Wohngebiet wird in einer Breite von 6,00 m ausgewiesen, wobei sich diese Fläche aufteilt in eine Fahrbahn mit einer Breite von ca. 3,50 m und einem Graben mit einer Verfüllungsfläche von ca. 2,50 m. Das Wohngebiet soll im Einbahnverkehr durchfahren werden. Die vorgesehene Fahrbahnbreite von 3,50 m ist (lt. RAST 06) dafür ausreichend, da kein Begegnungsverkehr stattfindet. Da sich das Geländeprofil von seiner Gefälleneigung indifferent darstellt und die Anschlusshöhen der bestehenden Kanäle relativ hoch liegen, kann zum jetzigen Zeitpunkt keine Festlegung erfolgen, auf welcher Straßenseite der Graben angeordnet werden muss. Eine Prinzipskizze verdeutlicht das geplante Straßenprofil. Es wird ein Ausbau als verkehrsberuhigte Zone erfolgen.

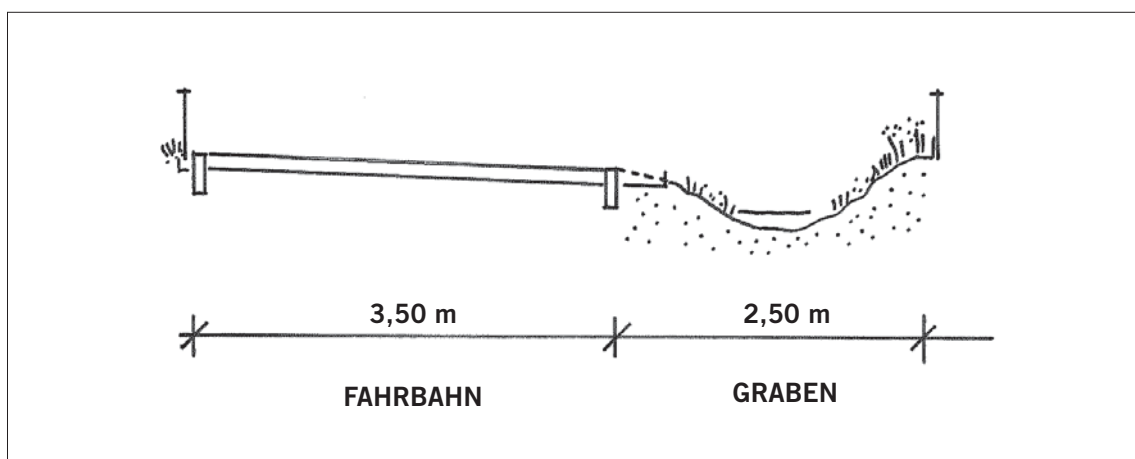


Abb.: Prinzipskizze zum Straßenaufbau im Bereich des Einbahnverkehrs

Die Erschließungsstraße vom Karl-Simrock-Weg in das Gebiet hinein wird mit einer Breite von 9,00 m ausgewiesen, wobei 6,00 m für die Fahrbahn und 3,00 m für den erforderlichen Entwässerungsgraben eingeräumt werden. Die Fahrbahnbreite wurde auf den zu erwartenden Begegnungsverkehr in diesem Einfahrtsbereich eingerichtet.

Im östlichen Bereich werden "öffentliche Parkplätze" in Senkrechtaufstellung eingerichtet. Weitere Parkplätze werden im westlichen Straßenabschnitt straßenbegleitend festgesetzt. Den Parkplätzen werden Baumpflanzungen zugeordnet, um eine Verschattung und Begrünung des Straßenraumes, und damit eine Verbesserung des Kleinklimas, zu erreichen.

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen "öffentlichen Parkflächen" erlauben die Anlage von insgesamt ca. 18 - 20 Parkplätzen. Für eigene Fahrzeuge sind auf den Wohngrundstücken nach den Bestimmungen der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) private Einstellplätze anzulegen. Zur Bemessung des erforderlichen Parkraums wird folgende Annahme getroffen: Bei einem angenommenen Ausbau des Baugebietes mit 12 Einfamilienhäusern und 24 Doppelhäusern (sehr hoher Anteil), entspricht dies einer Gesamtzahl von 36 Wohneinheiten. Je zwei Wohneinheiten wird ein öffentlicher Parkplatz zugeordnet, so dass 18 Parkplätze im öffentlichen Raum erforderlich sind. Diese Größenordnung wird durch die Parkplätze, wie oben dargestellt, sogar mit Reserve erfüllt.

Fußwege bzw. Wirtschaftswege sind an mehreren Stellen geplant, um eine fußläufige Vernetzung mit den anschließenden Gebieten herzustellen.

Im südwestlichen Bereich ist eine Verbindung zur Ausgleichsfläche vorgesehen, um diese Fläche bewirtschaften zu können, aber auch für Anwohner erlebbar zu machen.

Ein Anschluss an das Wohngebiet "Hohes Holzfeld" ist im Westen vorgesehen. Hier soll ein kleiner Steg über die zukünftige kleine Rückhaltefläche hinwegführen, so dass fußläufig beide Wohngebiete miteinander verbunden werden. Das Rückhaltevolumen wird durch diese Maßnahme nur unerheblich verringert, zumal eine unmittelbare Ableitung des Oberflächenwassers in das südlich benachbarte Entwässerungsnetz erfolgen kann.

Nach Osten ist eine befahrbare Querverbindung zum Sportplatz und zum Friedhof bis zur "Oerier Straße" vorgesehen, um das Regenrückhaltebecken pflegen zu können. Der Weg wird voraussichtlich auf der Fläche zur Regenrückhaltung eingerichtet.

Zum "Karl-Simrock-Weg" führt, begleitend zur Erschließungsstraße, ein kombinierter Fuß-Radweg mit 2,00 m Breite. Dieser Weg bildet die Hauptverbindung aus dem Wohngebiet heraus zur Grundschule, zum Sportplatz, zum Kleinspielfeld, zum Kindergarten und in die weitere Ortslage. Der geplante Graben bildet eine Abstandszone und Übergang zur Erschließungsstraße. Auf der anderen Straßenseite der Haupteerschließung, zum Kindergarten hin, wird ein Abstandsstreifen von 1,50 m Breite als Pflanzbereich eingerichtet, um die Straße von der Grundstücksgrenze des Kindergartens abzurücken. Diese straßenbegleitende Grünfläche wird als "Verkehrsgrünflächen" ausgewiesen.

### **A.7.3 Fläche für den Gemeinbedarf**

Die im nördlichen Bereich bislang als Spielplatz ausgewiesene Fläche wird aufgehoben und für das geplante Kleinspielfeld ersetzt durch die Ausweisung einer "Fläche für den Gemeinbedarf" mit Zweckbestimmung "Kleinspielfeld".

## A.7.4 Grünflächen

Das Wohngebiet wird nach Osten durch eine durchgehende Grünfläche begrenzt, die als Abstandsfläche zur Sportplatznutzung dient, aber als "grüner Korridor" verschiedene Funktionen aufnimmt. Die Bemessung der Pufferzone erfolgte auf Grundlage der Untersuchung "Sport und Umwelt, Ermittlung der Schallemissionen und Schallimmissionen von Sport und Freizeitanlagen" des TÜV Norddeutschland von 1987 (im Auftrag des Niedersächsischen Umweltministeriums erstellt). Hierin werden Anhaltswerte für den Mindestabstand zwischen dem Rand der Anlagen und benachbarter Wohnbebauung (hier als "Allgemeines Wohngebiet") angegeben. Für einen Sportplatz werden 60 m Abstand aufgeführt. Das Kleinspielfeld ist als Bolzplatz einzustufen mit einem Abstand von 40 m zur Wohnbebauung.

Der "grüne Korridor" soll als wohnungsnaher Freizeitzone gestaltet werden. In Nachbarschaft zum Kindergarten wird eine "öffentliche Grünfläche" mit Zweckbestimmung "Parkanlage" festgesetzt. Südlich von der Erschließungsstraße wird der Spielplatz eingerichtet werden, der vom alten Standort bei der Schule hierhin verlagert wird, und den Anwohnern, Schülern und Sportlern gleichermaßen zur Verfügung steht. Durch eine Geländemodellierung mit entsprechender Bepflanzung kann zum Sportplatz hin ein Übergangsbereich geschaffen werden, der eine optische Abriegelung und Spielmöglichkeit zugleich darstellt. Dementsprechend wird eine "öffentliche Grünfläche" mit Zweckbestimmung "Spielplatz" ausgewiesen. Im Grenzbereich zum südlichen Graben sollen Flächen für eine Regenrückhaltung des Oberflächenwassers aus dem Gebiet bereitgestellt werden, so dass hier eine "öffentliche Grünfläche" mit Zweckbestimmung "Regenrückhaltung" eingerichtet wird. Durch eine flache Uferrandgestaltung kann ein Übergang zum Spielplatz mit Spielmöglichkeiten geschaffen werden, da das Regenrückhaltebecken auch nur sehr flach ausgebildet wird mit einer Wassertiefe von voraussichtlich 40 cm bei einer Gesamttiefe von ca. 1,00 m.

Nach Süden, zur offenen Landschaft hin, wird "öffentliche Grünfläche" mit Zweckbestimmung "Ortsrandgrün" festgesetzt, mit Überlagerung einer "Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern, und sonstigen Bepflanzungen". Auf diesen Flächen ist die Pflanzung weiterer Obstbäume festgesetzt, so dass ein durchgehende Gestaltung und Vernetzung erreicht wird.

Nach Westen zur Ortslage hin sind "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern, und sonstigen Bepflanzungen" auf den Privatgrundstücken ausgewiesen, um eine Eingrünung des Siedlungsgebietes umzusetzen. Gleichzeitig soll ein Pufferbereich zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen hergestellt werden, um Stäube und Einträge aus der Landwirtschaft aufzufangen.

Nach Osten, im Grenzbereich zum Sportplatz, wurden weitere "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern, und sonstigen Bepflanzungen" festgesetzt, um einen räumlichen Übergang zum Sportplatzgelände zu gestalten.

## A 7.5 Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen

Durch die Inanspruchnahme von ehemals landwirtschaftlichen Flächen für eine bauliche Nutzung werden Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen erforderlich.

Südlich in das Landschaftsschutzgebiet hineinragend wird eine "öffentliche Grünfläche" ausgewiesen, die als Fläche für Ausgleichsmaßnahmen dient und dementsprechend als "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" ausgewiesen wird. Hier soll eine extensive Streuobstwiese angepflanzt werden, unter Verwendung lokaler Obstsorten.

Bezüglich der Fauna wurde das Plangebiet durch das Büro Abia gutachterlich untersucht ("Untersuchung der Brutvogelfauna und des Feldhamsters im Bereich der zu erstellenden Bebauungspläne Nr.

406 und 408 südlich der Ortschaft Hüpede / Stadt Pattensen", Neustadt 09/2008). Hierbei wurde ein Bau des Feldhamsters festgestellt, für den nicht eindeutig festgestellt werden konnte, ob er derzeit bewohnt wird. Für den Fall, dass im Frühjahr ein Feldhamster gefunden wird, wird der Feldhamster auf eine Fläche in der Gemeinde Söhlde, Landkreis Hildesheim, umgesiedelt werden. Hier wird ein Konzept zur feldhamstergerechten Bewirtschaftung umgesetzt, das in Abstimmung zwischen der Eigentümerin der Fläche und der zuständigen Fachbehörde (Nds. Landesamt für Wasserwirtschaft, Küstenschutz u. Naturschutz, Frau Pott-Dörfer) erfolgt. Die Umsetzung der Maßnahme wird durch einen städtebaulichen Vertrag geregelt.

Brutvögel konnten im Plangebiet nicht festgestellt werden. Das verloren gehende Nahrungsangebot der ehem. landwirtschaftlichen Fläche wird durch die Anlage einer extensiven Streuobstwiese ausgeglichen. Die Spitze der Ausgleichsfläche, im Übergangsbereich zu den weiterhin ackerbaulich genutzten Flächen, wird als Wiese eingerichtet, um für ein breites Artenspektrum durch baumfreie Bereiche Nahrungsangebote bereitzustellen.

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 408, Teil B der Begründung, stellt ausführlich die Belange von Natur und Landschaft dar. Auf ihn wird an dieser Stelle verwiesen.

## **A.8 Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung - Begründung**

Zum Bebauungsplan Nr. 408 "Vor dem Dammfeld" wird für das Plangebiet eine örtliche Bauvorschrift (Bauvorschrift über Gestaltung) verfasst.

Die Inhalte sind auf dem Planblatt des Bebauungsplanes aufgeführt.

### **A.8.1 Geltungsbereich**

Die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung gilt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 408 "Vor dem Dammfeld".

### **A.8.2 Erforderlichkeit**

Eine örtliche Bauvorschrift wurde für diesen Bebauungsplan notwendig, da bereits für den bestehenden Bebauungsplan Nr. 460 "Hohes Holzfeld" eine örtliche Bauvorschrift vorliegt. Es sollen Grundzüge für die Bebauung festgelegt werden, die eine übergreifende Gestaltung beider Gebiete gewährleistet, da vergleichbare Lagebedingungen in enger räumlicher Nachbarschaft bestehen.

Die Nähe zum Landschaftsschutzgebiet ist zu berücksichtigen. Die Zielsetzung der Örtlichen Bauvorschrift des Bebauungsplanes Nr. 460 "Hohes Holzfeld", die "Gebäude dem historisch gewachsenen, dörflich geprägten Ortskern von Hüpede anzupassen und die Gestaltung des Ortsrandes aufzubessern" soll weiterverfolgt werden.

Die Bebauung soll innerhalb eines bestimmten Rahmens eine Abgestimmtheit erreichen, die eine gestalterische Verträglichkeit der Gebäude untereinander im Gebiet selbst und der Baugebiete in ihrer Gesamtheit mit dem anschließenden Dorf und dem umgebenden Landschaftsraum ermöglicht.

Da Hüpede ein ländlich geprägter Ort ist, sollen charakteristische Gestaltungselemente des dörflichen Umfeldes aufgenommen werden und innerhalb des Neubaugebietes umgesetzt werden. Gerade

im Kontrast zu städtischen Baugebieten wird erwartet, dass Bauwillige, die im ländlichen Raum sich niederlassen, auch ein entsprechendes Umfeld vorfinden und mittragen wollen.

Gleichzeitig ist die Stadt Pattensen bestrebt, die dörfliche Ausprägung ihrer ländlich geprägten Ortschaften, innerhalb einer zukunftsorientierten Entwicklung, weitgehend zu erhalten und zu sichern. Dies kann nur durch eine Formulierung von Gestaltungszielen und darauf abgestimmte Regelungen erfolgen, wie sie die Örtliche Bauvorschrift ermöglicht.

### **A.8.3 Inhalt der Örtlichen Bauvorschrift**

Die Örtliche Bauvorschrift trifft Regelungen zur Sockelhöhe der baulichen Anlagen, zu den Dachformen, Dachneigungen und den Dacheindeckungen unter Berücksichtigung der Farbe und des Materials.

In § 2 der Örtlichen Bauvorschrift wird eine Sockelhöhe von 0,80 m festgesetzt, um dorfuntypische, hohe Sockel zu vermeiden.

In § 3 (1) der Örtlichen Bauvorschrift werden Flachdächer und Pultdächer ausgeschlossen. Dem Kontext entsprechend werden nur Dachneigungen von 30° bis 45° zugelassen, wobei Dachaufbauten, Wintergärten, Garagen und Nebenanlagen davon ausgenommen sind.

In § 3 (2) der Örtlichen Bauvorschrift werden Aussagen zur Gliederung der Dachfläche durch Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachfenster gegeben, in § 3 (3) Angaben zu Material- und Farbverwendung. In § 3 (4) werden Aussagen zur Gestaltung von DREMPeln (Kniestöcken) getroffen. Durch diese Regelungen soll auf ein ausgewogenes Erscheinungsbild der Dachfläche, und damit der Dachlandschaft des Ortes, hingewirkt werden.

## **A.9 Städtebauliche Werte**

Die Teilaufhebung des B-Planes Nr. 406 hat eine Flächengröße von 850 qm, die Neuaufstellung des B-Planes Nr. 408 hat eine Größe von 25.100 qm.

Insgesamt sind auf 25.100 qm ausgewiesen:

- Allgemeines Wohngebiet	13.500 qm (53,8%)
- Straßenverkehrsfläche	4.060 qm (16,2%)
- öffentliche Grünfläche	7.170 qm (28,5%)
- Fläche für Gemeinbedarf	370 qm ( 1,5%)

## **A.10 Bebauungsentwurf**

Dem Bebauungsplan ist zur Illustration als Anlage 1 ein Bebauungsentwurf beigelegt. Der Entwurf stellt hinsichtlich der Bebauungsformen, der Lage der Bebauung, der Bauflächenaufteilung und Standorte zu pflanzender Bäume eine von mehreren Möglichkeiten dar, und ist damit unverbindlich.



## **Teil B Umweltbericht**

### **B.1 Umweltbericht - Einleitung**

Das Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz-Bau - EAG Bau) vom 24. Juni 2004 setzt als Artikelgesetz die Vorgaben der Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlamentes und des Rates vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme (Plan-UP-Richtlinie) um.

Nach § 2 (4) Satz 1 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen für die Umweltbelange eine Umweltprüfung zu erarbeiten, auf die eine Durchführung eines Bauleitplans voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen haben kann. Die Daten, hierzu zählen auch die Eingriffsregelung und Bodenschutz-Belange, werden ermittelt, in dem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Gemäß § 2a BauGB ist der Umweltbericht nach der Anlage zu diesem Gesetz auszuarbeiten und in der Begründung zum Bauleitplan darzustellen.

#### **B.1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans**

##### **B.1.1.1 Angaben zu Standort**

Der Planungsraum befindet sich im Süden der Ortschaft Hüpede, anschließend an das Baugebiet "Hohes Holzfeld". Auf einer Fläche, die derzeit als Ackerfläche intensiv genutzt wird, soll eine Wohnbebauung mit Erschließung und Grünflächen eingerichtet werden. Die westliche und die südliche Grenze des Planungsraumes bilden die Grenzen des einbezogenen Flurstücks 40/24, es schließen Ackerflächen an. Die östliche Grenze bildet der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 406 "Hohes Holzfeld", 1. Änderung, mit den dort getroffenen Darstellungen einer öffentlichen Grünfläche "Sportplatz". Im Norden grenzen die Wohnhäuser am "Martha-Schlinkert-Weg" an, ebenso wie das Gelände des Kindergartens und Freibereiche der Grundschule Hüpede.

##### **B.1.1.2 Art des Vorhabens und Festsetzungen**

Der Bebauungsplan weist ein Allgemeines Wohngebiet aus, mit den dazugehörigen Erschließungsstraßen und Fußwegen. Im Osten wird als Abgrenzung zum Sportplatz eine schalltechnisch bemessene Abstandsfläche - Grünzone als Spielplatz, Parkanlage und Rückhaltebecken sowie öffentliche Parkplätze - errichtet, im Südwesten, innerhalb des LSG H-34 kommt es auf einer Grünfläche zur Ausweisung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Weiterhin kommt im Wohngebiet am Westrand die Festsetzung "Fläche anzupflanzender Bäume und Sträucher" zur Darstellung, Bereiche zur Ortsrandeingrünung werden dargestellt. Ein Fußweg im Süden, parallel zum Graben, schließt an die Ausweisungen des B-Planes Nr. 406 an. Naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen kommen innerhalb des Geltungsbereiches zur Darstellung.

Es gibt Bereiche des B-Planes Nr. 406, deren Festsetzungen aufgehoben werden (Teilaufhebung). Es betrifft die Flurstücke 40/21, 40/22, 40/23. Diese 850 qm großen Flächen werden in den neu aufzustellenden B-Plan Nr. 408 planerisch in das Gesamtkonzept mit einbezogen.



### B.1.2 Umfang des Vorhabens und Bedarf an Grund und Boden

Der Geltungsbereich dieser Planung hat eine Größe von rd 25.100 qm, darin sind flächenmäßig enthalten:

- |                           |                   |
|---------------------------|-------------------|
| - Allgemeines Wohngebiet  | 13.500 qm (53,8%) |
| - Straßenverkehrsfläche   | 4.060 qm (16,2%)  |
| - öffentliche Grünfläche  | 7.170 qm (28,5%)  |
| - Fläche für Gemeinbedarf | 370 qm ( 1,5%).   |

Einbezogen in den Bebauungsplan Nr. 408 sind folgende Flurstücke der Flur 3, der Gemarkung Hüpede: 40/21 (ganz), jeweils als Teilfläche 40/22, 40/23, 40/24 und 39/48.

### B.1.3 Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplanungen

#### B.1.3.1 Fachgesetze

Für das anstehende Planverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB (i.d.F. vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 21.12.2006) i.V.m. § 21 Abs. 1 BNatSchG (i.d.F. vom 25.03.2002, zuletzt geändert am 08.04.2008) maßgeblich.

Zum Immissionsschutz wurden bei der Planung beachtet:

- das Bundesimmissionsschutzgesetz (i.d.F. vom 14.05.1990, zuletzt geändert am 26.09.2002)
- die Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV)
- die Freizeitlärmmrichtlinie (TA-Lärm).

#### B.1.3.2 Fachplanungen

Das **Regionale Raumordnungsprogramm** 2005 für die Region Hannover weist dem Raum Hüpede verschiedene Funktionen zu. Westlich und südlich von Hüpede liegen Vorsorgegebiete für Natur und Landschaft. Der Niederungsbereich des Hüpeder Baches ist westlich und östlich der Ortslage als Gebiet zur Verbesserung der Landschaftsstruktur und des Naturhaushaltes ausgewiesen. Die Bereiche außerhalb der Siedlungsbereiche von Hüpede sind als Vorsorgegebiete für die Landwirtschaft dargestellt, aufgrund von hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials.

Der **Landschaftsrahmenplan** für den ehemaligen Landkreis Hannover (1990) entwickelt als verbindlicher Fachplan für den Naturraum der Börden in die Calenberger Lössbörde, hier Pattenser Ebene, folgendes Leitbild:

*" In einer an naturnahen Ökosystemen verarmten Landschaft wie der Börde muss deshalb neben der möglichst vollständigen Sicherung der noch verbliebenen naturnahen Lebensräume der Entwicklungsaspekt (Regeneration und Neuschaffung von Biotopen) im Vordergrund stehen. ... Die Fließgewässer der Börden gehören zu den am stärksten beeinträchtigten in Niedersachsen. .. Infolge naturfernen Ausbaus und intensiver Unterhaltungsmaßnahmen sind nahezu alle Gewässer an biotoptypischen Strukturen stark verarmt." (Auszug LRP, S. 181 f.)*

- Räumliche Zielschwerpunkte für diesen Raum sind daher:  
Schaffung von Kleinstrukturen und Verbindung derselben miteinander.

Ein flächendeckender oder teilgebietsbezogener **Landschaftsplan** liegt für das Gebiet der Stadt Pattensen nicht vor.

## **B.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **B.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes der Umweltmerkmale**

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im unbeplanten Zustand werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegungen zu geben. Anschließend wird die mit der Durchführung der Planung verbundene Veränderung des Umweltzustandes dokumentiert und bewertet. Die aus dem Vollzug der Planung entstehenden erheblichen Umweltauswirkungen werden deutlich herausgestellt, um daraus anschließend im folgenden Kapitel Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich abzuleiten.

#### **B.2.1.1 Schutzgut Mensch**

Für die Menschen, die derzeitigen Bewohner in der Umgebung des geplanten Baugebietes sowie die Anwohner des geplanten Sportplatzes und Kleinspielfeldes, sind im Zusammenhang mit der Planung Auswirkungen auf das Wohn- und Lebensumfeld und die Erholungsfunktion von Bedeutung. Die geplante Wohnbebauung schließt an die Straßen "Martha-Schlinkert-Weg" und "Else-Ury-Weg" an, im Baugebiet kommt es zur Anlage einer Straßenschleife. Es ist nicht mit einem erhöhten Lärmpegel im angrenzenden Baugebiet zu rechnen. Die neue Bebauung soll auf Ackerflächen, die derzeit Produktions- und keine Erholungsflächen sind, durchgeführt werden. Auch hier ist mit keiner Beeinträchtigung für die Anwohner zu rechnen.

Für den Sportplatz und das Kleinspielfeld wurde ein schalltechnisches Gutachten vom Ing.-Büro Bonk-Maire-Hoppmann, Garbsen, im April 2008 erstellt. Hier wäre aufgrund der Nutzungszeiten eine lärmbezogene Beeinträchtigung der Anwohner möglich. Der Gutachter kommt abschließend zu dem Ergebnis, dass für die schalltechnisch relevanten Geräuschsituationen bei der Durchführung des Spiel- und Trainingsbetriebes auf dem Sportplatz und auch die Benutzung des Kleinspielfeldes im Regelfall der Immissionswert für Allgemeine Wohngebiete weitgehend eingehalten wird. Der Abstand des Sportplatzes von Wohnbebauung ist so ausreichend groß gewählt, dass eine Störung der Anwohner aus lärmtechnischen Aspekten weitgehend nicht eintritt.

Bezogen auf das Schutzgut Mensch werden bei Einhaltung der Immissionswerte, wie sie gutachterlich dargestellt wurden, erhebliche Belästigungen ausgeschlossen. Eine weitere Untersuchung des Schutzgutes Mensch wird deshalb nicht erforderlich.

#### **B.2.1.2 Schutzgut Arten und Biotope**

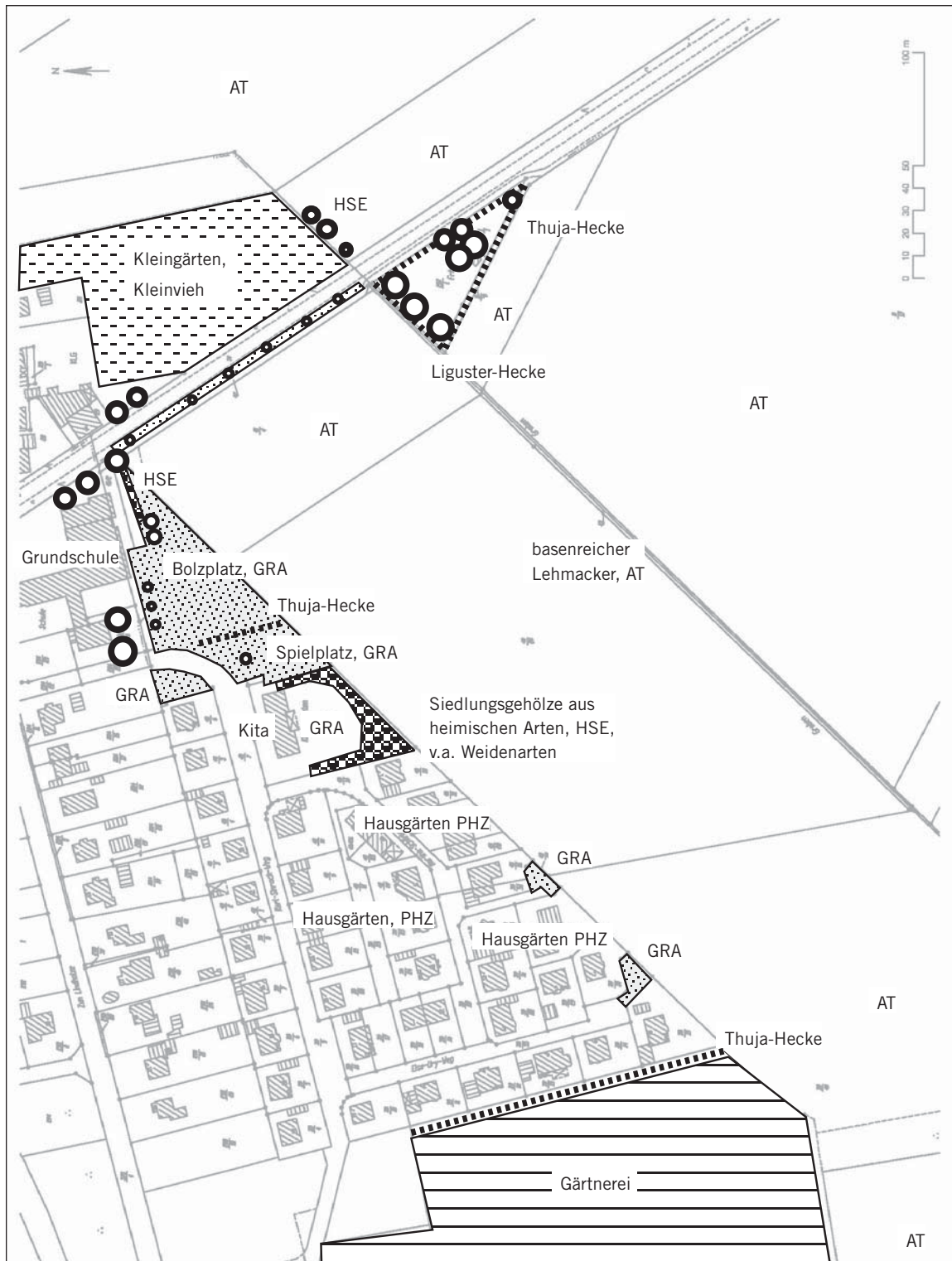
Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

##### **Floristische Belange - Biotoptypen**

Die heutige potenzielle natürliche Vegetation wäre auf der Pattenser Ebene, im Bereich von Hüpede, ein Eichen-Hainbuchenwald feuchter kalkreicher Böden in Durchdringung mit mesophilem Buchenwald. Die Flächen im Geltungsbereich werden intensiv ackerbaulich genutzt. Östlich begrenzt die Kreisstraße 203 den Bereich. Im Norden befinden sich Wohngrundstücke, Kindergarten und Grundschule jeweils mit Freibereichen. Im Westen und im Süden befinden sich weitere intensive Ackerflä-

chen. Im Süden bildet ein landwirtschaftlicher Entwässerungsgraben, gradlinig ausgebaut, die Plan-  
 gebietsgrenze. Im Südwesten ragt das Landschaftsschutzgebiet LSG H-34 in das Plangebiet. Die  
 nachfolgende Karte gibt einen Überblick zur räumlichen Verteilung der Biotoptypen.

**Karte 1:** Verteilung der Biotoptypen im Geltungsbereich und auf angrenzenden Flächen  
 mit Kennzeichnung von Einzelbaum-Standorten



Die Wertigkeit der intensiv genutzten Ackerflächen (AT) im Plangebiet ist sehr gering. Die vorhandenen floristischen Elemente werden den folgenden Biotoptypen und Wertigkeiten zugeordnet:

- |                                  |                                       |                    |
|----------------------------------|---------------------------------------|--------------------|
| - AT                             | basenreicher Lehm-, Tonacker          | Wertstufe I - II   |
| - PHZ                            | neuzeitlicher Haus- und Ziergarten    | Wertstufe II       |
| - GRA                            | artenarmer Scherrasen                 | Wertstufe I - II   |
| - HSE                            | Siedlungsgehölze aus heimischen Arten | Wertstufe II - III |
| - Einzelgehölze                  |                                       | Wertstufe III      |
| - Hecken (überwiegend Koniferen) |                                       | Wertstufe I - II   |

Bei den dargestellten Einzelbäumen handelt es sich um:

- entlang der Straße K 203 auf Gräserstreifen: 6 x Vogelbeere, Stammumfang ca. 15 - 20 cm
- am Friedhof im Westen: Sandbirke (StU 100), Hainbuche (StU 150), Silberweide (StU 160 cm)
- am Friedhof an Kapelle: 2 x Winterlinde (StU 140 cm); am Eingangstor: 2 x Lärche (StU 70-80)
- am Schulparkplatz: Winterlinde in groß und klein, begrenzt von Heckenrosen
- auf Wiese und Bolzplatz südlich vor der Schule: 5 x Winterlinde (StU 50 - 60 cm bzw. 20 cm)
- auf dem Spielplatz: 1 x Winterlinde (StU 30 cm) sowie Thuja-Hecke.

### **Faunistische Belange - Tierarten**

Mit der Novellierung des BNatSchG 2007 in Verbindung mit der FFH-Richtlinie wurde der Schutz für die wildlebenden europäischen Vogelarten neu definiert. Danach ist die Eingriffsfläche und die umgebenden Bereiche in der Bedeutung als Lebensraum für die hier relevanten Vogelarten einzuschätzen und zu bewerten. Ein entsprechendes Fachgutachten wurde an das Büro ABIA GbR, Neustadt, in Auftrag gegeben.

Das Vorkommen von Feldhamstern ist in den Bördebereichen der Region auf Ackerflächen mit bindigen tiefgründigen Böden bekannt, der Feldhamster hat in der Pattenser Ebene einen Populationschwerpunkt. Die Umgebung der Ortschaft Hüpede bietet potenzielle Lebensräume für diese streng geschützte Tierart. Dazu wurde ebenfalls das Büro ABIA GbR, Neustadt, mit einer gezielten Untersuchung beauftragt.

Das Fachgutachten des Büro ABIA zu den regional- und habitatspezifisch zu erwartenden charakteristischen Arten im Untersuchungsgebiet liegt seit September 2008 vor und kam zu folgenden Ergebnissen:

#### Vogelarten

Die Bestandsaufnahme der Vogelarten erfolgte durch fünf Begehungen im Zeitraum von Mitte April - bis Anfang September 2008. Innerhalb des Untersuchungsgebietes, das im Jahr 2008 als Kartoffelacker genutzt wurde, konnten in der Brutsaison 2008 keine Brutvögel festgestellt werden. In den benachbarten Ackerflächen wurden bodenbrütende Vogelarten der großflächig offenen Ackerlandschaft wie Feldlerche und Schafstelze beobachtet. Rebhühner und Kiebitze wurden nicht gesichtet.

Für andere Vogelarten fehlen auf der ackerbaulich genutzten Fläche die zum Nestbau erforderlichen Strukturen (Gehölze, Nischen usw.), sie scheiden daher als Brutvögel innerhalb des Untersuchungsgebietes aus. Sie sind jedoch in der Umgebung im Bereich des Friedhofes und im Siedlungsbereich vorhanden und nutzen das Untersuchungsgebiet teilweise zur Nahrungssuche.

### Feldhamster

Bei der Begehung im Frühjahr 2008 (Mitte April) wurden keine Anzeichen auf Winterbaue der Feldhamster auf der Fläche festgestellt. Im Spätsommer 2008 (Anfang September) wurde im nördlichen Untersuchungsgebiet in der Nähe des angrenzenden Kindergartens eine Bodenröhre zu einem Hamsterbau mit einem Durchmesser von ca. 8 cm festgestellt, allerdings ohne Spuren auf einen aktuellen Belauf. Es ist gemäß Gutachten anzunehmen, dass das Tier ggf. schon die Winterruhe begonnen hat.

Das Fachgutachten zur Fauna ("Untersuchung der Brutvögel und des Feldhamsters im Bereich der zu erstellenden Bebauungspläne Nr. 406 und 408 südlich der Ortschaft Hüpede/ Stadt Pattensen", Neustadt 09/2008) war Teil der öffentlichen Auslegung dieses Bebauungsplanes und liegt in der Stadtverwaltung Pattensen zur Einsicht vor.

Gemäß Art. 4 der EU-Vogelschutzrichtlinie (79/409/EWG) sind die EU-Mitgliedstaaten verpflichtet, die flächen- und zahlenmäßig geeigneten Gebiete für Arten des Anhangs I der Richtlinie (Art. 4 Abs. 1) und für Zugvogelarten (Art. 4 Abs. 2) zu Besonderen Schutzgebieten (BSG, Europäische Vogelschutzgebiete) zu erklären und der Europäischen Kommission für die Bildung des ökologisch vernetzten Schutzgebietssystems Natura 2000 zu melden. Hier gibt es kein Gebiet, das diesen Kriterien genügt.

Im Geltungsbereich des Vorhabens bestehen keine Naturschutzgebiete, kein Nationalpark, kein Biosphärenreservat. Im Geltungsbereich selbst oder direkt daran anschließend gibt es keine Biotop entspr. § 28a und § 28 b NNatG. Das LSG H-34 ragt in den Geltungsbereich hinein.

### **Bewertung**

Es handelt sich im Bearbeitungsgebiet um intensiv genutzte Ackerflächen der Börde-Kulturlandschaft, insgesamt ist die Fläche ist gehölzfrei. Das Bearbeitungsgebiet hat für die floristischen Belange eine nur sehr geringe Bedeutung, hier gibt es keine erheblichen Beeinträchtigungen durch den geplanten Eingriff. Die floristischen Belange werden daher nicht weiterverfolgt.

Die ackerbaulich genutzte Fläche bietet nur wenigen habitatspezifischen Tierarten, vorwiegend den Arten der offenen Feldflur, Lebensraum. Die nachfolgende Bewertung der faunistischen Belange stützt sich auf das Fachgutachten des Büro ABIA GbR, Neustadt, zur Untersuchung der Brutvogelfauna und des Feldhamsters.

### Vogelarten

Ein Ausbleiben von Brutnachweisen zum Zeitpunkt der Untersuchungen im Jahr 2008 ist auf die Nutzung der Fläche als Kartoffelacker und die damit verbundenen häufigen Bodenbearbeitungen im Brutzeitraum zurückzuführen. Aufgrund der auf den unmittelbar benachbarten Ackerflächen gesicherten Arten wie Feldlerche und Schafstelze ist das Untersuchungsgebiet als potentieller Lebensraum bodenbrütender Vogelarten einzustufen. Die Fläche wird derzeit als Teillebensraum der auf den Nachbarflächen brütenden Tiere wie auch anderer Vogelarten der Siedlungsbereiche genutzt, die das Gebiet zur Nahrungssuche frequentieren. Bei der Feldlerche handelt es sich um eine in Niedersachsen als "gefährdet" eingestufte Art. Insgesamt ist davon auszugehen, dass das Gebiet eine durchschnittliche Bedeutung für die Brutvogelgemeinschaften der offenen Feldflur besitzt.

Durch das geplante Vorhaben sind für bodenbrütende Vogelarten keine grundsätzlichen artenschutzrechtlichen Verstöße gegen den §42 BNatSchG verbunden, da auf der Fläche keine Tiere gesichtet wurden. Grundsätzlich ist die gesamte Umgebung des Bearbeitungsgebietes potentieller Lebens-

raum für die Brutvogelarten, so dass die ökologische Funktion bezüglich der Fortpflanzungs- und Ruhestätten weiter erfüllt wird.

Es ist davon auszugehen, dass aufgrund der geplanten Überbauung von Teilflächen und dem damit verbundenen Verlust von Nahrungsangeboten eine Beeinträchtigung für Brutvogelarten wie auch für die häufigeren Arten des Siedlungsbereiches entsteht. Der geplante Eingriff ist mit dem Verlust eines Teillebensraumes verbunden, der entsprechend auszugleichen ist.

#### Feldhamster

Der Feldhamster ist eine "Anhang IV"-Art der FFH-Richtlinie und zählt daher zu den nach §10 Abs.2 Nr.11b BNatSchG streng bzw. besonders geschützten Tierarten, er gehört zu den in Niedersachsen wie auch bundesweit stark gefährdeten Arten. Mit einem Eingriff darf grundsätzlich kein Verstoß gegen die Verbote des §42 BNatSchG verbunden sein.

Der vorgefundene Hamsterbau befindet sich genau auf der Kreuzung der geplanten Zufahrtsstraße zu dem Baugebiet. Durch die mit der Errichtung des Baugebiets einhergehenden Baumaßnahmen sind sowohl der Bau an sich, wie auch das eventuell darin vorkommende Tier durch die Bodenbewegungen bedroht. Hier greift das Tötungsverbot und das Störungsverbot nach §42 Abs. I BNatSchG, ein solcher Eingriff ist unzulässig. Das Vorkommen des Hamsters ist nach Ende der Winterruhe im Frühjahr 2008 zu prüfen, vorher dürfen in diesem Bereich keine Bauarbeiten durchgeführt werden.

Sofern der Bau unbewohnt ist, treffen die Verbote des §42 BNatSchG dann nicht zu, wenn die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Grundsätzlich ist das gesamte Gebiet potentieller Lebensraum für den Feldhamster, so dass die ökologische Funktion bezüglich der Fortpflanzungs- und Ruhestätten weiter erfüllt werden würde, wenn sich herausstellt, dass der vorgefundene Hamsterbau unbewohnt ist. Durch den geplanten Eingriff entstehen in diesem Fall keine erheblichen Beeinträchtigungen.

Sofern der Bau bewohnt ist, ist von einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population auszugehen. Der Eingriff ist nur dann zulässig, wenn die Beeinträchtigungen durch entsprechende Maßnahmen ausgeglichen werden.

#### **B.2.1.3 Schutzgut Boden**

Mit Grund und Boden soll gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sparsam umgegangen werden. Der Bereich im Süden von Hüpede weist ausgedehnte Löss- und Lösslehmschichten der Börde auf. Als Bodentypen stehen Braunerde und Parabraunerde an.

Für den Bereich des B-Planes Nr. 408 "Vor dem Dammfeld" wurde im Juli 2008 vom Ingenieurbüro Dr. Röhrs & Herrmann ein Baugrundgutachten für die Erschließung des Baugebietes erstellt. Der Baugrund weist eine ca. 0,50 m mächtige Schicht aus Oberboden auf, darunter befindet sich bis in 1,70 m Tiefe eine Schicht aus Löß und bis in 3,50 m Tiefe eine Schicht aus Geschiebelehm. Darunter konnte bis in eine Tiefe von 6,00 m glazifluvialer Sand festgestellt werden. Im Gutachten wurde aufgrund des ermittelten, geringen Durchlässigkeitsbeiwertes des Bodens ( $K_f$ -Wert ca.  $2 \cdot 10^{-7}$ ) von einer dezentralen Versickerung von Niederschlagswasser innerhalb des geplanten Baugebietes abgeraten. Bedingt durch die Anschlusshöhen der Kanäle erfolgt die Oberflächenentwässerung über straßenbegleitende Gräben, die das Niederschlagswasser offen in eine zentrale Regenrückhalte mulde ableiten.

Weiterhin wurden für den Bereich des Sportplatzneubaus (Fläche im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 406, 1. Änderung) Bodenuntersuchungen durchgeführt (Gutachten erstellt durch Büro für Sport und Freiraumplanung, August 2006; bodenmechanische Untersuchungen durch: Prüflabor für Freisportanlagen, Walsrode, August 2006). Die dort ermittelten Ergebnisse gelten analog für die Flächen dieses B-Planes. Demzufolge steht Oberboden in einer Mächtigkeit von 25 - 30 cm an. Es folgt



eine Schicht mit tonigem Lehm (tL) bzw. schluffigem Lehm (uL). Teilweise wurde kleiner Sandeinlagerungen von 20 - 30 cm Stärke vorgefunden. Die Kartierung fand in einem sehr trockenen Zeitraum statt (Sommer 2006), der Grundwasserstand lag in einer Tiefe von 3,20 m. In feuchteren Zeiten, z.B. dem Winterhalbjahr, liegt der Grundwasserstand wohl 0,50 bis 1,0 m höher.

Die Leistungsfähigkeit des Bodens ist insgesamt durch den hohen Anteil an Ackerflächen und deren Bewirtschaftungsform (Schadstoffeintrag, Verdichtung, Erosion) stark eingeschränkt. Eine natur- oder kulturhistorische Bedeutung der Böden ist nicht gegeben, der Bodentyp tritt in der Börde sehr häufig auf. Es handelt sich nicht um einen Archivboden.

### **Bewertung**

Die Bewertung des Bodens erfolgt nach dem Natürlichkeitsgrad des Bodens bzw. dessen aktueller Beeinträchtigung. Diese Böden werden der mittleren Wertstufe II (auf einer III-stufigen Skala) zugeordnet. Sie haben eine allgemeine Bedeutung für den Naturschutz.

Im Bauleitplanverfahren wird ein erheblicher Eingriff in den Bodenhaushalt vorbereitet. Hieraus leiten sich für das Plangebiet erhebliche Umweltauswirkungen und ein flächenhaftes Kompensationserfordernis ab. Mit entsprechenden Festsetzungen ist auf den Eingriff in den Bodenhaushalt zu reagieren.

Dieses Schutzgut wird weiter untersucht, weil zu erläutern ist, inwieweit die neue Nutzung / Überbauung Auswirkungen auf den Boden hat.

#### **B.2.1.4 Schutzgut Wasser**

Die **Grundwasser**neubildungsrate liegt zwischen 100 und 200 mm/a, die Gefährdung des Grundwassers ist mittel. Das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung ist mittel. Eine Versickerung von Oberflächenwasser ist durchaus möglich.

**Oberflächengewässer** befinden sich nicht im Plangebiet. Eine Grabenparzelle verläuft außerhalb, direkt an der südlichen Grenze des Geltungsbereichs. In dem Grabenprofil befindet sich kein Wasser.

Das Plangebiet befindet sich nicht im gesetzlichen Überschwemmungsgebiet oder im Wasserschutzgebiet, Heilquellengebiet oder im Bereich einer Trinkwasseranlage.

### **Bewertung**

Die Belange des Wassers -Grundwasser und Oberflächenwasser- werden nicht beeinträchtigt. Dieses Schutzgut wird nicht weiter untersucht.

#### **B.2.1.5 Schutzgut Klima und Luft**

Die Stadt Pattensen gehört großraumklimatisch zum Klimabezirk "Weser-Aller-Gebiet". Das ozeanisch geprägte Klima weist bei milden Wintern und nicht zu heißen Sommern geringe Jahresschwankungen der Lufttemperatur auf. Die mittlere jährliche Niederschlagssumme liegt bei rd. 550-600 mm. Das Maximum der Niederschläge fällt im Sommerhalbjahr. Die Leineniedering ist die überregionale Linie für den Frisch- und Kaltlufttransport.

Das Schutzgut Luft wird auf der 3-stufigen Skala im Mittelbereich, der Wertstufe II, eingeordnet. Es handelt sich hier um Bereiche mit geringen Funktionen für den Klimaausgleich sowie wenig beeinträchtigte Bereiche.

### **Bewertung**

Erhebliche klimatische Beeinträchtigungen durch den Vollzug der Planung sind, auch aufgrund der geringen Plangebietsgröße, nicht zu erwarten. Für das Schutzgut Klima / Luft ergibt sich kein Kompensationsbedarf. Dieses Schutzgut wird nicht weiter untersucht.

#### **B.2.1.6 Schutzgut Landschaftsbild und Erholung**

Der Schutz und die Pflege des Landschaftsbildes sind wichtige Ziele der Naturschutzgesetzgebung. Die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft sind entsprechend § 1 NNatG als Lebensgrundlage des Menschen und als Voraussetzung für seine Erholung in Natur und Landschaft nachhaltig zu sichern.

Die Landschaft wird räumlich als Ganzes erlebt, welches aus dem Zusammenspiel von Topografie und Bewuchs geprägt wird. Auch Geräusche und Gerüche treten angenehm oder störend in Erscheinung. Maßstab für die Bewertung ist die naturraumtypische Eigenart einer Landschaft. Dieses ist das Ergebnis der naturraumangepassten Nutzungsformen durch den Menschen. So entwickeln sich regional unterschiedlich ausgeprägte Landschaften, bedingt durch Geländeform, Bodenverhältnisse, wirtschaftliche Bedingungen. Dieses naturraumtypische Erscheinungsbild bietet Identität und ist für den Einzelnen mit Erinnerungen und einem Heimatgefühl verbunden.

Der Planungsraum befindet sich am südlichen Ortsrand von Hüpede. Der bisherige Ortsrand wird hier von den Wohnhäusern, dem Kindergarten und der Grundschule mit relativ spärlicher Bepflanzung gebildet. Von West, Süden und Osten sind die Ackerflächen einsehbar.

Die Vielfalt der Landschaft und ihre Naturnähe werden als von allgemeiner Bedeutung bewertet (Wertstufe II), da das Landschaftsbild in Teilen beeinträchtigt, im wesentlichen aber erkennbar ist.

Der Geltungsbereich wird derzeit in keiner Weise von Erholungssuchenden frequentiert, da er durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung nicht zugänglich ist. Eine Erholungsqualität ist auf dieser Teilfläche nicht gegeben.

### **Bewertung**

Durch den Bau eines neuen Wohngebietes wird sich der südliche Ortsrand von Hüpede verändern, eine Beeinträchtigung ist gegeben. Aus diesem Grund ist der Eingriff hinsichtlich des Belanges Landschafts-, Ortsbild erheblich und wird weiter untersucht.

#### **B.2.1.7 Schutzgut Kulturgüter / Sachgüter**

Der Stadtverwaltung ist im Planbereich das Vorkommen von Kultur- oder Sachgütern bzw. von Baudendenkmälern o.ä. unbekannt. Dieser Belang wird nicht weiter untersucht.



### B.2.1.8 Wechselwirkung der Schutzgüter

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten. Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushaltes, die sog. Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes, komplexes Wirkungsgefüge.

Im Plangebiet führt die Überbauung von Boden zwangsläufig zu einem Verlust der Funktion des Bodens und der Vegetation, gleichzeitig ist der geplante Eingriff mit Lebensraumverlusten für geschützte Tierarten der Feldflur verbunden. Bei Überbauung des Bodens kann sich der Abfluss des Oberflächenwassers erhöhen. Erhebliche Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen sind im Plangebiet für die Schutzgüter Boden und Landschaftsbild zu erwarten.

**Tab.1:** Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Beeinträchtigung
Mensch	Lärmbelästigung durch Sportbetrieb in Wohngebieten	*
Pflanzen	Entfernung von Ackerflächen und Ackerflora, Allerweltsar-	-
Tiere	Vorkommen von streng geschützten Arten	(**)
Boden	1. Beeinträchtigung der Bodenfunktion durch Überbauung	**
Wasser	1. Reduzierung der GW-Neubildungsrate durch Versiegelung 2. Beschleunigung des Wasserabflusses mit gleichzeitiger dezentraler Regenwasserrückhaltung	* *
Luft /Klima	Veränderung des örtlichen Kleinklimas	-
Landschaft	Beeinträchtigung des vorhandenen Ortsrandes	**
Kultur- u. Sachgüter	nicht vorhanden	-
Wechselwirkungen	bezogen auf Boden und Landschaftsbild	**

Erläuterung: \*\* erheblich / \* weniger erheblich / - nicht erheblich /  
(\*\*) erheblich, bisher nicht eindeutig nachweisbar

## B.2.2 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes

### B.2.2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der Planung sind die unter Kap. B.2.1 ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Arten und Biotope, Boden und Landschaftsbild verbunden. Im Zuge der Realisierung der Planung können auf der Grundlage der Kompensation der Eingriffe für o.g. Schutzgüter sowie die Wechselwirkungen zwischen Landschaft und Siedlung Verbesserungen erreicht werden.

### B.2.2.2 Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung

Ohne die beabsichtigte Bebauung mit Wohnhäusern und Erschließungsstraßen würden die Flächen weiterhin in der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung verbleiben. Die Bodenfunktionen bleiben

erhalten, das Landschafts-, Ortsbild würde im jetzigen Zustand verbleiben, keine neuen Siedlungszonen unterbrechen den gewohnten Ein- und Fernblick. Die Flächen behalten ihre allgemeine Bedeutung für die Tierwelt.

### **B.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen**

Die Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in ihrer Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Im besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 21 Abs. 1 BNatSchG die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch geplante Siedlungserweiterungen zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu entwickeln. Die Bauleitplanung an sich stellt keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar, sie bereitet einen Eingriff vor. Nicht unbedingt erforderliche Beeinträchtigungen sind aber durch die planerische Konzeption zu unterlassen bzw. zu minimieren und entsprechende Wertverluste durch Aufwertung von Teilflächen durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Die Bilanzierung der betroffenen Schutzgüter findet in den nachfolgenden Teilkapiteln statt. Gleichfalls erfolgt dann die Beschreibung der geeigneten Maßnahmen zur Verminderung bzw. zum Ausgleich (Anpflanzungsgebote, Aufwertungsflächen etc.).

Die einzelnen Schritte der Vermeidung und Verringerung werden nachfolgend als zusammengefasste Zielvorstellungen und anschließend durch die auf die jeweiligen betroffenen Schutzgüter bezogene Maßnahme konkretisiert.

#### **B.2.3.1 Allgemein umweltbezogene Zielvorstellungen**

Aus der Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile ergeben sich hinsichtlich der umweltbezogenen Zielvorstellungen Anforderungen aufgrund der erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen für folgende Teilbereiche:

- Extensivierung von Teilflächen
- Maßnahmen für das Orts- und Landschaftsbild.

#### **B.2.3.2 Schutzgut Arten und Biotope**

##### Feldhamster

Die geplante Errichtung des Baugebietes ist mit erheblichen Auswirkungen auf den Lebensraum des Feldhamsters verbunden, sofern der im nördlichen Teil der Fläche festgestellte Bau bewohnt ist. Ein Eingriff ist nur dann zulässig, wenn die Verbote des § 42 BNatSchG nicht berührt werden und die Beeinträchtigungen durch Maßnahmen zum Schutz der betroffenen Tiere und zur kontinuierlichen Sicherung ihres Lebensraumes ausgeglichen werden. Die in Betracht kommende Umsiedlung auf eine hamstergerecht bewirtschaftete und kontinuierlich gesicherte Fläche bietet insofern auch eine Chance für die weitere Entwicklung dieser stark gefährdeten Tierart.

Sollte sich nach Ende des Winterschlafes (Ende April bis Mitte Mai) herausstellen, dass der Bau von einem Feldhamster bewohnt ist, ist das Tier fachgerecht auf eine für Hamster geeignete Fläche umzusiedeln. Mit den Bauarbeiten und damit verbundenen Bodenbewegungen kann erst nach der Um-

siedlung begonnen werden. Als Ausgleichsmaßnahme zur Sicherung der ökologischen Funktion ist eine feldhamstergerechte Kompensationsfläche bereit zu halten. Pro Hamsterbau werden 1.000 qm als erforderliche Kompensationsfläche angesetzt. Für eine möglicherweise notwendig werdende Umsiedlung sind rechtzeitig Vorkehrungen zu treffen. Für eine hamsterfreundliche Bewirtschaftung ackerbaulich genutzter Flächen ist auf eine geringe Bearbeitungstiefe und einen möglichst späten Stoppelumbruch (nicht vor dem 15.10.) zu achten. Unzulässig ist der Einsatz von Bewässerung, das Ausbringen von Flüssigdüngern, Gülle, Jauche oder Klärschlamm und der Einsatz von Rodentiziden. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln darf nur nach den Anforderungen des integrierten Anbaus vorgenommen werden. Die Fläche ist dauerhaft ackerbaulich mit geeigneten Feldfrüchten zu bewirtschaften, vorteilhaft sind temporäre Brachen und eine relativ lückige Einsaat.

#### Vogelarten

Die geplante Bebauung ist mit einem Verlust von Teillebensräumen, vorwiegend Nahrungshabitaten, für Brutvogelarten der offenen Ackerflur wie auch für die Vogelarten des benachbarten Siedlungsbereiches verbunden. Der Ausgleich hat durch eine angemessene Aufwertung des Lebensraumes zu erfolgen. Erforderliche Kompensationsmaßnahmen sind unmittelbar auf der Fläche des Bearbeitungsgebietes zu schaffen. Sie sind auf einer geeigneten, für Kompensationsmaßnahmen vorgesehenen Fläche zu integrieren. Dabei sollen möglichst vielfältige Strukturen geschaffen werden, um Nahrungsangebote für ein breites Artenspektrum zu schaffen. Der Anteil offener Wiesenflächen soll im Hinblick auf die Brutvogelarten anteilig auf der Gesamtfläche überwiegen.

### **B.2.3.3 Schutzgut Boden**

Zur Ermittlung des Eingriffes werden die städtebaulichen Werte herangezogen:

1.0	Gesamtfläche, ca.	25.100 qm (100%)
	davon:	
	Wohnbaufläche	13.500 qm (53,8%)
	Straßenverkehrsfläche	4.060 qm (16,2%)
	Fläche für Gemeinbedarf	370 qm ( 1,5%)
	Öffentliche Grünfläche	7.170 qm (28,5%)
2.0	Wohnbaufläche	13.500 qm
	davon:	
	Bepflanzungsstreifen auf Grundstücken	360 qm
3.0	Straßenverkehrsfläche	4.060 qm
	davon:	
	Fahrbahn	2.780 qm
	Parkplätze	460 qm
	Fußwege	760 qm
	Verkehrsgrünfläche	60 qm
4.0	Öffentliche Grünfläche	7.170 qm
	davon:	
	Ausgleichsfläche, im LSG gelegen	3.300 qm
	Bereich für Regenrückhaltebecken	1.060 qm
	Spielfeldbereich	1.780 qm
	Parkanlage, direkt südlich der Kita	560 qm
	Ortsrandgrün im Süden	470 qm

Bei der Festlegung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind die Größe der versiegelten Fläche, die betroffenen Bodeneigenschaften und die Bodenfunktionen zu berücksichtigen. Bei einer Versiegelung von Böden mit mittlerer Qualität (Wertstufe II) sind die Kompensationsmaßnahmen im Verhältnis von 1 : 0,5 für voll- und teilversiegelte Oberflächenbeläge in Anrechnung zu bringen (Nds. MELF, Hannover, 2001).

Die Kompensation errechnet sich wie folgt:

1.	Wohnbaufläche	13.500 qm
	mögliche Überbaubarkeit auf den Grundstücken ca. 50 %	
	$13.500 \times 0,5 =$	6.750 qm
2.	Flächen für Fahrbahn, Fußwege und Parkplätze	4.000 qm
	$(2.780 + 460 + 760 = 3.820)$	
3.	Summe der Flächen 1. - 2.	10.750 qm

Das Schutzgut Boden wird auf rd. 10.750 qm beeinträchtigt.

Kompensationserfordernis:  $10.750 \text{ qm} \times 0,5 = 5.375 \text{ qm}$ .

Für Beeinträchtigungen des Schutzgut Boden müssen also insgesamt 5.375 qm, gerundet **5.400 qm**, an Kompensationsflächen zur Verfügung gestellt werden. Für die Kompensation ist vorrangig die Entsiegelung von Flächen erforderlich. Soweit keine entsprechenden Entsiegelungsmöglichkeiten bestehen, sind die Flächen aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung zu nehmen und entsprechend zu entwickeln. Diese Flächen sind im B-Plan vorhanden, sie befinden sich beispielsweise in der westlichen Ecke, innerhalb des LSG H-34.

### Unvermeidbare Belastungen

Die Überbauung und damit die anteilige Versiegelung des Bodens ist an diesem Standort für das ausgewählte Projekt unvermeidbar.

#### B.2.3.4 Schutzgut Wasser

Unbelastetes Oberflächenwasser wird aufgefangen und über ein Regenrückhaltebecken gedrosselt und zeitverzögert in das örtlichen Kanalnetz in der Straße "Karl-Simrock-Weg" eingeleitet. Das Rückhaltebecken, das nur temporär Wasser führt, wird als flache Mulde ausgebildet und wird in Teilbereichen für Spielplatzzwecke mitgenutzt. Es entstehen keine weiteren Kompensationsansprüche.

#### B.2.3.5 Schutzgut Landschaftsbild

Das neue Wohnbaugebiet am Südrand von Hüpede bildet eine Beeinträchtigung des Landschafts- und Ortsbildes. Es wird eine neue Ortsgrenze von der Gärtnerei im Westen (in etwa) bis zum Friedhof Oerie im Osten gebildet. Der Siedlungsraum schiebt sich weiter in den Landschaftsraum vor, es entsteht hierdurch eine Beeinträchtigung der vorhandenen Situation.

Ausgleich:

Auf einer Länge der westlichen (ca. 85 m), der südlichen (ca. 90 m) und der südöstlichen Grenze (ca. 85 m) der Wohnbauflächen, also dem Bereich des direkten Anschlusses der privat genutzten Freiflächen an die freie Kulturlandschaft, ist in einer Mindestbreite von jeweils 4 m eine Gehölzanpflanzung durchzuführen:  $260 \text{ m} \times 4 \text{ m} = \mathbf{1.040 \text{ qm}}$ . Ein Teil der Bepflanzung wird auf den Grundstücken am westlichen Rand der Wohnbaufläche selbst durchgeführt. Der südliche Rand der Wohn-

bebauung schließt unmittelbar an das LSG H-34 an, hier werden Bepflanzungsmaßnahmen (Obstwiese) durchgeführt, die auch eine Ortsrandbildung bewirken.

Am südöstlichen Rand der Wohnbauflächen werden Pflanzmaßnahmen in einer öffentlichen Grünfläche zur Ortsrandeingrünung durchgeführt. Hier sind Obstbäume in Reihenstellung auf Gräserstreifen anzupflanzen. Am östlichen Rand der Grünflächen "Regenrückhaltebecken" und "Spielplatz" sind weitere Streifen mit Gehölzen zu bepflanzen. Hier wird der Übergang zwischen Siedlungszone und Sportanlage grünplanerisch gestaltet.

Bei den Pflanzungen ist darauf zu achten, dass die Bestimmungen des Nds. Nachbarrechtsgesetzes zum Grenzabstand beachtet werden. Weiterhin ist auf die gefährdungsfreie und gefahrlose Benutzung des Weges für die Bewirtschaftungsfahrzeuge Rücksicht zu nehmen.

#### **B.2.3.6 Übrige Schutzgüter**

Die Schutzgüter Mensch, Pflanzen, Wasser, Klima/Luft sowie Kultur-/Sachgüter werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Hier erfolgt keine weitere Einschätzung dieser Belange.

#### **B.2.3.7 Kompensationsflächen**

##### **Schutzgut Arten und Biotope**

###### Vogelarten

Als Ausgleich für die Beeinträchtigung potentieller Nahrungsgebiete für bodenbrütende Vogelarten wie auch für die Arten des Siedlungsbereiches werden auf der Maßnahmenfläche im LSG entsprechende Voraussetzungen geschaffen, um das vorhandene Nahrungsangebot für ein breites Artenspektrum zu ergänzen. Der Ausgleich erfolgt in angemessenem Umfang durch erhebliche Verbesserung und Aufwertung der Fläche als Nahrungshabitat. Die derzeit ackerbaulich genutzte Fläche (3.300qm) wird in eine extensive Streuobstwiese umgewandelt. Auf dem nördlichen Teil (ca. 1.500 qm) ist die Pflanzung von Obstbäumen vorzusehen, der südliche Teil (ca. 1.800 qm) im Übergang zum Landschaftsschutzgebiet ist im Hinblick auf bodenbrütende Vogelarten als extensiv bewirtschaftete, offene Wiesenfläche ohne Gehölzstrukturen herzustellen. Die Maßnahmen werden in den grünordnerischen Festsetzungen in Kapitel 2.3.8 detailliert dargestellt.

###### Feldhamster

Die Ausgleichsmaßnahmen für beeinträchtigte Lebensräume des Feldhamsters werden erst relevant, wenn der Eingriff tatsächlich durchgeführt wird (nach Beendigung des B-Plan-Verfahrens). Sofern sich der auf der Fläche vorgefundene Hamsterbau als bewohnt herausstellt, ist vor Beginn geplanter Baumaßnahmen eine Befreiung nach §62 BNatSchG bei der Naturschutzbehörde zu beantragen. Mit der Erteilung einer Befreiung ist eine Berichtspflicht an die Europäische Kommission verbunden. Eine Befreiung kommt im Einzelfall aufgrund der Schaffung von Ersatzmaßnahmen in Betracht (z.B. Optimierung des Lebensraumes des Feldhamsters auf einer Ersatzfläche). Die Flächengröße und die Art der Ersatzmaßnahme orientiert sich an den speziellen Anforderungen des Feldhamsters (siehe Kapitel B 2.3.2).

Die Stadt Pattensen hat beschlossen, für den Fall, dass der Hamsterbau bewohnt ist und eine Umsiedlung erforderlich wird, im Vorfeld eine geeignete externe Ausgleichsfläche bereit zu stellen. Dabei handelt es sich um eine Fläche in der Gemeinde Söhlde (Landkreis Hildesheim), in der Ortschaft Nettlingen, Flurstück 80/5, Gemarkung Nettlingen, Flur 2. Sie ist Teil eines Feldes von ca. 6 ha Größe, für das bereits ein Konzept zur hamstergerechten Bewirtschaftung besteht. Die Bewirtschaftung erfolgt in Abstimmung der Eigentümerin und der zuständigen Fachbehörde (Nds. Landesamt für

Wasserwirtschaft, Küstenschutz und Naturschutz, Frau Pott-Dörfer). Die Eigentümerin Frau Frederike Vornkahl, Mühlengasse 6, 31185 Nettlingen, wird dort eine Teilfläche von 1.000 qm zur Verfügung stellen (siehe Anlage 2 zur Begründung). Zwischen der Stadt Pattensen und der Eigentümerin sind dazu entsprechende Vereinbarungen getroffen worden, die durch einen städtebaulichen Vertrag geregelt werden.

### **Schutzgut Landschaftsbild und Boden**

Es werden durch die Eingriffe flächenhafte Kompensationsmaßnahmen notwendig:

- Schutzgut Boden 5.400 qm
- Schutzgut Landschaftsbild 1.040 qm.

Der Ausgleich durch flächenhafte Kompensationsmaßnahmen (Schutzgüter Landschaftsbild und Boden) wird komplett innerhalb des Geltungsbereiches vorgenommen. Eine Doppelkompensation für die Belange von Boden und Landschaftsbild ist zulässig, d.h. die Anpflanzungsmaßnahmen, die eine optische Verbesserung des Landschaftsbildes bewirken, sind gleichzeitig auch positiv für die Belange des Bodens anzurechnen (z.B. Durchwurzelung, Bodenleben). Diese Verbesserungen beziehen sich immer im Vergleich zu dem Ausgangszustand artenarmer Lehm-, Tonacker.

#### **1. Landschaftsbild**

Die erforderlichen 1.040 qm werden als Bepflanzungstreifen auf den Privatgrundstücken (360 qm) und als Ortsrandgrün (470 qm) bereitgestellt. Die noch fehlenden 210 qm gehören anteilig zu der 3.300 qm großen Kompensationsfläche, die innerhalb des LSG H-34 liegt.

---> Kompensationsanspruch erfüllt

#### **2. Boden**

Es werden 5.400 qm an Ausgleichsflächen benötigt, um eine rechnerische Kompensation zu erzielen. Die Maßnahmenfläche im LSG (Entwicklung zu extensiver Streuobstwiese) hat eine Größe von 3.300 qm. Auf den Privatgrundstücken werden auf 360 qm, auf den Flächen für das Ortsrandgrün auf 470 qm und auf dem östlichen Bepflanzungstreifen auf 460 qm deutliche Bodenverbesserungen durch Bepflanzungstreifen durchgeführt. Auf weiteren anrechenbaren 1.650 qm werden durch Nutzungsänderungen (vorher: Intensivacker) und Anpflanzungen auf den östlich gelegenen öffentlichen Grünflächen wie Rückhaltebecken, Spielplatz und Parkanlage durch standortgerechte Laubgehölz- bzw. Obstbaumanpflanzungen Bodenverbesserungen durchgeführt. Die genannten öffentlichen Grünflächen (Parkanlage, Spielplatz, Rückhaltebecken) haben insgesamt eine Größe von 3.400 qm. In der Gesamtsumme ergeben sich 6.240 qm an Ausgleichsflächen.

---> Kompensationsanspruch erfüllt

#### **3. Ausgleichsfläche (Spielplatz) aus dem Ursprungsplan Nr. 406**

Im Ursprungsplan Nr. 406 war die Öffentliche Grünfläche "Spielplatz" auf Flurstück 40/22 als eine Ausgleichsfläche für die naturschutzrechtliche Bilanzierung festgesetzt worden. Mit einer Größe von 1.165 qm wurde sie in die Berechnung eingestellt. Eine Teilfläche des Flurstücks 40/22 mit einer Größe von 252 qm ist in den Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Planes Nr. 406 einbezogen worden, der überwiegende Flächenanteil mit 913 qm befindet sich im Geltungsbereich dieses B-Planes. Hier ist auch im Verhältnis von 1:1, also für 913 qm, der Ausgleich nachzuweisen. Die Verlagerung dieser Spielplatz-Ausgleichsfläche erfolgt in diesem Plan auf eine nach Süden versetzte Position, in einer Größe von 1.518 qm. Eine textliche Festsetzung regelt zusätzlich die Bepflanzung der Fläche mit Laubbäumen, auf angrenzenden Flächen werden weitere Bepflanzungsmaßnahmen umgesetzt. Der rechnerische Nachweis dieser umgelagerten Kompensationsfläche ist somit vollständig erbracht.

### B.2.3.8 Beschreibung der grünordnerischen Maßnahmen

In der grünordnerischen Gliederung weist das Plangebiet Schwerpunktbereiche im Sinne von Ökoto-  
pen auf: verbindende Randzonen in naturnaher Ausgestaltung, grünbestimmte Nutzungsbereiche für  
den Aufenthalt und das Spiel, Grünflächen zur Einrichtungen der Regenwasserrückhaltung und im  
Wohngebiet die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, teilweise mit Bepflanzungsbindungen, als  
Hausgärten auf.

Ein wesentliches Ziel liegt darin, Bereiche für die Entwicklung von Natur und Landschaft im Sinne  
flächiger und linearer Vernetzungselemente auszuweisen und für diesen Zweck vorzubereiten. In den  
Plangebietsflächen, die bisher ausschließlich unter landwirtschaftlicher Nutzung standen, werden  
naturnah zu entwickelnde Zonen neu vorbereitet, damit sich, weiträumig und auf den Nahbereich  
bezogen, eine ökologische Verbundenheit durch Artenaustausch einstellen kann.

In den textlichen Festsetzungen werden verschiedene grünordnerische Maßnahmen beschrieben.  
Sie werden im folgenden näher erläutert und begründet:

#### 1. Maßnahmenfläche im LSG

Der 3.300 qm große Bereich wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung als Fläche  
für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft aus-  
gewiesen. Die bisherige intensiv genutzte Ackerfläche ist in eine artenreiche Wiese mit Obstgehöl-  
zen umzuwandeln. Dazu ist die Fläche mit einer authochthonen, artenreichen Wildblumen-Gräser-  
Mischung einzusäen. Eine Sukzession ist nicht zulässig. Die Wiese ist als zweischürige Mahd oder  
durch Beweidung zu pflegen. Die erste Mahd ist nicht vor dem 30.06. eines Jahres durchzuführen,  
eine zweite Mahd ist erst nach dem 15.09. zulässig. Das Mähgut ist abzutransportieren, Düngerga-  
ben allgemein oder Schädlingsbekämpfungsmittel sind ausgeschlossen. Auf der Fläche sind 18  
hochstämmige Obstbäume regionaler, bewährter Sorten in Abständen von 8 bis 10m anzupflanzen  
und zu pflegen. Die Pflanzung ist auf dem nördlichen Teil der Fläche anzulegen (ca. 1.500 qm), der  
südliche Teil (ca. 1.800 qm) ist als gehölzfreie, extensive Wiesenfläche herzustellen, um bodenbrü-  
tenden Vogelarten ein zusätzliches Nahrungsangebot zu bieten. Es ist zusätzlich zulässig, an der  
Nordwestseite dieser Fläche eine Gruppe kleinerer Feldgehölze mit einer Länge von 20 m in dichte-  
rer Stellung anzupflanzen. Die Breite dieser Pflanzung soll 5 m nicht überschreiten.

Es ist nicht zulässig, über diese Flächen eine Zufahrt oder einen rückwärtigen Grundstücksausgang  
auszubilden. Es ist auf dieser Fläche nicht gestattet Nebenanlagen (Lauben, Hütten o.ä.) oder Spiel-  
geräte jeglicher Art zu errichten.

#### 2. Bepflanzungsstreifen auf den Grundstücken

Dieser randliche Streifen ist mit standortgerechten Laubbäumen und -sträuchern gemischt zu be-  
pflanzen. Die Verwendung von Nadelgehölzen ist ausgeschlossen. Als Bepflanzungsmaß gilt: pro an-  
gefangene 100 qm Anpflanzungsfläche auf jedem betroffenen Grundstück ist ein Laubbaum zu  
pflanzen. Pro angefangene 4 qm Anpflanzungsfläche ist ein Laubstrauch zu pflanzen. Die Gehölze  
sind gleichmäßig, versetzt zueinander und in 2-reihiger Anordnung anzupflanzen.

Ziel dieser Maßnahme ist, im Westen einen Ortsrand mit landschaftstypischen Gehölzen aufzubauen  
und die neue Siedlung in den sonst offenen Börderraum einzubinden.

#### 3. Bepflanzungen auf den Grünstreifen "Ortsrand"



Auf diesen beiden 5 m breiten Streifen im Süden des Wohngebietes (60 m lang) und des Regenrückhaltebeckens (34 m) sind jeweils hochstämmige Obstbäume in Reihenstellung anzupflanzen. Auf dem westlichen Teilstück sind 7 Gehölze, auf dem östlichen Teilstück sind 4 Gehölze zu pflanzen. Diese Obstbaumreihe ist die Fortsetzung der Bepflanzung im südlichen Bereich des Sportplatzes (B-Plan 406, 1. Änderung) und setzt sich fort nach Westen in die größere Maßnahmenfläche der Streuobstwiese. Die Obstbäume sind auf einem artenreichen Gräserstreifen anzupflanzen. Eine Sukzession ist zu unterbinden, der Gräserstreifen ist ein- bis zweimal jährlich zu mähen bzw. zu beweiden, mit Abtransport des Mähgutes von der Fläche.

4. Bepflanzungsstreifen an der Fläche des Rückhaltebeckens und als Abtrennung zum Sportplatz  
In Nord-Südrichtung ist eine gemischte Baum- und Strauchpflanzung in 4 m Breite anzulegen. Eine gleichwertige Anpflanzung mit Artenspektrum und Bepflanzungsmaß erfolgt auch im Randbereich des angrenzenden Sportplatzgeländes. So wird eine dann insgesamt 8 m breite, ökologisch wirkungsvolle Bepflanzung angelegt, die gleichzeitig auch den optischen Abschluss des Wohngebietes bildet. Der Gehölzstreifen dient zusätzlich als Vernetzung zwischen den Bepflanzungen im vorhandenen Baugebiet und den neu anzulegenden, randlichen Gehölzen im Süden des Plangebietes.

5. Auf der Fläche für den Spielplatz sind wahlweise 8 Laubbäume anzupflanzen. Die Stellung der Bäume ist frei wählbar. Eine Versiegelung der Fläche ist nicht vorgesehen.

6. Im Bereich des Rückhaltebeckens für das Oberflächenwasser sind 3 standortgerechte Bäume und 5 Sträucher anzupflanzen. Die Anordnung der Gehölze ist frei wählbar. Durch die Vorgabe eines Bepflanzungsmaßes wird eine Begrünung initiiert, die je nach Bedarf weiter ausgestaltet werden kann (z.B. mit feuchteliebenden Stauden oder Gräsern).

7. Auf der Fläche der öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage sind wahlweise 2 Laubbäume anzupflanzen. Die Stellung der Bäume ist frei wählbar. Es wird empfohlen, die Bäume parallel zur Erschließungsstraße A und zur Baumreihe östlich der Straße anzupflanzen, so dass hier ein Alleecharakter entsteht und der Straßenverlauf deutlicher hervorgehoben wird. Bei dieser Art der Gestaltung sind nur Bäume der gleichen Art zu verwenden (vgl. auch Beschreibung zu 9).

8. Im Straßenraum und auf den Flächen für öffentliche Parkplätze sind Bäume anzupflanzen. Pro 4 Stellplätze ist ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen. Die Pflanzfläche dazu muss 12 qm groß sein, sie darf in ihrer Funktion nicht eingeschränkt werden (dauerhafte Offenhaltung mit geeigneten Maßnahmen). Für den Ausbau der Straßenflächen ist je angefangene von straßenverkehrlichen Anlagen jeglicher Art (dazu zählen auch Bürgersteige und Fußwege, nicht jedoch die öffentlichen Parkplätze) überdeckter Grundfläche ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen. Die Pflanzfläche dazu muss 12 qm groß sein, sie darf in ihrer Funktion nicht eingeschränkt werden (dauerhafte Offenhaltung mit geeigneten Maßnahmen, z.B. Poller, Absperrpfosten).

Entlang der Straßen, an den öffentlichen Parkplätzen und den Fußwegen werden Bereiche für Baumpflanzungen freigehalten. Es wird ein inneres Grünsystem aufgebaut, das Ausbreitung und Verknüpfung in anderen öffentlichen Freiflächen sowie in den privaten Gärten findet.

9. An der Zufahrt in das neue Wohngebiet vom Karl-Simrock-Weg aus, vorbei am Kindergartengelände, sind ostseitig des Fußweges innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf 2 hochstämmige Laubbäume, Abstand untereinander ca. 8 - 10 m, anzupflanzen. Auf der Westseite der Planstraße A sind bodendeckende Rosen in dem 1,50 m breiten Grünstreifen zu pflanzen (hier sind die Abstände zum Kindergartengelände zu gering, um Laubbäume anzupflanzen. Es ist in diesem Bereich die Ver-



wendung von nur einer Baumart vorgeschrieben. Die Bereiche zwischen den Bäumen sind als artenreicher Wiesenstreifen auszubilden.

10. Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 100 qm von baulichen Anlagen jeglicher Art überbauter Grundfläche (dazu zählen neben dem Wohngebäude auch Zufahrten, Terrassen, Stellplätze, Carports, Garagen, Gartenhäuschen etc.) ein Obstgehölz oder ein Laubbaum anzupflanzen. Exotische, fremdländische und nadelige Gehölze sind untypisch und bieten den kleineren Tieren, Faltern und Insekten keinen Lebensraum. Die Verpflichtung, auf den Grundstücken einige Gehölze zu pflanzen, lässt noch genügend Gestaltungsraum für andere Bepflanzungen und Nutzungen.

## **B.3      Zusätzliche Angaben**

### **B.3.1    Verwendete Untersuchungsmethoden**

Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft wurde für diesen Bebauungsplan ein Fachbeitrag zur Eingriffsregelung erstellt, dessen Ergebnisse in die verschiedenen Teilkapitel zu diesem Umweltbericht eingearbeitet wurden. Die Eingriffsregelung bezieht sich fachlich auf den Landschaftsrahmenplan des Landkreises Hannover (1990), auf eine durch das Planungsbüro SRL Weber ausgeführte Struktur- und Biotoptypenkartierung (Februar 2008), sowie auf die Untersuchung der Brutvogelfauna und des Feldhamsters des Büro ABIA GbR, Neustadt (April bis September 2008). Die Kompensationsberechnung zur Bilanzierung in den Kapiteln B.2.3.2 und B.2.3.4 greift zurück auf die "Naturschutzfachlichen Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" des Nds. Landesamtes für Ökologie (Hrsg.) von 1994 sowie auf die "Leitlinie Naturschutz und Landschaftspflege im Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz" des Nds.Min.ELF (Hrsg.) vom Nov. 2001.

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben.

### **B.3.2    Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen - Monitoring**

Die beschriebenen und festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen werden nach der Durchführung von der Verwaltung bzw. von der Aufsichtsbehörde, Region Hannover, Amt für Umwelt, kontrolliert und überwacht.

### **B.3.3    Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Im südlichen Bereich der Ortschaft Hüpede, südlich anschließend an Kindergarten und Grundschule, ist der Ausbau von Flächen für wohnbauliche Nutzungen geplant. Gleichzeitig soll der örtliche Sportplatz in den Bereich an der Kreisstraße 203 verlegt werden. Weiterhin ist ein vom Deutschen Fußballbund gefördertes Kleinspielfeld angelegt worden. Die Flächen werden derzeit als Ackerfläche intensiv genutzt. Auf einer Fläche von rd. 18.000 qm ist der Bau von ca. 23 Wohnhäusern (freistehend oder Doppelhäuser) mit Erschließungsstraßen vorgesehen. Zusätzlich dazu erfolgt die Anlage eines begrünten Abstandsstreifens (mit Spielplatz und Rückhaltebecken) zum Sportplatz. Der Sportplatz wird über eine gemeinsame Zufahrt zur Grundschule von der K 203 erschlossen. Die Freibereiche um den Sportplatz sind zu gestalten und bepflanzen. Die Flächen im Südwesten werden als Extensiv-Obstbaumwiese ausgebildet. Gleichzeitig wird für Bewirtschaftszwecke des Grabs eine Erschließung im Süden freigehalten.

Der Planungsraum in der Börde-Kulturlandschaft hat insgesamt eine geringe Bedeutung für den Naturhaushalt. Das Plangebiet wird derzeit als Ackerfläche intensiv landwirtschaftlich genutzt und ist gehölzfrei. Sie bietet nur wenigen Tierarten der offenen Feldflur geeigneten Lebensraum. Auf der Fläche wurde der Bau eines Feldhamsters gefunden, für den nicht eindeutig festgestellt werden konnte, ob er bewohnt ist. Der Feldhamster ist eine "Anhang IV"-Art der FFH-Richtlinie und zählt zu den nach §10 Abs.2 Nr.11b BNatSchG streng geschützten Arten. Der Bereich des Hamsterbaus darf bis zum Ende der Winterruhe, wenn festgestellt werden kann, ob der Bau bewohnt ist, nicht durch Bodenbewegungen im Rahmen von Bauarbeiten beeinträchtigt werden. Für den Fall, dass ein Feldhamster vorgefunden wird, wird eine externe, hamstergerecht bewirtschaftete Ausgleichsfläche in der Gemeinde Söhlde, Landkreis Hildesheim, zur Umsiedlung des Tieres bereitgestellt. Vor Beginn geplanter Baumaßnahmen ist in diesem Fall eine Befreiung nach §62 BNatSchG bei der Naturschutzbehörde zu beantragen. Diese Befreiung kommt nur im Einzelfall aufgrund der Schaffung von Ersatzmaßnahmen in Betracht (z.B. Optimierung des Lebensraumes des Feldhamsters auf der Ersatzfläche). Die Umsetzung der Maßnahme wird durch einen städtebaulichen Vertrag geregelt.

Brutvögel konnten im Plangebiet nicht festgestellt werden. Die Fläche wird derzeit zur Nahrungssuche von unterschiedlichen, in der Umgebung vorkommenden Vogelarten genutzt. Der Verlust von Nahrungsangeboten wird durch Aufwertung des Lebensraumes auf einer extensiv genutzten Streuobstwiese ausgeglichen. Im Übergangsbereich zum Landschaftsschutzgebiet wird ein großer Teil als offene Wiese von Gehölzen freigehalten, um Nahrungsangebote für ein breites Artenspektrum bereitzuhalten.

Das Landschaftsschutzgebiet H-34 ragt im Südwesten in den Geltungsbereich hinein. Ansonsten bestehen keine weiteren nach Europa-, Bundes- oder Landesrecht zu schützenden floristischen oder faunistischen Strukturen oder Arten.

Die Änderung der Flächennutzung verursacht beim Schutzgut Boden und beim Schutzgut Landschaftsbild erhebliche Beeinträchtigungen. Diese Eingriffe sind nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung funktional auszugleichen. Die naturschutzrechtlich relevanten Maßnahmen werden überwiegend im Geltungsbereich durchgeführt, die Fläche für die potentiell erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen für den Feldhamster werden in der Gemeinde Söhlde bereitgestellt.

Durch den Vollzug der Planung sind die Schutzgüter Mensch, Pflanzen und Tiere, Wasser und Klima/Luft nicht betroffen. Die angrenzenden Nutzungen werden nicht beeinträchtigt.

Abschließend wird festgestellt, dass keine erheblichen, dauerhaften, nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, wenn alle Kompensationsmaßnahmen sach- und fachgerecht ausgeführt werden.

## Teil C Abwägungen

### C.1 Abwägung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 1 BauGB (*frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit*) und § 4 Abs. 1 BauGB (*Beteiligung der Behörden*)

Die Stellungnahmen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB abgegeben worden sind, hat der Rat der Stadt Pattensen abschließend in seiner Sitzung am 07.05.2009 beraten und die Abwägung beschlossen.

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

Stadt  
Region

**Pattensen  
Hannover**

Bebauungsplan  
Ortschaft

**Nr. 408 "Vor dem Dammfeld"  
Hüpede**

Abwägung

**der Stellungnahmen nach § 3 (1) BauGB - Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit  
und § 4 (1) BauGB - Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange**

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
<p>aha, Abfallwirtschaft Region Hannover</p> <p>02.06.08</p>	<p>Gegen den B-Plan 408 bestehen keine Bedenken, wobei wir vorsorglich darauf hinweisen, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- die Kurvenradien sowie die Ein- und Ausfahrquerschnitte bei Straßeneinmündungen für Fahrzeuge mit dem Wenderadius von 9,0 m ausgelegt sein müssen</li> <li>- aufgrund der Höhe der Abfallsammelfahrzeuge bei den von ihnen zu befahrenden Verkehrsflächen ein dauerhafter Höhenfreiraum von mind. 4,0 m eingehalten (z.B. bei der Anpflanzung von Bäumen, Aufstellung von Verkehrs- und Hinweisschildern, Straßenbeleuchtung o.ä.) werden muss</li> <li>- die Bewohner möglicher hinterliegender Grundstücke, die nicht direkt angefahren werden können, ihre Abfälle am nächstmöglichen Halteplatz der Entsorgungsfahrzeuge bereitstellen müssen.</li> </ul>	<p>Die gegebenen Hinweise werden beachtet.</p>
<p>Deutsche Telekom, Netzproduktion GmbH, Hannover,</p>	<p>Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des neuen Baugebietes durch die Deutsche Telekom AG ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich.</p>	

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
07.05.2008	<p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Technische Infrastruktur Niederlassung Nordwest, PTI 21, Postfach, 30145 Hannover, Telefon (0511) 308-7508, so früh wie möglich (wünschenswert 3 Monate) vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p> <p>Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Deutsche Telekom AG nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher folgendes sicherzustellen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,</li> <li>- dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Wege- und Leitungsrecht zugunsten der Deutschen Telekom AG entsprechend § 9(1) Ziffer 21 BauGB eingetragen wird. Die Eintragung der Dienstbarkeit erfolgt kostenfrei für die Deutsche Telekom AG,</li> <li>- dass eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.</li> </ul>	<p>Die Anzeige wird erfolgen.</p> <p>Die aufgeführten Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
E.ON Avacon AG, Sarstedt, 29.05.2008	<p>Wir haben keine Einwände. Jedoch bitten wir Sie, in der Begründung zum B-Plan aufzunehmen, dass die geplanten und vorhandenen Bauten von uns mit Strom und Gas versorgt werden können. Sobald der B-Plan Rechtskraft erlangt hat, bitten wir um Benachrichtigung.</p> <p>Wir teilen mit, dass der Schutz und Bestand unserer Versorgungsleitungen gewährleistet sein muss. Bei Tiefbauarbeiten sind die aktuellen Bestandspläne schriftlich in unserem Betrieb Sarstedt anzufordern. Ansprechpartner Leitungsauskunft: Frau Hartmann, Jacobistr. 3, 31157 Sarstedt, Tel: 05066-8335897.</p> <p>Soweit im B-Plan die Erschließung von Grundstücken durch Privatwege vorgesehen ist, bitten wir vor Veräußerung der Wege an die Anlieger um Eintragung von beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten zum Schutz der von uns vorgesehenen und betriebenen Versorgungseinrichtungen.</p>	<p>Der Sachverhalt wird in die Begründung aufgenommen.</p> <p>Die Benachrichtigung wird erfolgen.</p> <p>Eine Abstimmung wird innerhalb der Ausbauplanung erfolgen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover, 20.05.2008	<p>Zur fachlichen Bewertung des Schutzgutes Boden im Rahmen von Bauleitplanungen bildet das Bundes-Bodenschutzgesetz die Grundlage. Hinweise zur Berücksichtigung von Bodendaten in der Bauleitplanung können dem Leitfaden "Bereitstellung von Bodendaten für die Bauleitplanung", Arbeitshefte Boden, Heft 2000/2, entnommen werden.</p> <p>Eine besondere Bedeutung kommt den natürlichen Bodenfunktionen und der Archivfunktion des Bodens zu.</p> <p>Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen der natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kultugeschichte so weit wie möglich vermieden werden</p>	<p>Eine flächen- und bodensparende Siedlungsplanung liegt im Interesse der Stadt Pattensen.</p>

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
<p>noch: LBEG</p>	<p>(vgl. §1 BBodSchG). Böden mit einer besonders hohen Leistungsfähigkeit hinsichtlich dieser Funktion gelten als besonders schutzwürdig und sollten vor einer Überplanung besonders geschützt werden.</p> <p>Im Leitfaden "Schutzwürdige und schutzbedürftige Böden in Niedersachsen" sind die entsprechenden Böden zusammengestellt. Er ist ebenfalls zu beziehen (Nachhaltiges Niedersachsen, Heft 25/2003). Zu den besonders schutzwürdigen Böden zählen in Niedersachsen danach insbesondere:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Böden mit besonderen Standorteigenschaften (Extremstandorte)</li> <li>- naturnahe Böden</li> <li>- Böden mit einer hohen natürlichen Bodenfruchtbarkeit</li> <li>- Böden mit einem hohen Wasserspeichervermögen</li> <li>- Böden mit einem hohen Filterpotenzial gegenüber Schwermetallen, organischen Belastungen und Nitrat</li> <li>- Böden mit naturgeschichtlicher oder kulturgeschichtlicher Bedeutung</li> <li>- seltene Böden.</li> </ul> <p>Eine Karte der schutzwürdigen Böden ist auf unserem Kartenserver (<a href="http://www.lbeg.niedersachsen.de">www.lbeg.niedersachsen.de</a>) im Internet unter "Kartenserie Böden" eingestellt.</p>	<p>Die angesprochene Karte zeigt für den gesamten Raum um die Ortschaft Hüpede (Ausnahme sind die Niederungsräume der Gewässer und die Wälder) und in allen weiteren Richtungen im Stadtgebiet Pattensen "Böden mit hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit". Es handelt sich hierbei um die sehr guten Böden mit dem Bodentyp Parabraunerde.</p>



Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
nach: LBEG	<p>Im Plangebiet der 26. Änderung des FNP der Stadt Pattensen kommen nach unseren Erkenntnissen Parabraunerden mit einer hohen natürlichen Bodenfruchtbarkeit, einem hohen Wasserspeichervermögen und einem hohen Filterpotenzial vor. Sie zählen zu den besonders schutzwürdigen Böden, die vor Überbauung besonders geschützt werden sollen.</p> <p>Weiterhin empfehlen wir, vor der Festsetzung von Flächennutzungen zu überprüfen, ob ggf. Bodenbelastungen durch Schadstoffe vorhanden sind. Dabei sind die fachlichen Vorgaben des BBodSchG bzw. der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung hinsichtlich der Aspekte Probennahme, Analytik und nutzungsspezifische Bewertung einzuhalten.</p>	<p>Würde die Bodenqualität als alleiniger Faktor zur Standortentscheidung für Bauvorhaben herangezogen werden, dann könnte im gesamten Stadtgebiet von Pattensen keine weitere Siedlungstätigkeit mehr stattfinden.</p> <p>Bei der hier vorliegenden Bebauungserweiterung wird auf das Kriterium Bodenschutz sehr wohl Rücksicht genommen, in dem der Versiegelungsanteil im Plangebiet deutlich minimiert wird und ein unverhältnismäßig großer Flächenverbrauch nicht vorgenommen wird.</p> <p>Die entsprechenden Stellen der Region Hannover wurden im Verfahren beteiligt. Verdachtsflächen z.B. zu Altlasten wurden nicht genannt. Die Stadt Pattensen geht davon aus, dass keine Belastungen vorliegen, zumal die Fläche durchgehend ackerbaulich genutzt wurde.</p>
Nds. Landesamt für Denkmalpflege, Hannover, 30.05.2008	<p>Aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege ist folgendes vorzutragen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Im unmittelbaren Plangebiet sind keine archäologischen Funde oder Bodendenkmale bekannt.</li> <li>2. In topografisch vergleichbaren Lagen werden jedoch häufig archäologische Bodendenkmale und Funde angetroffen. Da im Plangebiet keine systematische Erfassung der Oberflächenfunde erfolgt ist, lassen sich archäologische Bodenfunde nicht ausschließen.</li> </ol>	

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
<p>noch: Nds. Landesamt für Denkmalpflege</p>	<p>Ich bitte daher in die Planunterlage bzw. in die Baugenehmigung folgende Auflage aufzunehmen:</p> <p>Sämtliche Erdarbeiten bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§ 13 NDSchG).</p> <p>Mit folgenden Auflagen im Rahmen einer denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 10 i.V.m. § 13 NDSchG muss gerechnet werden:</p> <p>Der angestrebte Beginn der Erdarbeiten (wie Rodungsarbeiten, den Oberbodenabtrag und alle in den Unterboden reichende Erdarbeiten), vorrangig der Erschließungsarbeiten, sollte sobald wie möglich, mindestens aber vier Wochen vorher schriftlich angezeigt werden, damit deren Beobachtung durch die archäologische Denkmalpflege stattfinden kann. Die Anzeige ist an die Untere Denkmalschutzbehörde der Region Hannover sowie an das Nds. Landesamt für Denkmalpflege, Scharnhorststr. 1, 30175 Hannover, zu richten.</p> <p>Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 41 (1) NDSchG meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde der Region Hannover sowie dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich gemeldet werden.</p> <p>Die möglicherweise entstehenden Mehrkosten für Personal- und Maschineneinsatz können nicht von der Archäologischen Denkmalpflege getragen werden.</p>	<p>Die genannten Hinweise werden in die Planunterlage aufgenommen.</p>

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
<p>Region Hannover 05.06.2008</p>	<p>1. Naturschutz Es wird darum gebeten, soweit wie möglich nichtheimische bzw. nicht standortgerechte Gehölze aus der Pflanzliste Nr. 3 (zu Nr. 12 und 13 der textlichen Festsetzungen des B-Planes) zu streichen bzw. durch heimische Gehölzarten zu ersetzen. Eine Liste der in der Region heimischen Gehölzarten ist in der Anlage beigefügt.</p> <p>2. Wasserwirtschaft Es wird darauf hingewiesen, dass Oberflächenentwässerung nachzuweisen ist und bezüglich der im Plangebiet vorhandenen Gewässer die geltenden Unterhaltungsverordnungen der Region Hannover sowie die nach § 91a NWG geltenden Gewässerrandstreifen zu beachten wären.</p> <p>3. Löschwasser / Brandschutz Nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW ist für das Plangebiet grundsätzlich eine Löschwassermenge von 1.600 l/min über 2 Stunden sicherzustellen. Abweichend davon kann bei der WA-Festsetzung mit ausschließlich Einzel- und Doppelhausbebauung sowie einer GRZ von 0,4 bzw. einer maximalen GFZ von 0,4 und einem Vollgeschoss der Löschwasserbedarf auf 800 l/min reduziert werden.</p>	<p>Der Bitte wird entsprochen, die Pflanzliste 3 angepasst.</p> <p>Die Art der Oberflächenentwässerung wird nachgewiesen. Die genannten Regelwerke werden beachtet.</p> <p>Die Angaben zum Löschwasser werden in die Begründung aufgenommen. Die Nachweise werden geführt.</p>

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
<p>noch:Region Hannover</p>	<p>Weiterhin sind aus Sicht des vorbeugenden Brandschutzes die nach § 2 DV NBauO i.V.m. DIN 14090 erforderlichen Radian bzw. Straßenbreiten für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge bei der inneren Erschließung des Plangebietes zu berücksichtigen.</p> <p>4. Immissionsschutz</p> <p>Aus der Sicht des Immissionsschutzes verweise ich im Wesentlichen auf meine Stellungnahme vom 05.06.2008 zum parallel laufenden Verfahren zur 1. Änderung des B-Planes 406 "Hohes Holzfeld".</p> <p>Ergänzend anfügen möchte ich noch folgende Anmerkung zu Punkt B.2.2.1 "Mensch" des Begründungsteiles zur Änderung des F-Planes:</p> <p>Mit Vorlage der schalltechnischen Untersuchung des Büros Bonk-Maire-Hoppmann wird das Auftreten erheblicher Lärmbelästigungen ausgeschlossen bzw. nicht erwartet. Beeinträchtigungen sind jedoch zu erwarten, so dass insofern der letzte Satz unter B.2.2.1 fehlerhaft ist (".. keine Beeinträchtigungen...").</p>	<p>Die erforderlichen Radian werden beachtet.</p> <p>Dementsprechend gelten die Aussagen der Abwägung der Stadt Pattensen zur 1. Änderung des B-Planes Nr. 406 "Hohes Holzfeld".</p> <p>Der bisherige Abwägungstext lautete: <i>"Es ist zutreffend, dass sich die Immissionslage durch neu hinzukommende Sportnutzungen ändert. Der Umweltbericht geht jedoch davon aus, dass bei Einhaltung der Immissionswerte, wie es das Gutachten darstellt, Belästigungen ausgeschlossen sind und damit die zu erwartenden Beeinträchtigungen unerheblich sind. Eine fehlerhafte Aussage liegt dementsprechend nicht vor, im Umweltbericht wird jedoch die Formulierung angepasst."</i></p> <p>Gemäß Stellungnahme der Region Hannover, Immissionsschutz, vom 04.02.09 im Rahmen der Öffentlichen Auslegung und der dazu erfolgten Abwägung wird dieser Textteil gestrichen und ersetzt durch:</p>

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
noch:Region Hannover	<p>5. Denkmalschutz</p> <p>Es wird angemerkt, dass sich in den Änderungsteilbereichen und deren näherem Umfeld keine Baudenkmale befinden und archäologische Fundstellen bislang ebenfalls nicht bekannt sind. Allerdings kann das Auftreten archäologischer Bodenfunde in diesen Bereichen nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden, zumal der Änderungsbereich bislang unbebaut ist und lediglich ackerbaulich genutzt wurde.</p> <p>Bei der Planung zukünftiger Bauvorhaben wäre daher folgendes zu berücksichtigen:</p> <p>Sämtliche Erdarbeiten bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung, die mit Auflagen verbunden sein kann. Mit folgenden Auflagen muss im Rahmen einer solchen Genehmigung gerechnet werden:</p> <p>Der angestrebte Beginn der Erdarbeiten (wie Rodungsarbeiten, Oberbodenauftrag und alle in den Unterboden reichende Arbeiten), vorrangig der Erschließungsarbeiten, sollte so bald wie möglich, mindestens aber vier Wochen vorher schriftlich angezeigt werden, damit deren Beobachtung durch die archäologische Denkmalpflege stattfinden kann.</p>	<p>"Der Auffassung der Region wird gefolgt. Die Formulierung im Umweltbericht in Pkt. B.2.2.1 wird in der Form angepasst, dass bezogen auf das Schutzgut Mensch bei Einhaltung der Immissionswerte erhebliche Belästigungen ausgeschlossen werden und eine weitere Untersuchung dieses Schutzgutes nicht erforderlich wird."</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
<p>noch:Region Hannover</p>	<p>Die Anzeige wäre an die Untere Denkmalschutzbehörde der Region Hannover sowie an das Nds. Landesamt für Denkmalpflege, Scharnhorststr. 1, 30175 Hannover, zu richten. Zudem sollte der Oberbodenabtrag ausschließlich mit dem Hydraulikbagger mit zahnlösem Böschungshobel erfolgen.</p> <p>Darüber hinaus sollte folgender Hinweis unbedingt Beachtung finden:</p> <p>"Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Befunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 (1) NDSchG meldepflichtig. Die Meldung ist zu richten an das Nds. Landesamt für Denkmalpflege, Scharnhorststr. 1, 30175 Hannover, mit Durchschrift an die Region Hannover, Untere Denkmalschutzbehörde, Pf 147, 30001 Hannover.</p> <p>Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet."</p> <p>6. Raumordnung</p> <p>Die Planung ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.</p>	<p>Der Hinweis wird in die Planunterlage aufgenommen.</p> <p>Die Planungen der Stadt Pattensen werden bestätigt.</p>

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
<b>Private</b> D. Smyrek, Martha-Schlinkert-Weg 3, 30982 Pattensen, 24.04.2008	<p>Sehr geehrter Herr Minister Schünemann,</p> <p>ich wende mich mit der Bitte an Sie, die Bauleitplanung der Stadt Pattensen für die Ortschaft Hüpede im Rahmen Ihrer Kom-munalaufsicht zu prüfen.</p> <p>Die Stadt Pattensen beabsichtigt, mit dem neuen Bebauungs-plan Nr. 408 "Vor dem Dammfeld" und der gleichzeitigen Teilauf-hebung des bestehenden Babauungsplans Nr. 406 "Hohes Holz-feld" in der Ortschaft Hüpede in südlicher Ortslage Wohnbauflä-chen sowie Freizeit- und Sporteinrichtungen einzurichten.</p> <p>Mit dem Vorhaben soll, so die Begründung, das Angebot für Wohnflächen im Rahmen der Eigenentwicklung zur Deckung des örtlichen Grundbedarfs ergänzt werden.</p> <p>Das neue Baugebiet umfasst 23 Grundstücke zur Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern. Bei einer 30 %-igen Doppelhausbe-bauung werden etwa 30 Wohneinheiten entstehen. Das Bauge-biet wird ein Investor erschließen, der schnell seine Kosten er-wirtschaften muss. Käufer werden also kaum ortsansässige Bür-ger sein. Hier entsteht ein reines Zuzugsgebiet - wie schon über-wiegend im letzten Hüpeder Baugebiet "Hohes Holzfeld". Das ist eine "Ergänzungsfunktion Wohnen", die sich von der Eigenent-wicklung abhebt und nach dem Regionalen Raumordnungspro-gramm 2005 für Hüpede nicht zulässig ist.</p>	<p>Das hier abgedruckte Schreiben hat Herr Smyrek am 24.04.2008 an den Innenminister des Landes Niedersachsen gerichtet.</p> <p>Am 28.04.08 wurde die Stadt Pattensen durch die Region Han-nover (Fachbereich Städtebau) um Stellungnahme zu diesem Schreiben gebeten. Durch die Stadt Pattensen wurde eine ent-sprechende Stellungnahme an die Region abgegeben.</p> <p>Im Ergebnis teilte die Region Hannover Herrn Smyrek mit Schrei-ben vom 09.06.08 mit, dass aus Sicht der Raumordnung die Ausweisung der 26. Änderung des FNP und der Bebauungsplan Nr. 408 nicht zu beanstanden sind (s. Anlage zur Abwägung).</p> <p>Das Schreiben von Herrn Smyrek vom 24.04.08 wurde als priva-te Eingabe im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffent-lichkeit in die Abwägung zur 26. Änderung des Flächennutzungs-planes und des Bebauungsplanes Nr. 408 eingestellt, obwohl das Beteiligungsverfahren erst vom 05.05.08 bis 05.06.08 er-folgte, um die Inhalte zur Kenntnis zu geben.</p> <p>Am 23.05.2008 reichten Herr und Frau Smyrek eine weitere Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öff-fentlichkeit bei der Stadt Pattensen ein. Da die abwägungsrefe-levanten Aspekte beider Schreiben identisch sind, erfolgt die Ab-wägung zu den Inhalten der beiden Schreiben in Bezug auf das Schreiben vom 23.05.2008 .</p>



Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
<p>noch: D. Smyrek, 24.04.08</p>	<p>Auch der Ortsrat hat auf Nachfrage bestätigt, dass eine Ansiedlung neuer Bürger gewünscht ist. Die Region Hannover als Aufsichtsbehörde verweist lediglich auf Gespräche mit der Stadt Pattensen und das anstehende Beteiligungsverfahren.</p> <p>Der eigentliche Grund für die Ausweisung des Neubaugebietes "Vor dem Dammfeld" ist aber ein anderer: Der seit Jahren im Bebauungsplan Nr. 406 vorgesehene Sportplatz (Fußballplatz) war auf dem Grundstück der Stadt Pattensen geplant. Da dieses Vorhaben nun endlich realisiert werden soll, stellte sich heraus, dass vorhandene stadteigene Grundstück reicht für ein nun favorisierte "große Sportplatzlösung" nicht mehr aus. Die Stadt müsste einen Teil des anliegenden Feldes zusätzlich erwerben. Da die Stadt aber die Kosten hierfür nicht aufbringen will, soll mit dem neuen Bebauungsplan Nr. 408 das gesamte anliegende Feld in Bauland umgewandelt werden. Die Gemeinde bekommt nun das fehlende Grundstück für den Sportplatz geschenkt, der Eigentümer oder Investor legt den Preis dafür auf die Grundstücks- und Erschließungskosten um.</p> <p>Der Bebauungsplan hat also nur den einen Zweck: die Stadt Pattensen spart den Kaufpreis für das Erweiterungsgrundstück. Ein Kompensationsgeschäft nach dem Motto: "schenke mir ein Grundstück und ich mache dein Feld zum Baugebiet". Das ist doch keine "angemessene Eigenentwicklung zur Deckung des örtlichen Grundbedarfs" entsprechend dem Regionalen Raumordnungsprogramm?!</p> <p>Wir Anlieger sind über diese Vorgehensweise entsetzt, zumal in Hüpede kein Eigenbedarf an Baugrundstücken erkennbar ist - vielmehr werden hier z. Zt. mehrere Häuser zum Verkauf an</p>	

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
<p>noch: D. Smyrek, 24.04.08</p> <p>Ch. u. D. Smyrek, Martha-Schlinkert-Weg 3, 30982 Pattensen, 23.05.2008</p>	<p>geboten. Ich wäre Ihnen dankbar, wenn Sie diesen Tauschhandel der Stadt Pattensen und die Einhaltung des Raumordnungsprogramms überprüfen könnten. Über eine Antwort würde ich mich sehr freuen.</p> <p>Gegen die o.g. Änderung des FNP und die Ausweisung eines Neubaugebietes "Vor dem Dammfeld" machen wir folgende Einwendungen geltend:</p> <p>1. Das Neubaugebiet ist in dem geplanten Umfang nach §1 und § 1a BauGB und dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2005 für Hüpede nicht zulässig. Begründung:</p> <p>Die Kommunen haben ihre Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Danach ist die Siedlungsentwicklung auf eine angemessene Entwicklung zu begrenzen. Natur und Landschaft sind vor Zersiedelung zu schützen, und vor der Inanspruchnahme neuer Flächen für Siedlungen sind flächensparende Alternativen zu prüfen.</p> <p>Alle Bürger und besonders die Anlieger haben ein Anrecht auf Einhaltung dieser Vorgaben, die ihnen Planungssicherheit geben und den Erhalt ländlicher Strukturen sichern sollen.</p>	<p>Durch die Region Hannover wurde mit Stellungnahme vom 05.06.2008 die Zulässigkeit bestätigt.</p> <p>Die Zielsetzungen des Regionalen Raumordnungsprogrammes wurden beachtet. Die Flächeninanspruchnahme ist im Regionalen Raumordnungsprogramm auf einen Basiswert von 5 % bezogen (vgl. RROP S. 15) auf die vorhandene Siedlungsfläche von 40,7881 ha und damit auf 2,0394 ha (vgl. RROP S. 74) festgesetzt. Diese Flächen können für Gewerbe-, Misch-, oder Wohngebiete herangezogen werden. Mit dem B-Plan Nr. 408 werden davon 1,7 ha für Wohnbauflächen in Anspruch genommen. Es verbleiben 0,3394 ha für weitere Entwicklungen baulicher Art.</p>

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
<p>noch: Ch. u. D. Smyrek, 23.05.2008</p>	<p>Der Entwicklungsspielraum für Hüpede als ländlich strukturierte Siedlung mit der Funktion Eigenentwicklung besteht aus der Erfüllung des örtlichen Grundbedarfs an zusätzlichen Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen. Das neue Baugebiet "Vor dem Dammfeld" umfasst 23 Grundstücke zur Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern. Bei ca. 30% Doppelhausbebauung (das entspricht etwa der Bebauung im benachbarten Martha-Schlinkert-Weg) werden etwa 30 Wohneinheiten entstehen. Es gibt keine belastbaren Daten darüber, dass in Hüpede eine entsprechende Nachfrage besteht.</p> <p>Im Gegenteil - ständig werden Häuser zum Verkauf angeboten, die Nachfrage ist gering. Das Baugebiet wird ein Investor erschließen, der schnell seine hohen, vorgeleisteten Kosten erwirtschaften muss. Käufer werden also nur wenige ortsansässige oder rückkehrende Bürger sein.</p> <p>Hier entsteht ein reines Zuzugsgebiet. Diese Planungsabsicht haben in der Sitzung des Orsrates Hüpede-Oerie am 11.04.2008 auf Nachfrage sowohl das Planungsbüro Weber als auch der Ortsbürgermeister bestätigt.</p>	<p>Die Planung stellt eine Angebotsplanung im Rahmen des vom Regionalen Raumordnungsprogrammes vorgegebenen Umfangs dar.</p> <p>Innerhalb der Bauleitplanung können und dürfen keine Regelungen getroffen werden, die die Zuweisung von Grundstücken an bestimmte Interessengruppen vorschreibt. Die Planung muss eine offene Angebotsplanung darstellen.</p> <p>Zielsetzung der Stadt Pattensen ist es aber, gerade ehemals ortsansässigen jungen Leuten, die zur Ausbildung den Stadtteil verlassen haben, die Rückkehr in den Heimatort zu erleichtern, indem hier die Möglichkeit für einen Eigenheimbau geschaffen wird. Zur Stabilisierung der örtlichen dörflichen Struktur, um Kindergärten und Schule an ländlichen Standort zu sichern, ist es erforderlich, das Wohnflächenangebot zu erweitern.</p> <p>Da die Stadt keine Einflussmöglichkeiten auf die Verfügbarkeit von Baulücken innerhalb der Ortslage hat, stehen diese Flächen für eine Angebotsplanung nicht zur Verfügung.</p>

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
<p>noch: Ch. u. D. Smyrek, 23.05.2008</p>	<p>Das Baugebiet erfüllt damit eine "Ergänzungsfunktion Wohnen", die sich von der Eigenentwicklung abhebt und nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2005 für Hüpede nicht mehr zulässig ist.</p> <p>2. Die Größe des Neubaugebietes liegt über dem Basiswert von 5%. Begründung:</p> <p>Das Raumordnungsprogramm erlaubt einen pauschalen Basiswert von 5% zur vorhandenen Siedlungsfläche. Dazu zählen Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen. Neben den reinen Baugrundstücken (17.000 qm) müssen demnach auch die Parkanlagen mit Spielplatz, die Grünflächen, Regenrückhaltung und Ausgleichsmaßnahmen sowie die Zufahrtsstraße in die Berechnung einbezogen werden.</p> <p>Die gesamte Fläche liegt mit 26.700 qm damit deutlich über dem für Hüpede vorgesehenen Basiszuschlag von 20.394 qm. Auch wenn der Basiswert eingehalten würde, entbindet das nicht von den anderen Vorschriften der Raumordnung.</p> <p>3. Die Ausweisung des Neubaugebietes ist ein unzulässiges Kompensationsgeschäft mit dem Ziel, ein kostenfreies Grundstück für den Sportplatz zu erlangen. Begründung:</p> <p>Der Grund für die Ausweisung des Neubaugebietes "Vor dem Dammfeld" ist doch folgender: für die im Bebauungsplan Nr. 406 vorgesehene Sportplatzlösung reicht das stadteigene Grund</p>	<p>Diese Aussage ist nicht zutreffend, die Vorgaben des Regionalen Raumordnungsprogrammes werden eingehalten.</p> <p>Das Regionale Raumordnungsprogramm auf S. 69 der Erläuterung/ Begründung sagt aus: "Dieser Eigenbedarf einer ländlich strukturierten Siedlung mit der Funktion Eigenentwicklung ergibt sich aus dem Bedarf nach Wohnbaufläche, gemischten und gewerblichen Bauflächen." Dementsprechend sind Grünflächen nicht einzurechnen. Die Zufahrtsstraße ist Bestandteil der bilancierte Straßenverkehrsfläche und damit berücksichtigt worden.</p> <p>Die Vorschriften der Raumordnung wurden beachtet. Die Region Hannover hat keine Bedenken bezüglich der Raumordnung getragen.</p> <p>Die Ausweisung des Neubaugebietes ist das Ergebnis der städtebaulichen Zielsetzung der Stadt Pattensen, für seine Ortschaft Hüpede eine nachhaltig wirksame Siedlungsentwicklung zu erreichen. Durch die räumliche Lage und wechselseitige Nähe ist nur an diesem Standort eine übergreifende Nutzung von Wohnen, Schule, Kindergarten und Sportanlagen in der angestrebten Qualität möglich.</p> <p>Das sich aus dem städtebaulichen Konzept entwickelte Planungsrecht des Bauleitplanes besteht unabhängig von den tatsächlichen Eigentumsverhältnissen.</p>

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
<p>noch: Ch. u. D. Smyrek, 23.05.2008</p>	<p>stück nicht aus. Ein Teil des anliegenden Feldes müsste zusätzlich erworben oder gepachtet werden.</p> <p>Um die Kosten hierfür zu sparen, soll mit der Änderung des bestehenden B-Planes Nr. 406 und dem zeitgleich neuen B-Plan Nr. 408 nun das gesamte anliegende Feld in Bauland umgewandelt werden. Das Grundstück für den Sportplatz gibt es dann umsonst: egal ob durch Schenkung oder durch Verkauf oder Verpachtung für einen symbolischen Preis. Die Entschädigung dafür wird indirekt über die Grundstücks- und Erschließungskosten umgelegt.</p> <p>Ein Kompensationsgeschäft nach dem Motto: "Gib mir ein Grundstück und ich mache dein Feld zum Baugebiet". BauGB und Raumordnungsprogramm definieren viele Kriterien für die Bauleitplanung: Sponsoring und kostengünstiger Grunderwerb gehören aber nicht dazu.</p> <p>4. Die alternativen Standorte für ein Neubaugebiet sind nicht ernsthaft und objektiv geprüft worden. Begründung:</p> <p>Identische Rahmenbedingungen führen zur Ablehnung von Alternativen, stören in ihrer Gesamtheit aber offensichtlich nicht bei dem Neubaugebiet "Vor dem Dammfeld". Einige Beispiele:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bei Standort A (nördlich vom "Im Kreuzfeld") würde die Erweiterung in den "freien Landschaftsraum" hinausragen und eine ungünstige Kontur des Ortsrandes entstehen. Die südliche Kontur des Ortsrandes ist identisch -hier stört eine Erweiterung durch das Neubaugebiet "Vor dem Dammfeld" aber wohl nicht.</li> </ul>	<p>Wie eigentumsrechtlich die Umsetzung des Bauleitplanes erreicht werden kann, ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung.</p> <p>Da die Umsetzung des Sportplatzes und des Baugebietes durch zwei separate Planwerke geregelt wird, kann die Stadt Pattensen die einzelnen Vorhaben getrennt voneinander behandeln und ist damit in höchstem Maße unabhängig innerhalb ihres planerischen Abwägungsprozesses.</p> <p>Wenn die bestehenden Eigentumsverhältnisse eine bestmögliche städtebauliche Lösung, als Ergebnis des Abwägungsprozesses, nicht behindern, ist dies eine Situation, die nicht im Widerspruch zur Bauleitplanung steht.</p> <p>Die Alternativstandorte wurden ausführlich und zutreffend geprüft (s. Begründung zur 26. Änderung des FNP.)</p> <p>Die Fläche des geplanten Sportplatzes ist bereits im Flächennutzungsplan festgelegt und ragt, als einzelne Fläche, ebenfalls in den freien Landschaftsraum. Durch das geplante Baugebiet wird nun eine wechselseitige Einbindung beider Flächen in den Ortsrand und damit eine räumliche Abrundung der Ortslage erreicht.</p>

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
<p>noch: Ch. u. D. Smyrek, 23.05.2008</p>	<p>- Bei den Standorten G (In den Landwehren) und H (Norden "In den Landwehren") ist die vorhandene Erschließung nicht ausreichend tragfähig für ein Wohngebiet. Auch das Baugebiet "Vor dem Dammfeld" (Standort E) muss vollständig neu erschlossen werden.</p> <p>Dem muss sogar ein Spielplatz weichen - hat der nicht auch mal (Steuer-)Geld gekostet ?</p> <p>- Bei dem Standort D (Gärtnerei) müssen Emissionen beachtet werden. Und wie sieht das mit dem favorisierten Standort E aus? Trotz der bisher geplanten umfangreichen Lärmschutzmaßnahmen muss die Nachbarschaft zum Sportplatz von der Emission her immer noch geklärt werden. Intern wird befürchtet, dass Anwohnerklagen wegen Lärmbelästigung zur Einschränkung des Spielbetriebes führen können. Auch diese Bedenken spielen hier offensichtlich keine Rolle.</p>	<p>Die Straßenanschlüsse der "Oerier Straße" und des "Karl-Simrock-Weges" verfügen über ausreichende Breiten, um mit einer weiteren Erschließung anzubinden. Demgegenüber ist bei den Standorten G und H die Straße "In den Landwehren" als Zufahrtsstraße in ihrem engen und abgeknickten Verlauf wenig geeignet, den Verkehr aus einem weiteren Baugebiet aufzunehmen. Eine Veränderung ist in Anbetracht der bestehenden Bausubstanz nicht möglich.</p> <p>Da für das Baugebiet ohnehin ein Spielplatz anzulegen wäre, stellt die Verlagerung der wenigen Geräte vor Ort eine untergeordnete Größe dar.</p> <p>Auf die Immissionslage am Standort E wurde innerhalb der Standortabwägung deutlich hingewiesen, zumal bereits eine Ausweisung eines Sportplatzes im FNP besteht. Zur Klärung der Sachlage wurde deshalb ein schalltechnisches Gutachten beauftragt, das eine Verträglichkeit zwischen Wohn- und Sportplatznutzung nachweist und Nutzungszeiten festsetzt, so dass eine Belästigung der Anwohner ausgeschlossen wird. Am Standort D kommt der Bewertung der Emissionen eine besondere Bedeutung zu, weil der Gärtnerei als bestehendem gewerblichen Betrieb Vorrang für seinen Bestand und seine weitere Entwicklung einzuräumen ist. Einschränkungen der Betriebsführung der Gärtnerei durch eine benachbarte Wohnnutzung wären nicht hinnehmbar.</p> <p>Des weiteren liegt der Standort am Rande der Ortslage in deutlicher Entfernung von den wichtigen Einrichtungen von Schule, Kindergarten und Sportplatz, so dass auch aus diesen Gründen der Standort D ausscheidet.</p>

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
<p>noch: Ch. u. D. Smyrek, 23.05.2008</p>	<p>Fazit:</p> <p>Die Entscheidung für Alternative E "Vor dem Dammfeld" ist nicht objektiv und sachbezogen getroffen worden. Der Standort musste gewinnen, weil (siehe Punkt 3.) das fehlende Grundstück für den Sportplatz benötigt wird und nichts kosten soll.</p> <p>Andere Alternativen, wie der nördliche Bereich, sind wesentlich besser geeignet. Dort führen bereits ausgebaute Stichstraßen bis an die Bebauungsgrenze, was die Erschließung vereinfachen würde. Dort gibt es keine Emissionsprobleme und keine Probleme mit dem Grundwasser, wie im südlichen Bereich.</p> <p>Überall könnte auch ein kleineres, zur Erfüllung des örtlichen Grundbedarfs ausreichendes Baugebiet entstehen. Aber bei keiner Alternative muss für Grünflächen, Ausgleichsmaßnahmen, Lärmschutzflächen und Zufahrtsstraße mehr Ackerfläche im Verhältnis zur Wohnbebauung geopfert werden wie "Vor dem Dammfeld".</p> <p>5. Die Stadt Pattensen muss die Bauleitplanung für das Baugebiet "Vor dem Dammfeld" einstellen und für den Erwerb des Sportplatzgrundstücks eine entkoppelte tragfähige Lösung herbeiführen. Nur dadurch kann der Anschein eines Kompensationsgeschäftes "Grundstück für Baugebiet" glaubwürdig ausgeräumt werden.</p>	<p>Die Abwägung wurde objektiv und sachbezogen durchgeführt, wie oben ausgeführt.</p> <p>Die Aussage ist nicht zutreffend. Der nördliche Bereich stellt einen abgeschlossenen Ortsrand im Siedlungsgefüge dar. Hier liegen vornehmlich landwirtschaftliche Betriebe, auf die, lt. Regionalem Raumordnungsprogramm innerhalb der ländlich strukturierten Siedlung besondere Rücksicht zu nehmen ist und deren Emissionen durch ihre Betriebsführung zu beachten sind.</p> <p>Diese Behauptungen entbehren der Grundlage. Auch an anderer Stelle wären entsprechende Flächen nachzuweisen, die an der dann jeweils vorliegenden Emissionslage, der Erschließungssituation und dem erforderliche Ausgleichsbedarf bemessen werden müssten.</p> <p>Es ist ausführlich dargestellt worden, dass die vorgebrachten Gedanken nicht zutreffend sind. Die Stadt Pattensen verfolgt ihre Planungsabsichten weiterhin.</p>



Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
<p>B. u. Ch. Wölki, Martha-Schlinkert-Weg 7, 30982 Pattensen, 17.04.2008</p>	<p>In der gestrigen öffentlichen Sitzung wurden im Ausschuss für Bauangelegenheiten, Stadtentwicklung und Umwelt über die o.g. Drucksachen Nr.: 2008/059-061 abgestimmt und zwar positiv in allen Punkten.</p> <p>In der Änderung des FNP ist begründet worden, dass mittlerweile keine Wohnbauflächenreserven in der Ortschaft Hüpede mehr bestehen und es ist geplant, das Angebot im Rahmen der Eigenentwicklung zu ergänzen.</p> <p>Wir können diese Entwicklung nicht ganz nachvollziehen, da wir nicht erkennen können, dass eine Eigenentwicklung in unserem Dorf in dieser Größenordnung notwendig und erforderlich ist.</p> <p>Selbst in unserem bestehenden Neubaugebiet ist der Verkauf an gebotener Wohnfläche sehr schwer umsetzbar, wenn nicht gar kurzfristig unmöglich.</p> <p>Wie wir in Erfahrung brachten hat der Kindergarten in der heutigen Zeit keine Kapazitäten mehr. Und wenn man der behördlichen Entwicklung bis zum Jahr 2013 glauben darf, kann der Bedarf an Krippenplätzen in Hüpede nicht gedeckt werden. Es ist weiterhin fraglich, ob das tägliche Magendrücken von "nur 20 min Länge" für das Mittagessen der Schulkinder im Kindergarten förderlich ist.</p>	<p>Das Regionale Raumordnungsprogramm räumt der "ländlich strukturierten Siedlung", zu der Hüpede gehört, einen definierten Rahmen der Eigenentwicklung ein. Dies dient der Sicherung der dörflichen Bevölkerungs- und Infrastruktur und soll Rückkehrern bzw. Ortsansässigen, aber auch bsplw. Familien, die den ländlichen Wohnstandort suchen, die Möglichkeit bieten, sich in Hüpede niederzulassen.</p> <p>Häufig werden dabei Grundstücke bevorzugt, die Interessenten eine möglichst große Freiheit zur Umsetzung ihrer individuellen Wünsche erlaubt.</p> <p>Die Kindergartenzahlen und die Schülerzahlen sind im Ortsteil Hüpede rückläufig. Die Stadt Pattensen strebt an, diese Einrichtungen zu sichern. Dafür muss u.a. das Wohnflächenangebot erweitert werden.</p>

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
<p>noch: B.u.Ch. Wölki</p> <p>A.u.S. Siegmund, Martha-Schlinkert-Weg 1, 30982 Pattensen, 27.05.2008</p>	<p>In der DS 2008/061 wird auf Seite 2 über fußläufige Verbindungen nach Norden zum Martha-Schlinkert-Weg und südlich zu einer Fläche für Ausgleichsflächen gesprochen. Wir geben hier zu bedenken, dass bei einer nördlichen Anbindung die Versickerungsanlage in Form und Umfang geändert werden soll.</p> <p>Wie Sie von Hr. Hamburg bereits wissen (Fotos), ist gerade auch in unserer Versickerungsanlage nicht nur im November 2007 bis Januar 2008 über sehr lange Zeit Wasser über den Rand der Anlage auf das angrenzende Feld gelaufen. Wenn jetzt ein Fußgängeranschluss durch diese Anlage gelegt werden soll, stellt sich für uns die Frage über den Verbleib des zulaufenden Wassers aus dem Martha-Schlinkert-Weg und seines Seitenarmes. Wird dann der Wasserstand in der Versickerungsanlage so erhöht, dass eine Nutzung als Fußgängerweg nicht mehr möglich ist?</p> <p>Wie steht in der Chronik Pattensen zur Geschichte der Dörfer unter Punkt 7.1 unter Hüpede der Ortsname geschrieben: da die Wege nach Hüpede sehr morastig gewesen seien, hätten die Hüpeder von Stein zu Stein hüpfen müssen, wenn sie außerhalb etwas zu erledigen hatten - was daran wahr ist, ist nicht mehr feststellbar.</p> <p>Gegen die o.g. Änderung des FNP und die Ausweisung eines Neubaugebietes "Vor dem Dammfeld" machen wir folgende Einwendungen geltend:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Wasser</li> </ol> <p>In unserem angrenzenden Baugebiet gibt es keine Regenwasserkanalisation.</p>	<p>Die Umsetzung des Fußweges und die Form der Regenwasserversickerung bzw. Rückhaltung wird derzeit geprüft und rechtzeitig im Verfahren dargestellt.</p> <p>Es wird in jedem Fall ausgeschlossen, dass die Entwässerungssituation im B-Plan "Hohes Holzfeld" durch die Aufstellung und Umsetzung des B-Planes Nr. 408 "Vor dem Dammfeld" verschlechtert wird.</p>

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
<p>noch: A.u.S. Siegmund</p>	<p>Das Regenwasser der Straße soll in einer Versickerungsgrube direkt vor unserem Haus versickern. Schon heute sind diese Flächen oft mit Stauwasser gefüllt, da der Boden die Feuchtigkeit nicht mehr aufnehmen kann.</p> <p>Auch auf der Fläche des neuen Baugebietes steht sehr oft Wasser, das nicht versickern kann. Wenn nun dieses Fläche durch Bebauung noch weiter versiegelt wird, dann ist zu befürchten, dass der Grundwasserspiegel noch weiter steigt. Dadurch wäre mit permanenten Problemen im Bereich der Regenwasserversickerung zu rechnen.</p> <p>Auch heute klagen viele Hausbesitzer schon über feuchte Keller wegen des hohen Grundwassers. Ein Gutachten des neuen angrenzenden Sportplatzes rechnet mit einer schlechten Wasseraufnahme des Bodens.</p> <p>In Anbetracht des Klimawandels wird von immer feuchteren Jahreszeiten ausgegangen. Dieses sollte bei einem B-Plan mit bedacht werden.</p> <p>2. Raumordnungsprogramm</p> <p>Nach §1 und §1a BauGB und dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2005 für Hüpede ist ein Neubaugebiet in der geplanten Größe nicht zulässig.</p>	<p>Die Stadt prüft derzeit den Zustand der bestehenden Versickerungsflächen im Baugebiet "Hohes Holzfeld", um die bestehenden Verhältnisse zu klären.</p> <p>Durch die Einrichtung des neuen Wohngebietes wird das anfallende Oberflächenwasser im Neubaubereich unabhängig vom bestehenden Wohngebiet gesammelt und abgeführt. Insgesamt wird also die Wassermenge reduziert, die im bestehenden Wohngebiet ankommt.</p> <p>Es wird in jedem Fall ausgeschlossen, dass die Entwässerungssituation im B-Plan "Hohes Holzfeld" durch die Aufstellung und Umsetzung des B-Planes Nr. 408 "Vor dem Dammfeld" verschlechtert wird.</p> <p>Ein Gutachten zur Bodenqualität bzw. Versickerungsfähigkeit im Bereich der geplanten Wohnbebauung wird derzeit erstellt. Auf dieser Grundlage wird die Art und Weise der Regenrückhaltung bestimmt.</p> <p>Es liegt im Interesse der Stadt Pattensen, eine langfristig wirksame Regenrückhaltung bereitzustellen.</p> <p>Durch die Region Hannover (Raumordnung) wurde mit Stellungnahme vom 05.06.2008 die Zulässigkeit des Wohngebietes in der geplanten Größe bestätigt.</p>

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
<p>noch: A.u.S. Siegmund</p>	<p>Hüpede ist eine ländlich strukturierte Siedlung. Der Ort soll aus sich selbst heraus wachsen. Da heute schon mehrere Häuser zum Verkauf angeboten werden und die Nachfrage sehr gering ist, besteht kein Bedarf an Wohnraum in Hüpede. Der örtlich Grundbedarf ist ausreichend gedeckt.</p> <p>Der zur Bebauung beauftragte Investor würde also, um wirtschaftlich zu arbeiten, seine Häuser an auswärtige Interessenten verkaufen. Die Kommunen haben aber die Pflicht, die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese schließen eine Zersiedelung der Landschaft aus. Die Natur und die ländlichen Strukturen müssen erhalten bleiben. Damit ist das Baugebiet lt. RROP 2005 für Hüpede nicht zulässig.</p> <p>3. Baugebietsgröße</p> <p>Da man nicht nur die Baugrundstücke (17.000 qm) sondern auch die Grünflächen, den Spielplatz, die Regenversickerungsbecken, die Zufahrtsstraße sowie die Ausgleichsmaßnahmen mit in die Berechnung eines Baugebietes mit einbeziehen muss, liegen wir bei einer Gesamtfläche von 26.700 qm.</p> <p>Lt. RROP 2005 ist aber nur ein Basiswert von 5% zur vorhandenen Siedlungsfläche erlaubt. Damit ist der Basiszuschlag von 20.394 qm deutlich überschritten.</p>	<p>Die Zielsetzungen des Regionalen Raumordnungsprogrammes wurden beachtet. Einer ländlich strukturierten Siedlung, wie Hüpede, wird ein Entwicklungsrahmen im Regionalen Raumordnungsprogramm vorgegeben. Die Flächeninanspruchnahme ist im Regionalen Raumordnungsprogramm auf einen Basiswert von 5 % bezogen (vgl. RROP S. 15) auf die vorhandene Siedlungsfläche von 40,7881 ha und damit auf 2,0394 ha (vgl. RROP S. 74) festgesetzt. Diese Flächen können für Gewerbe-, Misch-, oder Wohngebiete herangezogen werden. Mit dem B-Plan Nr. 408 werden davon 1,7 ha für Wohnbauflächen in Anspruch genommen. Es verbleiben 0,3394 ha für weitere Entwicklungen baulicher Art.</p> <p>Das Regionale Raumordnungsprogramm auf S. 69 der Erläuterung/ Begründung sagt aus: "Dieser Eigenbedarf einer ländlich strukturierten Siedlung mit der Funktion Eigenentwicklung ergibt sich aus dem Bedarf nach Wohnbaufläche, gemischten und gewerblichen Bauflächen."</p> <p>Dementsprechend sind Grünflächen, in die sich Spielplätze und Regenrückhaltebecken einordnen, nicht einzurechnen. Die Zufahrtsstraße ist Bestandteil der bilanzierten Straßenverkehrsfläche und damit berücksichtigt worden.</p>

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
<p>noch: A.u.S. Siegmund</p>	<p>4. Prüfung alternativer Standorte</p> <p>Bei der Prüfung der alternativen Standorte für ein neues Baugebiet führten die gleichen Gegebenheiten zu einer Ablehnung.</p> <p>So wurde etwa bei Standort A die ungünstige Kontur des Ortsrandes angegeben. Die Erweiterung würde in den "freien Landschaftsraum" hinein ragen. Die Kontur wäre aber bei der südlichen Ortsrandbebauung noch stärker, da hier an das letzte Baugebiet nochmals eine Erweiterung anschließen würde. Der Eingriff in den gewachsenen Ort ist hier noch wesentlich stärker.</p> <p>Die nicht ausreichend vorhandene Erschließung für ein tragfähiges Wohngebiet, das gegen den Standort G und Standort H sprechen soll, ist genauso wenig im Standort E gegeben. Auch hier muss alles komplett erschlossen werden und zusätzlich muss sogar ein kompletter Spielplatz weichen, um eine Zufahrtsstraße für das Baugebiet zu schaffen. Auch aus der Sicht der Steuerzahler eine Zumutung.</p>	<p>Die Flächenwerte wurden oben erläutert.</p> <p>Die Fläche des geplanten Sportplatzes ist bereits im Flächennutzungsplan festgelegt und ragt, als einzelne Fläche, in den freien Landschaftsraum. Durch das geplante Baugebiet wird nun eine wechselseitige Einbindung beider Flächen in den Ortsrand und damit eine räumliche Abrundung der Ortslage erreicht.</p> <p>Die Straßenanschlüsse der "Oerier Straße" und des "Karl-Simrock-Weges" verfügen über ausreichende Breiten, um mit einer weiteren Erschließung anzubinden. Demgegenüber ist bei den Standorten G und H die Straße "In den Landwehren" als Zufahrtsstraße in ihrem engen und abgeknickten Verlauf wenig geeignet, den Verkehr aus einem weiteren Baugebiet aufzunehmen. Eine Veränderung ist in Anbetracht der bestehenden Bausubstanz nicht möglich.</p> <p>Da für das Baugebiet ohnehin ein Spielplatz anzulegen wäre, stellt die Verlagerung der wenigen Geräte vor Ort eine untergeordnete Größe dar.</p>

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
<p>noch: A.u.S. Siegmund</p>	<p>Bei Standort D (Gärtnerei) müssen Emissionen eingehalten werden. Diese müssen doch auch bei Standort E berücksichtigt werden. Dort ist noch nicht mal klar, wie hoch die Emissionslage aufgrund des Lärmes überhaupt ist.</p> <p>5. Resümee</p> <p>Wenn das Neubaugebiet mit Standort E (Vor dem Dammfeld) verwirklicht werden sollte, so ist mit berechtigten Klagen zu rechnen.</p> <p>Diese würden als Grundlage die heikle Grundwassersituation, das RROP 2005, die überschrittene Größe des Gebietes, die entstehende Lärmbelästigung durch den nahen Sportplatz sowie die Verschwendung von Steuergeldern durch die Verlegung des Spielplatzes wegen schlechter Prüfung möglicher besserer Standorte umfassen.</p>	<p>Auf die Immissionslage am Standort E wurde innerhalb der Standortabwägung deutlich hingewiesen, zumal bereits eine Ausweisung eines Sportplatzes im FNP besteht. Zur Klärung der Sachlage wurde deshalb ein schalltechnisches Gutachten beauftragt, das eine Verträglichkeit zwischen Wohn- und Sportplatznutzung nachweist und Nutzungszeiten festsetzt, so dass eine Belästigung der Anwohner ausgeschlossen wird.</p> <p>Am Standort D kommt der Bewertung der Emissionen eine besondere Bedeutung zu, weil der Gärtnerei als bestehendem gewerblichen Betrieb Vorrang für seinen Bestand und seine weitere Entwicklung einzuräumen ist. Einschränkungen der Betriebsführung der Gärtnerei durch eine benachbarte Wohnnutzung wären nicht hinnehmbar.</p> <p>Wie oben bereits dargestellt, treffen die vorgebrachten Bedenken nicht zu. Dem Regionalen Raumordnungsprogramm wird gefolgt. Es liegt ein schalltechnisches Gutachten zur Regelung der Immissionslage vor. Eine sachgerechte Standortabwägung ist erfolgt. Die Verlegung des Spielplatz stellt eine untergeordnete Maßnahme dar. Die Grundwassersituation wird durch das neue Baugebiet nicht verschlechtert.</p>

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
<p>noch: A.u.S. Siegmund</p> <p>A.von Reden-Ahlefeldt, Ahornring 47, 29664 Walsrode, 26.05.2008</p>	<p>Daher müssten die anderen Alternativen nochmals überdacht werden, da bei keinem anderen Baugebiet mehr Ackerfläche für Ausgleichsmaßnahmen, Grünflächen, Lärmschutzflächen und Zufahrtsstraßen im Verhältnis zur Wohnbebauung geopfert werden müssen.</p> <p>Gegen den o.g., zur Zeit ausliegenden B-Plan lege ich Einspruch ein, aus folgenden Gründen:</p> <p>Die geplante Wohnbebauung auf der mir benachbarten Parzelle 40/24 sieht eine unmittelbar an meine Ackerfläche (Parzelle 39/48) anstoßenden Wohn- und Hausgartenbewirtschaftung vor.</p> <p>Im Rahmen der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung meines Ackers, ist es unerlässlich, auf der Parzelle 40/24 eine Abstandszone einzurichten, die</p> <p>1. als Vorwende für die landwirtschaftliche Bodenbearbeitung nutzbar ist, und</p> <p>2. geeignet ist, die Wohnanlieger und deren Hausgärten vor Einträgen von Spritzmittelwolken, Dünger und Staubwolken, insbesondere bei den ja vorherrschenden Westwindlagen, zu schützen.</p> <p>Also wird hiermit beantragt, den o.g. B-Plan zu ändern.</p>	<p>Diese Einschätzung trifft nicht zu. Auch an anderer Stelle wären entsprechende Flächen nachzuweisen, die an der dann jeweils vorliegenden Emissionslage, der Erschließungssituation und dem erforderliche Ausgleichsbedarf bemessen werden müssten.</p> <p>Durch die Ausweisung von Wohnbauflächen grenzen nunmehr zwei unterschiedliche Nutzungen (wohnbauliche und landwirtschaftliche) unmittelbar aneinander.</p> <p>Auch wenn es früher evtl. in wechselseitiger Übereinkunft flächenübergreifende Bewirtschaftungsabläufe gegeben hat, müssen jetzt die jeweiligen Nutzungen auf den eigenen Grundstücken erfolgen.</p> <p>Eine Vorwende ist deshalb auf dem eigenen, landwirtschaftlich genutzten Grundstück einzurichten.</p> <p>Im westlichen Randbereich der Wohnbebauung wurde im Bebauungsplan ein Pflanzstreifen von 4 m Breite festgesetzt, um die Hausgärten vor Einträgen zu schützen.</p> <p>Eine Änderung der Ausweisungen des Bebauungsplan ist nicht erforderlich.</p>



Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
<p>K.Borchers, A.Ronski, Martha-Schlünkert-Weg 2, 30982 Pattensen, 30.05.2008</p>	<p>Gegen die o.a. Ausweisung des Neubaugebietes "Vor dem Dammfeld" machen wir folgende Einwendungen geltend:</p> <p>1. Größe bzw. grundsätzliche Notwendigkeit eines Neubaugebietes</p> <p>Aus den Plänen ist zu erkennen, dass das Baugebiet "Vor dem Dammfeld" 23 Grundstücke umfassen wird. Dabei ist davon auszugehen, dass einige mit Doppelhaushälften bebaut werden. Somit kann von einer Gesamtzahl Wohneinheiten von ca. 30 ausgegangen werden.</p> <p>Auf der anderen Seite werden regelmäßig Häuser in Hüpede zum Verkauf angeboten. Das Kaufinteresse ist allerdings gering. Selbst Neubauten haben lange Zeit leer gestanden. Ausgewiesene Baugrundstücke stehen leer.</p> <p>Zudem lässt die aktuelle Entwicklung der Benzinpreise einen noch weiteren Rückgang des Kaufinteresses vermuten. Aufgrund der nicht optimalen Verbindungen mit öffentlichen Verkehrsmitteln und den quasi nicht vorhandenen Einkaufsmöglichkeiten vor Ort ist zur Bestreitung des Alltags ein Auto fast unumgänglich.</p> <p>Somit ergeben sich für uns nur zwei denkbare Szenarien:</p>	<p>Durch die Region Hannover (Raumordnung) wurde mit Stellungnahme vom 05.06.2008 die Zulässigkeit des Wohngebietes in der geplanten Größe bestätigt.</p> <p>Das Regionale Raumordnungsprogramm räumt der "ländlich strukturierten Siedlung", zu der Hüpede gehört, einen definierten Rahmen der Eigenentwicklung ein. Dies dient der Sicherung der dörflichen Bevölkerungs- und Infrastruktur und soll Rückkehrern bzw. Ortsansässigen, aber auch bsplw. Familien, die den ländlichen Wohnstandort suchen, die Möglichkeit bieten, sich in Hüpede niederzulassen.</p> <p>Häufig werden dabei Grundstücke bevorzugt, die Interessenten eine möglichst große Freiheit zur Umsetzung ihrer individuellen Wünsche erlaubt.</p> <p>Die Notwendigkeit eines Pkw trifft für viele ländliche Siedlungen in der Größenordnung von Hüpede zu. Jedoch werden für das Leben im ländlichen Umfeld auch zukünftig weitere Wege in Kauf genommen werden.</p> <p>Es liegt eine Bushaltestelle an der Schule in fußläufiger Nähe zum Wohngebiet, sodass, bei fast stündlicher Anfahrt, die Nutzung der Öffentlichen Verkehrsmittel gerade am geplanten Standort begünstigt wird.</p>

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
<p>noch: Borchers/Ronski</p>	<p>- Das Baugebiet wird durch Investoren erschlossen, die auf eine kurzfristige wirtschaftliche Nutzung angewiesen sind. Somit ergebe sich ein reines Zuzugsgebiet.</p> <p>- Da aufgrund der Beobachtungen ein mangelhaftes Kaufinteresse angenommen werden muss, erhält Hüpede eine jahrelang andauernde Baustelle.</p> <p>Beides kann nicht im Interesse der Bewohner Hüpedes, insbesondere der Anwohner zum Baugebiet sein.</p> <p>Zudem handelt es sich nicht um eine Fläche zur Eigenentwicklung und widerspricht somit dem RROP 2005 der Region Hannover.</p>	<p>Innerhalb der Bauleitplanung können und dürfen keine Regelungen getroffen werden, die die Zuweisung von Grundstücken an bestimmte Interessengruppen (z.B. nur Ortsansässige) vorschreibt. Die Planung muss eine offene Angebotsplanung darstellen.</p> <p>Zielsetzung der Stadt Pattensen ist es aber, gerade ehemals ortsansässigen jungen Leuten, die zur Ausbildung den Stadtteil verlassen haben, die Rückkehr in den Heimatort zu erleichtern, indem hier die Möglichkeit für einen Eigenheimbau geschaffen wird. Zur Stabilisierung der örtlichen dörflichen Struktur, um Kindergärten und Schule an ländlichen Standorten zu sichern, ist es erforderlich, das Wohnflächenangebot zu erweitern.</p> <p>Es kann derzeit nicht abgeschätzt werden, mit welchem Baufortschritt zu rechnen ist. Bauverkehr ist von Anwohnern hinzunehmen, da ja auch die bereits ansässigen Anwohner innerhalb ihrer Bauphase mit der Toleranz ihrer Vorgänger rechnen konnten. Jedoch besteht ein wechselseitiges Interesse, den Bauprozess verträglich und übersichtlich zu gestalten.</p> <p>Diese Aussage trifft nicht zu. Die Zielsetzungen des Regionalen Raumordnungsprogrammes wurden beachtet. Die Flächeninanspruchnahme ist im Regionalen Raumordnungsprogramm auf einen Basiswert von 5 % bezogen (vgl. RROP S. 15) auf die vorhandene Siedlungsfläche von 40,7881 ha und damit auf 2,0394 ha (vgl. RROP S. 74) festgesetzt. Diese Flächen können für Gewerbe-, Misch-, oder Wohngebiete herangezogen werden. Mit dem B-Plan Nr. 408 werden davon 1,7 ha für Wohnbauflächen in Anspruch genommen. Es verbleiben 0,3394 ha für weitere Entwicklungen baulicher Art.</p>

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
<p>noch: Borchers/Ronski</p>	<p>2. Problem Regenwasser</p> <p>Wir sind seit Juli 2002 im Martha-Schlinkert-Weg 2 wohnhaft. Anwohner dieser und der angrenzenden Straßen leiten ihr Regenwasser nicht in die Kanalisation sondern müssen es auf dem eigenen Grundstück versickern lassen bzw. nutzen gemeinsame Regenwasserauffangflächen. (Einzige Ausnahme ist interessanterweise der Kindergarten, der leitet sein Regenwasser in die Kanalisation.)</p> <p>Seit unserem Einzug beobachten wir, dass die Auslastung der Auffangfläche stetig zunimmt. Die Häufigkeit der "sintflutartigen" Schauer oder Regenfälle nimmt beständig zu, so dass die Auffangflächen und auch Gärten immer häufiger voll Wasser stehen - das Wasser aus den Dachrinnen und auch von den Straßen kann nicht schnell genug versickern.</p> <p>Durch die vom Baugebiet und die dafür notwendigen Straßen verursachte zusätzliche Oberflächenversiegelung befürchten wir eine erhebliche Erhöhung des Risikos, dass das Wasser bis an bzw. bis in die Gebäude dringt und somit Bausubstanz angreift. Viele Anwohner mit Kellern haben schon heute erhebliche Probleme.</p> <p>3. Verschwendung von Steuergeldern ?</p> <p>Zur Umsetzung der mit dem Baugebiet "Vor dem Dammfeld" verbundenen Straßenbaumaßnahmen müssten zum einen relativ junge und intakte Straßen für teures Geld verändert werden.</p>	<p>Die Stadt prüft derzeit den Zustand der bestehenden Versickerungsflächen im Baugebiet "Hohes Holzfeld", um die bestehenden Verhältnisse zu klären.</p> <p>Durch die Einrichtung des neuen Wohngebietes wird das anfallende Oberflächenwasser im Neubaubereich unabhängig vom bestehenden Wohngebiet gesammelt und abgeführt. Insgesamt wird also die Wassermenge reduziert, die im bestehenden Wohngebiet ankommt. Es wird in jedem Fall ausgeschlossen, dass die Entwässerungssituation im B-Plan "Hohes Holzfeld" durch die Aufstellung und Umsetzung des B-Planes Nr. 408 "Vor dem Dammfeld" verschlechtert wird.</p> <p>Die bestehenden Straßenanschlüsse sind geeignet, den Verkehr für das geplante Wohngebiet aufzunehmen. Dementsprechend wird auch an den Straßen nur wenig im Bereich der Anschlüsse zu verändern sein.</p>

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
noch: Borchers/Ronski	<p>Zum anderen müsste der ebenfalls junge und intakte Spielplatz (der regelmäßig von der Landjugend gepflegt und optimiert wird) komplett weichen. An derer Stelle würde dann ein komplett neuer Spielplatz entstehen.</p> <p>4. Alternative Standorte vorhanden</p> <p>Nach unseren Kenntnissen gibt es verschiedene alternative Standorte für ein Neubaugebiet, z.B. Standort A (nördlich von "Im Kreuzfeld"), Standort G ("In den Landwehren"), Standort D (Gärtnerei).</p> <p>Die Argumente, die zur Ablehnung dieser Standorte geführt haben, erschließen sich uns jedoch nicht. So wird beispielsweise beim Standort G die nicht ausreichende Erschließung angeführt, das Baugebiet "Vor dem Dammfeld" ist jedoch gar nicht erschlossen - wie ist das zu verstehen ?</p> <p>Welche Erschließung ist weniger als gar nicht ?</p> <p>Beim Standort D wurden die möglichen Emissionen aufgeführt. Das Baugebiet "Vor dem Dammfeld" würde an den Sportplatz (mit Flutlichtanlage) grenzen und in Nähe zur Straße zwischen Hüpede und Oerie liegen (beliebte "Beschleunigungsstrecke" für Auto- und Motorradfahrer). Dort spielen die Emissionen keine Rolle ?</p>	<p>Da für das Baugebiet ohnehin ein Spielplatz anzulegen wäre, stellt die Verlagerung der wenigen Geräte vor Ort eine untergeordnete Größe dar.</p> <p>Die Straßenanschlüsse der "Oerier Straße" und des "Karl-Simrock-Weges" verfügen über ausreichende Breiten, um mit einer weiteren Erschließung anzubinden. Demgegenüber ist bei den Standorten G und H die Straße "In den Landwehren" als Zufahrtsstraße in ihrem engen und abgeknickten Verlauf wenig geeignet, den Verkehr aus einem weiteren Baugebiet aufzunehmen. Eine Veränderung ist in Anbetracht der bestehenden Bausubstanz nicht möglich.</p> <p>Auf die Immissionslage am Standort E wurde innerhalb der Standortabwägung deutlich hingewiesen, zumal bereits eine Ausweisung eines Sportplatzes im FNP besteht. Zur Klärung der Sachlage wurde deshalb ein schalltechnisches Gutachten beauftragt, das eine Verträglichkeit zwischen Wohn- und Sportplatznutzung nachweist und Nutzungszeiten festsetzt, so dass eine Belästigung der Anwohner ausgeschlossen wird.</p>

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
<p>noch: Borchers/Ronski</p>	<p>5. Zusätzlicher Lärm</p> <p>Wir wohnen in direkter Nachbarschaft zum Kindergarten und somit zukünftig in direkter Nachbarschaft zu den beiden neuen Fußballplätzen (kleiner DFB-Platz und großer Platz der Spielvereinigung).</p> <p>Wir erwarten deshalb schon jetzt eine Beeinträchtigung der Lebensqualität durch Lärm und Flutlicht, besonders an den eigentlich der Erholung dienenden Wochenenden. Im Hinblick auf den Nutzen und die Notwendigkeit eines neuen Sportplatzes für Hüpede nehmen wir dieses jedoch vorläufig in Kauf.</p> <p>Das Baugebiet "Vor dem Dammfeld" würde die Beeinträchtigung für die so doppelt Betroffenen jedoch wesentlich verstärken und könnte somit zu Unmut und ggf. auch zu Einsprüchen gegen den Sportplatz führen.</p>	<p>Am Standort D kommt der Bewertung der Emissionen eine besondere Bedeutung zu, weil der Gärtnerei als bestehendem gewerblichen Betrieb Vorrang für seinen Bestand und seine weitere Entwicklung einzuräumen ist. Einschränkungen der Betriebsführung der Gärtnerei durch eine benachbarte Wohnnutzung wären nicht hinnehmbar.</p> <p>Die Lage des Sportplatzes ist im Flächennutzungsplan ausgewiesen ist und Bestandteil des B-Planes "Hohes Holzfeld", der auch das bestehende Wohngebiet umfasst. Die zu erwartende Nachbarschaft war den Bewohnern des Wohngebietes also bekannt.</p> <p>Dementsprechend konnten die Bewohner bislang die relativ ruhige Lage vor der geplanten Realisierung des Sportplatzes nutzen. Die jetzt zu erwartenden Emissionen bleiben im Rahmen des Ruheanspruches für ein Allgemeines Wohngebiet. Dies wurde mit Gutachten nachgewiesen ("Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 406 "Hohes Holzfeld", 1. Änderung und zum Bebauungsplan Nr. 408 "Vor dem Dammfeld", Garbsen, 17.04.2008.)</p> <p>Die Ergebnisse des Gutachtens wurden in den Bebauungsplan übernommen. Das Gutachten liegt in der Stadt zur Einsichtnahme vor. Die Sachlage ist damit öffentlich bekannt und steht Bauwilligen als Information zur Verfügung. Das Gutachten enthält Regelungen zur wechselseitigen Verträglichkeit, die verbindlich sind und eingehalten werden müssen. Das Gutachten wird in die Begründung eingestellt.</p>

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
<p>noch: Borchers/Ronski</p>	<p>Fazit</p> <p>Mit Blick auf die o.a Punkte und in Kenntnis der vorangegangenen Ereignisse zum Thema "Grundstück für Sportplatz" können wir eigentlich nur einen Schluss ziehen:</p> <p>Für die Realisierung der aktuellen Sportplatzpläne ist eine zusätzliche Fläche notwendig. Der heutige Eigentümer dieser Fläche scheint zu einem Verkauf / einer Überlassung nur bereit, wenn im Gegenzug das Baugebiet "Vor dem Dammfeld" ausgewiesen wird, dessen heutiger Eigentümer er nämlich ebenfalls ist.</p> <p>D.h., dem Baugebiet "Vor dem Dammfeld" scheinen keine objektiven Kriterien zugrunde zu liegen. Ziel ist einzig die Ermöglichung des Sportplatzes. Dieser Nutzen steht aus unserer Sicht jedoch in keinem Verhältnis zu den Kosten / Nachteilen.</p> <p>Wir fordern die Stadt Pattensen deshalb auf, die Bauleitplanung für das Baugebiet "Vor dem Dammfeld" einzustellen und eine tragfähige Alternative für die fehlende Fläche des Sportplatzes herbeizuführen.</p>	<p>Die Ausweisung des Neubaugebietes ist das Ergebnis der städtebaulichen Zielsetzung der Stadt Pattensen, für seine Ortschaft Hüpede eine nachhaltig wirksame Siedlungsentwicklung zu erreichen. Durch die räumliche Lage und wechselseitige Nähe ist nur an diesem Standort eine übergreifende Nutzung von Wohnen, Schule, Kindergarten und Sportanlagen in der angestrebten Qualität möglich.</p> <p>Das objektive Kriterium ist die Erforderlichkeit, im Stadtteil Hüpede ein Wohnbauflächenangebot bereitzustellen, das sich insbesondere an junge Familien richtet, um die bestehenden infrastrukturellen Einrichtungen, wie Schule und Kindergarten, zu erhalten.</p> <p>Das sich aus dem städtebaulichen Konzept entwickelte Planungsrecht des Bauleitplanes besteht unabhängig von den tatsächlichen Eigentumsverhältnissen. Wie eigentumsrechtlich die Umsetzung des Bauleitplanes erreicht werden kann, ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung.</p> <p>Die Stadt Pattensen hat die Alternativen geprüft und den Standort E als vorrangige Standortalternative erkannt. Die Planung wird weiterhin verfolgt.</p>

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
<p>B. und H. Röder, Martha-Schlünkert-Weg 9, 30982 Pattensen, 31.05.2008</p>	<p>Gegen den o.g. B-Plan in Hüpede machen wir folgende Einwendungen geltend:</p> <p>1. Regionales Raumordnungsprogramm</p> <p>Soweit uns bekannt ist, dürfen laut RROP 2005 nur noch Pattensen und Schulenburg durch Zuzug Ortsfremder wachsen, die Ortschaft Hüpede hingegen nur durch sog. Eigenentwicklung.</p> <p>Die Nachfrage durch Hüpeder Bürger nach ca. 23 Neubaugrundstücken ist u.E. nicht gegeben, es gibt auch keine Erhebungen hierüber. Hier wäre es doch sinnvoller, die vorhandenen Baulücken, z.B. "An der Halbe" und "Im Papenwinkel" zu schließen. Somit würde auch der dörfliche Charakter Hüpedes nicht verloren gehen (Planungssicherheit für uns Bürger).</p>	<p>Pattensen wird lt. RROP die Funktion eines Grundzentrums zugewiesen. Schulenburg wird als "ländlich strukturierte Siedlung mit der Ergänzungsfunktion Wohnen" eingeordnet, der, in Abhängigkeit zur infrastrukturellen Ausstattung, eine weitergehende Wohnbauentwicklung zugebilligt wird.</p> <p>Hüpede wird als "ländlich strukturierte Siedlung mit der Funktion Eigenentwicklung" dargestellt.</p> <p>Der Eigenentwicklung ist dabei ein flächenmäßig definierter Rahmen vorgegeben, der jedoch nicht den Zuzug von außen ausschließt.</p> <p>Zielsetzung der Stadt Pattensen ist es, gerade ehemals ortsansässigen jungen Leuten, die zur Ausbildung den Stadtteil verlassen haben, die Rückkehr in den Heimatort zu erleichtern, indem hier die Möglichkeit für einen Eigenheimbau geschaffen wird. Zur Stabilisierung der örtlichen dörflichen Struktur, um Kindergarten und Schule an ländlichen Standort zu sichern, ist es erforderlich, das Wohnflächenangebot durch eine Angebotsplanung zu erweitern.</p>



Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
<p>noch: B.u.H. Röder</p>	<p>In dem Raumordnungsprogramm wird auch die maximale Größe eines Neubaugebietes definiert, wenn man alle Nebenflächen den reinen Baugrundstücken zuaddiert, werden die erlaubten 5% erheblich überschritten, was nicht zulässig ist (ca. 20% Überschreitung).</p>	<p>Die Flächeninanspruchnahme ist im Regionalen Raumordnungsprogramm auf einen Basiswert von 5 % bezogen (vgl. RROP S. 15) auf die vorhandene Siedlungsfläche von 407.881 ha und damit auf 2,0394 ha (vgl. RROP S. 74) festgesetzt. Diese Flächen können für Gewerbe-, Misch-, oder Wohngebiete herangezogen werden. Mit dem B-Plan Nr. 408 werden davon 1,7 ha für Wohnbauflächen in Anspruch genommen. Es verbleiben 0,3394 ha für weitere Entwicklungen baulicher Art.</p> <p>Das Regionale Raumordnungsprogramm auf S. 69 der Erläuterung/ Begründung sagt aus: "Dieser Eigenbedarf einer ländlich strukturierten Siedlung mit der Funktion Eigenentwicklung ergibt sich aus dem Bedarf nach Wohnbaufläche, gemischten und gewerblichen Bauflächen."</p> <p>Dementsprechend sind Grünflächen, in die sich Spielplätze und Regenrückhaltebecken einordnen, nicht einzurechnen.</p> <p>Im übrigen wurde seitens der Region Hannover (Raumordnung) mit Schreiben vom 05.06.2008 bestätigt, dass die "Planung mit den Zielen der Raumordnung vereinbar" ist.</p> <p>Eine stabile Bevölkerungsstruktur ist Voraussetzung für den Bestand einer Ortschaft. Die Voraussetzungen für den Erhalt von bestehenden und zukünftig evtl. hinzukommenden Einrichtungen wird dadurch erst geschaffen.</p>

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
<p>noch: B.u.H. Röder</p>	<p>Aus diesen Gründen spricht man seit geraumer Zeit in diesen Gemeinden von "Landflucht", was Ausweisungen von immer neuen Baugebieten, zumindest in Gemeinden mit dieser Struktur, wie bei uns in Hüpede, entgegenspricht. In naher Zukunft werden schon aus den o.g. Gründen genug Wohneinheiten zum Erwerb zur Verfügung stehen, gerade für junge, flexible Familien mit Kindern.</p> <p>3. Alternative Standorte</p> <p>In der ersten Sitzung des Ausschusses für Bauangelegenheiten, Stadtentwicklung und Umwelt am 20.02.2008 wurde mit Recht zu diesem Neubaugebiet von der SPD-Fraktion die Frage gestellt: Brauchen wir überhaupt in Hüpede ein Neubaugebiet, wenn ja, warum so groß und warum an diesem Standort (alternative Standorte)?</p> <p>Zur Ablehnung der alternativen Standorte führen Sie Gründe an, die für uns nicht akzeptabel sind bzw. nicht mehr den Tatsachen entsprechen. Beispiele:</p> <p>Standort B: Hier wäre doch eine Bereinigung des Ortsrandes sinnvoll, die Emissionen von den landwirtschaftlichen Betrieben auf der anderen Seite der Durchgangsstraße sind doch wirklich zu vernachlässigen. Eine Verkehrsanbindung ist über die L 402 möglich.</p>	<p>Auf die Verfügbarkeit bestehender Grundstücke hat die Stadt keinen Einfluss, auch wenn eine Nachfolgenutzung sicherlich sinnvoll ist. Für eine Angebotsplanung fallen diese Flächen jedoch aus. Häufig werden Grundstücke bevorzugt, die den Interessen eine möglichst große Freiheit zur Umsetzung ihrer individuellen Wünsche erlaubt. Es müssen deshalb auch Grundstücke außerhalb des Bestandes zur Verfügung stehen, um die Bevölkerungszahlen stabil zu halten.</p> <p>Standort B liegt weit abgelegen von der eigentlichen Ortschaft und könnte nicht optimal in die Ortsstruktur eingebunden werden. Der Standort stellt eine Randlage dar. Die wohnbauliche Nachbarschaft darf nicht zu Einschränkungen in der Betriebsführung der landwirtschaftlichen Nutzung führen, da diese Bestandsschutz genießt. Das RROP führt dazu aus, dass bei "der Entwicklung der ländlich strukturierten Siedlungen vor allem in den landwirtschaftlich geprägten Ortsteilen die Belange der Landwirtschaft zu berücksichtigen" sind.</p>

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
<p>noch: B.u.H. Röder</p>	<p>Standort F und G: Bei den beiden Standorten wird die Kläranlage als Emissionsquelle genannt, die schon seit Jahren nur noch aus einer Hebestation besteht. Auch der landwirtschaftliche Betrieb in den Landwehren existiert schon lange nicht mehr.</p> <p>Bei allen untersuchten möglichen Standorten werden Emissionsquellen grundsätzlich als Nachteil gewertet, nur beim Standort E gilt dieses plötzlich nicht mehr!</p> <p>Standort E: Wenn wir alle von Ihnen untersuchten Standorte zusammennehmen, kommen wir nicht annähernd an einen Emissionswert, wie an diesem Standort. Hier sind alle Emissionsquellen des Dorfes komprimiert vorhanden wie: Schule, Kindergarten, Feuerwehr, Kinderspielfeld, bald auch DFB- Minispielfeld, und ab 2009 auch der neue Sportplatz der SpVg Hüpede.</p> <p>Hiergegen ist auch nichts zu beanstanden, auch der neue Sportplatz war schon in dem B-Plan des Neubaugebietes "Hohes Holfeld" vorhanden. Jedoch die Entscheidung, ausgerechnet hier ein Wohnbaugebiet zu planen, kann nicht objektiv gefällt worden sein und lässt uns vermuten, dass das neue Wohnbaugebiet zwar optisch vom neuen Sportplatz durch getrennte B-Pläne entkoppelt wurde, aber die fehlende Grundstücksfläche für den Sportplatz hierüber finanziert werden soll (B-Pläne 406 und 408).</p>	<p>Für beide Standorte gelten neben der Emissionslage Bedingungen, die den Standort nicht begünstigen. Dies betrifft insbesondere den nicht leistungsfähigen Straßenansatz. Im Bereich des Standortes G befinden sich, lt. Aussage der Landwirtschaftskammer Niedersachsen, zwei landwirtschaftliche Betriebe, auf die Rücksicht genommen werden muss.</p> <p>In der Begründung wurde darauf hingewiesen, dass die Emissionslage zu klären ist. Dies ist durch ein entsprechendes Gutachten erfolgt.</p> <p>Von den genannten Einrichtungen gehen, als öffentliche Einrichtungen, sicherlich Emissionen aus. Gleichzeitig stellen sie aber eine Bündelung zentraler Einrichtungen dar, die die zukünftigen Bewohnern die Teilhabe am öffentlichen Leben erleichtern und durch ihre fußläufige Nähe zur Standortqualität, insbesondere für Familien, beitragen. Eine Verträglichkeit der Nutzungen ist gutachterlich bestätigt worden.</p> <p>Die Ausweisung des Neubaugebietes ist das Ergebnis der städtebaulichen Zielsetzung der Stadt Pattensen, für seine Ortschaft Hüpede eine nachhaltig wirksame Siedlungsentwicklung zu erreichen. Durch die räumliche Lage und wechselseitige Nähe ist nur an diesem Standort eine übergreifende Nutzung von Wohnen, Schule, Kindergarten und Sportanlagen in der angestrebten Qualität möglich. Das sich aus dem städtebaulichen Konzept entwickelte Planungsrecht des Bauleitplanes besteht unabhängig von den tatsächlichen Eigentumsverhältnissen.</p> <p>Wie eigentumsrechtlich die Umsetzung des Bauleitplanes erreicht werden kann, ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung.</p>

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
<p>noch: B.u.H. Röder</p>	<p>Weitere Gründe, die gegen diesen Standort sprechen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Für die Zufahrt zum Neubaugebiet muss der erst vor ein paar Jahren angelegte Spielplatz verlegt werden, somit ist der Kindergarten von drei Seiten mit Straßen umgeben.</li> <li>- Eine ungünstige Kontur des Ortsrandes (Zersiedelung und keine Planungssicherheit für die Bürger, die erst vor einigen Jahren im "Hohen Holzfeld" gebaut haben - siehe RROP 2005). Auch hier wurde mit der freien Aussicht nach Süden gewonnen. Dieses Neubaugebiet ist erst seit ca. 5 Jahren zur Ruhe gekommen und jetzt soll ein weiteres Wohngebiet vorgelagert werden.</li> <li>- Grundwasserprobleme: Regenwasserversickerung im "Hohen Holzfeld" funktioniert jetzt schon nicht und wird sich durch neue Oberflächenversiegelungen nur noch verschlechtern. Fotos der Überschwemmungen wurden dem Ortsrat Hüpede und dem Ausschuss für Bauangelegenheiten in Pattensen vorgelegt.</li> </ul>	<p>Die Verlegung des Spielplatzes stellt eine geringe Belastung innerhalb der Gesamtbaumaßnahmen dar. Außerdem gliedert sich der Spielplatz am neuen Standort in eine großzügige Grünfläche ein, die über einen höheren Erlebniswert verfügt. Der Kindergarten wird lediglich von zwei Straßenseiten berührt. Der Straßensechluss hält eine Verkehrsgrünfläche als Zwischenbereich zum Kindergarten vor.</p> <p>Der Ortsrand wird, zusammen mit dem Sportplatz, abgeschlossen.</p> <p>Der Entwicklung der Ortschaft muss seitens der Stadt Vorrang vor der Wahrung von Einzelinteressen gegeben werden. Die gewandelten Ansprüche und Bedingungen haben eine Planänderung erforderlich gemacht.</p> <p>Die Stadt prüft derzeit den Zustand der bestehenden Versickerungsflächen im Baugebiet "Hohes Holzfeld", um die bestehenden Verhältnisse zu klären. Durch die Einrichtung des neuen Wohngebietes wird das anfallende Oberflächenwasser im Neubaugebiet unabhängig vom bestehenden Wohngebiet gesammelt und abgeführt. Insgesamt wird also die Wassermenge reduziert, die im bestehenden Wohngebiet ankommt. Es wird in jedem Fall ausgeschlossen, dass die Entwässerungssituation im B-Plan "Hohes Holzfeld" durch die Aufstellung und Umsetzung des B-Planes Nr. 408 "Vor dem Dammfeld" verschlechtert wird.</p>

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
<p>noch: B.u.H. Röder</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- In allen Gemeinden wird ein Sportplatz ganz bewusst wegen der Emissionen außerhalb der Wohngebiete angesiedelt (war auch so in Hüpde beim alten Sportplatz).</li> <li>- Ohne das Neubaugebiet könnten auch die Schallschutzmaßnahmen des neuen Sportplatzes reduziert werden (Kosteneinsparung).</li> </ul>	<p>Eine Verträglichkeit zwischen Wohngebiet und Sportplatz kann, wie gutachterlich belegt, erreicht werden. Der Sportplatz wurde bereits bei Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 406 "Hohes Holzfeld" an dieser Stelle eingeplant, um eine Nutzung durch die Schule zu ermöglichen.</p>
<p>S.und K. Hamburg, Else-Ury-Weg 7, 30982 Pattensen, 02.06.2008</p>	<p>Schlussbemerkung:</p> <p>Unserer Ansicht nach sollte der Sportplatz wie geplant ausgeführt werden. Somit entsteht hier ein komprimierter Schul- und Freizeitbereich, natürlich auch mit den davon ausgehenden nicht unerheblichen Emissionen. Aber gerade deshalb darf hier kein neues Wohnbaugebiet entstehen, der Ärger mit den zukünftigen Anwohnern wäre auf Dauer vorprogrammiert.</p> <p>Gegen den o.g. B-Plan Nr. 408 "Vor dem Dammfeld", Ortschaft Hüpde, machen wir folgende Einwendungen geltend:</p> <p>1. Das Neubaugebiet wird die schon jetzt bestehenden Probleme mit der dezentralen Wasserversickerung im Baugebiet 406 "Hohes Holzfeld" verschärfen</p>	<p>Schallschutzmaßnahmen sind insbesondere in Bezug auf das bestehende Wohngebiet, gerade zur Berücksichtigung des Kleinspielfeldes, erforderlich.</p> <p>Neu hinzukommende Bewohner werden auf die bestehenden Bedingungen hingewiesen. Für die wechselseitige Verträglichkeit wurden Regelungen getroffen.</p>

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
<p>noch: S.u.K. Hamburg</p>	<p>Im Baugebiet "Hohes Holzfeld" gibt es seit Anfang an massive Probleme mit der Regenwasserversickerung bei den Grundstücken, die am südlichen Ortsrand liegen. In den Versickerungsflächen am Ende von "Martha-Schlinkert-Weg" und "Else-Ury-Weg" (angelegt für die Versickerung des von den Straßen kommenden Regenwassers) steht dann ztw. wochenlang das Wasser.</p> <p>Da dann auch große Areale der angrenzenden Ackerflächen unter Wasser stehen, kommt es zum Wasserausgleich, d.h. Wasser läuft aus den Rigolen aufs Feld bzw. das auf den Feldern stehende Wasser füllt zusätzlich die tiefer liegenden Rigolen.</p> <p>Wir wohnen hier seit Ende 1997, haben mit Keller gebaut und die Rigole für den "Else-Ury-Weg" grenzt direkt an unser Grundstück. In dieser Zeit sind die Wasserprobleme in sieben Jahren aufgetreten, zuletzt für vier Wochen im Januar / Februar 2008. Wenn diese Probleme auftreten, ist eine Versickerung auf dem eigenen Grundstück nicht möglich. Das Wasser wird dann praktisch so lange im Kreis gepumpt, bis der Grundwasserspiegel wieder gefallen ist.</p> <p>Das geplante Neubaugebiet "Vor dem Dammfeld" wird durch Überbauung und somit anteiliger Versiegelung des Bodens die Wasserproblematik im Baugebiet "Hohes Holzfeld" weiter verschärfen. Beleg-Fotos liegen den zuständigen Stellen im Rathaus vor.</p>	<p>Die Stadt prüft derzeit den Zustand der bestehenden Versickerungsflächen im Baugebiet "Hohes Holzfeld", um die bestehenden Verhältnisse zu klären.</p> <p>Durch die Einrichtung des neuen Wohngebietes wird das anfallende Oberflächenwasser im Neubaubereich unabhängig vom bestehenden Wohngebiet gesammelt und abgeführt. Insgesamt wird also die anfallende Wassermenge reduziert.</p> <p>Es wird in jedem Fall ausgeschlossen, dass die Entwässerungssituation im B-Plan "Hohes Holzfeld" durch die Aufstellung und Umsetzung des B-Planes Nr. 408 "Vor dem Dammfeld" verschlechtert wird.</p>

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
<p>noch: S.u.K. Hamburg</p>	<p>2. Die Planung des Neubaugebietes "Vor dem Dammfeld" dient nur dazu, die fehlende Fläche für das Sportplatzgeländes günstig zu bekommen.</p> <p>In der Bauleitplanung war 1997 schon eine Sportplatzlösung eingeplant und die benötigte Fläche von der Stadt Pattensen erworben. Heute ist nun diese Fläche für neuere Sportplatzplanungen nicht mehr groß genug. In der Sitzung des Ausschusses für Bauangelegenheiten, Stadtentwicklung und Umwelt am 20.02.2008 wurde von der Stadt erklärt, dass damals Fehler bei der Platzbedarfsermittlung gemacht wurden; es also versäumt wurde, eine größere Fläche für das Sportplatzgelände zu erwerben.</p> <p>Zum damaligen Zeitpunkt -im Zusammenhang mit dem B-Plan 406- wäre dies sicher kein Problem gewesen. Heute fehlen nun wohl die finanziellen Mittel, um die fehlende Fläche für das Sportplatzgelände zu erwerben.</p> <p>Also wird der Flächennutzungsplan geändert und ein neues Baugebiet (B-Plan 408) geschaffen, damit der Grundeigentümer die fehlende Fläche für den Sportplatz zu günstigen Konditionen abgibt.</p>	<p>Die Ausweisung des Neubaugebietes ist das Ergebnis der städtebaulichen Zielsetzung der Stadt Pattensen, für seine Ortschaft Hüpede eine nachhaltig wirksame Siedlungsentwicklung zu erreichen. Durch die räumliche Lage und wechselseitige Nähe ist nur an diesem Standort eine übergreifende Nutzung von Wohnen, Schule, Kindergarten und Sportanlagen in der angestrebten Qualität möglich. Das sich aus dem städtebaulichen Konzept entwickelte Planungsrecht des Bauleitplanes besteht unabhängig von den tatsächlichen Eigentumsverhältnissen.</p> <p>Die Sportplatzlösung bei Aufstellung des B-Planes Nr. 408 "Hohes Holzfeld" 1997 ist von anderen Bedingungen ausgegangen, die Ansprüche an die Umsetzung einer Sportplatzanlage haben sich seitdem geändert. So ist eine Ausrichtung in West-Ost-Richtung nicht mehr gewünscht.</p> <p>Jedoch wären für die damals geplante Platzanordnung die gleichen Flächen westlich der städtischen Fläche notwendig gewesen. Eine größere Fläche war damals nicht verfügbar.</p>



Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
<p>noch: S.u.K. Hamburg</p>	<p>Geplant sind 23 Baugrundstücke zur Bebauung mit Einzel- bzw. Doppelhäusern. Es mag sicher ein paar Bauwillige aus Hüpede geben, aber einen örtlichen Grundbedarf in der Größenordnung des Baugebietes gibt es sicher nicht. Ob wirklich keine Wohnbauflächenreserven innerhalb der Ortschaft mehr bestehen, sei dahingestellt, aber wenn man in Hüpede spazieren geht, sieht man doch einige freie Flächen, die für eine Bebauung geeignet wären.</p> <p>Anzumerken ist auch, dass schon seit längerem zwei attraktive, neuwertige Häuser in guter Lage zum Verkauf angeboten werden. Obwohl die Kaufpreise schon gesenkt wurden, hat sich immer noch kein Käufer gefunden.</p> <p>Da das geplante Neubaugebiet schnellstmöglich vom Investor vermarktet werden muss, wird es also überwiegend ein Zuzugsgebiet werden.</p> <p>Ob das überhaupt gelingen wird, ist sehr fraglich, da es in Pattensen und im Umkreis von Pattensen jede Menge Angebote von freien Baugrundstücken gibt, der Verkauf aber seit langem nur sehr schleppend ist.</p>	<p>Das Regionale Raumordnungsprogramm räumt (jeder) ländlich strukturierten Siedlung mit der Funktion Eigenentwicklung einen Entwicklungsspielraum zur Erfüllung des örtlichen Grundbedarfs mit 5 % der Siedlungsfläche ein. Dieser Rahmen wird durch die Planung eingehalten.</p> <p>Auf die Verfügbarkeit bestehender Grundstücke hat die Stadt keinen Einfluss, auch wenn eine Nachfolgenutzung sicherlich sinnvoll ist. Für eine Angebotsplanung fallen diese Flächen jedoch aus. Häufig werden Grundstücke bevorzugt, die den Interessen eine möglichst große Freiheit zur Umsetzung ihrer individuellen Wünsche erlaubt. Es müssen deshalb auch Grundstücke außerhalb des Bestandes zur Verfügung stehen, um die Bevölkerungszahlen stabil zu halten.</p> <p>Zielsetzung der Stadt Pattensen ist es, gerade ehemals ortsansässigen jungen Leuten, die zur Ausbildung den Stadtteil verlassen haben, die Rückkehr in den Heimatort zu erleichtern, indem hier die Möglichkeit für einen Eigenheimbau geschaffen wird. Zur Stabilisierung der örtlichen dörflichen Struktur, um Kindergarten und Schule an ländlichen Standort zu sichern, ist es erforderlich, das Wohnflächenangebot durch eine Angebotsplanung zu erweitern.</p> <p>Dies stellt eine derzeit allgemeine Tendenz dar. Trotzdem muss einer Ortschaft bzw. einem Stadtteil die Möglichkeit zur Stabilisierung der Einwohnerzahlen gegeben werden.</p>

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
<p>noch: S.u.K. Hamburg</p>	<p>Fakt ist obendrein, dass z.B. die Infrastruktur von Pattensen oder Bennisen weitaus besser ist als die von Hüpede, denn dort gibt es Geschäfte, Ärzte, Banken und eine bessere Verkehrsanbindung. Wer in Hüpede wohnt, braucht ein Auto, für junge Familien mit Kindern sind dann schon zwei Autos notwendig.</p> <p>Der einzige Grund für die Ausweisung des neuen Baugebietes ist, die fehlende Fläche für das Sportplatzgelände günstig vom Eigentümer zu bekommen. Beleg für diese Sachlage ist auch eine Äußerung in o.g. Sitzung des Ausschusses: "Ohne Baugebiet gibt es keinen Sportplatz".</p> <p>3. Die Standortdiskussion ist unvollständig und nicht objektiv</p> <p>Für die Einzelstandorte A bis H wurde ein tabellarischer Vergleich durchgeführt, eine schriftliche Betrachtung für jeden Standort und unter A.5.2 das Ergebnis der Standortabwägung. Hierbei fällt sofort auf, dass Punkte, die für einige Standorte als Nachteile genannt sind, natürlich nicht für den geplanten Standort E aufgeführt sind.</p> <p>Beispiele:</p>	<p>Die Motivation nach Hüpede zu ziehen oder dort zu bleiben liegt in den Vorzügen des ländlichen Wohnens an diesem Ort begründet, die an anderer Stelle so nicht gefunden werden können. Als Ortsansässiger müsste diese Motivation dem Verfasser der Stellungnahme bekannt sein.</p> <p>Der Stadtteil Hüpede, als lediglich ländlich strukturierte Siedlung, verfügt durch das Vorhandensein der Schule, des Kindergartens und der geplanten Sport- und Freizeiteinrichtungen über eine besondere Ausstattung durch infrastrukturelle Einrichtungen, die eine bevorzugte Standortqualität darstellt und eine Siedlungsentwicklung begünstigt.</p> <p>Auf diese Vermutung wurde oben hinlänglich geantwortet.</p> <p>Die Standortabwägung wurde sachbezogen durchgeführt.</p>

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
<p>noch: S.u.K. Hamburg</p>	<p>Standort A und H "Nachteilig für Landschaftsbild" - Warum gilt dieses nicht für Standort E? Unter Pkt. B.2.2.6 steht doch: "Durch den Bau eines neuen Baugebietes wird sich der südliche Ortsrand von Hüpede verändern, eine Beeinträchtigung ist gegeben. Aus diesem Grund ist der Eingriff hinsichtlich Landschafts-, Ortsbild erheblich ..."</p> <p>Für Standort F "... besteht die Nähe zur Schule und Kindergarten, jedoch ist der Bereich durch eine Kreisstraße abgetrennt". Für E muss extra eine Zugangsstraße gebaut werden, die direkt am Kindergarten vorbeiführt.</p> <p>Zu bestimmten Zeiten ist das Autoaufkommen am Kindergarten heute schon erheblich, hinzu kämen durch das geplante Neubaugebiet mindestens 23 weitere Autos. - Ist das nicht gefährlicher ?</p> <p>Allgemeine Punkte:</p>	<p>Teil A stellt die städtebauliche Begründung, Teil B den Umweltbericht dar. Die Standortabwägung innerhalb des Umweltberichtes kann zu einem anderen Ergebnis führen, da sich der Umweltbericht mit den Belangen von Natur und Landschaft befasst. In diesem Fall wird das Landschaftsbild durch eine Siedlungserweiterung verändert und damit beeinträchtigt.</p> <p>Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes kann jedoch durch Bepflanzungsmaßnahmen ausgeglichen werden.</p> <p>Deshalb gibt die Stadt dem Standort E weiterhin den Vorzug, da nur hier durch die räumliche Lage und wechselseitige Nähe eine übergreifende Nutzung von Wohnen, Schule, Kindergarten und Sportanlagen in der angestrebten Qualität möglich.</p> <p>Die Kreisstraße stellt, als überörtliche Verbindungsstraße, ein sehr viel gewichtigeres Verkehrshindernis dar als eine Erschließungsstraße in ein Wohngebiet, die lediglich den Ziel- und Quellverkehr der wenigen Grundstücke, aber keinen Durchgangsverkehr innerhalb des Stadtgebietes aufnehmen muss.</p> <p>Der Aus- und Einsteigebereich des Kindergartens liegt weiterhin nördlich des Kindergartengebäudes. Der Verkehr aus dem Wohngebiet wird seitlich daran vorbeigeführt und überlagert den Bereich für das Ein- und Aussteigen nicht. Durch die Nähe zum Wohngebiet kann ein Großteil der Kinder zu Fuß gebracht werden, so dass diese Pkw-Anteile entfallen.</p>

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
<p>noch: S.u.K. Hamburg</p>	<p>Bei F und G wird eine Kläranlage angeführt, von der Lärmemissionen ausgehen könnten. Laut Info aus dem Rathaus handelt es sich um eine "Hebeanlage". Wo sind da die Emissionen?</p> <p>Für Standort G soll auf benachbarte landwirtschaftliche Betriebe Rücksicht genommen werden - meines Wissens gab es nur einen und dieser ist seit Jahren nicht mehr in Betrieb.</p> <p>Nicht aufgeführte Nachteile des Standortes E:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wasserproblematik:</li> <li>- erhebliche Veränderung und Beeinträchtigung des südlichen Ortsrandes</li> <li>- Lärmemissionen von Sportplatz und Bolzplatz</li> </ul>	<p>Im Flächennutzungsplan der Stadt Pattensen ist der Standort der Kläranlage dargestellt und gesichert. Auch wenn derzeit nur eine Hebeanlage betrieben wird, darf der Standort durch eine neu hinzukommende Wohnnutzung nicht in Frage gestellt werden.</p> <p>Nach Auskunft der Landwirtschaftskammer Niedersachsen gibt es im Bereich des Standortes G zwei wirtschaftende landwirtschaftliche Hofstellen, von denen mind. eine einen Vollerwerbsbetrieb (Ackerbau) darstellt. Ackerbaubetriebe können Anlagen zur Getreidetrocknung einsetzen, von denen erhebliche Schallemissionen ausgehen können, die bei einer neu hinzukommenden wohnbaulichen Nachbarschaft zu berücksichtigen wären.</p> <p>Die Situation der Oberflächenentwässerung im Baugebiet "Hohes Holzfeld" wird derzeit geprüft. Für das neue Wohngebiet wird eine auf die Bodenverhältnisse abgestimmte Form der Oberflächenentwässerung eingerichtet, so dass nachteilige Auswirkungen auf das bestehende Wohngebiet ausgeschlossen werden.</p> <p>Der auskragende Sportplatz wird durch die geplante Wohnbebauung in die Ortsstruktur eingebunden und der Ortsrand abgeschlossen. Der gesamte Bereich wird durch mit der Region Hannover abgestimmte Pflanzmaßnahmen landschaftsplanerisch eingebunden. Dementsprechend wird der Ortsrand verbessert und nicht beeinträchtigt.</p> <p>Auf die Emissionslage wurde in der Begründung hingewiesen. Sie kann, wie das vorliegende Schalltechnische Gutachten darstellt, bewältigt werden.</p>

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
<p>noch: S.u.K. Hamburg</p>	<p>- eine Zugangsstraße wird benötigt und führt direkt am Kindergarten vorbei</p> <p>- ein Spielplatz muss verlegt werden.</p> <p>Diese erheblichen Nachteile des Standortes E (außer Klärung der Lärmemission vom Sportplatz) sind überhaupt nicht aufgeführt und das Ergebnis der Standortabwägung ist natürlich so, wie es sein soll: vorrangig geeignet.</p> <p>Fazit:</p> <p>Es ist offensichtlich, dass die Planung des Baugebietes "Vor dem Dammfeld" nur den Zweck hat, die fehlende Fläche für das Sportplatzgelände günstig erwerben zu können - diese Planung muss eingestellt werden. Die Stadt Pattensen muss eine saubere Lösung für den Erwerb der fehlenden Fläche finden.</p>	<p>Jedes Baugebiet wird eine Anbindung an das bestehende Straßennetz benötigen. Der Verkehr aus dem Wohngebiet, der wegen der übersichtlichen Größe des Baugebietes nicht erheblich sein kann, wird am Kindergarten seitlich vorbeigeführt. Ein Zufahrtsverkehr zum Kindergarten bestände auch bei einem Baugebiet an anderer Stelle, wobei durch die Nähe des geplanten Baugebietes die fußläufige Erreichbarkeit gegeben ist und damit die Voraussetzungen für eine wirkungsvolle Minderung dieses Verkehrs geschaffen werden.</p> <p>Die Verlegung des Spielplatzes stellt eine geringe Belastung innerhalb der Gesamtbaumaßnahmen dar. Außerdem gliedert sich der Spielplatz am neuen Standort in eine großzügige Grünfläche ein, die über einen höheren Erlebniswert verfügt.</p> <p>Die dargestellten Punkte führen im Ergebnis zu keiner Änderung in der Bewertung des Standortes E.</p> <p>Wie eigentumsrechtlich die Umsetzung des Bauleitplanes erreicht werden kann, ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung und damit dieses Planverfahrens. Das städtebauliche Konzept zeigt eine für diesen Standort sinnvolle und optimierten Entwicklungsansatz.</p>

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
<p>M.u.K. Grünewald, Martha-Schlinkert-Weg 11, 30982 Pattensen, 01.06.2008</p>	<p>Gegen den o.g. B-Plan machen wir folgende Einwendungen geltend:</p> <p>1. Gemäß dem RROP 2005 liegt die Größe des Neubaugebietes "Vor dem Dammfeld" über dem Basiswert</p> <p>Die Größe des Neubaugebietes, bestehend aus Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen liegt über dem Basiswert von 5%. Ausgehend von einer am 31.12.2005 für Hüpede festgestellten Siedlungsfläche von 407.881 qm liegt das Neubaugebiet in seiner gesamten Fläche von 26.700 qm über dem Basiszuschlag von 20.394 qm.</p> <p>2. Der B-Plan Nr. 408 steht in Abhängigkeit mit der Änderung des B-Planes Nr. 406</p> <p>Die Spielvereinigung Hüpede-Oerie muss seinen Sportplatz vom alten Standort "Bennigser Straße" verlegen. Hierfür reicht das gem. B-Plan Nr. 406 ausgewiesene Grundstück der Stadt nicht aus.</p>	<p>Seitens der Region Hannover (Raumordnung) wurde mit Schreiben vom 05.06.2008 bestätigt, dass die "Planung mit den Zielen der Raumordnung vereinbar" ist.</p> <p>Die Flächeninanspruchnahme ist im Regionalen Raumordnungsprogramm auf einen Basiswert von 5 % bezogen (vgl. RROP S. 15) auf die vorhandene Siedlungsfläche von 40,7881 ha und damit auf 2,0394 ha (vgl. RROP S. 74) festgesetzt. Diese Flächen können für Gewerbe-, Misch-, oder Wohngebiete herangezogen werden. Mit dem B-Plan Nr. 408 werden davon 1,7 ha für Wohnbauflächen in Anspruch genommen. Es verbleiben 0,3394 ha für weitere Entwicklungen baulicher Art.</p> <p>Das Regionale Raumordnungsprogramm auf S. 69 der Erläuterung/ Begründung sagt aus: "Dieser Eigenbedarf einer ländlich strukturierten Siedlung mit der Funktion Eigenentwicklung ergibt sich aus dem Bedarf nach Wohnbaufläche, gemischten und gewerblichen Bauflächen." Dementsprechend sind Grünflächen, in die sich Spielplätze und Regenrückhaltebecken einordnen, nicht einzurechnen.</p>

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
<p>noch: M. u. K. Grünwald</p>	<p>Der Erwerb zusätzlicher Fläche ist hier notwendig, welches durch ein "Kopplungsgeschäft" dahingehend kompensiert wird, dass der Stadt Pattensen die fehlende Fläche für die Umwandlung des anliegenden Feldes in Bauland in Form einer Schenkung, Verpachtung o.ä. zur Verfügung gestellt wird. Diese Art des Kompensationsgeschäftes ist u.E. nicht zulässig.</p> <p>3. Die derzeitige Grundwasserproblematik im Wohngebiet "Hohes Holzfeld" wird durch das Neubaugebiet gemäß B-Plan Nr. 408 noch verstärkt</p> <p>Aufgrund der B-Pläne Nr. 406 und 408 ist damit zu rechnen, dass bei einer weiteren Oberflächenversiegelung das Grund- und Schichtenwasser nicht abgeleitet werden kann und durch den zusätzlichen Anstieg des Grundwasserspiegels die Überschwemmung der Grundstücke und der Keller im bestehenden Wohngebiet "Hohes Holzfeld" wahrscheinlich ist. Durch ordnungsgemäße Verlegung von Drainagen im 1. Bauabschnitt ist schon jetzt eine untragbare Situation aufgrund von zu viel Wasser vorhanden.</p> <p>4. Das Neubaugebiet gemäß B-Plan Nr. 408 führt zu einer Wertminderung der eigenen Immobilie</p>	<p>Die Ausweisung des Neubaugebietes ist das Ergebnis der städtebaulichen Zielsetzung der Stadt Pattensen, für seine Ortschaft Hüpede eine nachhaltig wirksame Siedlungsentwicklung zu erreichen. Durch die räumliche Lage und wechselseitige Nähe ist nur an diesem Standort eine übergreifende Nutzung von Wohnen, Schule, Kindergarten und Sportanlagen in der angestrebten Qualität möglich. Das sich aus dem städtebaulichen Konzept entwickelte Planungsrecht des Bauleitplanes besteht unabhängig von den tatsächlichen Eigentumsverhältnissen.</p> <p>Wie eigentumsrechtlich die Umsetzung des Bauleitplanes erreicht werden kann, ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung und damit dieses Planverfahrens.</p> <p>Die Stadt prüft derzeit den Zustand der bestehenden Versickerungsflächen im Baugebiet "Hohes Holzfeld", um die bestehenden Verhältnisse zu klären.</p> <p>Durch die Einrichtung des neuen Wohngebietes wird das anfallende Oberflächenwasser im Neubaubereich unabhängig vom bestehenden Wohngebiet gesammelt und abgeführt. Insgesamt wird also die anfallende Wassermenge reduziert.</p>



Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
<p>noch: M. u. K. Grünwald</p>	<p>Aufgrund der Lage unseres Grundstücks wurde die Architektur des Hauses mit einem zusätzlichen Balkon so gewählt, dass ein unverbaubarer Blick in südöstlicher Richtung ermöglicht wird. Durch eine weitere Bebauung wird die freie Sicht in die Natur nicht nur eingeschränkt sondern auch verbaut.</p> <p>Diese Maßnahme führt zu einer erheblichen Wertminderung der Immobilie sowie von Grund und Boden. Dies bezieht sich sowohl auf die Verkäuflichkeit sowie auch auf die Finanzierung und Sonstiges bei der Bewertung des Objektes.</p>	<p>Auf die Bewahrung der bislang privilegierten Lage am Ortsrand besteht kein rechtlicher Anspruch. Der Entwicklung der Ortschaft, als öffentliches Interesse, muss seitens der Stadt Vorrang vor der Wahrung von Einzelinteressen gegeben werden können, weil sonst auch an anderer Stelle Ortserweiterungen i.d.R. nicht möglich wären.</p> <p>Unter Berücksichtigung dieser notwendigen Betrachtungsweise kann nicht von einer erheblichen Wertminderung gesprochen werden, da die Veränderbarkeit der Standortqualität einer Ortsrandlage immer vorauszusetzen ist.</p>

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

Die Stellungnahmen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB abgegeben worden sind, hat der Rat der Stadt in seiner Sitzung am 07.05.2009 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 beschlossen hat.

Stadt  
Region **Pattensen  
Hannover**

Bebauungsplan  
Ortschaft **Nr. 408 "Vor dem Dammfeld"  
Hüpede**

Abwägung **der Stellungnahmen nach § 3 (2) BauGB - Öffentliche Auslegung  
und § 4 (2) BauGB - Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange**

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
Abfallwirtschaft Region Hannover vom 20.01.2009	Hinweis auf die mit Datum vom 02.06.2008 bereits abgegebene Stellungnahme. Weitere Anmerkungen und Anregungen werden zur Zeit nicht vorgebracht.	In der Stellungnahme vom 02.06.08 wurde darauf hingewiesen, dass Kurvenradien mit 9,0 m ausgelegt werden müssen, eine Höhenfreiheit von mind. 4,0 m eingehalten werden muss und Abfälle von hinterliegenden Grundstücken am nächstmöglichen Halteplatz der Entsorgungsfahrzeuge bereitgestellt werden müssen.
Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH vom 06.02.2009	Zur Planung wurde bereits mit Schreiben vom 07.05.2008 Stellung genommen. Die Stellungnahme gilt unverändert weiter.	Die gegebenen Hinweise werden weiterhin beachtet.  In der Stellungnahme vom 07.05.08 wurde um rechtzeitige Benachrichtigung vor Baubeginn gebeten. Ebenso sollten auf Privatwegen Wege- und Leitungsrechte zugunsten der Deutschen Telekom AG eingetragen werden und eine rechtzeitige Abstimmung der Tiefbaumaßnahmen erfolgen.
Region Hannover vom 04.02.2009	Im Begründungsteil zum Planungsvorhaben werden im Teil C.1 die einzelnen Abwägungsvorschläge, so auch zum Schreiben der Region vom 05.06.2008, aufgeführt.	Die gegebenen Hinweise werden weiterhin beachtet.

<p>noch: Region Hannover</p> <p><b>Private</b> Manuela und Kay Grünwald Martha-Schlinkert-Weg 11 30982 Pattensen vom 03.02.2009</p>	<p>Die Immissionsschutzbehörde hatte mit den Ausführungen unter Ziffer 4 des vorgenannten Schreibens die Begrifflichkeiten des § 3 BImSchG angesprochen. Erhebliche Lärmbelastungen als Teil schädlicher Umweltwirkungen, abzulesen an der Überschreitung der Immissionswerte entsprechend der TA-Lärm, sind auszuschließen.</p> <p>Insofern sind also mit Einhaltung der Immissionswerte erhebliche Belastungen ausgeschlossen.</p> <p>Der Abwägungsvorschlag, so wie er im Umweltbericht im Begründungsteil aufgeführt ist, trägt diesem nicht Rechnung und sollte deshalb angepasst werden.</p> <p>Darüberhinaus bestehen keine weiteren Anregungen oder Bedenken.</p> <p>Die Planung ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.</p> <p>Gegen den o.g. B-Plan machen wir folgende Einwendungen geltend:</p> <p>1. Gemäß dem RROP 2005 liegt die Größe des Neubaugebietes "Vor dem Dammfeld" über dem Basiswert.</p>	<p>Die Region Hannover (Immissionsschutz) schrieb am 05.06.2008 zu Pkt. 2.2.1 des Umweltberichtes, "Schutzgut Mensch": " Mit Vorlage der schalltechnischen Untersuchung des Büros Bonk-Maire-Hoppmann wird das Auftreten erheblicher Lärmbelastungen ausgeschlossen bzw. nicht erwartet. Beeinträchtigungen sind jedoch zu erwarten, so dass insofern der letzte Satz unter B.2.2.1 fehlerhaft ist ("...keine Beeinträchtigungen...")"</p> <p>Der Abwägungsvorschlag wird wie folgt geändert: " Der Auffassung der Region wird gefolgt. Die Formulierung im Umweltbericht in Pkt. B.2.2.1 wird in der Form angepasst, dass bezogen auf das Schutzgut Mensch bei Einhaltung der Immissionswerte erhebliche Belastungen ausgeschlossen werden und eine weitere Untersuchung dieses Schutzgutes nicht erforderlich wird."</p> <p>Die Planungen der Stadt Pattensen werden bestätigt.</p> <p>Seitens der Region Hannover (Raumordnung) wurde mit Schreiben vom 05.06.2008 bestätigt, dass die "Planung mit den Zielen der Raumordnung vereinbar" ist. Diese Aussage wurde im Rahmen der öffentliche Auslegung mit Schreiben der Region vom 04.02.09 erneut bestätigt.</p>
---	---	---

<p>noch: Manuela und Kay Grünwald</p>	<p>Begründung: Die Größe des Neubaugebietes, bestehend aus Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen liegt über dem Basiswert von 5%. Ausgehend von einer am 31.12.2005 für Hüpede festgestellten Siedlungsfläche von 407.881 qm liegt das Neubaugebiet in seiner gesamten Fläche von 26.700 qm über dem Basiszuschlag von 20.394 qm.</p> <p>2. Der B-Plan Nr. 408 steht in Abhängigkeit mit der Änderung des B-Planes Nr. 406</p> <p>Begründung: Die Spielvereinigung Hüpede-Oerie muss seinen Sportplatz vom alten Standort "Bennigser Straße" verlegen. Hierfür reicht das gem. B-Plan Nr. 406 ausgewiesene Grundstück der Stadt nicht aus.</p> <p>Der Erwerb zusätzlicher Fläche ist hier notwendig, welches durch ein "Kopplungsgeschäft" dahingehend kompensiert wird, dass der Stadt Pattensen die fehlende Fläche für die Umwandlung des anliegenden Feldes in Bauland in Form einer Schenkung, Verpachtung o.ä. zur Verfügung gestellt wird. Diese Art des Kompensationsgeschäftes ist u.E. nicht zulässig.</p>	<p>Die Flächeninanspruchnahme ist im Regionalen Raumordnungsprogramm auf einen Basiswert von 5 % bezogen (vgl. RROP S. 15) auf die vorhandene Siedlungsfläche von 407.881 ha und damit auf 2,0394 ha (vgl. RROP S. 74) festgesetzt. Diese Flächen können für Gewerbe-, Misch-, oder Wohngebiete herangezogen werden. Mit dem B-Plan Nr. 408 werden davon 1,7 ha für Wohnbauflächen in Anspruch genommen. Es verbleiben 0,3394 ha für weitere Entwicklungen baulicher Art.</p> <p>Das Regionale Raumordnungsprogramm auf S. 69 der Erläuterung/ Begründung sagt aus: "Dieser Eigenbedarf einer ländlich strukturierten Siedlung mit der Funktion Eigenentwicklung ergibt sich aus dem Bedarf nach Wohnbaufläche, gemischten und gewerblichen Bauflächen." Dementsprechend sind Grünflächen, in die sich Spielplätze und Regenrückhaltebecken einordnen, nicht einzurechnen.</p> <p>Die Ausweisung des Neubaugebietes ist das Ergebnis der städtebaulichen Zielsetzung der Stadt Pattensen, für seine Ortschaft Hüpede eine nachhaltig wirksame Siedlungsentwicklung zu erreichen. Durch die räumliche Lage und wechselseitige Nähe ist nur an diesem Standort eine übergreifende Nutzung von Wohnen, Schule, Kindergarten und Sportanlagen in der angestrebten Qualität möglich.</p>
---	---	---

<p>noch: Manuela und Kay Grünewald</p>	<p>3. Die derzeitige Grundwasserproblematik im Wohngebiet "Hohes Holzfeld" wird durch das Neubaugebiet gemäß B-Plan Nr. 408 noch verstärkt</p> <p>Begründung: Aufgrund der B-Pläne Nr. 406 und 408 ist damit zu rechnen, dass bei einer weiteren Oberflächenversiegelung das Grund- und Schichtenwasser nicht abgeleitet werden kann und durch den zusätzlichen Anstieg des Grundwasserspiegels die Überschwemmung der Grundstücke und der Keller im bestehenden Wohngebiet "Hohes Holzfeld" wahrscheinlich ist. Durch ordnungsgemäße Verlegung von Drainagen im 1. Bauabschnitt ist schon jetzt eine untragbare Situation aufgrund von zu viel Wasser vorhanden.</p>	<p>Das aus dem städtebaulichen Konzept entwickelte Planungsrecht des Bauleitplanes besteht unabhängig von den tatsächlichen Eigentumsverhältnissen.</p> <p>Wie eigentumsrechtlich die Umsetzung des Bauleitplanes erreicht werden kann, ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung und damit dieses Planverfahrens.</p> <p>Durch die Stadt Pattensen wurde ein hydraulisches Gutachten beauftragt (Untersuchung der Versickerungsrigolen Elise-Ury-Weg/Martha-Schlinkert-Weg, Büro INFOFOCUS, Pattensen, 17.07.2008). Es wurde festgestellt, dass die Versickerungsfunktion der Rigolen teilweise eingeschränkt ist.</p> <p>Es ist deshalb ein Konzept zur Entlastung der Abflusssituation im Bereich des Wohngebietes "Hohes Holzfeld" entwickelt worden. Das überschüssige Oberflächenwasser wird über eine Rohrführung gesammelt und kann über das Entwässerungssystem des neuen Baugebietes "Vor dem Dammfeld" geregelt abgeleitet werden.</p> <p>Durch die Einrichtung des neuen Wohngebietes wird das anfallende Oberflächenwasser im Neubaugebiet unabhängig vom bestehenden Wohngebiet gesammelt und abgeführt. Insgesamt wird also die anfallende Wassermenge reduziert.</p>
--	---	--

<p>noch: Manuela und Kay Grünwald</p>	<p>4. Das Neubaugebiet gemäß B-Plan Nr. 408 führt zu einer Wertminderung der eigenen Immobilie</p> <p>Begründung: Aufgrund der Lage unseres Grundstücks wurde die Architektur des Hauses mit einem zusätzlichen Balkon so gewählt, dass ein unverbaubarer Blick in südöstlicher Richtung ermöglicht wird. Durch eine weitere Bebauung wird die freie Sicht in die Natur nicht nur eingeschränkt sondern auch verbaut.</p> <p>Diese Maßnahme führt zu einer erheblichen Wertminderung der Immobilie sowie von Grund und Boden. Dies bezieht sich sowohl auf die Veräußerbarkeit sowie auch auf die Finanzierung und Sonstiges bei der Bewertung des Objektes.</p>	<p>Auf die Bewahrung der bislang privilegierten Lage am Ortsrand besteht kein rechtlicher Anspruch. Der Entwicklung der Ortschaft, als öffentliches Interesse, muss seitens der Stadt Vorrang vor der Wahrung von Einzelinteressen gegeben werden können, weil sonst auch an anderer Stelle Ortserweiterungen i.d.R. nicht möglich wären.</p> <p>Unter Berücksichtigung dieser notwendigen Betrachtungsweise kann nicht von einer erheblichen Wertminderung gesprochen werden, da die Veränderbarkeit der Standortqualität einer Ortsrandlage immer voraussetzen ist.</p> <p>Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB werden der Öffentlichkeit Ziele und Zwecke der Planung vorgestellt und "Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung" gegeben. In diesem Verfahrensschritt ist keine Mitteilung vorgeschrieben. Die Stellungnahme von S. und K. Hamburg vom 02.06.08 wurde seitens der Stadt geprüft und abgewogen. Das Abwägungsergebnis wurde im Rahmen der öffentlichen Auslegung mit ausgelegt und damit der Öffentlichkeit mitgeteilt.</p> <p>Erst innerhalb der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB ist dann eine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung von Stellungnahmen, die in diesem Verfahrensschritt abgegeben wurden, vorgeschrieben. Die Mitteilung wird erfolgen.</p>
<p>Sabine und Karsten Hamburg Else-Ury-Weg 7 30982 Pattensen, vom 02.02.2009</p>	<p>Bei der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde bereits am 02.06.2008 eine fristgemäße Stellungnahme abgegeben. Die vorgeschriebene Mitteilung des Ergebnisses der Prüfung ist bislang noch nicht erfolgt.</p>	<p>Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB werden der Öffentlichkeit Ziele und Zwecke der Planung vorgestellt und "Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung" gegeben. In diesem Verfahrensschritt ist keine Mitteilung vorgeschrieben. Die Stellungnahme von S. und K. Hamburg vom 02.06.08 wurde seitens der Stadt geprüft und abgewogen. Das Abwägungsergebnis wurde im Rahmen der öffentlichen Auslegung mit ausgelegt und damit der Öffentlichkeit mitgeteilt.</p> <p>Erst innerhalb der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB ist dann eine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung von Stellungnahmen, die in diesem Verfahrensschritt abgegeben wurden, vorgeschrieben. Die Mitteilung wird erfolgen.</p>



<p>noch:</p> <p>Sabine und Karsten Hamburg</p>	<p>Gegen den Bebauungsplan Nr. 408 werden folgende Einwendungen geltend gemacht:</p> <p>1. Das Neubaugebiet wird die schon jetzt bestehenden Probleme mit der dezentralen Wasserversickerung im Baugebiet 406 "Hohes Holzfeld" verschärfen</p> <p>Im Baugebiet "Hohes Holzfeld" gibt es seit Anfang an massive Probleme mit der Regenwasserversickerung bei den Grundstücken, die am südlichen Ortsrand liegen. In den Versickerungsflächen am Ende von "Martha-Schlinkert-Weg" und "Else-Ury-Weg" (angelegt für die Versickerung des von den Straßen kommenden Regenwassers) steht dann ztw. wochenlang das Wasser.</p> <p>Da dann auch große Areale der angrenzenden Ackerflächen unter Wasser stehen, kommt es zum Wasserausgleich, d.h. Wasser läuft aus den Rigolen aufs Feld bzw. das auf den Feldern stehende Wasser füllt zusätzlich die tiefer liegenden Rigolen.</p> <p>Wir wohnen hier seit Ende 1997, haben mit Keller gebaut und die Rigole für den "Else-Ury-Weg" grenzt direkt an unser Grundstück. In dieser Zeit sind die Wasserprobleme in sieben Jahren aufgetreten, zuletzt für vier Wochen im Januar / Februar 2008. Wenn diese Probleme auftreten, ist eine Versickerung auf dem eigenen Grundstück nicht möglich. Das Wasser wird dann praktisch so lange im Kreis gepumpt, bis der Grundwasserspiegel wieder gefallen ist.</p>	<p>Durch die Stadt Pattensen wurde ein hydraulisches Gutachten beauftragt (Untersuchung der Versickerungsrigolen Else-Ury-Weg/Martha-Schlinkert-Weg, Büro INFOFOCUS, Pattensen, 17.07.2008). Es wurde festgestellt, dass die Versickerungsfunktion der Rigolen teilweise eingeschränkt ist.</p> <p>Es ist deshalb ein Konzept zur Entlastung der Abflusssituation im Bereich des Wohngebietes "Hohes Holzfeld" entwickelt worden. Das überschüssige Oberflächenwasser wird über eine Rohrführung gesammelt und kann über das Entwässerungssystem des neuen Baugebietes "Vor dem Dammfeld" geregelt abgeleitet werden.</p>
--	--	---

<p>noch: Sabine und Karsten Hamburg</p>	<p>Das geplante Neubaugebiet "Vor dem Dammfeld" wird durch Überbauung und somit anteiliger Versiegelung des Bodens die Wasserproblematik im Baugebiet "Hohes Holzfeld" weiter verschärfen. Beleg-Fotos liegen den zuständigen Stellen im Rathaus vor.</p> <p>2. Die Planung des Neubaugebietes "Vor dem Dammfeld" dient nur dazu, die fehlende Fläche für das Sportplatzgeländes günstig zu bekommen.</p>	<p>Durch die Einrichtung des neuen Wohngebietes wird das anfallende Oberflächenwasser im Neubaubereich unabhängig vom bestehenden Wohngebiet gesammelt und abgeführt. Insgesamt wird also die anfallende Wassermenge reduziert. Es wird in jedem Fall ausgeschlossen, dass die Entwässerungssituation im B-Plan "Hohes Holzfeld" durch die Aufstellung und Umsetzung des B-Planes Nr. 408 "Vor dem Dammfeld" verschlechtert wird.</p> <p>Die Ausweisung des Neubaugebietes ist das Ergebnis der städtebaulichen Zielsetzung der Stadt Pattensen, für seine Ortschaft Hüpde eine nachhaltig wirksame Siedlungsentwicklung zu erreichen. Durch die räumliche Lage und wechselseitige Nähe ist nur an diesem Standort eine übergreifende Nutzung von Wohnen, Schule, Kindergarten und Sportanlagen in der angestrebten Qualität möglich. Das aus dem städtebaulichen Konzept entwickelte Planungsrecht des Bauleitplanes besteht unabhängig von den tatsächlichen Eigentumsverhältnissen.</p> <p>Die Sportplatzlösung bei Aufstellung des B-Planes Nr. 408 "Hohes Holzfeld" 1997 ist von anderen Bedingungen ausgegangen, die Ansprüche an die Umsetzung einer Sportplatzanlage haben sich seitdem geändert. So ist eine Ausrichtung in West-Ost-Richtung nicht mehr gewünscht.</p> <p>Jedoch wären für die damals geplante Platzanordnung die gleichen Flächen westlich der städtischen Fläche notwendig gewesen. Eine größere Fläche war damals nicht verfügbar.</p>
---	---	---

<p>noch: Sabine und Karsten Hamburg</p>	<p>Also wird der Flächennutzungsplan geändert und ein neues Baugelände (B-Plan 408) geschaffen, damit der Grundeigentümer die fehlende Fläche für den Sportplatz zu günstigen Konditionen abgibt.</p> <p>Geplant sind 23 Baugrundstücke zur Bebauung mit Einzel- bzw. Doppelhäusern. Es mag sicher ein paar Bauwillige aus Hüpede geben, aber einen örtlichen Grundbedarf in der Größenordnung des Baugebietes gibt es sicher nicht. Ob wirklich keine Wohnbauflächenreserven innerhalb der Ortschaft mehr bestehen, sei dahingestellt, aber wenn man in Hüpede spazieren geht, sieht man doch einige freie Flächen, die für eine Bebauung geeignet wären.</p> <p>Anzumerken ist auch, dass schon seit längerem zwei attraktive, neuwertige Häuser in guter Lage zum Verkauf angeboten werden. Obwohl die Kaufpreise schon gesenkt wurden, hat sich immer noch kein Käufer gefunden.</p> <p>Da das geplante Neubaugebiet schnellstmöglich vom Investor vermarktet werden muss, wird es also überwiegend ein Zuzugsgebiet werden.</p>	<p>Das Regionale Raumordnungsprogramm räumt (jeder) ländlich strukturierten Siedlung mit der Funktion Eigenentwicklung eigenen Entwicklungsspielraum zur Erfüllung des örtlichen Grundbedarfs mit 5 % der Siedlungsfläche ein. Dieser Rahmen wird durch die Planung eingehalten.</p> <p>Auf die Verfügbarkeit bestehender Grundstücke hat die Stadt keinen Einfluss, auch wenn eine Nachfolgenutzung sicherlich sinnvoll ist. Für eine Angebotsplanung fallen diese Flächen jedoch aus. Häufig werden Grundstücke bevorzugt, die den Interessenten eine möglichst große Freiheit zur Umsetzung ihrer individuellen Wünsche erlaubt. Es müssen deshalb auch Grundstücke außerhalb des Bestandes zur Verfügung stehen, um die Bevölkerungszahlen stabil zu halten.</p> <p>Zielsetzung der Stadt Pattensen ist es, gerade ehemals ortsansässigen jungen Leuten, die zur Ausbildung den Stadtteil verlassen haben, die Rückkehr in den Heimatort zu erleichtern, indem hier die Möglichkeit für einen Eigenheimbau geschaffen wird. Zur Stabilisierung der örtlichen dörflichen Struktur, um Kindergarten und Schule an ländlichen Standort zu sichern, ist es erforderlich, das Wohnflächenangebot durch eine Angebotsplanung zu erweitern.</p>
---	--	--

<p>noch: Sabine und Karsten Hamburg</p>	<p>Ob das überhaupt gelingen wird, ist sehr fraglich, da es in Pattensen und im Umkreis von Pattensen jede Menge Angebote von freien Baugrundstücken gibt, der Verkauf aber seit langem nur sehr schleppend ist.</p> <p>Fakt ist obendrein, dass z.B. die Infrastruktur von Pattensen oder Bennisgen weitaus besser ist als die von Hüpede, denn dort gibt es Geschäfte, Ärzte, Banken und eine bessere Verkehrsanbindung. Wer in Hüpede wohnt, braucht ein Auto, für junge Familien mit Kindern sind dann schon zwei Autos notwendig.</p> <p>Der einzige Grund für die Ausweisung des neuen Baugebietes ist, die fehlende Fläche für das Sportplatzgelände günstig vom Eigentümer zu bekommen. Beleg für diese Sachlage ist auch eine Äußerung in o.g. Sitzung des Ausschusses: "Ohne Baugebiet gibt es keinen Sportplatz".</p> <p>3. Die Standortdiskussion (A.5 im Flächennutzungsplan 26. Änderung) ist unvollständig und nicht objektiv.</p> <p>Für die Einzelstandorte A bis H wurde ein tabellarischer Vergleich durchgeführt, eine schriftliche Betrachtung für jeden Standort und unter A.5.2 das Ergebnis der Standortabwägung. Hierbei fällt sofort auf, dass Punkte, die für einige Standorte als Nachteil genannt sind, natürlich nicht für den geplanten Standort E aufgeführt sind.</p>	<p>Dies stellt eine derzeit allgemeine Tendenz dar. Trotzdem muss einer Ortschaft bzw. einem Stadtteil die Möglichkeit zur Stabilisierung der Einwohnerzahlen gegeben werden.</p> <p>Die Motivation nach Hüpede zu ziehen oder dort zu bleiben liegt in den Vorzügen des ländlichen Wohnens an diesem Ort begründet, die an anderer Stelle so nicht gefunden werden können. Als Ortsansässiger müsste diese Motivation dem Verfasser der Stellungnahme bekannt sein.</p> <p>Der Stadtteil Hüpede, als lediglich ländlich strukturierte Siedlung, verfügt durch das Vorhandensein der Schule, des Kindergartens und der geplanten Sport- und Freizeiteinrichtungen über eine besondere Ausstattung durch infrastrukturelle Einrichtungen, die eine bevorzugte Standortqualität darstellt und eine Siedlungsentwicklung begünstigt.</p> <p>Auf diese Vermutung wurde oben hinlänglich geantwortet.</p> <p>Die Standortabwägung wurde sachbezogen durchgeführt.</p>
---	--	--

<p>noch:</p> <p>Sabine und Karsten Hamburg</p>	<p>Beispiele:</p> <p>Standort A und H "Nachteilig für Landschaftsbild" - Warum gilt dieses nicht für Standort E? Unter Pkt. B.2.2.6 steht doch: "Durch den Bau eines neuen Baugebietes wird sich der südliche Ortsrand von Hüpede verändern, eine Beeinträchtigung ist gegeben. Aus diesem Grund ist der Eingriff hinsichtlich Landschafts-, Ortsbild erheblich ..."</p> <p>Für Standort F "... besteht die Nähe zur Schule und Kindergarten, jedoch ist der Bereich durch eine Kreisstraße abgetrennt". Für E muss extra eine Zugangsstraße gebaut werden, die direkt am Kindergarten vorbeiführt.</p> <p>Zu bestimmten Zeiten ist das Autoaufkommen am Kindergarten heute schon erheblich, hinzu kämen durch das geplante Neubaugebiet mindestens 23 weitere Autos. - Ist das nicht gefährlicher ?</p> <p>Allgemeine Punkte:</p>	<p>Teil A stellt die städtebauliche Begründung, Teil B den Umweltbericht dar. Die Standortabwägung innerhalb des Umweltberichtes kann zu einem anderen Ergebnis führen, da sich der Umweltbericht mit den Belangen von Natur und Landschaft befasst. In diesem Fall wird das Landschaftsbild durch eine Siedlungserweiterung verändert und damit beeinträchtigt.</p> <p>Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes kann jedoch durch Bepflanzungsmaßnahmen ausgeglichen werden.</p> <p>Deshalb gibt die Stadt dem Standort E weiterhin den Vorzug, da nur hier durch die räumliche Lage und wechselseitige Nähe eine übergreifende Nutzung von Wohnen, Schule, Kindergarten und Sportanlagen in der angestrebten Qualität möglich ist.</p> <p>Die Kreisstraße stellt, als überörtliche Verbindungsstraße, ein sehr viel gewichtigeres Verkehrshindernis dar als eine Erschließungsstraße in ein Wohngebiet, die lediglich den Ziel- und Quellverkehr der wenigen Grundstücke, aber keinen Durchgangsverkehr innerhalb des Stadtgebietes aufnehmen muss.</p> <p>Der Aus- und Einsteigebereich des Kindergartens liegt weiterhin nördlich des Kindergartengebäudes. Der Verkehr aus dem Wohngebiet wird seitlich daran vorbeigeführt und überlagert den Bereich für das Ein- und Aussteigen nicht. Durch die Nähe zum Wohngebiet kann ein Großteil der Kinder zu Fuß gebracht werden, so dass diese Pkw-Anteile entfallen.</p>
--	--	--

<p>noch: Sabine und Karsten Hamburg</p>	<p>Bei F und G wird eine Kläranlage angeführt, von der Lärmemissionen ausgehen könnten. Laut Info aus dem Rathaus handelt es sich um eine "Hebeanlage". Wo sind da die Emissionen?</p> <p>Für Standort G soll auf benachbarte landwirtschaftliche Betriebe Rücksicht genommen werden - meines Wissens gab es nur einen und dieser ist seit Jahren nicht mehr in Betrieb.</p> <p>Nicht aufgeführte Nachteile des Standortes E:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wasserproblematik:</li> <li>- erhebliche Veränderung und Beeinträchtigung des südlichen Ortsrandes</li> <li>- Lärmemissionen von Sportplatz und Bolzplatz</li> </ul>	<p>Im Flächennutzungsplan der Stadt Pattensen ist der Standort der Kläranlage dargestellt und gesichert. Auch wenn derzeit nur eine Hebeanlage betrieben wird, darf der Standort durch eine neu hinzukommende Wohnnutzung nicht in Frage gestellt werden.</p> <p>Nach Auskunft der Landwirtschaftskammer Niedersachsen gibt es im Bereich des Standortes G zwei wirtschaftende landwirtschaftliche Hofstellen, von denen mind. eine einen Vollerwerbsbetrieb (Ackerbau) darstellt. Ackerbaubetriebe können Anlagen zur Getreidetrocknung einsetzen, von denen erhebliche Schallemissionen ausgehen können, die bei einer neu hinzukommenden wohnbaulichen Nachbarschaft zu berücksichtigen wären.</p> <p>Die Situation der Oberflächenentwässerung im Baugebiet "Hohes Holzfeld" wurde geprüft, ein Entlastungskonzept durch die Stadt aufgestellt. Für das neue Wohngebiet wird eine auf die Bodenverhältnisse abgestimmte Form der Oberflächenentwässerung eingerichtet, so dass nachteilige Auswirkungen auf das bestehende Wohngebiet ausgeschlossen werden.</p> <p>Der auskragende Sportplatz wird durch die geplante Wohnbebauung in die Ortsstruktur eingebunden und der Ortsrand abgeschlossen. Der gesamte Bereich wird durch mit der Region Hannover abgestimmte Pflanzmaßnahmen landschaftsplanerisch eingebunden. Dementsprechend wird der Ortsrand verbessert und nicht beeinträchtigt.</p> <p>Auf die Emissionslage wurde in der Begründung hingewiesen. Sie kann, wie das vorliegende Schalltechnische Gutachten darstellt, bewältigt werden.</p>
---	---	--

<p>noch: Sabine und Karsten Hamburg</p>	<p>- eine Zugangsstraße wird benötigt und führt direkt am Kindergarten vorbei</p> <p>- ein Spielplatz muss verlegt werden.</p> <p>Diese erheblichen Nachteile des Standortes E (außer Klärung der Lärmemission vom Sportplatz) sind überhaupt nicht aufgeführt und das Ergebnis der Standortabwägung ist natürlich so, wie es sein soll: vorrangig geeignet.</p> <p>Fazit:</p> <p>Es ist offensichtlich, dass die Planung des Baugebietes "Vor dem Dammfeld" nur den Zweck hat, die fehlende Fläche für das Sportplatzgelände günstig erwerben zu können - diese Planung muss eingestellt werden. Die Stadt Pattensen muss eine saubere Lösung für den Erwerb der fehlenden Fläche finden.</p>	<p>Jedes Baugebiet wird eine Anbindung an das bestehende Straßennetz benötigen. Der Verkehr aus dem Wohngebiet, der wegen der übersichtlichen Größe des Baugebietes nicht erheblich sein kann, wird am Kindergarten seitlich vorbeigeführt. Ein Zufahrtsverkehr zum Kindergarten bestände auch bei einem Baugebiet an anderer Stelle, wobei durch die Nähe des geplanten Baugebietes die fußläufige Erreichbarkeit gegeben ist und damit die Voraussetzungen für eine wirkungsvolle Minderung dieses Verkehrs geschaffen werden.</p> <p>Die Verlegung des Spielplatzes stellt eine geringe Belastung innerhalb der Gesamtbaumaßnahmen dar. Außerdem gliedert sich der Spielplatz am neuen Standort in eine großzügige Grünfläche ein, die über einen höheren Erlebniswert verfügt.</p> <p>Die dargestellten Punkte führen im Ergebnis zu keiner Änderung in der Bewertung des Standortes E.</p> <p>Wie eigentumsrechtlich die Umsetzung des Bauleitplanes erreicht werden kann, ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung und damit dieses Planverfahrens. Das städtebauliche Konzept zeigt einen für diesen Standort sinnvollen und optimierten Entwicklungsansatz.</p>
---	--	--



<p>Bärbel und Horst Röder, Martha-Schlünkert-Weg 9, 30892 Pattensen vom 29.01.2009</p>	<p>Gegen den o.g. B-Plan in Hüpede machen wir folgende Einwendungen geltend:</p> <p>1. Regionales Raumordnungsprogramm</p> <p>Soweit uns bekannt ist, dürfen laut RROP 2005 nur noch Pattensen und Schulenburg durch Zuzug Ortsfremder wachsen, die Ortschaft Hüpede hingegen nur durch sog. Eigenentwicklung.</p> <p>Die Nachfrage durch Hüpeder Bürger nach ca. 23 Neubaugrundstücken ist u.E. nicht gegeben, es gibt auch keine Erhebungen hierüber. Hier wäre es doch sinnvoller, die vorhandenen Baulücken, z.B. "An der Halbe" und "Im Papenwinkel" zu schließen. Somit würde auch der dörfliche Charakter Hüpedes nicht verloren gehen (Planungssicherheit für uns Bürger).</p> <p>In dem Raumordnungsprogramm wird auch die maximale Größe eines Neubaugebietes definiert, wenn man alle Nebenflächen den reinen Baugrundstücken zuaddiert, werden die erlaubten 5% erheblich überschritten, was nicht zulässig ist (ca. 20% Überschreitung).</p>	<p>Pattensen wird lt. RROP die Funktion eines Grundzentrums zugewiesen. Schulenburg wird als "ländlich strukturierte Siedlung mit der Ergänzungsfunktion Wohnen" eingeordnet, der, in Abhängigkeit zur infrastrukturellen Ausstattung, eine weitergehende Wohnbauentwicklung zugebilligt wird.</p> <p>Hüpede wird als "ländlich strukturierte Siedlung mit der Funktion Eigenentwicklung" dargestellt.</p> <p>Der Eigenentwicklung ist dabei ein flächenmäßig definierter Rahmen vorgegeben, der jedoch nicht den Zuzug von außen ausschließt.</p> <p>Zielsetzung der Stadt Pattensen ist es, gerade ehemals ortsansässigen jungen Leuten, die zur Ausbildung den Stadtteil verlassen haben, die Rückkehr in den Heimatort zu erleichtern, indem hier die Möglichkeit für einen Eigenheimbau geschaffen wird. Zur Stabilisierung der örtlichen dörflichen Struktur, um Kindergarten und Schule an ländlichen Standort zu sichern, ist es erforderlich, das Wohnflächenangebot durch eine Angebotsplanung zu erweitern.</p> <p>Die Flächeninanspruchnahme ist im Regionalen Raumordnungsprogramm auf einen Basiswert von 5 % bezogen (vgl. RROP S. 15) auf die vorhandene Siedlungsfläche von 40,7881 ha und damit auf 2,0394 ha (vgl. RROP S. 74) festgesetzt.</p>
--	---	--

<p>noch: Bärbel und Horst Rö- der</p>	<p>2. Infrastrukturelle Einrichtungen</p> <p>In dem im Bauamt ausgelegten öffentlichen Unterlagen weisen Sie auf die wesentlichen infrastrukturellen Einrichtungen wie Grundschule, Kindergarten und Kirche hin. Hier wurde jedoch nicht berücksichtigt, dass keine ärztliche Versorgung gegeben ist und auch die alltäglichen Einkäufe (außer Backwaren) ohne eigenen Pkw nicht möglich sind, was vor allen Dingen zum Nachteil der älteren, nicht mehr mobilen Bürger ist.</p> <p>Aus diesen Gründen spricht man seit geraumer Zeit in diesen Gemeinden von "Landflucht", was Ausweisungen von immer neuen Baugebieten, zumindest in Gemeinden mit dieser Struktur, wie bei uns in Hüpede, entgegenspricht. In naher Zukunft</p>	<p>Diese Flächen können für Gewerbe-, Misch-, oder Wohngebiete herangezogen werden. Mit dem B-Plan Nr. 408 werden davon 1,7 ha für Wohnbauflächen in Anspruch genommen. Es verbleiben 0,3394 ha für weitere Entwicklungen baulicher Art.</p> <p>Das Regionale Raumordnungsprogramm auf S. 69 der Erläuterung/ Begründung sagt aus: "Dieser Eigenbedarf einer ländlich strukturierten Siedlung mit der Funktion Eigenentwicklung ergibt sich aus dem Bedarf nach Wohnbaufläche, gemischten und gewerblichen Bauflächen."</p> <p>Dementsprechend sind Grünflächen, in die sich Spielplätze und Regenrückhaltebecken einordnen, nicht einzurechnen.</p> <p>Im übrigen wurde seitens der Region Hannover (Raumordnung) mit Schreiben vom 05.06.2008 und vom 04.02.2009 bestätigt, dass die "Planung mit den Zielen der Raumordnung vereinbar" ist.</p> <p>Eine stabile Bevölkerungsstruktur ist Voraussetzung für den Bestand einer Ortschaft. Die Voraussetzungen für den Erhalt von bestehenden und zukünftig evtl. hinzukommenden Einrichtungen wird dadurch erst geschaffen.</p> <p>Auf die Verfügbarkeit bestehender Grundstücke hat die Stadt keinen Einfluss, auch wenn eine Nachfolgenutzung sicherlich sinnvoll ist. Für eine Angebotsplanung fallen diese Flächen jedoch aus. Häufig werden Grundstücke bevorzugt, die den Inte-</p>
---	--	--

<p>noch: Bärbel und Horst Röder</p>	<p>werden schon aus den o.g. Gründen genug Wohneinheiten zum Erwerb zur Verfügung stehen, gerade für junge, flexible Familien mit Kindern.</p> <p>3. Alternative Standorte</p> <p>In der ersten Sitzung des Ausschusses für Bauangelegenheiten, Stadtentwicklung und Umwelt am 20.02.2008 wurde mit Recht zu diesem Neubaugebiet von der SPD-Fraktion die Frage gestellt: Brauchen wir überhaupt in Hüpede ein Neubaugebiet, wenn ja, warum so groß und warum an diesem Standort (alternative Standorte)?</p> <p>Zur Ablehnung der alternativen Standorte führen Sie Gründe an, die für uns nicht akzeptabel sind bzw. nicht mehr den Tatsachen entsprechen. Beispiele:</p> <p>Standort B: Hier wäre doch eine Bereinigung des Ortsrandes sinnvoll, die Emissionen von den landwirtschaftlichen Betrieben auf der anderen Seite der Durchgangsstraße sind doch wirklich zu vernachlässigen. Eine Verkehrsanbindung ist über die L 402 möglich.</p> <p>Standort F und G: Bei den beiden Standorten wird die Kläranlage als Emissionsquelle genannt, die schon seit Jahren nur noch aus einer Hebestation besteht. Auch der landwirtschaftliche Betrieb in den Landwehren existiert schon lange nicht mehr.</p>	<p>ressenten eine möglichst große Freiheit zur Umsetzung ihrer individuellen Wünsche erlaubt. Es müssen deshalb auch Grundstücke außerhalb des Bestandes zur Verfügung stehen, um die Bevölkerungszahlen stabil zu halten.</p> <p>Standort B liegt weit abgelegen von der eigentlichen Ortschaft und könnte nicht optimal in die Ortsstruktur eingebunden werden. Der Standort stellt eine Randlage dar. Die wohnbauliche Nachbarschaft darf nicht zu Einschränkungen in der Betriebsführung der landwirtschaftlichen Nutzung führen, da diese Bestandsschutz genießt. Das RROP führt dazu aus, dass bei "der Entwicklung der ländlich strukturierten Siedlungen vor allem in den landwirtschaftlich geprägten Ortsteilen die Belange der Landwirtschaft zu berücksichtigen" sind.</p> <p>Für beide Standorte gelten neben der Emissionslage Bedingungen, die den Standort nicht begünstigen. Dies betrifft insbesondere den nicht leistungsfähigen Straßenansatz. Im Bereich des Standortes G befinden sich, lt. Aussage der Landwirtschaftskammer Niedersachsen, zwei landwirtschaftliche Betriebe, auf die Rücksicht genommen werden muss.</p>
---	---	---

<p>noch: Bärbel und Horst Röder</p>	<p>Bei allen untersuchten möglichen Standorten werden Emissionsquellen grundsätzlich als Nachteil gewertet, nur beim Standort E gilt dieses plötzlich nicht mehr!</p> <p>Standort E: Wenn wir alle von Ihnen untersuchten Standorte zusammennehmen, kommen wir nicht annähernd an einen Emissionswert, wie an diesem Standort. Hier sind alle Emissionsquellen des Dorfes komprimiert vorhanden wie: Schule, Kindergarten, Feuerwehr, Kinderspielplatz, bald auch DFB- Minispielfeld, und ab 2009 auch der neue Sportplatz der SpVg Hüpede.</p> <p>Hiergegen ist auch nichts zu beanstanden, auch der neue Sportplatz war schon in dem B-Plan des Neubaugebietes "Hohes Holzfeld" vorhanden. Jedoch die Entscheidung, ausgerechnet hier ein Wohnbaugebiet zu planen, kann nicht objektiv gefällt worden sein und lässt uns vermuten, dass das neue Wohnbaugebiet zwar optisch vom neuen Sportplatz durch getrennte B-Pläne entkoppelt wurde, aber die fehlende Grundstücksfläche für den Sportplatz hierüber finanziert werden soll (B-Pläne 406 und 408).</p> <p>Weitere Gründe, die gegen diesen Standort sprechen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Für die Zufahrt zum Neubaugebiet muss der erst vor ein paar Jahren angelegte Spielplatz verlegt werden, somit ist der Kindergarten von drei Seiten mit Straßen umgeben.</li> </ul>	<p>In der Begründung wurde darauf hingewiesen, dass die Emissionslage zu klären ist. Dies ist durch ein entsprechendes Gutachten erfolgt.</p> <p>Von den genannten Einrichtungen gehen, als öffentliche Einrichtungen, sicherlich Emissionen aus. Gleichzeitig stellen sie aber eine Bündelung zentraler Einrichtungen dar, die den zukünftigen Bewohnern die Teilhabe am öffentlichen Leben erleichtern und durch ihre fußläufige Nähe zur Standortqualität, insbesondere für Familien, beitragen. Eine Verträglichkeit der Nutzungen ist gutachterlich bestätigt worden.</p> <p>Die Ausweisung des Neubaugebietes ist das Ergebnis der städtebaulichen Zielsetzung der Stadt Pattensen, für seine Ortschaft Hüpede eine nachhaltig wirksame Siedlungsentwicklung zu erreichen. Durch die räumliche Lage und wechselseitige Nähe ist nur an diesem Standort eine übergreifende Nutzung von Wohnen, Schule, Kindergarten und Sportanlagen in der angestrebten Qualität möglich. Das sich aus dem städtebaulichen Konzept entwickelte Planungsrecht des Bauleitplanes besteht unabhängig von den tatsächlichen Eigentumsverhältnissen.</p> <p>Wie eigentumsrechtlich die Umsetzung des Bauleitplanes erreicht werden kann, ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung.</p> <p>Die Verlegung des Spielplatzes stellt eine geringe Belastung innerhalb der Gesamtbaumaßnahmen dar. Außerdem gliedert sich der Spielplatz am neuen Standort in eine großzügige Grünfläche ein, die über einen höheren Erlebniswert verfügt. Der Kindergarten wird lediglich von zwei Straßenseiten berührt. Der Straßenanschluss hält eine Verkehrsgrünfläche als Zwischenbereich zum Kindergarten vor.</p>
---	---	--

<p>noch: Bärbel und Horst Röder</p>	<p>- Eine ungünstige Kontur des Ortsrandes (Zersiedelung und keine Planungssicherheit für die Bürger, die erst vor einigen Jahren im "Hohen Holzfeld" gebaut haben - siehe RROP 2005). Auch hier wurde mit der freien Aussicht nach Süden gewonnen. Dieses Neubaugebiet ist erst seit ca. 5 Jahren zur Ruhe gekommen und jetzt soll ein weiteres Wohngebiet vorgelagert werden.</p> <p>Grundwasserprobleme: Regenwasserversickerung im "Hohen Holzfeld" funktioniert jetzt schon nicht und wird sich durch neue Oberflächenversiegelungen nur noch verschlechtern. Fotos der Überschwemmungen wurden dem Ortsrat Hüpede und dem Ausschuss für Bauangelegenheiten in Pattensen vorgelegt.</p>	<p>Der Ortsrand wird, zusammen mit dem Sportplatz, abgeschlossen. Der Entwicklung der Ortschaft muss seitens der Stadt Vorrang vor der Wahrung von Einzelinteressen gegeben werden. Die gewandelten Ansprüche und Bedingungen haben eine Planänderung erforderlich gemacht.</p> <p>Durch die Stadt Pattensen wurde ein hydraulisches Gutachten beauftragt (Untersuchung der Versickerungsrigolen Else-Ury-Weg/Martha-Schlinkert-Weg, Büro INFOFOCUS, Pattensen, 17.07.2008). Es wurde festgestellt, dass die Versickerungsfunktion der Rigolen teilweise eingeschränkt ist.</p> <p>Es ist deshalb ein Konzept zur Entlastung der Abflusssituation im Bereich des Wohngebietes "Hohes Holzfeld" entwickelt worden. Das überschüssige Oberflächenwasser wird über eine Rohrführung gesammelt und kann über das Entwässerungssystem des neuen Baugebietes "Vor dem Dammfeld" geregelt abgeleitet werden.</p> <p>Durch die Einrichtung des neuen Wohngebietes wird das anfallende Oberflächenwasser im Neubaubereich unabhängig vom bestehenden Wohngebiet gesammelt und abgeführt. Insgesamt wird also die Wassermenge reduziert, die im bestehenden Wohngebiet ankommt.</p> <p>Es in jedem Fall ausgeschlossen, dass die Entwässerungssituation im B-Plan "Hohes Holzfeld" durch die Aufstellung und Umsetzung des B-Planes Nr. 408 "Vor dem Dammfeld" verschlechtert wird. Durch die Anschlussmöglichkeit an das Entwässerungssystem des neuen Baugebietes kann jetzt sogar davon ausgegangen werden, dass sich die Situation im Baugebiet "Hohes Holzfeld" verbessern wird.</p>
---	--	---

<p>noch: Bärbel und Horst Röder</p>	<p>- In allen Gemeinden wird ein Sportplatz ganz bewusst wegen der Emissionen außerhalb der Wohngebiete angesiedelt (war auch so in Hüpede beim alten Sportplatz).</p> <p>- Ohne das Neubaugebiet könnten auch die Schallschutzmaßnahmen des neuen Sportplatzes reduziert werden (Kosteneinsparung).</p> <p>Schlussbemerkung:</p> <p>Unserer Ansicht nach sollte der Sportplatz wie geplant ausgeführt werden. Somit entsteht hier ein komprimierter Schul- und Freizeitbereich, natürlich auch mit den davon ausgehenden nicht unerheblichen Emissionen. Aber gerade deshalb darf hier kein neues Wohnbaugebiet entstehen, der Ärger mit den zukünftigen Anwohnern wäre auf Dauer vorprogrammiert.</p> <p>Bei der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB hatten Frau und Herr Röder bereits eine fristgemäße Stellungnahme unter dem Datum 31.05.2008 abgegeben. Die nach § 3 Abs. 2 BauGB vorgeschriebene Mitteilung des Ergebnisses der Prüfung ist bisher nicht erfolgt.</p>	<p>Eine Verträglichkeit zwischen Wohngebiet und Sportplatz kann, wie gutachterlich belegt, erreicht werden. Der Sportplatz wurde bereits bei Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 406 "Hohes Holzfeld" an dieser Stelle eingeplant, um eine Nutzung durch die Schule zu ermöglichen.</p> <p>Schallschutzmaßnahmen sind insbesondere in Bezug auf das bestehende Wohngebiet, gerade zur Berücksichtigung des Kleinspielfeldes, erforderlich.</p> <p>Neu hinzukommende Bewohner werden auf die bestehenden Bedingungen hingewiesen. Für die wechselseitige Verträglichkeit wurden Regelungen getroffen.</p> <p>Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB werden der Öffentlichkeit Ziele und Zwecke der Planung vorgestellt und "Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung" gegeben. In diesem Verfahrensschritt ist keine Mitteilung vorgeschrieben. Die Stellungnahme von B. und H. Röder vom 31.05.08 wurde seitens der Stadt geprüft und abgewogen.</p> <p>Das Abwägungsergebnis wurde im Rahmen der Öffentlichen Auslegung mit ausgelegt und damit der Öffentlichkeit mitgeteilt. Erst innerhalb der Öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB ist dann eine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung von Stellungnahmen, die in diesem Verfahrensschritt abgegeben wurden, vorgeschrieben. Die Mitteilung wird erfolgen.</p>
---	---	--



<p>Christine und Dieter Smyrek, Martha-Schlinkert-Weg 3, 30982 Pattensen</p> <p>vom 21.01.09</p>	<p>Gegen die o.g. Änderungen des Flächennutzungsplans und die Ausweisung des Neubaugebietes "Vor dem Dammfeld" machen wir folgende Einwendungen geltend:</p> <p>1. Bei der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB hatten wir bereits eine fristgerechte Stellungnahme abgegeben. Die nach § 3 Abs. 2 BauGB vorgeschriebene Mitteilung des Ergebnisses der Prüfung ist bislang nicht erfolgt.</p> <p>2. Das Neubaugebiet ist in dem geplanten Umfang nach § 1 und § 1a BauGB und dem regionalen Raumordnungsprogramm 2005 für Hüpede nicht zulässig. Begründung:</p> <p>Natur und Landschaft sind vor Zersiedelung zu schützen, und vor Inanspruchnahme neuer Flächen für Siedlungen sind flächensparende Alternativen zu prüfen. Alle Bürger und besonders die Anlieger haben ein Anrecht auf Einhaltung dieser Vorgaben, die ihnen Planungssicherheit geben und den Erhalt ländlicher Strukturen sichern sollen.</p>	<p>Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB werden der Öffentlichkeit Ziele und Zwecke der Planung vorgestellt und "Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung" gegeben. In diesem Verfahrensschritt ist keine Mitteilung vorgeschrieben. Die Stellungnahme von C. und D. Smyrek vom 23.05.08 wurde seitens der Stadt geprüft und abgewogen.</p> <p>Das Abwägungsergebnis wurde im Rahmen der Öffentlichen Auslegung mit ausgelegt und damit der Öffentlichkeit mitgeteilt. Erst innerhalb der Öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB ist dann eine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung von Stellungnahmen, die in diesem Verfahrensschritt abgegeben wurden, vorgeschrieben. Die Mitteilung wird erfolgen.</p> <p>Durch die Region Hannover wurde mit Stellungnahmen vom 05.06.2008 und 04.02.2009 die Zulässigkeit bestätigt. Dementsprechend werden die Vorgaben des Regionalen Raumordnungsprogrammes erfüllt.</p> <p>Im übrigen wird durch den Anschluss an bestehende Versorgungsstrukturen (wie z.B. Schule, Kindergarten, Erschließung) eine weitere Flächeninanspruchnahme reduziert und der ländliche Ort in seiner Funktion bestätigt.</p>
--	--	--



<p>noch: Christine und Dieter Smyrek</p>	<p>Der Entwicklungsspielraum für Hüpede als ländlich strukturierte Siedlung mit der Funktion Eigenentwicklung besteht aus der Erfüllung des örtlichen Grundbedarfs an zusätzlichen Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen. Der im LROP genannte Basiswert von 5% für die Flächeninanspruchnahme gilt hierbei ergänzend und einschränkend, sofern eine angemessene Eigenentwicklung vorliegt.</p> <p>Er allein ist kein Kriterium, welches eine fehlende Eigenentwicklung ersetzen darf.</p> <p>Nicht ohne Grund unterscheidet das LROP zwischen ländlich strukturierten Siedlungen mit der Ergänzungsfunktion Wohnen (Pattensen und Schulenburg) und den restlichen Ortsteilen, deren Siedlungsentwicklung grundsätzlich auf eine angemessene Entwicklung zu begrenzen ist.</p> <p>Das neue Baugebiet "Vor dem Dammfeld" umfasst 23 Grundstücke zur Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern. Bei ca. 30 % Doppelhausbebauung (das entspricht etwa der Bebauung im benachbarten Martha-Schlinkert-Weg) werden etwa 30 Wohneinheiten entstehen. Es gibt keine belastbaren Daten darüber, dass in Hüpede eine entsprechende Nachfrage besteht. Hätte die Gemeinde - wie Nachbargemeinden - ein Baulückenkataster aufgestellt, wäre ersichtlich, dass ein Eigenbedarf anderweitig gedeckt werden könnte. Auch werden in Hüpede ständig Häuser zum Verkauf angeboten, die Nachfrage ist gering.</p>	<p>Innerhalb des Regionalen Raumordnungsprogrammes 2005 (RROP) ist die Eigenentwicklung neu definiert worden. Sie ist "zu definieren als örtlicher Grundbedarf, der jedem Ortsteil zugestanden wird". Hierbei "dient die vorhandene Siedlungsfläche einer ländlich strukturierten Siedlung als Orientierungsrahmen". Die erlaubte Siedlungsentwicklung wird in Prozent zur Ausgangsfläche angegeben (S.69).</p> <p>Dementsprechend wird bereits innerhalb dieser Definition der Eigenentwicklung vorausgesetzt, dass ein Anspruch auf Deckung des Grundbedarfs besteht, mit konkreter Zuordnung eines verfügbaren, räumlichen Rahmens. Es wird sogar im Bedarfsfall ein weitergehender Ermessenszuschlag von 2 % eingeräumt.</p> <p>Die Vorgaben der Raumordnung für Hüpede als ländlich strukturierte Siedlung mit der Funktion Eigenentwicklung werden durch die Planungen eingehalten.</p> <p>Darüber hinaus kann Hüpede sogar Infrastruktureinrichtungen wie Schule und Kindergarten vorweisen, die das RROP für ländlich strukturierte Siedlungen mit der Ergänzungsfunktion Wohnen fordert.</p> <p>Das neue Baugebiet stellt eine Angebotsplanung im Rahmen des vom Regionalen Raumordnungsprogrammes vorgegebenen Umfangs dar. Auf die Verfügbarkeit von Grundstücken im Bestand hat die Stadt keinen Einfluss, auch wenn eine Nachfolgenutzung sicherlich sinnvoll ist. Für eine Angebotsplanung fallen diese Flächen jedoch aus. Häufig werden Grundstücke bevorzugt, die den Interessenten eine möglichst große Freiheit zur Umsetzung ihrer individuellen Wünsche erlaubt. Es müssen deshalb auch Grundstücke außerhalb des Bestandes zur Verfügung stehen, um die Bevölkerungszahlen stabil zu halten.</p>
--	---	--

<p>noch: Christine und Dieter Smyrek</p>	<p>Das Baugebiet wird ein Investor erschließen, der schnell seine hohen, vorgeleisteten Kosten erwirtschaften muss. Käufer werden also nur wenige ortsansässige oder rückkehrende Bürger sein. Hier entsteht ein reines Zuzugsgebiet. Das ist die "Ergänzungsfunktion Wohnen", die sich von der Eigenentwicklung abhebt. Das ist nach dem LROP 2005 für Hüpede nicht zulässig.</p> <p>3. Die Größe des Neubaugebietes liegt über dem Basiswert von 5 %. Begründung:</p> <p>Liegt Eigenentwicklung vor, erlaubt das Raumordnungsprogramm einen pauschalen Basiswert von 5 % zur vorhandenen Siedlungsfläche, Dazu zählen Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen.</p> <p>Neben den reinen Baugrundstücken (17.000 qm) müssen auch die Parkanlagen mit Spielplatz, die Grünflächen, Regenrückhaltung und Ausgleichsmaßnahmen sowie die Zufahrtsstraße in die Berechnung einbezogen werden. Die gesamte Fläche liegt mit 26.700 qm damit deutlich über dem für Hüpede vorgesehenen Basiszuschlag von 20.394 qm.</p> <p>Die Bauleitplanung für die Baugebiete 408 (Vor dem Dammfeld) und 406 (Sportplatz) bilden durch die zwangsweise Kopplung über den Grunderwerb (siehe nächster Punkt) eine Einheit, die zusammen sogar eine Grundfläche von 4,3 ha umfasst.</p>	<p>Innerhalb der Bauleitplanung können und dürfen keine Regelungen getroffen werden, die die Zuweisung von Grundstücken an bestimmte Interessengruppen (z.B. nur Ortsansässige) vorschreibt. Zielsetzung der Stadt Pattensen ist es, gerade ehemals ortsansässigen jungen Leuten, die zur Ausbildung den Stadtteil verlassen haben, die Rückkehr in den Heimatort zu erleichtern, indem hier die Möglichkeit für einen Eigenheimbau geschaffen wird. Zur Stabilisierung der örtlichen dörflichen Struktur, um Kindergärten und Schule an ländlichen Standort zu sichern, ist es erforderlich, das Wohnflächenangebot zu erweitern.</p> <p>Die Aussage ist nicht zutreffend. Das Baugebiet hält den vorgegebenen Rahmen ein.</p> <p>Das Regionale Raumordnungsprogramm auf S. 69 der Erläuterung/ Begründung sagt aus: "Dieser Eigenbedarf einer ländlich strukturierten Siedlung mit der Funktion Eigenentwicklung ergibt sich aus dem Bedarf nach Wohnbaufläche, gemischten und gewerblichen Bauflächen."</p> <p>Dementsprechend sind Grünflächen, in die sich Parkanlagen, Spielplätze und Regenrückhaltebecken einordnen, nicht einzurechnen.</p> <p>Der Sportplatz ist bereits eine im Flächennutzungsplan ausgewiesene Grünfläche mit Zweckbestimmung Sportplatz und ist nicht Gegenstand der 26. Änderung des FNP.</p>
--	---	--

<p>noch: Christine und Dieter Smyrek</p>	<p>4. Die Ausweisung des Neubaugebietes ist ein Kompensationsgeschäft mit dem Ziel, ein kostengünstiges Grundstück für den Sportplatz zu erlangen. Begründung:</p> <p>Das Neubaugebiet "Vor dem Dammfeld" wird nur ausgewiesen, weil für die im Bebauungsplan Nr. 406 vorgesehene Sportplatzlösung das stadteigene Grundstück nicht ausreicht. Ein Teil des anliegenden Feldes muss zusätzlich gepachtet werden. Um diese Kosten gering zu halten, soll mit der Änderung des bestehenden Bebauungsplans Nr. 406 nun das gesamte Feld in Bauland umgewandelt werden.</p> <p>Das Grundstück für den Sportplatz gibt es dann für einen symbolischen Preis. Die Entschädigung dafür wird indirekt über die Grundstücks- und Erschließungskosten umgelegt.</p> <p>Auch die Forderung der Vorschriften zum Umweltschutz im § 1a BauGB: "Landwirtschaftlich genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden" bleibt unberücksichtigt, weil das Baugebiet als Preis für das Sportplatzgrundstück benötigt wird.</p> <p>5. Alternative Standorte für ein Neubaugebiet sind nicht ernsthaft und objektiv geprüft worden. Begründung:</p>	<p>Die Ausweisung des Neubaugebietes ist das Ergebnis der städtebaulichen Zielsetzung der Stadt Pattensen, für seine Ortschaft Hüpde eine nachhaltig wirksame Siedlungsentwicklung zu erreichen. Durch die räumliche Lage und wechselseitige Nähe ist nur an diesem Standort eine übergreifende Nutzung von Wohnen, Schule, Kindergarten und Sportanlagen in der angestrebten Qualität möglich.</p> <p>Das aus dem städtebaulichen Konzept entwickelte Planungsrecht des Bauleitplanes besteht unabhängig von den tatsächlichen Eigentumsverhältnissen. Wie eigentumsrechtlich die Umsetzung des Bauleitplanes erreicht werden kann, ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung.</p> <p>Da die Umsetzung des Sportplatzes und des Baugebietes durch zwei separate Planwerke geregelt wird, kann die Stadt Pattensen die einzelnen Vorhaben getrennt voneinander behandeln und ist damit in höchstem Maße unabhängig innerhalb ihres planerischen Abwägungsprozesses.</p> <p>Der durch das RRÖP vorgegebene Rahmen für eine Siedlungsentwicklung wurde eingehalten. Es wurden landwirtschaftliche Flächen nur im notwendigen Umfang in Anspruch genommen.</p> <p>Die Alternativstandorte wurden ausführlich und zutreffend geprüft (s. Begründung zur 26. Änderung des FNP.)</p>
--	---	--

<p>noch: Christine und Dieter Smyrek</p>	<p>Für die Bewertung alternativer Baugebiete in Hüpede wurde kein nachvollziehbares formales Verfahren (z.B. Matrixverfahren) angewandt. Die einzelnen verbalen Beschreibungen zeigen, dass Alternativen nicht ernsthaft erwogen wurden, weil die Kopp- lung mit dem Sportplatzbau keine anderen Baugebiete zulässt.</p> <p>Daher führen auch identische Bedingungen zur Ablehnung der Alternativen, stören in ihrer Gesamtheit nicht bei dem Baugebiet "Vor dem Dammfeld".</p> <p>Einige Beispiele:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bei Standort A und B (nördlich von "Im Kreuzfeld" und im "Krugfeld") würde die Erweiterung in den "freien Landschafts- raum" hinausragen und eine ungünstige Kontur des Ortsrandes entstehen. Die südliche Kontur des Ortsrandes ist identisch - hier stört eine Erweiterung durch das Neubaugebiet "Vor dem Dammfeld" aber wohl nicht.</li> </ul> <p>Gerade hier wird ein Keil in die wertvolle Ackerlandschaft bis ins Landschaftsschutzgebiet hinein getrieben.</p> <p>So heißt es an anderer Stelle auch richtig: " eine Beeinträchti- gung ist gegeben. Der Eingriff hinsichtlich der Belange Land- schäfts- und Ortsbild ist erheblich".</p>	<p>Die Fläche des geplanten Sportplatzes ist bereits im Flächennut- zungsplan festgelegt und ragt, als einzelne Fläche, ebenfalls in den freien Landschaftsraum. Durch das geplante Baugebiet wird nun eine wechselseitige Einbindung beider Flächen in den Orts- rand und damit eine räumliche Abrundung der Ortslage erreicht.</p> <p>Im Randbereich zum Landschaftsschutzgebiet wurden Kompen- sationsmaßnahmen festgesetzt, die Entwicklungsziele des Land- schaftsschutzgebietes umsetzen.</p> <p>Teil A stellt die städtebauliche Begründung, Teil B den Umwelt- bericht dar. Die Standortabwägung innerhalb des Umweltberich- tes kann zu einem anderen Ergebnis führen, da sich der Umwelt- bericht mit den Belangen von Natur und Landschaft befasst. In diesem Fall wird das Landschaftsbild durch eine Siedlungserwei- terung verändert und damit beeinträchtigt.</p> <p>Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes kann jedoch durch Bepflanzungsmaßnahmen ausgeglichen werden.</p>
--	--	---

<p>noch: Christine und Dieter Smyrek</p>	<p>- Bei den Standorten G (In den Landwehren und H (Norden "In den Landwehren") ist die vorhandene Erschließung nicht ausreichend tragfähig für ein Wohngebiet. Auch das Baugebiet "Vor dem Dammfeld" (Standort E) muss vollständig neu erschlossen werden.</p> <p>Der Kindergarten erhält eine "Umgehungsstraße". Dafür muss der Spielplatz weichen - hat der nicht auch mal (Steuer-)Geld gekostet?</p> <p>- Bei dem Standort D (Gärtnerei) müssen Emissionen beachtet werden. Und wie sieht das beim favorisierten Standort E aus? Bei überwiegender West-Wetterlage sind die Emissionen hier gleichermaßen vorhanden.</p> <p>Hinzu kommt: Trotz der bisher geplanten umfangreichen Lärmschutzmaßnahmen muss die Nachbarschaft zum Sportplatz von der Emissionslage her immer noch geklärt werden.</p>	<p>Deshalb gibt die Stadt dem Standort E weiterhin den Vorzug, da nur hier durch die räumliche Lage und wechselseitige Nähe eine übergreifende Nutzung von Wohnen, Schule, Kindergarten und Sportanlagen in der angestrebten Qualität möglich.</p> <p>Die Straßenanschlüsse der "Oerier Straße" und des "Karl-Simrock-Weges" verfügen über ausreichende Breiten, um mit einer weiteren Erschließung anzubinden. Demgegenüber ist bei den Standorten G und H die Straße "In den Landwehren" als Zufahrtsstraße in ihrem engen und abgeknickten Verlauf wenig geeignet, den Verkehr aus einem weiteren Baugebiet aufzunehmen.</p> <p>Eine Veränderung des Straßenverlaufs ist in Anbetracht der bestehenden Bausubstanz nicht möglich.</p> <p>Da für das Baugebiet ohnehin ein Spielplatz anzulegen wäre, stellt die Verlagerung der wenigen Geräte vor Ort eine untergeordnete Größe dar.</p> <p>Beim Standort E sind die Abstände zur Gärtnerei mit ca. 150 m ausreichend, der Gebäudebestand der Gärtnerei bildet einen schallhemmenden Riegel. Es werden keine erheblichen Immissionen am Standort E erwartet. Der Standort D hingegen liegt unmittelbar benachbart zur Gärtnerei, die Abstände sind erheblich geringer.</p> <p>Auf die Immissionslage am Standort E wurde innerhalb der Standortabwägung deutlich hingewiesen, zumal bereits eine Ausweisung eines Sportplatzes im FNP besteht. Zur Klärung der Sachlage wurde deshalb ein schalltechnisches Gutachten beauftragt, das eine Verträglichkeit zwischen Wohn- und Sportplatz-</p>
--	---	---

<p>noch: Christine und Dieter Smyrek</p>	<p>Intern wird befürchtet, dass Anwohnerklagen wegen Lärmbelästigung zur Einschränkung des Spielbetriebs führen können. Auch diese Bedenken spielen hier offensichtlich keine Rolle.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die "kurzen Wege" des Standortes E sind teilweise länger als die der Alternative F (Im Papenwinkel). Der Nordeingang der Grundschule wäre dort schneller zu erreichen. Überhaupt gibt es gegen den Standort F keine ernsthaft Bedenken, weder Emissionen, noch Ortsbeeinträchtigungen, Erschließungs- oder Entwässerungsprobleme.</li> <li>- "Vor dem Dammfeld" ist das einzige Baugebiet, in dem ein Feldhamsterbau entdeckt wurde, der sich mit hoher Wahrscheinlichkeit nach Ende der Winterschlaflperiode im April/ Mai als bewohnt erweisen könnte.</li> </ul>	<p>nutzung nachweist und Nutzungszeiten festsetzt, so dass eine Belästigung der Anwohner ausgeschlossen wird.</p> <p>Am Standort D kommt der Bewertung der Emissionen eine besondere Bedeutung zu, weil der Gärtnerei als bestehendem gewerblichen Betrieb Vorrang für seinen Bestand und seine weitere Entwicklung einzuräumen ist. Einschränkungen der Betriebsführung der Gärtnerei durch eine benachbarte Wohnnutzung wären nicht hinnehmbar.</p> <p>Des weiteren liegt der Standort am Rande der Ortslage in deutlicher Entfernung von den wichtigen Einrichtungen von Schule, Kindergarten und Sportplatz, so dass auch aus diesen Gründen der Standort D ausscheidet.</p> <p>Die Standortabwägung trifft hierzu ausreichend Aussagen: die Kreisstraße 203 bildet eine Abtrennung, auf die Kläranlage ist Rücksicht zu nehmen, die strukturelle Einbindung ist weniger günstig als am Standort E.</p> <p>Die Pattenser Ebene ist (Lt. Gutachten zum Feldhamster) insgesamt gut für die Besiedlung mit Feldhamstern geeignet. Eine Begutachtung erfolgt fallweise, so dass auch an anderer Stelle Vorkommen festgestellt werden könnten. Des weiteren ist nur ein einzelner Bau gefunden worden, der vermutlich dem Feldhamster zugeordnet werden kann und von dem noch nicht feststeht, ob er überhaupt bewohnt ist. Eine Umsiedlung des potentiell vorhandenen Tieres ist möglich.</p>
--	---	---



<p>noch: Christine und Dieter Smyrek</p>	<p>Fazit: Die Entscheidung für die Alternative E "Vor dem Dammfeld" ist nicht objektiv und sachbezogen getroffen worden. Der Standort musste gewinnen, weil das fehlende Grundstück für den Sportplatz benötigt wird und nichts kosten soll.</p> <p>Andere Alternativen, wie der nördliche und östliche Bereich, sind wesentlich besser geeignet. Dort führen bereits ausgebaute Stichstraßen bis an die Bebauungsgrenze, was die Erschließung vereinfachen würde. Dort gibt es keine Emissionsprobleme und keine Probleme mit dem Grundwasser, wie im südlichen Bereich.</p> <p>Überall könnte auch ein kleineres, zur Erfüllung des örtlichen Grundbedarfs ausreichendes Baugebiet entstehen. Bei keiner Alternative muss für Grünflächen, Ausgleichsmaßnahmen, Lärmschutzflächen und Zufahrtsstraße mehr Ackerfläche im Verhältnis zur Wohnbebauung geopfert werden, wie "Vor dem Dammfeld".</p> <p>6. Die Stadt Pattensen muss die Bauleitplanung für das Baugebiet "Vor dem Dammfeld" einstellen und für den Sportplatz eine entkoppelte tragfähige Lösung herbeiführen.</p> <p>Das Neubaugebiet darf nicht der Preis für den Fußballplatz sein. Nur der Verzicht auf das Baugebiet kann den Anschein eines Kompensationsgeschäfts: "Baugebiet für Grundstück" glaubwürdig ausräumen. Für die Eigenentwicklung gibt es genug freie Grundstücke.</p>	<p>Die Abwägung wurde objektiv und sachbezogen durchgeführt, wie oben ausgeführt.</p> <p>Die Aussage ist nicht zutreffend. Der nördliche Bereich stellt einen abgeschlossenen Ortsrand im Siedlungsgefüge dar. Hier liegen vornehmlich landwirtschaftliche Betriebe, auf die, lt. Regionalem Raumordnungsprogramm innerhalb der ländlich strukturierten Siedlung besondere Rücksicht zu nehmen ist und deren Emissionen durch ihre Betriebsführung zu beachten sind.</p> <p>Gegen den östlichen Bereich spricht, dass die Kreisstraße 203 eine Abtrennung bildet, auf die Kläranlage Rücksicht zu nehmen ist, die strukturelle Einbindung weniger günstig ist als am Standort E.</p> <p>Diese Behauptungen entbehren der Grundlage. Auch an anderer Stelle wären entsprechende Flächen nachzuweisen, die an der dann jeweils vorliegenden Emissionslage, der Erschließungssituation und dem erforderliche Ausgleichsbedarf bemessen werden müssten.</p> <p>Es ist ausführlich dargestellt worden, dass die vorgebrachten Bedenken nicht zutreffend sind. Die Stadt Pattensen verfolgt ihre Planungsabsichten weiterhin.</p>
--	--	---



<p>noch: Christine und Dieter Smyrek</p> <p>A.u.S. Siegmund, Martha-Schlinkert-Weg 1, 30982 Pattensen, 26.01.2009</p>	<p>Hierfür könnte die Stadt Pattensen ein Baulückenkataster als Instrument zur Aktivierung des in Hüpede vorhandenen Baulückentpotentials erstellen. Wenn später einmal die bebaubaren Grundstücke für den Eigenbedarf nicht mehr ausreichen, kann in einem objektiven und nachvollziehbaren Abwägungsverfahren - ohne die Prämisse des Grunderwerbs - ein angemessenes Baugebiet erschlossen werden.</p> <p>Auch sollte einmal ein Erwerb des bisherigen Fußballfeldes erwogen werden. Dadurch könnte viel (Steuer-) Geld gespart und 4,3 ha wertvolles Ackerland mit intensiver landwirtschaftlicher Nutzung vor Vernichtung bewahrt werden.</p> <p>Gegen die Änderung des Flächennutzungsplans und die Ausweisung des Neubaugebiets "Vor dem Dammfeld" werden folgende Einwendungen geltend gemacht:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wasser</li> </ul> <p>In unserem angrenzenden Baugebiet gibt es keine Regenwasserkanalisation.</p> <p>Das Regenwasser der Straße soll in einer Versickerungsgrube direkt vor unserem Haus versickern. Schon heute sind diese Flächen oft mit Stauwasser gefüllt, da der Boden die Feuchtigkeit nicht mehr aufnehmen kann.</p>	<p>Die Erstellung eines Baulückenkatasters ist derzeit noch nicht geplant. Andererseits wird ein Baulückenkataster eine Angebotsplanung nicht ersetzen können.</p> <p>Es wird in der Stellungnahme nicht deutlich, für welchen Zweck der Erwerb stattfinden sollte. Der Sportplatz ist bereits im FNP am südlichen Standort geplant gewesen. Das bisherige Fußballfeld liegt sogar noch westlich des Standortes B in Ortsrandlage und ist für eine wohnbauliche Entwicklung ungeeignet (s. Standortabwägung).</p> <p>Durch die Stadt Pattensen wurde ein hydraulisches Gutachten beauftragt ("Untersuchung der Versickerungsrigolen Else-Ury-Weg/Martha-Schlinkert-Weg", Büro INFOFOCUS, Pattensen, 17.07.2008). Es wurde festgestellt, dass die Versickerungsfunktion der Rigolen teilweise eingeschränkt ist.</p>
---	---	---

<p>noch: A.u.S. Siegmund</p>	<p>Auch auf der Fläche des neuen Baugebietes steht sehr oft Wasser, das nicht versickern kann. Wenn nun dieses Fläche durch Bebauung noch weiter versiegelt wird, dann ist zu befürchten, dass der Grundwasserspiegel noch weiter steigt. Dadurch wäre mit permanenten Problemen im Bereich der Regenwasserversickerung zu rechnen.</p> <p>Auch heute klagen viele Hausbesitzer schon über feuchte Keller wegen des hohen Grundwassers. Ein Gutachten des neuen angrenzenden Sportplatzes rechnet mit einer schlechten Wasseraufnahme des Bodens.</p> <p>In Anbetracht des Klimawandels wird von immer feuchteren Jahreszeiten ausgegangen. Dieses sollte bei einem B-Plan mit bedacht werden.</p>	<p>Des weiteren wurde ein Bodengutachten für den Bereich des neuen Wohngebietes erstellt ( "Erschließung Baugebiet Vor dem Dammfeld in Hüpede, Baugrundgutachten", Dr. Röhrs &amp; Herrmann, Beratende Ingenieure und Geologen, Hildesheim, 16.07.2008), mit dem Ergebnis, dass von einer dezentralen Versickerung von Niederschlagswasser innerhalb des Plangebiet abgeraten und die Anlage eines Regenrückhaltebeckens erforderlich wird.</p> <p>Es ist deshalb ein Konzept zur Entlastung der Abflusssituation im Bereich des Wohngebietes "Hohes Holzfeld" entwickelt worden. Das überschüssige Oberflächenwasser wird über eine Rohrführung gesammelt und kann über das Entwässerungssystem des neuen Baugebietes "Vor dem Dammfeld" geregelt abgeleitet werden.</p> <p>Durch die Einrichtung des neuen Wohngebietes wird das anfallende Oberflächenwasser im Neubaubereich unabhängig vom bestehenden Wohngebiet gesammelt und abgeführt.</p> <p>Insgesamt wird also die Wassermenge reduziert, die im bestehenden Wohngebiet ankommt.</p> <p>Es in jedem Fall ausgeschlossen, dass die Entwässerungssituation im B-Plan "Hohes Holzfeld" durch die Aufstellung und Umsetzung des B-Planes Nr. 408 "Vor dem Dammfeld" verschlechtert wird. Durch die Anschlussmöglichkeit an das Entwässerungssystem des neuen Baugebietes kann jetzt sogar davon ausgegangen werden, dass sich die Situation im Baugebiet "Hohes Holzfeld" verbessern wird.</p>
----------------------------------	--	--

<p>noch: A.u.S. Siegmund</p>	<p>- Raumordnungsprogramm</p> <p>Nach § 1 und § 1a BauGB und dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2005 für Hüpede ist ein Neubaugebiet in der geplanten Größe nicht zulässig.</p> <p>Hüpede ist eine ländlich strukturierte Siedlung. Der Ort soll aus sich selbst heraus wachsen. Da heute schon mehrere Häuser zum Verkauf angeboten werden und die Nachfrage sehr gering ist, besteht kein Bedarf an Wohnraum in Hüpede. Der örtliche Grundbedarf ist ausreichend gedeckt.</p> <p>Der zur Bebauung beauftragte Investor würde also, um wirtschaftlich zu arbeiten, seine Häuser an auswärtige Interessenten verkaufen. Die Kommunen haben aber die Pflicht, die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese schließt eine Zersiedelung der Landschaft aus. Die Natur und die ländlichen Strukturen müssen erhalten bleiben. Damit ist das Baugebiet lt. RROP 2005 für Hüpede nicht zulässig.</p>	<p>Bei der Bemessung des Entwässerungssystems des neuen Baugebietes wird der Aspekt der Starkregenereignisse (lt. Ing. Büro Treuberg &amp; Hinst, Hildesheim) berücksichtigt.</p> <p>Durch die Region Hannover (Raumordnung) wurde mit Stellungnahme vom 05.06.2008 und vom 04.02.2009 die Zulässigkeit des Wohngebietes in der geplanten Größe bestätigt.</p> <p>Die Zielsetzungen des Regionalen Raumordnungsprogrammes wurden beachtet. Einer ländlich strukturierten Siedlung, wie Hüpede, wird ein Entwicklungsrahmen im Regionalen Raumordnungsprogramm vorgegeben.. Die Flächeninanspruchnahme ist im Regionalen Raumordnungsprogramm auf einen Basiswert von 5 % bezogen (vgl. RROP S. 15) auf die vorhandene Siedlungsfläche von 40,7881 ha und damit auf 2,0394 ha (vgl. RROP S. 74) festgesetzt. Diese Flächen können für Gewerbe-, Misch-, oder Wohngebiete herangezogen werden. Mit dem B-Plan Nr. 408 werden davon 1,7 ha für Wohnbauflächen in Anspruch genommen. Es verbleiben 0,3394 ha für weitere Entwicklungen baulicher Art.</p>
----------------------------------	--	---

<p>noch: A.u.S. Siegmund</p>	<p>- Baugebietsgröße Da man nicht nur die Baugrundstücke (17.000 qm) sondern auch die Grünflächen, den Spielplatz, die Regenversickerungsbecken, die Zufahrtsstraße sowie die Ausgleichsmaßnahmen mit in die Berechnung eines Baugebietes mit einbeziehen muss, liegen wir bei einer Gesamtfläche von 26.700 qm.</p> <p>Lt. RROP 2005 ist aber nur ein Basiswert von 5% zur vorhandenen Siedlungsfläche erlaubt. Damit ist der Basiszuschlag von 20.394 qm deutlich überschritten.</p> <p>- Prüfung alternativer Standorte Bei der Prüfung der alternativen Standorte für ein neues Baugebiet führten die gleichen Gegebenheiten zu einer Ablehnung.</p> <p>So wurde etwa bei Standort A die ungünstige Kontur des Ortes angegeben. Die Erweiterung würde in den "freien Landschaftsraum" hinein ragen. Die Kontur wäre aber bei der südlichen Ortsrandbebauung noch stärker, da hier an das letzte Baugebiet nochmals eine Erweiterung anschließen würde. Der Eingriff in den gewachsenen Ort ist hier noch wesentlich stärker.</p> <p>Die nicht ausreichend vorhandene Erschließung für ein tragfähiges Wohngebiet, das gegen den Standort G und Standort H sprechen soll, ist genauso wenig im Standort E gegeben.</p>	<p>Das Regionale Raumordnungsprogramm auf S. 69 der Erläuterung/ Begründung sagt aus: "Dieser Eigenbedarf einer ländlich strukturierten Siedlung mit der Funktion Eigenentwicklung ergibt sich aus dem Bedarf nach Wohnbaufläche, gemischten und gewerblichen Bauflächen."</p> <p>Dementsprechend sind Grünflächen, in die sich Spielplätze und Regenrückhaltebecken einordnen, nicht einzurechnen. Die Zufahrtsstraße ist Bestandteil der bilanzierten Straßenverkehrsfläche und damit berücksichtigt worden.</p> <p>Die Flächenwerte wurden oben erläutert.</p> <p>Die Fläche des geplanten Sportplatzes ist bereits im Flächennutzungsplan festgelegt und ragt, als einzelne Fläche, in den freien Landschaftsraum. Durch das geplante Baugebiet wird nun eine wechselseitige Einbindung beider Flächen in den Ortsrand und damit eine räumliche Abrundung der Ortslage erreicht.</p> <p>Die Straßenanschlüsse der "Oerier Straße" und des "Karl-Simrock-Weges" verfügen über ausreichende Breiten, um mit einer weiteren Erschließung anzubinden.</p>
----------------------------------	---	---

<p>Demgegenüber ist bei den Standorten G und H die Straße "In den Landwehren" als Zufahrtsstraße in ihrem engen und abgelenkten Verlauf wenig geeignet, den Verkehr aus einem weiteren Baugebiet aufzunehmen. Eine Veränderung ist in Anbetracht der bestehenden Bausubstanz nicht möglich.</p> <p>Da für das Baugebiet ohnehin ein Spielplatz anzulegen wäre, stellt die Verlagerung der wenigen Geräte vor Ort eine untergeordnete Größe dar.</p> <p>Auf die Immissionslage am Standort E wurde innerhalb der Standortabwägung deutlich hingewiesen, zumal bereits eine Ausweisung eines Sportplatzes im FNP besteht. Zur Klärung der Sachlage wurde deshalb ein schalltechnisches Gutachten beauftragt, das eine Verträglichkeit zwischen Wohn- und Sportplatznutzung nachweist und Nutzungszeiten festsetzt, so dass eine Belästigung der Anwohner ausgeschlossen wird.</p> <p>Am Standort D kommt der Bewertung der Emissionen eine besondere Bedeutung zu, weil der Gärtnerei als bestehendem gewerblichen Betrieb Vorrang für seinen Bestand und seine weitere Entwicklung einzuräumen ist. Einschränkungen der Betriebsführung der Gärtnerei durch eine benachbarte Wohnnutzung wären nicht hinnehmbar.</p>	<p>Auch hier muss alles komplett erschlossen werden und zusätzlich muss sogar ein kompletter Spielplatz weichen, um eine Zufahrtsstraße für das Baugebiet zu schaffen. Auch aus der Sicht der Steuerzahler eine Zumutung.</p> <p>Bei Standort D (Gärtnerei) müssen Emissionen eingehalten werden. Diese müssen doch auch bei Standort E berücksichtigt werden. Dort ist noch nicht mal klar, wie hoch die Emissionslage aufgrund des Lärmes überhaupt ist.</p> <p>- Resümee Wenn das Neubaugebiet mit Standort E (Vor dem Dammfeld) verwirklicht werden sollte, so ist mit berechtigten Klagen zu rechnen.</p>	<p>noch: A.u.S. Siegmund</p>
---	--	----------------------------------

<p>Bernd und Christa-Maria Wölki Martha-Schlinkert-Weg 7 30982 Pattensen vom 03.02.2009</p>	<p>Diese würden als Grundlage die heikle Grundwassersituation, das RROP 2005, die überschrittene Größe des Gebietes, die entstehende Lärmbelästigung durch den nahen Sportplatz sowie die Verschwendung von Steuergeldern durch die Verlegung des Spielplatzes wegen schlechter Prüfung möglicher besserer Standorte umfassen.</p> <p>Daher müssten die anderen Alternativen nochmals überdacht werden, da bei keinem anderen Baugebiet mehr Ackerfläche für Ausgleichsmaßnahmen, Grünflächen, Lärmschutzflächen und Zufahrtsstraßen im Verhältnis zur Wohnbebauung geopfert werden müssen.</p> <p>Es wird Bezug auf das Schreiben vom 21.04.2008 und der Annahmestellung der Stadt Pattensen vom 29.04.2008 genommen.</p> <p>Leider hätten B. und C.-M. Wölki bis heute noch keine Stellungnahme der Stadt Pattensen zu ihren Bedenken und Anregungen erhalten. Deshalb bleibt der Einspruch von B. und C.-M. Wölki vom 21.04.2008 bestehen.</p>	<p>Wie oben bereits dargestellt, treffen die vorgebrachten Bedenken nicht zu. Dem Regionalen Raumordnungsprogramm wird gefolgt. Es liegt ein schalltechnisches Gutachten zur Regelung der Immissionslage vor. Eine sachgerechte Standortabwägung ist erfolgt. Die Verlegung des Spielplatzes stellt eine untergeordnete Maßnahme dar. Die Grundwassersituation wird durch das neue Baugebiet nicht verschlechtert.</p> <p>Diese Einschätzung trifft nicht zu. Auch an anderer Stelle wären entsprechende Flächen nachzuweisen, die an der dann jeweils vorliegenden Emissionslage, der Erschließungssituation und dem erforderliche Ausgleichsbedarf bemessen werden müssten.</p> <p>Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB werden der Öffentlichkeit Ziele und Zwecke der Planung vorgestellt und "Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung" gegeben. In diesem Verfahrensschritt ist keine Mitteilung vorgeschrieben. Die Stellungnahme von B. und C.-M. Wölki vom 17.04.08 wurde seitens der Stadt geprüft und abgewogen.</p> <p>Das Abwägungsergebnis wurde im Rahmen der Öffentlichen Auslegung mit ausgelegt und damit der Öffentlichkeit mitgeteilt. Erst innerhalb der Öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB ist dann eine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung von Stellungnahmen, die in diesem Verfahrensschritt abgegeben wurden, vorgeschrieben. Die Mitteilung wird erfolgen.</p>
---	---	--

<p>noch: Bernd und Christa-Maria Wölki</p>	<p>Wie aus der ausliegenden Zeichnung zu ersehen war, wird geplant, eine Verbindung über die bestehende Versickerungsanlage im Martha-Schlunkert-Weg zum neuen Baugebiet mittels einer Brücke herzustellen. Dies würde für B. und C.-M. Wölki bedeuten, dass sie erhebliche und finanzielle Aufwendungen betreiben müssten, um das eigene Grundstück gegen "Besucher" und Tiere abzugrenzen.</p> <p>Der finanzielle Schaden, der ihnen durch das neue Baugebiet entstünde, wäre eh' schon erheblich genug, ganz abgesehen von dem Lärm, Dreck und der mehrjährigen Fertigstellung des gesamten Gebietes. Eine Entschädigung kann sich die Stadt sicher nicht leisten, oder?</p> <p>B. und C.-M. Wölki bleiben dabei, Hüpede braucht kein neues Baugebiet.</p> <p>In der heutigen Zeit ist es fraglich, ob sich junge Familien aus Hüpede, und nur um diese kann es sich bei diesem Baugebiet handeln, gewillt und in der Lage sind, sich finanziell auf dieses "Glücksspiel" einzulassen. Leer stehende und zum Verkauf angebotene Häuser sind schon seit längerer Zeit nicht zu vermarkten. Die Infrastruktur - Schule, Kindergarten - reicht in der heutigen Zeit für eine Neuansiedlung nicht aus.</p>	<p>Die Versickerungsanlage ist innerhalb der Straßenverkehrsfläche angelegt worden, die im bestehenden Bebauungsplan Nr. 406 bereits dargestellt ist. Die Anlage einer kleinen Brücke ist innerhalb der Straßenverkehrsfläche möglich und dient dem öffentlichen Interesse, Wohngebiete fußläufig miteinander zu vernetzen. Es gibt keine Verpflichtung eine Einfriedung vorzunehmen. Die Art der Einfriedung ist den Grundeigentümern selbst überlassen.</p> <p>Bauprozesse, z.B. von Erschließungsmaßnahmen, müssen von den Anliegern hingenommen werden, da sie nur zeitlich begrenzt auftreten und diese Belastungen bei Bebauung ihres eigenen Grundstückes auch anderen Anliegern zugemutet wurden.</p> <p>Die bestehende Infrastruktur von Hüpede mit wohnungsnahen Versorgungs-, Bildungs- und Sporteinrichtungen bildet einen attraktiven Standortfaktor, gerade für das ländliche Wohnen. Junge Familie sind auf solche Angebote angewiesen und berücksichtigen insbesondere diese Möglichkeiten bei ihrer Standortwahl.</p> <p>Die Unverkäuflichkeit von Gebäudebestand beruht auf Faktoren des freien Marktes mit individuellen Ansprüchen von Inhabern und Käufern, auf die die Stadt keinen Einfluss hat. Deshalb ist die Bereitstellung einer offenen Angebotsplanung erforderlich, um die bestehende Infrastruktur und die Einwohnerzahlen zu sichern.</p>
--	---	--



<p>noch: Bernd und Christa-Maria Wölki</p>	<p>Kommt die Stadt Pattensen für die eventuell anfallenden Kosten bezüglich eines unter Naturschutz stehenden Feldhamsters auf? Die Kosten sind nicht unerheblich und auch dann handelt es sich wieder um Steuergelder! B. und C.-M.Wölki glauben nicht, das das "Stadtsäckel" so prall gefüllt ist, um hier einzugreifen.</p> <p>Es wäre dem Bürgermeister und ihnen bekannt, dass die Stadt selbst erhebliche Steuergelder sparen kann, wenn der alte Sportplatz in der zur Verfügung stehenden Fläche gekauft und dann vielleicht durch den Sport-Förderverein ausgebaut wird.</p> <p>B. und C.-M.Wölki verweisen hier auch auf das der Stadt Pattensen vorliegende Schreiben von Herrn Müller, im Auftrag von Frau von Rheden, vom 19.01.2009. Im Übrigen geht aus diesem Schreiben hervor, dass dem Bürgermeister bereits zu einem früheren Zeitpunkt der Erwerb der Sportplatzfläche angetragen wurde.</p> <p>Auch wäre dann die Kopplung vom Neubaugebiet und Sportplatz vom Tisch.</p> <p>B. und C.-M.Wölki sind sehr erstaunt, dass ihnen in keiner Ausschusssitzung, auch nicht im Ortsrat Hüpede, über die Möglichkeit der weiteren Nutzung des alten Sportplatzes eine Information zugetragen wurde. Warum nicht?</p>	<p>Eine eventuelle Kostenverteilung ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung.</p> <p>Die Lage des neuen Sportplatzes ist bereits langjährig im Flächennutzungsplan bestimmt. Die Erforderlichkeit und die Größenordnung des neuen Sportplatzes wurden im Bauleitplanverfahren zum B-Plan Nr. 406, 1. Änderung ausführlich dargestellt und entsprechende Beschlüsse wurden gefasst. Das Bauleitplanverfahren ist abgeschlossen.</p> <p>Eine Umlegung des Sportplatzes wurde wegen eines nicht verlängerten Pachtvertrages der Eigentümerin erst erforderlich. Wie oben dargestellt, ist die Standortfrage bereits innerhalb anderer Planverfahren abschließend geklärt worden. Der Sportverein kann nur am neuen Standort ein zukunftsorientiertes Konzept umsetzen. Es wird eine übergreifende Nutzung mit der Schule geben, in unmittelbarer räumlicher Nähe, sodass keine Straßen gequert werden müssen. Flächen für das Parken und eine sichere Erschließung sind vorhanden.</p> <p>Die fußläufige Nachbarschaft auch zu bestehenden Wohngebieten macht den neuen Standort zu einem städtebaulich integrierten Bereich. Der alte Standort kann diese Qualitäten nicht vorweisen und wurde deshalb nicht weiterverfolgt.</p> <p>Die Diskussion zur weiteren Nutzung des alten Sportplatzes wurde in den Sitzungen und durch Darstellungen in der Presse öffentlich geführt. Die Situation des Sportplatzes ist deshalb ausreichend bekannt.</p>
--	---	--

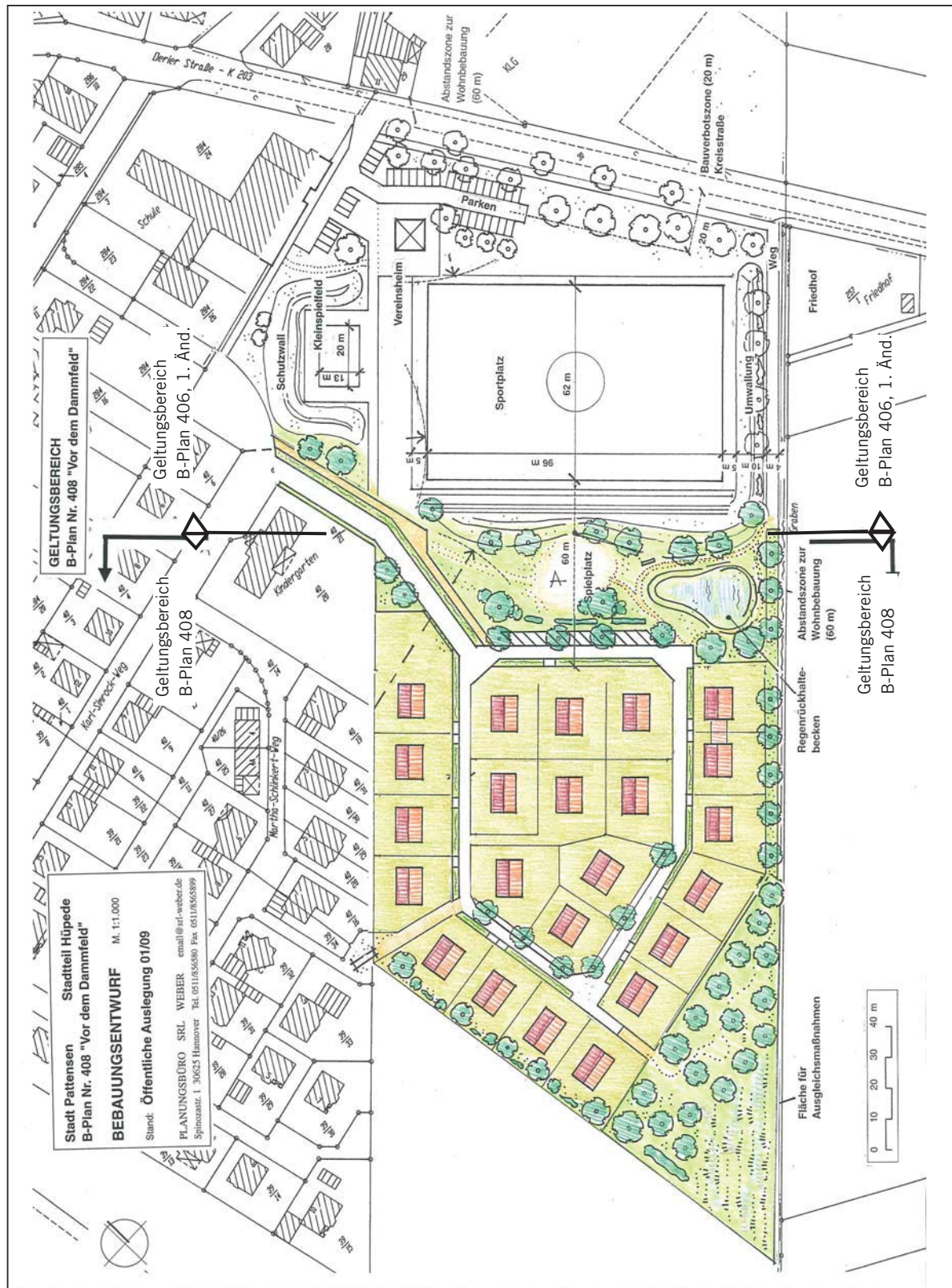
<p>Diese Fragestellung beruht auf Mutmaßungen, die nicht im Rahmen der Bauleitplanung geklärt werden können.</p>	<p>Noch eine Frage: Wenn der Sportverein Hüpede - aus welchen Gründen auch immer - eine Finanzierung nicht durchsteht, werden dann Steuergelder fällig, um die Nutzung und Fertigstellung zu garantieren oder haben wir dann ein Baugebiet und keinen Sportplatz?</p> <p>Es wird darum gebeten, dieses Schreiben als Einspruch zu werten und um eine zeitnahe Stellungnahme.</p>	
--	--	--

## **Teil D Anlagen**

Auf den nächsten Seiten folgen die Anlagen zur Begründung



Anlage 1 zur Begründung: **Bebauungsentwurf**



**Anlage 2** zur Begründung: **Lage der Ausgleichsflächen für die Maßnahme Feldhamster**

STADT PATTENSEN  
ORTSCHAFT HÜPEDE

BEBAUUNGSPLAN NR. 408 "Vor dem Dammfeld"  
mit Teilaufhebung des B-Planes Nr. 406 "Hohes Holzfeld"

AUSGLEICHSMASSNAHME FELDHAMSTER  
- Lageplan der Ausgleichsfläche



Gemeinde Söhlde, Landkreis Hildesheim





## **Verfahrensvermerke**

---

### **Aufstellungsbeschluss**

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 24.04.08 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 408 "Vor dem Dammfeld" mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung und Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 406 "Hohes Holzfeld" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 25.04.2008 ortsüblich bekannt gemacht worden.

### **Planverfasser**

Der Bebauungsplan Nr. 408 "Vor dem Dammfeld" mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung und die Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 406 "Hohes Holzfeld" wurden ausgearbeitet vom

Planungsbüro SRL Weber  
Spinozastraße 1  
30625 Hannover

### **Öffentliche Auslegung**

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 26.06.2008 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 408 "Vor dem Dammfeld" mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung und Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 406 "Hohes Holzfeld" einschließlich der Begründung mit Umweltbericht zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden unter Angabe der verfügbaren umweltbezogenen Informationen am 19.12.2008 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 408 "Vor dem Dammfeld" mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung und Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 406 "Hohes Holzfeld" einschließlich der Begründung mit Umweltbericht und der wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 05.01.2009 bis einschließlich 05.02.2009 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

### **Satzungsbeschluss**

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 07.05.2009 den Bebauungsplan Nr. 408 "Vor dem Dammfeld" mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung und Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 406 "Hohes Holzfeld", nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB, als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung mit Umweltbericht beschlossen.

### **Inkrafttreten**

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 408 "Vor dem Dammfeld" mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung und zur Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 406 "Hohes Holzfeld" ist am 17.09.2009 im gemeinsamen Amtsblatt für die Region und die Landeshauptstadt Hannover Nr. 35 bekanntgemacht worden.

---

Der Bebauungsplan Nr. 408 "Vor dem Dammfeld" mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung und die Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 406 "Hohes Holzfeld" sind damit am 17.09.2009 rechtsverbindlich geworden.

Pattensen, den 18.09.2009

Siegel

gez. Griebe  
Bürgermeister