

Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 601c
„Erweiterung Grandweg Südteil“
der Stadt Pattensen
- Urschrift -

Ausgearbeitet
Hannover, im Juli 2015

Konkordiastraße 14A
30449 Hannover
☎ (05 11) 44 82 89
Fax (05 11) 45 34 40
Internet: www.eike-geffers.de
E-Mail: geffers@eike-geffers.de

Diplom-Volkswirt

Eike Geffers

**Beratender Volkswirt
für kommunale und
staatliche Planung**

Inhaltsverzeichnis

I. Allgemeines.....	4
1. Anlass der Planung.....	4
2. Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplans.....	4
3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	4
4. Ziele der Raumordnung	5
5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	6
6. Interkommunales Abstimmungsgebot (§ 2 Abs. 2 BauGB).....	7
II. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan	7
1. Größe des Geltungsbereichs, Eigentumsstruktur, Höhenverhältnisse, Entwässerung	7
2. Bodenbeschaffenheit und Altlasten	7
3. Baulich genutzte Flächen, Freiflächen, Zustand von Natur und Landschaft	7
III. Begründung der wesentlichen Festsetzungen.....	8
1. Städtebauliches Konzept	8
2. Art der baulichen Nutzung	9
3. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	9
4. Private Grundstückszufahrt und Leitungsrecht	10
5. Pflanzstreifen	10
6. Flächenübersicht	11
IV. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans	12
1. Maßnahmen - Kosten	12
2. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	12
V. Abwägung: öffentliche Belange ohne Umweltbelange.....	12
1. Erschließung.....	12
2. Wohnbedarf der Bevölkerung und die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Sicherheit der Wohnbevölkerung	13
3. Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile	14
4. Belange der Landwirtschaft	14
VI. Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a BauGB).....	16
1. Einleitung	16

a)	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans	16
b)	Darstellung der Ziele des Umweltschutzes	16
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	17
a)	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands	17
b)	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	19
c)	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	22
d)	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	22
3.	Zusätzliche Angaben	22
a)	Verwendete technische Verfahren bei der Umweltprüfung	22
b)	Maßnahmen zur Überwachung	22
c)	Zusammenfassung	23
VII. Private Belange		23
VIII. Zusammenfassende Gewichtung des Abwägungsmaterials		23

I. Allgemeines

1. Anlass der Planung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 601c „Erweiterung Grandweg Südteil“ ist der Bedarf an Wohngrundstücken in der Ortschaft Reden. In den Ortschaften im Stadtgebiet gibt es einen Eigenbedarf an Wohngrundstücken von Bürgerinnen und Bürger, die in ihrer Ortschaft bleiben möchten, denen aber ihre vorhandene Wohnsituation nicht ausreicht. Das sind die Kinder, die bei den Eltern ausziehen, aber in der Nähe bleiben wollen. Das sind Familien, die zur Miete wohnen, und die sich ein eigenes Haus schaffen wollen. Zur Schaffung von Wohngrundstücken für diese Eigenentwicklung sind im Flächennutzungsplan der Stadt in den Ortschaften „Wohnbauflächen“ (W) dargestellt. In der Ortschaft Reden gibt es eine Wohnbaufläche am Südrand der Ortslage auf der Ostseite des Kirchwegs, auf der ca. 3 Wohngrundstücke entstehen können.

2. Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Das allgemeine **Ziel des Bebauungsplans**, das sich aus der vorhandenen Situation ergibt, sind Einfamilienhäuser, die sich an die vorhandenen Wohnhäuser an der Pattenser Straße (K 223) so anschließen, dass eine harmonische Erweiterung der Ortslage entsteht. Die geplante Bebauung soll durch eine private Stichstraße erschlossen werden.

Allgemeiner **Zweck des Bebauungsplans** ist die Deckung eines kleinen Teils des Wohnbedarfs in der Ortschaft Reden.

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

3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

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

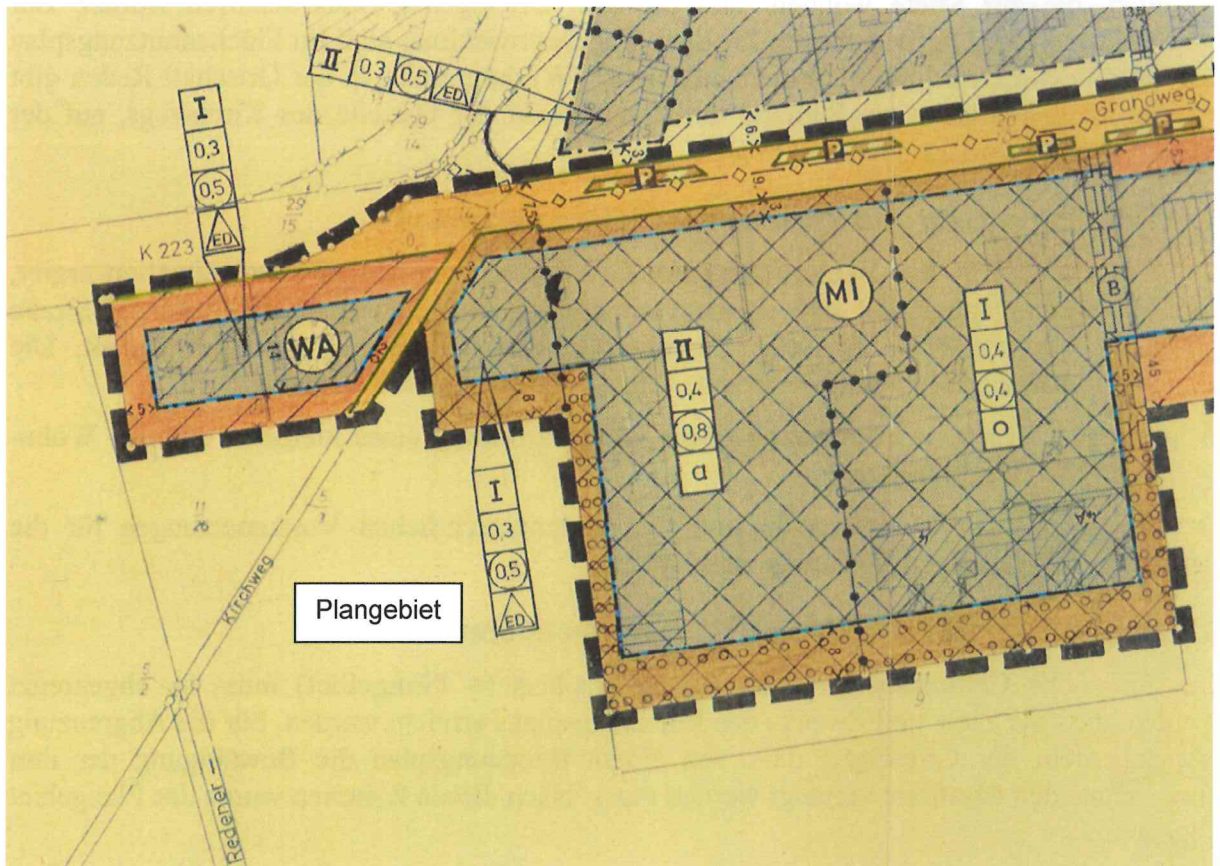
In das Plangebiet wird zunächst das Flurstück 11/113, Flur 2, Gemarkung Reden, einbezogen, auf dem die geplanten Einfamilienhäuser entstehen sollen. In das Plangebiet wird außerdem der angrenzende Abschnitt des Kirchwegs einbezogen, um das Nebeneinander von Wohngrundstücken und öffentlichem Weg verbindlich zu regeln. Zur Erschließung der Wohngrundstücke wird der Feldwirtschaftsweg auf den Flurstücken 11/110, 11/108, 11/23 (teilweise) und 5/2 am Westrand der Ortslage einbezogen.

Nachteilige Auswirkungen auf die an das Plangebiet angrenzenden Flächen sind nicht zu erwarten:

- An der Nordseite liegen mit Wohnhäusern bebaute Grundstücke, die im Bebauungsplan Nr. 601b „Grandweg Südteil“ als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) und als „Mischgebiet“ (MI) festgesetzt sind. Vgl. den folgenden Ausschnitt aus der Planzeichnung des Bebauungsplans Nr. 601b! Die gleiche Nutzung soll im Plangebiet entstehen. Nachteilige Auswirkungen ergeben sich nicht.
- An der Ostseite auf dem Grundstück Grandweg Nr. 10 befindet sich das Betriebsgelände der Fa. Hotowetz & Wegener GmbH, Farbengroßhandel. Es ist im Bebauungsplan Nr. 601b ebenfalls als MI festgesetzt. An der Grenze zum Plangebiet gibt es die Rückseite eines Betriebsgebäudes. Nachteilige Auswirkungen auf das Plangebiet und eine erhöhte Rücksichtnahme auf die geplante Wohnnutzung entstehen nicht.

- An der Westseite liegt der Hausgarten des Wohnhauses auf dem Grundstück Pattenser Straße 2. Nachteilige Auswirkungen aus dem Plangebiet ergeben sich dort ebenfalls nicht.
- An der Südseite liegt eine Ackerfläche. Bei ihrer Bewirtschaftung muss der Landwirt schon auf die Wohnhäuser östlich des Plangebiets (Grandweg Nr. 12A bis 12C) Rücksicht nehmen. Zusätzlich Einschränkungen ergeben sich durch die geplanten Wohnhäuser nicht.

Der Grundsatz der Konfliktbewältigung wird daher bei der Abgrenzung des Plangebiets eingehalten.



Ausschnitt aus der Planzeichnung des Bebauungsplans Nr. 601b „Grandweg Südteil“

4. Ziele der Raumordnung

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

Die Region Hannover hat in ihrer Äußerung zum Vorentwurf des Bebauungsplans (Schreiben vom 29.08.2014) mitgeteilt, dass die Planung mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist. Sie hat aber gebeten, sich mit dem Ziel der Eigenentwicklung (D 1.6.3 RROP 2005) auseinanderzusetzen. Nach dem RROP gehört Reden zu den „ländlich strukturierten Siedlungen mit der Funktion Eigenentwicklung, deren Siedlungstätigkeit grundsätzlich auf eine angemessene Entwicklung zu begrenzen ist“. Der Entwicklungsspielraum besteht aus der Erfüllung des örtlichen Grundbedarfs an zusätzlichen Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen. Er wird als Basiswert in % zur vorhandenen Siedlungsfläche festgelegt. Der Basiswert beträgt 5 %. Wie der Basiswert zu berechnen ist, ist in der Begründung zum RROP, S. 69, erläutert. Die Region führt ein Kataster über die Entwicklung der Siedlungsfläche in den ländlich strukturierten Siedlungen. Daraus ergibt sich offensichtlich, dass die 5 % des Basiswertes für Reden mit den 3 Bauplätzen im Plangebiet eingehalten werden.

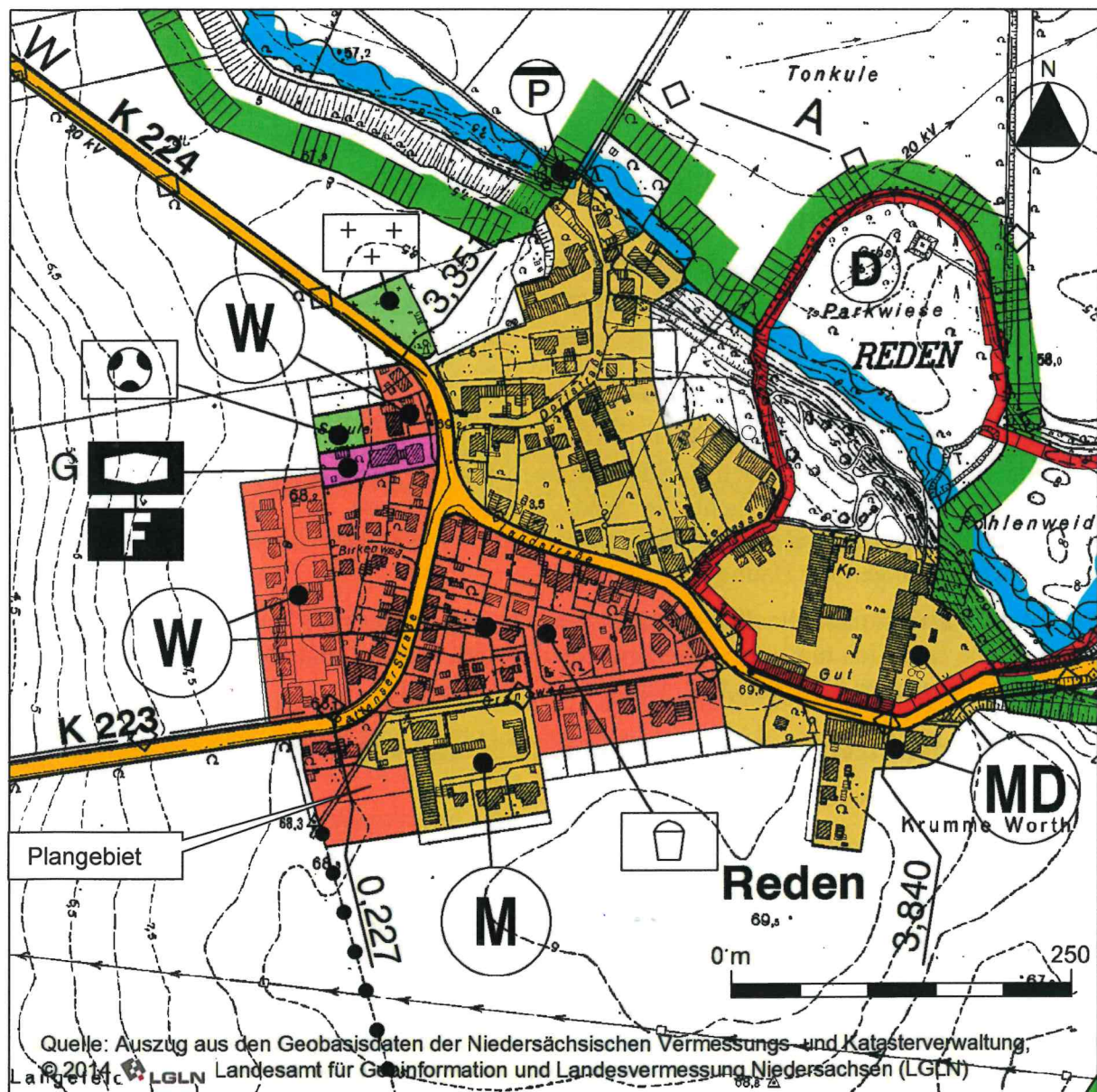
5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Pattensen entwickelt. Er stellt das Plangebiet ohne die Zufahrt als „Wohnbaufläche“ (W) dar. Vgl. den folgenden Planausschnitt!

Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 601c weichen davon folgendermaßen ab:

- Der Feldwirtschaftsweg am Westrand der Ortslage, der als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt ist und die Südwestecke der dargestellten „Wohnbaufläche“ werden für die Verkehrserschließung des Plangebiets als „private Verkehrsfläche“ mit der Zweckbestimmung „Grundstückszufahrt“ festgesetzt.
- Der Kirchweg, der als „Wohnbaufläche“ dargestellt wird, wird der bestehenden Nutzung entsprechend als „öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ mit der Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ festgesetzt.

Diese Abweichungen sind typisch für den Übergang von der vorbereitenden zur verbindlichen Bauleitplanung. Sie liegen im Rahmen des Entwickelns gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB.



Ausschnitt des Flächennutzungsplans der Stadt Pattensen

6. Interkommunales Abstimmungsgebot (§ 2 Abs. 2 BauGB)

Nach § 2 Abs. 2 BauGB sind die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen. Dieses Abstimmungsgebot ist verletzt, wenn von einem Bauleitplan „unmittelbare Auswirkungen gewichtiger Art“ auf eine Nachbargemeinde ausgehen. Beim Bebauungsplan Nr. 601c „Erweiterung Grandweg Südteil“ ist das offensichtlich nicht der Fall. Der räumliche Geltungsbereich liegt von den Nachbargemeinden so weit entfernt, dass sich keine unmittelbaren Auswirkungen ergeben. Die Nachbargemeinden werden daher auch nicht gem. § 4 BauGB beteiligt.

II. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan

1. Größe des Geltungsbereichs, Eigentumsstruktur, Höhenverhältnisse, Entwässerung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans (= Plangebiet) hat eine **Größe von ca. 0,31 ha**.

Der Kirchweg (Flurstück 5/3) ist Eigentum der Stadt Pattensen. Die übrigen Flächen im Plangebiet sind Privateigentum.

Das Gelände im Plangebiet hat geringes Gefälle von Osten nach Westen. Durch das Plangebiet verläuft in Nord-Süd-Richtung die Höhenlinie 68,5 m üNN (vgl. den Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan).

Das Plangebiet gehört zum Entwässerungsgebiet des Fuchsbachs, der südlich von Reden nach Osten in die Leine fließt. Das Oberflächenwasser aus dem Plangebiet versickert an Ort und Stelle.

2. Bodenbeschaffenheit und Altlasten

Für den Bebauungsplan interessiert in erster Linie die Frage, ob sich der Boden für die geplante Bebauung eignet. Nach den Erfahrungen mit der vorhandenen Bebauung nördlich und östlich des Plangebiets geht die Stadt Pattensen davon aus, dass der Boden eine ausreichende Tragfähigkeit besitzt. Das erübrigt jedoch nicht die Durchführung sorgfältiger Bodenuntersuchungen vor Baubeginn.

Nach den Informationen, die die Stadt Pattensen besitzt, gibt es im Plangebiet keine Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Altlasten). Die Flächen im Plangebiet werden bisher als Grünland und Wege genutzt.

3. Baulich genutzte Flächen, Freiflächen, Zustand von Natur und Landschaft

Im Plangebiet gibt es keine baulichen Anlagen.

Die Freiflächen werden als Grünland und Wege genutzt. Vgl. dazu das **Luftbild** im Umweltbericht auf S. 18!

Der Zustand von Natur und Landschaft wird im Einzelnen unten in Abschnitt VI. Umweltbericht (S. 16 ff.) behandelt.

Die **Pattenser Straße (K 223)** führt am Nordrand des Plangebiets vorbei. Sie bildet die äußere Verkehrserschließung des Plangebiets. Die Einmündung des Feldwirtschaftswegs, der als private Grundstückszufahrt ausgebaut werden soll, liegt innerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt Reden. Die Grenze der Ortsdurchfahrt hat die Region Hannover mit Verfügung vom 24.10.2012 (Az.: 86.1 1001/03 K 223) bei km 0,237 an der Westseite der Einmündung festgesetzt.

III. Begründung der wesentlichen Festsetzungen

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans soll eine Nutzung seines räumlichen Geltungsbereichs erreicht werden, die die Zielvorstellungen verwirklicht, die oben in Abschnitt I.2 dargelegt wurden. Im Folgenden wird begründet, dass die Festsetzungen geeignet sind, die angestrebte Nutzung zu erreichen.

1. Städtebauliches Konzept

Als Planungsgrundlage wurde ein städtebauliches Konzept für die Gestaltung, Nutzung und Erschließung des Plangebiets entwickelt. Dieses Konzept musste eine Reihe von Rahmenbedingungen einhalten und sollte bestimmte Entwurfskriterien erfüllen. Das Ergebnis ist der folgende **Bebauungsvorschlag**. Er illustriert die mögliche Nutzung des Plangebiets und erläutert die Festsetzungen.

Folgende Rahmenbedingungen müssen eingehalten werden:

- Die Pattenser Straße (K 223) bildet die äußere Verkehrserschließung des Plangebiets.
- Der vorhandene Kirchweg begrenzt die geplanten Wohngrundstücke an der Westseite.
- Das Oberflächenwasser muss auf den Grundstücken versickert werden.

Folgende Entwurfskriterien sollten erfüllt werden:

- Die neuen Wohngrundstücke im Plangebiet erweitern das Wohngebiet „Grandweg“ nach Südwesten.
- Im Plangebiet gibt es bisher keine Bäume und Sträucher. Für die nach Osten anschließenden Baugrundstücke enthält der Bebauungsplan Nr. 601b „Grandweg Südteil“ die Festsetzung eines Pflanzstreifens. Dieser soll zur Eingrünung des Ortsrandes im Plangebiet weitergeführt werden.
- Im Plangebiet sollen Einfamilienhäuser entstehen, die die bereits vorhandenen Wohnhäuser nördlich und östlich des Plangebiets harmonisch ergänzen. Die Wohnhäuser sollen als Einzelhäuser ausgeführt werden, die vielfältige Wohnbedürfnisse erfüllen.
- Der Ausgleich für die Eingriffe, die mit der geplanten Bebauung verbunden sind, soll im Plangebiet erfolgen.

Unter Beachtung dieser Vorgaben wurde der Bebauungsvorschlag für das Plangebiet erarbeitet:

- Zur Verkehrserschließung ist eine Stichstraße als private Grundstückszufahrt geplant. Sie liegt so, dass der vorhandene Feldwirtschaftsweg mit der Einmündung in die Pattenser Straße (K 223) genutzt wird.
- Der Kirchweg wird als Wegeverbindung erhalten.
- Die Wohnhäuser lassen sich mit ihren Hauptdachflächen so nach Süden ausrichten, dass auf den Dächern Photovoltaikanlagen mit optimaler Leistung installiert werden können.
- Am Südrand ist ein 5 m breiter Pflanzstreifen geplant. Er sorgt für eine Eingrünung des Wohngebiets.



Bebauungsvorschlag für den Bebauungsplan
Nr. 601c „Erweiterung Grandweg Südteil“

2. Art der baulichen Nutzung

Aus den dargestellten Zielvorstellungen ergibt sich die geplante Nutzung des Plangebiets. Insgesamt können etwa drei Wohngrundstücke entstehen. Vgl. den Bebauungsvorschlag! Er zeigt eine mögliche Parzellierung und Bebauung des Plangebiets. Die geplanten Wohngrundstücke werden wie die bebauten Wohngrundstücke an der Nordwestseite des Plangebiets als „**Allgemeines Wohngebiet**“ (WA) festgesetzt.

3. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Das Maß der baulichen Nutzung wird so festgesetzt, dass auf den Baugrundstücken ein „normales“ Einfamilienhaus gebaut werden kann. Es werden daher eine **Grundflächenzahl von 0,25** und ein **Vollgeschoss** zugelassen.

Gemäß § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen bei der Ermittlung der Grundflächenzahl mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 durch die Grundfläche dieser Anlagen

jedoch bis zu 50 % überschritten werden. Die im Plangebiet festgesetzte GRZ von 0,25 kann also durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen um 0,125 überschritten werden. Aus der Sicht der Stadt reicht das für die üblichen Garagen, Stellplätze und Zufahrten.

Ziel der Festsetzung der **Bauweise** ist es, den vorhandenen Charakter der an das Plangebiet grenzenden Bebauung zu bewahren, der überwiegend von freistehenden Einfamilienhäusern (Einzelhäusern) geprägt ist. Um dies zu erreichen, wird „**offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig**“ festgesetzt. Das reicht aber allein nicht aus, um den Bau von Einfamilienhäusern zu erreichen; denn solange die Grundstücke nicht geteilt werden, gelten auch Doppelhäuser und Reihenhäuser planungsrechtlich als „Einzelhäuser“.

Um zu gewährleisten, dass tatsächlich Einfamilienhäuser entstehen, wird die **Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude (= Einzelhaus) auf zwei** begrenzt.

Die **überbaubare Grundstücksfläche** wird so festgesetzt,

- dass zum Pflanzstreifen am Südrand ein Abstand von mindestens 1 m eingehalten wird, und
- dass zu den angrenzenden Grundstücken ein Abstand von 3,0 m verbleibt.

4. Private Grundstückszufahrt und Leitungsrecht

Die äußere Verkehrserschließung erfolgt über die Pattenser Straße (K 223), die innerhalb der Ortsdurchfahrt auch der Erschließung der angrenzenden Grundstücke dient. Sie ist vorhanden und wurde daher nicht in das Plangebiet einbezogen.

Für die weitere Verkehrserschließung des Plangebiets ist eine **private Grundstückszufahrt** geplant, die als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ festgesetzt wird. Sie nutzt den vorhandenen Feldwirtschaftsweg und endet mit einem Wendeplatz. Die Einmündung in die Pattenser Straße stimmt mit der vorhandenen Einmündung des Feldwirtschaftswegs überein.

Das Müllfahrzeug soll nicht ins Plangebiet fahren. Die künftigen Bewohner müssen ihren Müll zur Pattenser Straße bringen. Dort wird ein **Mülltonnenstandplatz** festgesetzt.

In der Pattenser Straße liegen die Leitungen und Kanäle zur Erschließung der Grundstücke im Plangebiet. In der geplanten Stichstraße können die Leitungen und Kanäle verlegt werden, die die geplanten Wohngrundstücke erschließen.

Das Oberflächenwasser im Plangebiet versickert an Ort und Stelle. Dabei soll es auf den Wohngrundstücken bleiben. Das Wasser von der Zufahrt versickert im Straßenseitenraum.

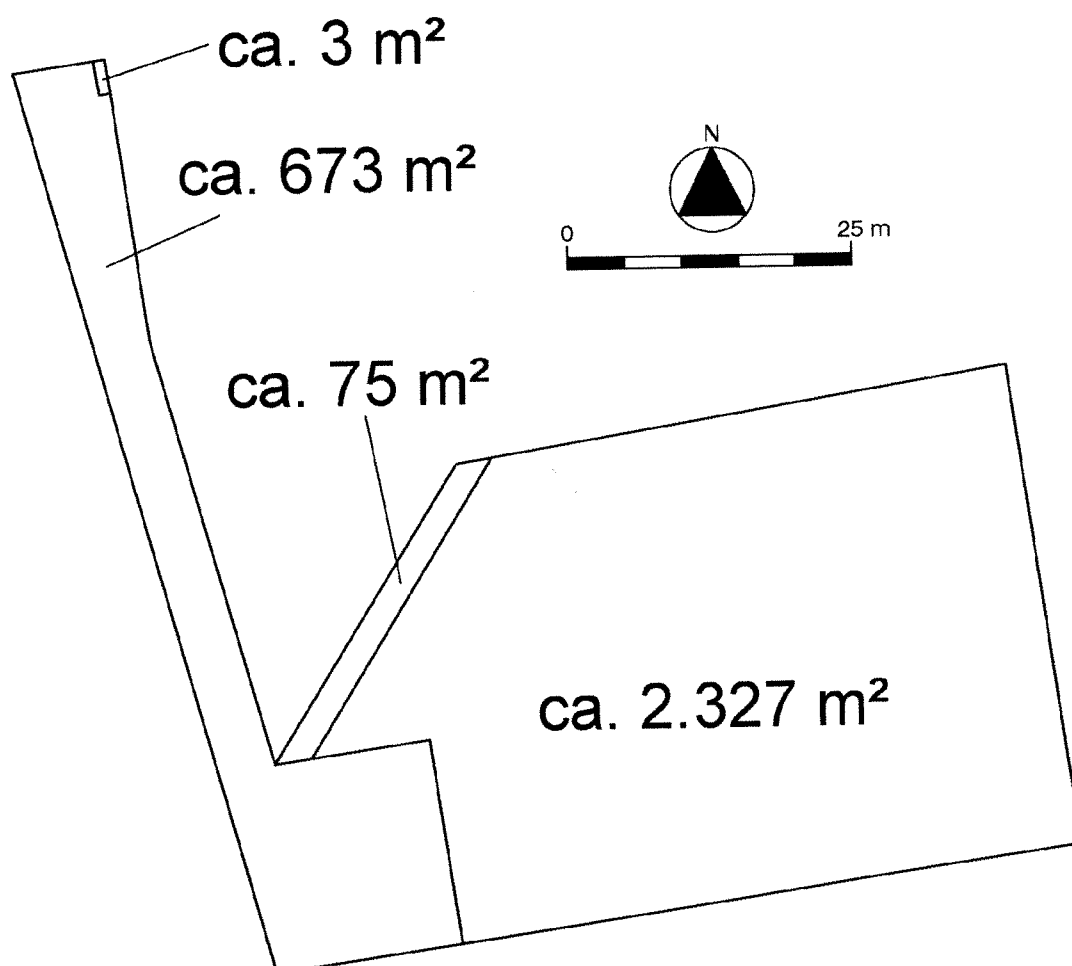
5. Pflanzstreifen

Zur Eingrünung des Plangebiets wird am Südrand ein Streifen von 5 m als „Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ festgesetzt.

Die angepflanzten Gehölze sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Das wird entsprechend festgesetzt.

6. Flächenübersicht

Art der Nutzung	Fläche (m ²)	Fläche (m ²)	Anteil (%)
Allgemeines Wohngebiet		2.327	75,6%
davon Pflanzstreifen	275		
private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Grundstückszufahrt"		673	21,9%
öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg"		75	2,4%
Mülltonnenstandplatz		3	0,1%
Gesamtfläche		3.078	100,0%



IV. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

1. Maßnahmen - Kosten

Die Flächen im Plangebiet, mit Ausnahme des Kirchwegs, sind Privateigentum. Für die Erschließung der geplanten Wohngrundstücke sind private Anlagen (Grundstückszufahrt, Kanäle und Leitungen) vorgesehen. Maßnahmen der Stadt Pattensen zur Durchführung des Bebauungsplans sind daher nicht erforderlich. Für die Stadt Pattensen entstehen auch keine Kosten.

2. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Die Fläche, die bebaut werden soll, kann von den Eigentümern ohne Schwierigkeiten nach den Festsetzungen des Bebauungsplans parzelliert werden. Eine Bodenordnung nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs ist nicht erforderlich.

V. Abwägung: öffentliche Belange ohne Umweltbelange

1. Erschließung

Die Belange des Verkehrs, des Post- und Fernmeldewesens, der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB) sowie die Sicherheit der Wohnbevölkerung (§ 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB) erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplans

- eine den Anforderungen des § 4 NBauO genügende Verkehrserschließung und die Beachtung der Belange des Verkehrs,
- den Anschluss an die zentrale Wasserversorgung, an das Elektrizitätsnetz, an das Gasversorgungsnetz und an das Fernmeldenetz,
- die Erreichbarkeit für die Müllabfuhr und die Post,
- den Anschluss an die zentrale Schmutzwasserkanalisation,
- eine geordnete Oberflächenentwässerung und
- einen ausreichenden Feuerschutz.

Dies ist gewährleistet.

Die **Verkehrerschließung** erfolgt durch die Pattenser Straße (K 223) und eine private Grundstückszufahrt. Die Einmündung der Grundstückszufahrt in die K 223 liegt innerhalb der förmlich festgesetzten Ortsdurchfahrt. Die Region Hannover hat in ihrer Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans (Schreiben vom 10.06.2015) darauf hingewiesen, dass das Baugebiet über die Buslinie 341 Haltestelle Reden/Ihssengasse auch an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden ist.

Träger der **Wasserversorgung** ist die Stadt. Das Plangebiet wird an ihr Versorgungsnetz **angeschlossen**.

Mit der Wasserversorgung erfolgt auch die **Löschwasserversorgung**. Aus der Sicht der Stadt müssen für die Wohngrundstücke 800 l/min für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen, um den **Grundschutz** zu gewährleisten. Vgl. dazu das Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ des DVGW Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e. V. (Februar 2008). Diese Löschwassermenge wird aus dem Trinkwassernetz bereitgestellt. Die Region Hannover hat außerdem hinsichtlich der Zuwegung für die Feuerwehr allgemein auf § 1 DVO-NBauO hingewiesen (Schreiben vom 29.08.2014).

Träger der **Elektrizitäts- und Gasversorgung** ist die **SVP Stadtversorgung Pattensen GmbH & Co. KG**. Dabei wirkt die **Avacon AG** mit. Das Plangebiet wird an die Versorgungsnetzte der SVP angeschlossen. Die Avacon AG hat in ihrer Äußerung zum Vorentwurf des Bebauungsplans (Schreiben vom 07.08.2014) auf eine Gasleitung hingewiesen, die in dem Weg am Westrand des Plangebiets liegt. Sie wird bei der Durchführung der Planung beachtet.

Träger der **Kommunikationsnetze** sind die Deutsche Telekom Technik GmbH und die ewt breitbandnetze GmbH. Das Plangebiet soll an deren Netze angeschlossen werden. Die Telekom hat in ihrer Äußerung zum Vorentwurf des Bebauungsplans (Schreiben vom 28.08.2014) Folgendes mitgeteilt:

Seitens der Telekom bestehen gegen den B-Plan Nr. 601 c Erweiterung Grandweg Südtteil, OT Reden, grundsätzlich keine Bedenken.

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planbereichs durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich.

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 Technik GmbH, Technik Niederlassung Nord, PTI 21, Neue-Land-Str. 6 30625 Hannover so früh wie möglich (wünschenswert 3 Monate) vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Die Telekom beantragt sicherzustellen, dass für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist, dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Wege- und Leitungsrecht zugunsten der Telekom kostenfrei eingetragen wird, sowie 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.

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur mit Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist. Das kann bedeuten, dass der Ausbau der TK-Linien im Plangebiet aus wirtschaftlichen Gründen in oberirdischer Bauweise erfolgt.

Die Hinweise werden bei der Durchführung des Bebauungsplans beachtet.

Abfall- und Abwasserbeseitigung werden im Umweltbericht behandelt. Vgl. daher unten Abschnitt VI.2.b), S. 18!

Eine geordnete **Oberflächenentwässerung** ist möglich. Das Oberflächenwasser versickert an Ort und Stelle. Dabei soll es bleiben. Die konkrete Gestaltung der Entwässerungsanlagen ist Sache der Durchführung des Bebauungsplans.

2. Wohnbedarf der Bevölkerung und die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Sicherheit der Wohnbevölkerung

Durch den Bebauungsplan werden Grundstücke für den Bau von Wohnhäusern geschaffen. Nach dem Bebauungsvorschlag (S. 9) können **3 Wohnhäuser** entstehen. Damit leistet der Bebauungsplan einen kleinen Beitrag zur **Befriedigung der Wohnbedürfnisse** in der Ortschaft Reden des Stadt Pattensen. Das ist das **wesentliche Ziel des Bebauungsplans**.

Bei der Schaffung neuer Wohngrundstücke müssen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Sicherheit der Wohnbevölkerung gewahrt werden. Das ist im Plangebiet der Fall. Schädliche Umwelteinwirkungen gibt es im Plangebiet nicht. Der

Verkehrslärm der Pattenser Straße (K 223) hält die Orientierungswerte ein. Vgl. dazu im Umweltbericht Abschnitt VI.2.b), Schutzgut „Mensch“!

3. Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile

Der Bebauungsplan fördert die Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 4 BauGB). Durch die Schaffung von 3 Baugrundstücken für Wohnhäuser werden Bürger in Pattensen gehalten, die sonst in anderen Orten bauen würden. Das sichert die Wirtschafts- und Steuerkraft der Stadt sowie die Erhaltung und den Ausbau der Infrastruktur.

4. Belange der Landwirtschaft

Die Landwirtschaftskammer Niedersachsen hat in ihrer Äußerung zum Vorentwurf des Bebauungsplans (Schreiben vom 28.08.2014) folgende Hinweise gegeben:

- Die Zufahrt von der Landstr. K 223 zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen und den Grundstücken muss so ausgestaltet werden, dass keine Einschränkungen bei der Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen entstehen. Der landwirtschaftliche Fahrverkehr darf nicht durch ruhenden Verkehr behindert werden. Zu bedenken ist, dass landwirtschaftliche Arbeitsmaschinen eine Breite von bis zu 3,50 m aufweisen können. Für diese Breite sind nach einem Erlass des Nieders. Wirtschaftsministeriums vereinfachte Ausnahmegenehmigungen möglich. Im Bereich des Wendeplatzes sowie auf dem Weg ist das Parken daher zu untersagen.
- Bei der am Südrand geplanten Pflanzung sollen ausschließlich Laubgehölze gesetzt werden. Pflanzen, die aus phytosanitären Gründen nicht ausgewählt werden dürfen, sind im beigefügten Informationsblatt „Hecken und Feldgehölze“ zusammengefasst. Wir bitten, dieses zu berücksichtigen.

Hecken und Feldgehölze, die aus landwirtschaftlicher bzw. phytosanitärer Sicht nicht ausgewählt werden sollten!

Bezirksstelle Hannover

Botanische Bezeichnung	Deutsche Bezeichnung	Gefährdete Kulturen	Krankheiten/Schädlinge
<i>cotoneaster salicifolius/laevigata/watereri</i>	Mispel (div.)	Obstplantagen	Feuerbrand
<i>crataegus monogyna/carriovei</i>	Weißdorn (div.)	Obstplantagen	Feuerbrand
<i>sorbus aucuparia</i>	Vogelbeerbaum, Eberesche	Obstplantagen	Feuerbrand
<i>euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen	Zuckerrüben/Bohnen	Blattläuse (Viren/Saugschäden)
<i>malus sylvestris</i>	Wild-/Holzapfel	Apfelplantagen	Feuerbrand
<i>prunus serotina</i>	Traubenkirsche	Hafer/Kartoffeln	Blattläuse
<i>rhamnus cartharticus</i>	Kreuzdorn	Hafer/Kartoffeln	Haferkronenrost/ Blattläuse
<i>stranvaesia davidiana</i>	Lorbeermispel	Obstplantagen	Feuerbrand
<i>viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball	Zuckerrüben/Bohnen/ Kartoffeln	Blattläuse (Viren/Saugschäden)

Verschiedene bedeutende Krankheitserreger, wie die Bakteriose *erwinia amylovora* (Feuerbrand), diverse Rostkrankheiten und auch virusübertragende Blattläuse, können auf den Pflanzen überdauern (sog. Winterwirte) und somit die Befallswahrscheinlichkeit merklich erhöhen. Deswegen werden die in der Tabelle genannten Pflanzen aus phytosanitärer Sicht zur Begrünung abgelehnt und sollten in der Nähe von landwirtschaftlich genutzten Flächen nicht angepflanzt werden.

Speziell zum Pfaffenhütchen (*euonymus europaeus*) ist zu sagen, dass diese Pflanze als Zwischenwirt der Schwarzen Bohnenlaus und der Grünen Pfirsichblattlaus fungiert. Diese Blattlausarten gelten als Virusüberträger.

Ackerbohnenbestände schädigt die Schwarze Bohnenlaus hauptsächlich durch Saugschäden. In Zuckerrüben ist neben den Saugschäden überwiegend die Virusübertragung durch die Läuse ein Problem, die sich im Schadbild als Vergilbung des Rübenblattes äußert.

Ein Verzicht auf die Anpflanzung der angesprochenen Pflanzen ist vorbeugender Pflanzenschutz. Er kann dazu beitragen, den Pflanzenschutzmitteleinsatz zu reduzieren.

Die Hinweise werden bei der Durchführung des Bebauungsplans beachtet.

VI. Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

Der Umweltbericht ist ein gesonderter Teil der Begründung. Im Umweltbericht werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden, beschrieben und gewertet. Inhalt und Gliederung des Umweltberichts ergeben sich aus der Anlage 1 zum BauGB.

1. Einleitung

a) Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 601c „Erweiterung Grandweg Südteil“ liegt am Südwestrand des Ortsteils „Reden“ der Ortschaft Reden. Das Plangebiet ist rd. 0,31 ha groß.

Ziel des Bebauungsplans sind ca. 3 Wohngrundstücke für Einfamilienhäuser.

Zweck des Bebauungsplans ist die Deckung des Wohnbedarfs in der Ortschaft Reden.

Der Teil des Plangebiets, der für die Wohngrundstücke vorgesehen ist, wird als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt. Die Versiegelung wird durch eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 begrenzt.

Die geplante Verkehrserschließung erfolgt durch einen Stichweg (private Grundstückszufahrt), der von der Pattenser Straße (K 223) innerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt Reden abzweigt. Für den Stichweg wird ein vorhandener Feldwirtschaftsweg genutzt.

Zur Eingrünung der Wohngrundstücke und zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes ist am Südrand des Plangebiets ein Pflanzstreifen aus Laubgehölzen geplant.

b) Darstellung der Ziele des Umweltschutzes

Im Folgenden werden die Ziele des Umweltschutzes, die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegt sind, dargestellt, soweit sie für den Bebauungsplan von Bedeutung sind, und es wird dargestellt, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt wurden.

Fachgesetze

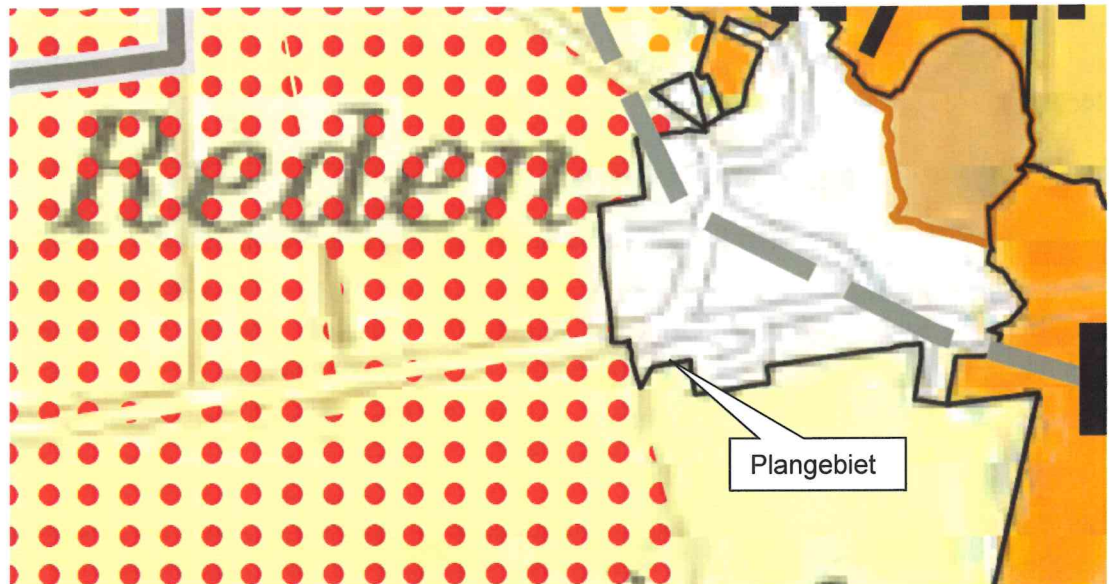
Im Plangebiet sind Wohngrundstücke für Einfamilienhäuser geplant. Die Wohngrundstücke sind eine schutzbedürftige Nutzung. Ihr Schutzanspruch ist im Bundes-Immissionsschutzgesetz und den Verordnungen und Verwaltungsvorschriften dazu geregelt: Für den Schutz vor Gewerbelärm gilt die TA Lärm. Für den Verkehrslärm gilt die Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV). Daneben ist außerdem die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für die Abwägung von Bedeutung.

Für die Auswirkungen des Vorhabens auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild gilt die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (§ 1a Abs. 3 BauGB).

Fachpläne

Für das Plangebiet gibt es den Landschaftsrahmenplan 2012 der Region Hannover (LRP). Daraus ergeben sich keine speziellen Ziele des Umweltschutzes für das Plangebiet. In der „**Karte 5a – Zielkonzept**“ sind aber die Flächen, die sich auf der Westseite des Feldwirtschaftsweges, der den Westrand des Plangebiets bildet, nach Westen anschließen, als „Räume der Zielkategorie V, in denen eine besondere Empfindlichkeit gegenüber Eingriffen

zu berücksichtigen ist“ mit der Zweckbestimmung „Lebensräume der Feldhamster“ dargestellt. Das ist im folgenden Kartenausschnitt die Fläche mit den roten Punkten.



Karte 5 a – Zielkonzept des Landschaftsrahmenplans 2013 der Region Hannover (Ausschnitt)

Sonstige Pläne gibt es für das Plangebiet nicht.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

a) Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

Die Bestandsaufnahme umfasst die einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands einschließlich der Umweltmerkmale des Gebiets, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden. Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, sind

- der Boden, der durch die Wohnbebauung anders genutzt wird,
- die Pflanzen und Tiere, die ihren Lebensraum verlieren,
- das Oberflächenwasser, das nicht mehr flächig versickern kann und
- die freie Landschaft, die verloren geht und durch Wohngrundstücke ersetzt wird.

Die Bedeutung der genannten Schutzgüter für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild bestimmt die Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen. Die Beurteilung erfolgt auf der Grundlage der „**Naturschutzfachlichen Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung**“ (Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 1/94), die das Niedersächsische Landesamt für Ökologie (NLÖ) ursprünglich herausgegeben hat (Bearbeiter: Wilhelm Breuer), und die vom Niedersächsischen Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küstenschutz und Naturschutz (NLWKN), das inzwischen zuständig ist, aktualisiert wurden (Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 1/2006). Sie werden im Folgenden kurz als „**Hinweise**“ bezeichnet.

Die Fläche im Plangebiet, auf der die Wohngrundstücke geplant sind, wird als Grünland genutzt. Vgl. dazu das folgende **Luftbild**!

Schutzgüter „Boden“ und „Wasser“

Der Boden im Plangebiet ist nach den aktualisierten Hinweisen kein „Boden mit besonderer Bedeutung“. Innerhalb der vorhandenen Wege sind die Fahrstreifen versiegelt.

Das Oberflächenwasser im Plangebiet wird durch die Nutzung als Grünland nur wenig verunreinigt. Es ist als „nicht belastet bis mäßig belastet“ einzustufen (Wertstufe 1).



Luftbild vom Plangebiet „Erweiterung Grandweg Südteil“ und seiner näheren Umgebung (Bildflug 2013)

Schutzgut „Pflanzen und Tiere“

Die Bedeutung des Plangebiets für das Schutzgut „Pflanzen und Tiere“ ergibt sich aus dem Biotoptyp, dem die Fläche im Plangebiet zuzurechnen ist. Bewertet wird nach der ursprünglichen Fassung der Hinweise (Tabelle 9) die „Naturnähe des Biotoptyps“. Der Aktualisierung der Hinweise, mit der ein Vorgehen nach der Leitlinie für Flurbereinigungsverfahren vorgeschlagen wird, wird bei der Bewertung der Biotoptypen nicht gefolgt. Auf die fünfstufige Bewertung kann bei der geringen Größe des Plangebiets und der entsprechenden Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts verzichtet werden.

Das als Mähwiese genutzte Intensivgrünland im Plangebiet ist nach den Hinweisen (Tabelle 10 „Einstufung von Biotoptypen nach Naturnähe“) ein naturferner Biotoptyp mit der Wertstufe 3 (von geringer Bedeutung). Dasselbe gilt für die Wegeflächen.

Der Artenschutz (§§ 44 ff. BNatSchG) ist von der Planung nicht betroffen. Der Stadt Pattensen sind keine der geschützten Arten im Plangebiet bekannt. Die Region Hannover sieht aber im Plangebiet wegen der Nähe zu dem im LRP 2013 als „Lebensräume der Feldhamster“

dargestellten Flächen westlich des Plangebiets ein Potential als Lebensraum des Feldhamsters (Äußerung zum Vorentwurf des Bebauungsplans, Schreiben vom 29.08.2014). Vgl. den oben wiedergegebenen Ausschnitt aus der Karte 5a des LRP! Die Stadt teilt diese Einschätzung nicht. Die Grundstückseigentümerin hat daher in Abstimmung mit der Stadt zur Abklärung der Frage, ob der Feldhamster im Plangebiet siedelt, eine sog. **Frühjahrskartierung** durchführen lassen. Das Ergebnis ist in der „Untersuchung zum Feldhamster (Zwischenbericht)“ der Ingenieurgemeinschaft AGWA (Bearbeiter Dipl.-Ing. Michael Jürging) vom Mai 2015 dokumentiert. Der Bericht schließt mit der Feststellung: „Die Frühjahrskartierung hat keinen Hinweis auf ein örtliches Vorkommen des streng geschützten Feldhamsters ergeben. Folglich sind Vorkehrungen im Hinblick auf die Zugriffs- und Störverbote des § 44 BNatSchG nach aktuellem Kenntnisstand nicht zu besorgen.“

Da die Verbote des § 44 BNatSchG erst für die Verwirklichungshandlung gelten, kommen sie auch bei der Durchführung des Bebauungsplans zum Tragen. Die Grundstückseigentümerin wird daher auch eine **Sommerkartierung** durchführen lassen, um zu gewährleisten, dass die Verbote bei der Durchführung des Bebauungsplans nicht verletzt werden. Deshalb ist der oben erwähnte Bericht als „Zwischenbericht“ bezeichnet.

Schutzgut „Landschaft und biologische Vielfalt“

Der Landschaftsteil, in dem das Plangebiet liegt, wird

- im Westen, Norden und Osten von bebauten Grundstücken umgeben und
- im Süden von Acker.

Das Plangebiet gehört damit bereits weitgehend zur Ortslage von Reden.

b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Statt des bisher vorhandenen Grünlands werden durch den Bebauungsplan ca. 3 Wohnhäuser ermöglicht. Die bauliche Nutzung führt zu folgenden Veränderungen des Umweltzustands:

Schutzgut „Boden“

Das Schutzgut „Boden“ wird durch die bauliche Nutzung erheblich beeinträchtigt. In einem Teil des Plangebiets wird der Boden durch die Wohnhäuser und die Zufahrt versiegelt. Für die Wohngrundstücke ergibt sich bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 eine zulässige Bodenversiegelung von rd. 870 m² (= 2.327 m² x 0,375). Für die Zufahrt über die vorhandenen Wege und den Wendeplatz werden insgesamt rd. 750 m² benötigt. Davon sind innerhalb der vorhandenen Wege (rd. 530 m²) bereits ca. 20 % versiegelt, d. h. rd. 100 m². Insgesamt ist also mit einer Zunahme der **versiegelten Fläche von rd. 1.520 m²** zu rechnen.

Schutzgut „Oberflächenwasser“

Oberirdische Gewässer gibt es im Plangebiet nicht. Das Oberflächenwasser wird im Plangebiet wie bisher versickern. Eine erhebliche Beeinträchtigung ergibt sich nicht.

Schutzgut „Luft und Klima“

Luft und Klima werden nicht wesentlich beeinträchtigt.

Schutzgut „Pflanzen und Tiere“

Da das Plangebiet als Grünland intensiv landwirtschaftlich genutzt wird, sind die Auswirkungen auf das Schutzgut „Tiere“ gering. Das Schutzgut „Pflanzen“ wird durch die Umwandlung von Grünland in bebaute Flächen und Hausgärten, die für die geplanten

Wohnhäuser erforderlich wird, nicht erheblich beeinträchtigt. Die Wohngrundstücke haben dieselbe Wertstufe 3 (von geringer Bedeutung) wie das Grünland.

Schutzgut „Landschaft und biologische Vielfalt“

Der Landschaftsteil, den das Plangebiet erfasst, ist an drei Seiten von Baugrundstücken umgeben. Er wird damit als Teil des Siedlungsbereichs wahrgenommen. Das Schutzgut „freie Landschaft“ wird durch die bauliche Nutzung nicht erheblich beeinträchtigt.

Europäische Schutzgebiete

Das Plangebiet berührt keine europäischen Schutzgebiete.

Schutzgut „Mensch“

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit, die bei der Nutzung des Plangebiets für Wohnhäuser entstehen können, sind die Geräuschemissionen, die der Verkehr auf der Pattenser Straße (K 223) verursacht. Der Nordrand des Plangebiets liegt rd. 50 m vom Rand der Fahrbahn entfernt und ist durch vorhandene Wohnhäuser teilweise abgeschirmt. Unzumutbare Belästigungen durch den Verkehrslärm sind daher nicht zu erwarten.

Schutzgut „Kulturgüter und sonstige Sachgüter“

Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter können bei der Durchführung des Bebauungsplans entstehen, wenn Bodendenkmale gefunden werden. Die Vorschriften des Nds. Denkmalschutzgesetzes müssen dann eingehalten werden, so dass sich keine wesentlichen Beeinträchtigungen ergeben. Die Region Hannover hat dazu in ihrer Äußerung zum Vorentwurf des Bebauungsplans Folgendes mitgeteilt (Schreiben vom 29.08.2014):

Bei den Erdarbeiten im Plangebiet ist mit dem Auftreten archäologischer Funde und Befunde zu rechnen. Es wird daher darum gebeten, folgenden Hinweis in die Planunterlagen aufzunehmen: „Sollten bei Bau- und Erdarbeiten im Plangebiet ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können unter anderem sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen; auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde der Region Hannover sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie -, Scharnhorststraße 1, 30175 Hannover, unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. es ist für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Unterlassung der Anzeige stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und kann mit Bußgeld geahndet werden. Auf die einschlägigen Bestimmungen des § 35 NDSchG wird deshalb ausdrücklich hingewiesen. Sollten im Plangebiet Bodendenkmale auftreten, wird die zuständige Denkmalbehörde den Träger der Maßnahme informieren, damit eine zügige Bergung auftretender archäologischer Objekte organisiert und durchgeführt werden kann.“

Seitens der Bau- und Kunstdenkmalpflege bestehen keine Anregungen und Bedenken.

Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Im Plangebiet sollen Einfamilienhäuser entstehen. Sie verursachen keine wesentlichen Emissionen.

Ein sachgerechter Umgang mit Abfällen wird durch den Anschluss des Plangebiets an die zentrale Abfallbeseitigung der Region Hannover gewährleistet. Der Zweckverband Abfallwirtschaft Region Hannover, hat in seiner Äußerung zum Vorentwurf des Bebauungsplans Folgendes mitgeteilt (Schreiben vom 20.08.2014):

den Unterlagen ist zu entnehmen, dass die Bewohner ihre Abfälle zu dem Mülltonnenstandplatz an der Pattenser Straße bringen müssen. Ein Befahren des Plangebietes mit Entsorgungsfahrzeugen ist nicht vorgesehen. Somit bestehen gegen die Festsetzungen in dem o. a. Bebauungsplan keine Bedenken.

Wir möchten an dieser Stelle vorsorglich darauf hinweisen, dass der Zweckverband plant, in Pattensen ab Frühjahr 2016 die *Restmüll-Abfuhr* über feste Behälter (Tonnen oder Container) einzuführen. Bestandsgrundstücke sollen dann zwischen Fortsetzung der Sackabfuhr oder der Behälterabfuhr wählen können, Neubaugrundstücke werden aber *ab diesem Zeitpunkt grundsätzlich an die Behälterabfuhr* angeschlossen.

Während Abfall- und Wertstoffsäcke zur Abholung weiterhin vom Nutzer an der Straße bereitgestellt werden müssen, werden feste Behälter dann bis zu einer Entfernung von 15 m kostenfrei von 'aha'-Mitarbeitern zum Leerungsfahrzeug und zurück zum Standplatz transportiert. Bei Transportwegen *über* 15 m haben die Nutzer die Wahl, den/die Behälter zur Leerung selbst an der nächst befahrbaren Straße bereitzustellen oder den - nach Entfernung gestaffelten - kostenpflichtigen Holservice von 'aha' in Anspruch zu nehmen.

Diese Hinweise werden bei der Durchführung des Bebauungsplans beachtet.

Ein sachgerechter Umgang mit Abwässern wird durch den Anschluss des Plangebiets an die zentrale Schmutzwasserkanalisation des Stadt Pattensen gewährleistet.

Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die geplante Nutzung des Plangebiets hat keine unmittelbaren Auswirkungen auf diese Belange.

Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Das Plangebiet liegt in keinem Gebiet, in dem die in Rechtsverordnungen nach § 48a Abs. 1 BImSchG festgelegten Immissionsgrenzwerte überschritten werden (vgl. § 50 Satz 2 BImSchG).

Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz (§ 1a BauGB)

In § 1a BauGB sind die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz aufgeführt, die bei der Aufstellung der Bauleitpläne anzuwenden sind:

- das Bodenschutzgebot gem. § 1a Abs. 2 BauGB,
- Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz gem. § 1a Abs. 3 BauGB und
- Prüfung der Verträglichkeit mit EU-Schutzgebieten gem. § 1a Abs. 4 BauGB in Verb. mit § 31 ff. BNatSchG.
- die Erfordernisse des Klimaschutzes gem. § 1a Abs. 5.

Bodenschutzgebot

Gem. § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Anforderungen, die sich aus dieser Vorschrift ergeben, werden durch die Begrenzung der Bodenversiegelung erfüllt.

Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz

Siehe dazu den folgenden Abschnitt „Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich“!

Prüfung der Verträglichkeit mit EU-Schutzgebieten

Siehe oben „Europäische Schutzgebiete“!

Erfordernisse des Klimaschutzes

Gem. § 1 Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Bei diesem Bebauungsplan geht es um die Schaffung von Wohngrundstücken für Einfamilienhäuser auf einer Fläche, die bisher als Grünland genutzt wird. Die Belange des Klimaschutzes werden davon nicht wesentlich berührt.

c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Durch die Grundflächenzahl von 0,25 wird die mögliche Bodenversiegelung auf rd. 60 % des geplanten Wohngebiets begrenzt. Das dient der Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen des Schutzguts „Boden“.

Unabhängig davon entstehen erhebliche Beeinträchtigungen, für die Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden. Beim **Schutzgut „Boden“** muss die Versiegelung ausgeglichen werden. Betroffen ist eine Fläche von **rd. 1.520 m²**. Der optimale Ausgleich wäre die Entsiegelung einer gleich großen Fläche an anderer Stelle. Wenn diese Möglichkeit, wie im vorliegenden Fall, nicht besteht, kann der Ausgleich nur durch die Aufwertung einer Fläche erfolgen. Die „Hinweise“ (S. 30) sehen eine Aufwertung im Verhältnis 1 : 0,3 vor, in der Aktualisierung sogar im Verhältnis 1 : 0,5. Flächen sollen aus der intensiven agrarischen Nutzung herausgenommen und zu Ruderalfluren, Brachflächen oder Siedlungsgehölzen aus standortheimischen Arten entwickelt werden. Die Gemeinde folgt diesem Vorgehen. Bei der Versiegelung von ca. 1.520 m² ergibt sich ein **Ausgleichsbedarf von ca. 760 m²**, die als Acker oder Grünland genutzt werden.

Beim **Schutzgut „Pflanzen und Tiere“** entsteht keine erhebliche Beeinträchtigung.

Zur Deckung des Ausgleichsbedarfs ist ein 5 m breiter Pflanzstreifen am Südrand des Plangebiets auf einer Fläche von ca. 275 m² geplant. Der übrige Ausgleich soll durch die Hausgärten im Plangebiet geschaffen werden. Für sie verbleibt auf den Wohngrundstücken ohne den Pflanzstreifen eine Fläche von 1.470 m².

d) Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Der Stadt Pattensen sieht keine andere Möglichkeit, um das oben angegebene Ziel zu erreichen, das mit dem Bebauungsplan verfolgt wird.

3. Zusätzliche Angaben

a) Verwendete technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Bei dieser Planung sind keine technischen Verfahren für die Umweltprüfung angewandt worden. Es sind keine wesentlichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

b) Maßnahmen zur Überwachung

Gem. § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung des Bebauungsplans eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln, und um in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Sie nutzen dabei die hier im Umweltbericht angegebenen Überwachungsmaßnahmen.

Erhebliche Umweltauswirkungen, die von der Durchführung des Bebauungsplans ausgehen und die oben im Umweltbericht beschrieben wurden, sind **Beeinträchtigungen des Schutzguts „Boden“**. Die Ausgleichsmaßnahmen werden im Plangebiet auf dafür festgesetzten Pflanzstreifen und auf den Freiflächen der Baugrundstücke, die bei der GRZ von 0,25 verbleiben, durchgeführt. Die Überwachung der Verwirklichung dieser Maßnahmen ist nicht Gegenstand der Überwachung gem. § 4c BauGB (vgl. Krautzberger in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/ Krautzberger, BauGB, Sept. 2011, § 4c Rn. 23).

Andere erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt wurden nicht festgestellt. Ein Monitoring ist daher nicht erforderlich.

c) Zusammenfassung

Das Plangebiet wird für den Bau von drei Einfamilienhäusern vorbereitet. Anlass ist der Bedarf an Wohngrundstücken in der Ortschaft Reden. Betroffen ist als Mähwiese genutztes Intensivgrünland. Das Schutzgut „Boden“ wird erheblich beeinträchtigt.

Der Ausgleich soll im Plangebiet erfolgen. Es sollen Pflanzstreifen angelegt werden, die entsprechend festgesetzt werden. Für den Ausgleich auf den Baugrundstücken werden die notwendigen Freiflächen durch die Festsetzung einer GRZ von 0,25 gesichert.

VII. Private Belange

Der Bebauungsplan fördert das private Interesse der Eigentümer an einer erhöhten Nutzbarkeit ihres Grundstücks.

VIII. Zusammenfassende Gewichtung des Abwägungsmaterials

Die zusammenfassende Gewichtung des Abwägungsmaterials ist die eigentliche Abwägung, mit der ein Ausgleich zwischen harmonisierenden und gegenläufigen Belangen hergestellt wird. Der Stadt Pattensen hat hier zwar eine erhebliche Gestaltungsfreiheit. Diese Gestaltungsfreiheit hat aber Grenzen. Das Gebot gerechter Abwägung wird verletzt, wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Belangen in einer Weise vorgenommen wird, die zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht.

Für die Gewichtung der Belange ergeben sich aus § 1 Abs. 5 BauGB folgende Leitlinien:

- Der Bebauungsplan soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten.
- Der Bebauungsplan soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.
- Landwirtschaftlich genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang für andere Nutzungsarten vorgesehen und in Anspruch genommen werden (*Umwidmungssperrklausel*).

Diese Planungsleitsätze sind für die Stadt Pattensen Optimierungsgebote. Die Stadt ist aufgefordert, die damit zusammenhängenden Einzelbelange so weit wie möglich zu fördern und so wenig wie möglich zu beeinträchtigen.

Der Bebauungsplan gewährleistet eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung. Er wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und fügt sich damit in die Gesamtentwicklung der Stadt Pattensen ein.

Eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung wird durch detaillierte Regelungen der privaten Grundstücksnutzung gewährleistet. Durch die Fest-

setzung der Art der baulichen Nutzung mit dem Baugebietstyp „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) der BauNVO, durch die Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung und durch die Regelung der überbaubaren Grundstücksflächen wird die private Nutzung eingegrenzt. Für die Erschließung des Plangebietes stehen die notwendigen Flächen zur Verfügung.

Die **Wohnbedürfnisse der Bevölkerung** stehen bei dem Bebauungsplan im Vordergrund. Der Bebauungsplan schafft Baugrundstücke für ca. 3 Wohnhäuser. Damit können im Plangebiet rd. 10 Personen eine neue Wohnung finden.

Die Belange der Landwirtschaft berührt der Bebauungsplan nur wenig. Das Plangebiet hat aufgrund seiner Lage und seiner geringen Größe nur geringe Bedeutung für die Landwirtschaft.

Der Bebauungsplan fördert die Erhaltung und Fortentwicklung der Ortschaft Reden. Eine geordnete Erschließung des Plangebiets ist gewährleistet. Die davon berührten Belange werden beachtet.

Die Umweltbelange werden durch die Inanspruchnahme von Grünland beeinträchtigt. Die Beeinträchtigung wird durch den Pflanzstreifen am Südrand und die Umwandlung von Grünland zu Hausgärten ausgeglichen. Schädliche Umwelteinwirkungen entstehen durch die Nutzungen im Plangebiet nicht.

Private Belange werden gefördert.

Insgesamt rechtfertigt die Förderung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Belange der Ortsentwicklung die Inanspruchnahme von rd. 2.560 m² Grünland für eine Bebauung mit Einfamilienhäusern.

Verfahrensvermerke

Der Bebauungsplans Nr. 601c „Erweiterung Grandweg Südteil“ und diese Begründung mit Umweltbericht wurden ausgearbeitet von Diplom-Volkswirt EIKE GEFFERS, Beratender Volkswirt für kommunale und staatliche Planung, Hannover.

Hannover, im Juli 2015

Der Rat der Stadt Pattensen hat in seiner Sitzung am 30. Juli 2015 den Bebauungsplan Nr. 601c „Erweiterung Grandweg Südteil“ als Satzung und diese Begründung mit Umweltbericht beschlossen.

Pattensen, den 24. AUG. 2015

Die Bürgermeisterin