

# **Bebauungsplan Nr. 218 „Milchweg“**

Abschrift

**im Auftrag der PABEG  
Stadt Pattensen  
Region Hannover**

Stand: 07.09.2021

**Impressum**

Auftraggeber: PABEG Baulandentwicklungsgesellschaft mbH Pattensen & Co. KG  
Rathausplatz 1  
30982 Pattensen

Auftragnehmer: **SWECO GmbH**  
Karl-Wiechert-Allee 1 B  
30625 Hannover

Bearbeitung: Michael Brinschwitz  
Alexander Derksen

Bearbeitungszeitraum: August 2019 bis Sept. 2021

## Inhaltsverzeichnis

|          |                                                                                      |           |
|----------|--------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Allgemeines</b>                                                                   | <b>1</b>  |
| 1.1      | Planungserfordernis und räumlicher Geltungsbereich                                   | 1         |
| 1.2      | Rechtliche Grundlagen                                                                | 3         |
| <b>2</b> | <b>Übergeordnete Planungsvorgaben</b>                                                | <b>3</b>  |
| 2.1      | Landesraumordnung und regionale Raumordnung                                          | 3         |
| 2.2      | Landschaftsrahmenplan                                                                | 6         |
| 2.3      | Schutzgebiete (NSG, LSG, NATURA 2000)                                                | 8         |
| 2.4      | Geschützte Landschaftsbestandteile/besonders geschützte Biotop nach § 29/30 BNatSchG | 8         |
| 2.5      | Flächennutzungsplan                                                                  | 8         |
| 2.6      | Aktueller Bebauungsplan                                                              | 9         |
| <b>3</b> | <b>Ausgangssituation und städtebauliche Konzeption</b>                               | <b>9</b>  |
| 3.1      | Nutzungsstrukturen und städtebauliche Situation                                      | 9         |
| 3.2      | Emissionsschutz                                                                      | 11        |
| 3.3      | Alternativbetrachtung / Entwicklungsmöglichkeiten                                    | 12        |
| 3.4      | Bebauungsplanverfahren                                                               | 12        |
| 3.5      | Städtebauliche Konzeption und Erschließung                                           | 13        |
| <b>4</b> | <b>Inhalte des Bebauungsplanes</b>                                                   | <b>14</b> |
| 4.1      | Städtebauliche Zielsetzung                                                           | 14        |
| 4.2      | Art der baulichen Nutzung                                                            | 14        |
| 4.2.1    | Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)                                                  | 14        |
| 4.3      | Maß der baulichen Nutzung                                                            | 14        |
| 4.3.1    | Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl                                               | 14        |
| 4.3.2    | Höhe der baulichen Anlagen                                                           | 15        |
| 4.4      | Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen                                          | 16        |
| 4.4.1    | Dachformen                                                                           | 16        |
| 4.4.2    | Überbaubare Grundstücksflächen                                                       | 16        |
| 4.4.3    | Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen                                    | 17        |

|          | Seite     |
|----------|-----------|
| 4.4.4    | 17        |
| 4.5      | 17        |
| 4.6      | 18        |
| 4.6.1    | 18        |
| 4.6.2    | 18        |
| 4.6.3    | 18        |
| 4.6.4    | 19        |
| 4.7      | 19        |
| 4.7.1    | 19        |
| 4.7.2    | 19        |
| 4.7.3    | 20        |
| 4.8      | 22        |
| 4.8.1    | 22        |
| 4.9      | 22        |
| 4.9.1    | 22        |
| 4.9.2    | 23        |
| 4.9.3    | 23        |
| 4.9.4    | 23        |
| 4.9.5    | 23        |
| 4.10     | 24        |
| 4.11     | 24        |
| 4.12     | 25        |
| 4.12.1   | 25        |
| 4.12.2   | 25        |
| 4.12.3   | 26        |
| <b>5</b> | <b>26</b> |
| 5.1      | 26        |
| 5.2      | 26        |
| 5.3      | 26        |
| 5.4      | 26        |
| <b>6</b> | <b>28</b> |

|          |                                           |           |
|----------|-------------------------------------------|-----------|
|          |                                           | Seite     |
| 6.1      | Verkehrerschließung                       | 28        |
| 6.2      | Ver- und Entsorgung                       | 28        |
| 6.3      | Belange der archäologischen Denkmalpflege | 28        |
| 6.4      | Auswirkungen auf Schutzgüter              | 29        |
| <b>7</b> | <b>Anlagen</b>                            | <b>31</b> |
| <b>8</b> | <b>Quellen</b>                            | <b>32</b> |
|          | <b>Verfahrensvermerke</b>                 | <b>33</b> |

## Abbildungsverzeichnis

|                                                                                                                                                        |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Abb. 1: Lage des Plangebietes im Siedlungsgefüge o.M. (Kartengrundlage LGLN)                                                                           | 1  |
| Abb. 2: Lageplan Betrachtungsgebiet Bebauungsplan Nr. 218 in Schulenburg<br>(Kartengrundlage LGLN)                                                     | 2  |
| Abb. 3: Auszug des Regionalen Raumordnungsplanes der Region Hannover (unmaßstäbliche Darstellung)                                                      | 6  |
| Abb. 4: Ausschnitt des wirksamen Flächennutzungsplanes (unmaßstäbliche Darstellung)                                                                    | 8  |
| Abb. 5 Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 210 (unmaßstäbliche Darstellung)                                                                               | 9  |
| Abb. 6 Blick Richtung Norden auf die Entwicklungsfläche                                                                                                | 10 |
| Abb. 7 Blick Richtung Süden auf die Entwicklungsfläche                                                                                                 | 10 |
| Abb. 8: Blick in den Milchweg Richtung Osten                                                                                                           | 10 |
| Abb. 9: Blick in die Görlitzer Straße                                                                                                                  | 10 |
| Abb. 10: Blick auf den landwirtschaftlichen Betrieb                                                                                                    | 10 |
| Abb. 11: Blick auf das Möbelhaus                                                                                                                       | 10 |
| Abb. 12: Städtebauliche Ideenskizze (unmaßstäbliche Darstellung)                                                                                       | 13 |
| Abb. 13: Fläche für eine empfohlene Sondierung - Kampfmittelverdachtsfläche<br>(unmaßstäbliche Darstellung Quelle: LGLN Kampfmittelbeseitigungsdienst) | 25 |

## Tabellenverzeichnis

|                          |    |
|--------------------------|----|
| Tabelle 1: Flächenbilanz | 24 |
|--------------------------|----|

# 1 Allgemeines

## 1.1 Planungserfordernis und räumlicher Geltungsbereich

Im Ortsteil Schulenburg in der Stadt Pattensen soll eine Arrondierung des Siedlungsbereiches im westlichen Bereich stattfinden, um neue Wohnbauflächen für den Ort zu schaffen, da die dortige Nachfrage nach neuem Wohnraum ungebrochen ist.

Als Standort ist eine Fläche in der Straße „Milchweg“ ausgewählt worden, nahe des Kreuzungsbereichs Milchweg und Görlitzer Straße. Es handelt sich aktuell um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche im Außenbereich, sodass zur Sicherung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen ein Bebauungsplan aufgestellt werden soll.



**Abb. 1: Lage des Plangebietes im Siedlungsgefüge o.M. (Kartengrundlage LGLN)**

Der Gegenstand der Planung liegt unmittelbar südlich des Milchwegs. Der direkt an den Geltungsbereich angrenzende landwirtschaftliche Betrieb wird nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit eingebunden. Die Erschließung des Gebietes erfolgt über den nördlich an das Plangebiet angrenzenden Milchweg. Das Gebiet umgeben westlich und südlich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Auf der gegenüberliegenden Seite des Milchwegs sowie östlich des Plangebietes befindet sich eine Wohnbebauung.

Im Detail wird das Gebiet, das sich auf dem Flurstück 331/2 der Gemarkung Schulenburg (Stadt Patten-sen) befindet, wie folgt abgegrenzt:

- im Süden durch die südliche Grenze des Gewässerflurstücks 373/2
- weiterführend durch eine geradlinige Verbindung des südwestlichen Grenzpunktes des Flurstücks 320/48 zum südwestlichen Eckpunkt des nordöstlichen Flurstücks 759/1
- 331/1
- im westlichen Bereich erfolgt die Abgrenzung entlang des Flurstücks 400/332

Die Gesamtfläche des räumlichen Geltungsbereiches beträgt rund 2,73 ha und gliedert sich wie folgt:

|             |                 |
|-------------|-----------------|
| ca. 2,27 ha | Wohnbaufläche   |
| ca. 0,39 ha | Verkehrsflächen |
| ca. 0,06 ha | Grünflächen     |



**Abb. 2: Lageplan Betrachtungsgebiet Bebauungsplan Nr. 218 in Schulenburg (Kartengrundlage LGLN)**

## 1.2 Rechtliche Grundlagen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt auf Grundlage des Baugesetzbuches (§ 13 b BauGB) vom 23. September 2004 zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.07.2021 (BGBl. I S. 2939) m.W.v. 23.07.2021. Da das Plangebiet die prinzipiellen Voraussetzungen des § 13 b BauGB erfüllt (Lage an einem vorhandenen Siedlungsbereich und weniger als 10.000 qm Grundfläche, keine Vorhaben, die die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach sich ziehen), kann der Planungsprozess in der vorgenannten Verfahrensart durchgeführt werden.

Im Zusammenhang mit diesem Tatbestand wird laut § 13 Abs. 3 BauGB auf eine Umweltprüfung, einen Umweltbericht sowie eine zusammenfassende Erklärung verzichtet. Zur Wahrung der Umweltbelange ist jedoch eine artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung erfolgt (s. Kapitel 5).

Der Geltungsbereich besitzt eine Größe von ca. 2,73 ha. Unter der Berücksichtigung des Abzugs von Erschließungsflächen sowie Grünflächen, die als solche im Bebauungsplan festgesetzt werden, wird bei einer Festsetzung von einer GRZ die maximal zulässig überbaubare Fläche von 10.000 m<sup>2</sup> nicht überschritten. Das Gebiet liegt auch unmittelbar am Siedlungsrand und stellt eine Ergänzung dar. Die Rahmenbedingungen zur Durchführung des Bebauungsplanes gem. § 13 b BauGB sind somit erfüllt bzw. werden durch entsprechende Festsetzungen berücksichtigt.

## 2 Übergeordnete Planungsvorgaben

### 2.1 Landesraumordnung und regionale Raumordnung

Der § 1 (4) BauGB bindet die Träger der Bauleitplanung – die entscheidenden Akteure bei der Veränderung der Raumstruktur – an die Grundsätze und Ziele der Landes- und Regionalplanung.

Das wirksame **Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen** ist am 8. Mai 2008 in Kraft getreten und hat danach bereits mehrere Änderungen erfahren. Seine letzte Änderung ist am 17. Februar 2017 in Kraft getreten (Niedersächsisches Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz 2017).

Die übergeordneten Vorgaben des Landes-Raumordnungsprogramms sind Gegenstand der vorliegenden Plankonzeption.

Nachfolgend erfolgt eine Bewertung der Grundsätze und Ziele, die für die vorliegende Planung relevant sind:

#### Kapitel 1.1 „Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes“:

**Grundsatz 03:** „Die Auswirkungen des demografischen Wandels, die weitere Entwicklung der Bevölkerungsstruktur und die räumliche Bevölkerungsverteilung sind bei allen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen.“

Bewertung:



Die Schaffung von zusätzlichen Wohnbauflächen in der Gemeinde Schulenburg entspricht diesem Grundsatz in vielerlei Hinsicht: Die Auswirkungen des demografischen Wandels machen sich häufig in kleineren, ländlichen Gemeinden wie Schulenburg besonders bemerkbar, da dort zwar oft viele alte Menschen wohnen, jedoch kaum altersgerechter Wohnraum zur Verfügung steht. Dies hat oftmals zur Folge, dass neben der allgemeinen Abwanderung von jungen Menschen, auch die ältere Bevölkerung gezwungen wird in Seniorenheimen zu wohnen oder ganz abzuwandern. Im geplanten Wohngebiet ist ein nicht unerheblicher Teil an altersgerechten Wohnungen vorgesehen, welcher dem zuvor genannten Problem entgegenwirken wird und somit attraktive Wohnangebote für ältere Bevölkerungsgruppen schafft. Zudem werden durch die zusätzlichen Wohnbauflächen auch junge Familien nach Schulenburg ziehen und dadurch die Auswirkungen des demografischen Wandels abfedern. Außerdem ist die allgemeine Wohnraumnachfrage in der gesamten Stadt Pattensen ungebrochen hoch, mit der Festsetzung von Wohnbauflächen in dem Ortsteil Schulenburg wird man also den aktuellen Entwicklungen der räumlichen Bevölkerungsverteilung Rechnung tragen.

### **Kapitel 2.1 „Entwicklung der Siedlungsstruktur“:**

**Grundsatz 06:** „Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung sollen Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben.“

#### Bewertung:

Da in Schulenburg keine größeren, unbebauten Flächen im Innenbereich existieren, ist die Realisierung von zusätzlichen, rentablen Wohnbauflächen ausschließlich am Ortsrand, im Außenbereich, realisierbar.

### **Kapitel 2.3 „Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels“:**

**Grundsatz 01:** „Zur Herstellung dauerhaft gleichwertiger Lebensverhältnisse sollen Einrichtungen und Angebote des Einzelhandels in allen Teilräumen in ausreichendem Umfang und ausreichender Qualität gesichert und entwickelt werden.“

#### Bewertung:

Durch die Festlegung von zusätzlichen Wohnbauflächen in der Gemeinde Schulenburg wird der Zuzug von zusätzlichen Einwohnern ermöglicht. Dies sind potenzielle, zusätzliche Kunden der lokalen Versorgungsstrukturen des Einzelhandels und helfen somit, diese langfristig zu sichern.

### **Kapitel 3.1.1 „Elemente und Funktionen des landesweiten Freiraumverbundes, Bodenschutz“:**

**Grundsatz 04:** „Böden sollen als Lebensgrundlage und Lebensraum, zur Erhaltung der biologischen Vielfalt und in ihrer natürlichen Leistungs- und Funktionsfähigkeit gesichert und entwickelt werden. Flächenbeanspruchende Maßnahmen sollen dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprechen; dabei sollen Möglichkeiten der Innenentwicklung und der Wiedernutzung brachgefallener Industrie-, Gewerbe- und Militärstandorte genutzt werden. Böden, welche die natürlichen Bodenfunktionen und die Archivfunktionen in besonderem Maß erfüllen, insbesondere Böden mit einer hohen Lebensraumfunktion, sollen erhalten und vor Maßnahmen der Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung besonders geschützt werden.“

#### Bewertung:

Mit Grund und Boden soll sparsam umgegangen werden. Gleichzeitig besteht ein ungebrochener Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen sowie altersgerechtem Wohnraum. Diesem Bedarf sollte insbesondere

mit Blick auf den demografischen Wandel und dessen Auswirkungen, insbesondere auf Ortsteile wie Schulenburg, Rechnung getragen werden.

### **Kapitel 3.2.1 „Landwirtschaft, Forstwirtschaft, Fischerei“:**

**Grundsatz 01:** „Die Landwirtschaft soll in allen Landesteilen als raumbedeutsamer und die Kulturlandschaft prägender Wirtschaftszweig erhalten und in ihrer sozioökonomischen Funktion gesichert werden.“

#### **Bewertung:**

Das vorliegende Plangebiet umfasst eine landwirtschaftliche Nutzfläche. Der Grundsatz, die Auswirkungen des demografischen Wandels sowie die Änderungen der Bevölkerungsverteilung bei Planungen zu berücksichtigen steht bei diesem Vorhaben dem Grundsatz des Erhalts von raumbedeutsamen und kulturlandschaftsprägenden Wirtschaftszweigen, hier insbesondere die Landwirtschaft, entgegen. Allerdings ist die Nachfrage nach zusätzlichem Wohnraum in der gesamten Stadt Pattensen ungebrochen hoch, gleichzeitig mangelt es aber an Wohnbauflächen. Außerdem ist der Zuzug von Menschen oder insbesondere jungen Familien, welcher durch die Realisierung des Vorhabens unterstützt werden könnte, sehr wichtig für das langfristige Fortbestehen des Dorfes sowie die Sicherung der Lebensverhältnisse dort. Auch die schon in Schulenburg lebenden Einwohner profitieren von einer solchen indirekten Stärkung der bestehenden Einzelhandelsstrukturen, indem durch zusätzliche Kunden mögliche Schließungen von Einrichtungen verhindert werden können.

Daher ist dem Grundsatz den Auswirkungen des demografischen Wandels entgegenzuwirken sowie auf sich ändernde Bevölkerungsverteilungen zu reagieren der Vorrang zu geben. Die Gründe für die Durchführung der vorliegenden Planung überwiegen in diesem Fall.

Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Landes-Raumordnungsprogramms sind nicht zu erkennen.

**Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) der Region Hannover (2016)** konkretisiert das LROP auf regionaler Ebene. Das vorliegende Plangebiet ist als „Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft“ deklariert und befindet sich innerhalb der Gemeinde Schulenburg, diese ist als „ländlich strukturierte Siedlung mit Ergänzungsfunktion Wohnen“ festgelegt.

Die Beschreibungen lauten dabei:

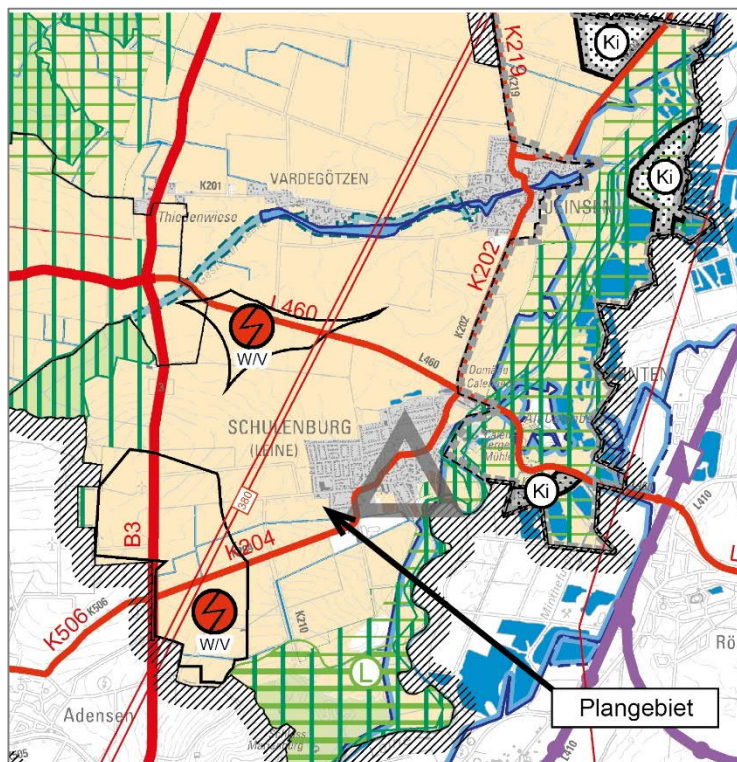
#### **2.1.4.02 Entwicklung ländlich strukturierter Siedlungen**

In den „ländlich strukturierten Siedlungen mit Ergänzungsfunktion Wohnen“ ist eine Siedlungsentwicklung über die Eigenentwicklung (siehe Abschnitt 2.1.4 Ziffer 03) hinaus möglich. Der Umfang der Siedlungsflächenerweiterung ist mit der Tragfähigkeit der örtlichen infrastrukturellen Grundversorgungseinrichtungen (Kindertagesstätten, Grundschulen, Senioreneinrichtungen etc.) abzugleichen und darf nicht die Entwicklung der Siedlungsschwerpunkte (siehe Abschnitt 2.1.3 Ziffer 01) beeinträchtigen.

#### **3.2.1.02 Landwirtschaft**

Böden mit einer hohen natürlichen Ertragsfähigkeit sollen vor weiterer Inanspruchnahme geschützt und für eine nachhaltige Landwirtschaft gesichert werden. Zum Schutz des Bodens als landwirtschaftliche Produktionsgrundlage werden Flächen mit einem teilträumlich spezifischen relativ hohen natürlichen Ertragspotenzial in der zeichnerischen Darstellung als „Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft“ festgelegt. Alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sollen so abgestimmt werden, dass diese Gebiete in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden.

Für die Bewertung wird auf die Aussagen aus dem Kapitel Kapitel 3.2.1 „Landwirtschaft, Forstwirtschaft, Fischerei“ verwiesen, da sie sich in Bezug auf die Zielsetzungen und Abwägungssachverhalte decken und auf eine erneute Darstellung an dieser Stelle verzichtet wird.



**Abb. 3: Auszug des Regionalen Raumordnungsplanes der Region Hannover (unmaßstäbliche Darstellung)**

Gemäß des Landschaftsrahmenplans der Region Hannover (2013) liegt das Plangebiet in der naturräumlichen Region Nr. 7 „Börden“ und der naturräumlichen Unterregion Nr. 521.04 „Eldagser Lößhügel“.

Darüber hinaus können dem Landschaftsrahmenplan der Region Hannover (2001) folgende Zielsetzungen entnommen werden:

- Insbesondere in Landschaftsteilräumen mit sehr geringer und geringer Bedeutung für das Landschaftsbild sind Maßnahmen zur Aufwertung und damit zur Erhöhung des Erholungswertes der Landschaft durchzuführen. Bei Projekten in diesen Räumen, die weitere Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes bewirken können, sind dabei räumliche Bezüge zu anderen, günstigeren Bereichen ebenso zu beachten, wie die in weiten Teilen hohe visuelle Empfindlichkeit dieser weit einsehbaren, weil strukturärmeren Räume.

#### 4.2.3 Ziele für das Schutzgut Boden

- Die Inanspruchnahme von Boden (Versiegelung, Bodenabbau) als knappes, nicht vermehrbares Schutzgut ist zu vermeiden bzw. zu reduzieren (flächensparendes Bauen, also z.B. Nachverdichtung und Vermeidung flächenzehrender Bauformen wie Einfamilienhausbebauung, Wiedernutzbarmachung von Flächen durch Flächenrecycling und Entsiegelung). Mit Boden ist gemäß der „Bodenschutzklausel“ (§ 1a BauGB) sparsam und schonend umzugehen.
- Insbesondere Böden mit besonderer ökologischer und landschaftlicher Bedeutung sind zu erhalten und von beeinträchtigenden Nutzungen freizuhalten: Böden mit Archivfunktion, Extremstandorte mit hohem Biotopentwicklungspotenzial, also in der Region z.B. Moore und weitere mittelfeuchte bis nasse und nährstoffarme Standorte in der Hannoverschen Moorgeest sowie Kalkrendzinen im Bergland und auf einigen Hügelkuppen im Planungsraum Börde-West, Böden mit hohem Natürlichkeitsgrad (alte Waldstandorte, schwerpunktmäßig im Planungsraum Bergland und zu geringen Anteilen in Landschaftsrahmenplan – Region Hannover 467 den Fuhrberger Wäldern im Planungsraum Geest-Ost), seltene Böden (Rendzinen, Erdniedermoor- und Erdhochmoorböden, Podsole, Binnendünen in den Naturräumen Hannoversche Moorgeest und Untere AllerTalsandebene) sowie Böden mit hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit (schwerpunktmäßig im Naturraum Calenberger Lössbörde und der Leineau vorkommend).
- Vermeidung und Reduzierung von Bodenbeeinträchtigungen durch Verdichtung, Erosion, Schadstoffeinträge, nicht standortgerechte landwirtschaftliche Nutzungen

##### 4.2.4.1 Ziele für das Schutzgut Grundwasser

- Unbeeinträchtigte Grundwasservorkommen sind vorrangig zu sichern, vorhandene Beeinträchtigungen soweit wie möglich zu verringern.
- Grundwassergefährdende Nutzungen sind zu vermeiden, insbesondere in verschmutzungsempfindlichen Bereichen.
- Schad- und Nährstoffeinträge aus Landwirtschaft, Siedlungen, Deponien und Bodenabbau sind zu vermeiden bzw. zu verringern. Es ist eine grundwasserschonende Nutzung von Ackerflächen, insbesondere in Bereichen mit hoher Grundwasserneubildungsrate bzw. hoher Nitrat Auswaschungsfähigkeit, anzustreben. Grundwassergefährdende Altlasten sind zu sanieren.
- Eine den natürlichen Standortbedingungen entsprechende Grundwasserneubildungsrate ist zu sichern. Insbesondere in Bereichen mit hoher Grundwasserneubildungsrate sollte auf Überbauung von Flächen verzichtet bzw. die Reduzierung der Grundwasserneubildung durch Versickerungsmaßnahmen vermieden werden.
- Grundsätzlich ist die Regenwasserversickerung in Siedlungsbereichen zu fördern.
- Die mengenmäßige Nutzung der Grundwasservorkommen hat angepasst an die Regenerationsfähigkeit zu erfolgen. Es sollten nur Mengen genutzt werden, die durch Regeneration neu entstehen.

##### Bewertung:

Die wesentlichen Zielsetzungen aus dem Landschaftsrahmenplan werden im Rahmen der Entwicklung der Wohnbauflächen berücksichtigt. Der Flächenverbrauch wird auf das notwendigste Maß reduziert und unnötige Erschließungen vermieden.

Zur Einbindung der Bebauung in den Landschaftsraum sind heimische Laubgehölze im Randbereich zur offenen Landschaft hin zu pflanzen und als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Zielkonflikte mit den Vorgaben des Landschaftsrahmenplanes sind nicht zu erwarten.

### 2.3 Schutzgebiete (NSG, LSG, NATURA 2000)

Innerhalb des Plangebietes sind keine Schutzgebiete oder geschützte Teile von Natur und Landschaft festzustellen. Auch die unmittelbar angrenzenden Bereiche weisen keine Schutzgebiete und auch keine geschützten Teile von Natur und Landschaft auf (siehe Landschaftsrahmenplan 2013).

### 2.4 Geschützte Landschaftsbestandteile/besonders geschützte Biotope nach § 29/30 BNatSchG

Innerhalb des Plangebietes sind keine gesetzlich geschützten Landschaftsbestandteile/besonders geschützte Biotope nach § 29/30 BNatSchG zu verzeichnen. Darüber hinaus sind auch keine dieser geschützten Bereiche in der naheliegenden Umgebung festzustellen (siehe Landschaftsrahmenplan 2013).

### 2.5 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Pattensen vom 13.10.2011 stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 218 im Ortsteil Schulenburg eine landwirtschaftlich genutzte Fläche sowie im nördlichen Bereich eine gemischte Baufläche dar.

Die Darstellungen im Flächennutzungsplan entsprechen somit nicht den Inhalten des Bebauungsplanes. Um die Darstellung des Flächennutzungsplanes zu ändern und für den Bereich des Plangebiets die Darstellung Wohnbaufläche in den Flächennutzungsplan aufzunehmen, wird der FNP durch die Kommune im Anschluss des Bebauungsplanverfahrens berichtigt.

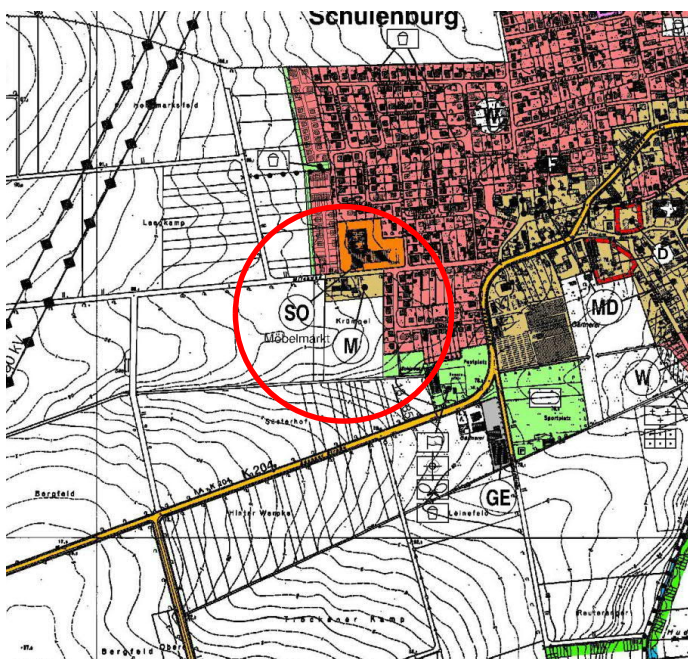


Abb. 4: Ausschnitt des wirksamen Flächennutzungsplanes (unmaßstäbliche Darstellung)

## 2.6 Aktueller Bebauungsplan

Ein Teilbereich der Fläche in einer Tiefe von ca. 50 m ausgehend vom Milchweg ist planungsrechtlich aktuell durch den Bebauungsplan Nr. 210 gesichert. Hier wird entlang der Straße ein Dorfgebiet festgesetzt. Es befindet sich allerdings keine bauliche Anlage innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 218.

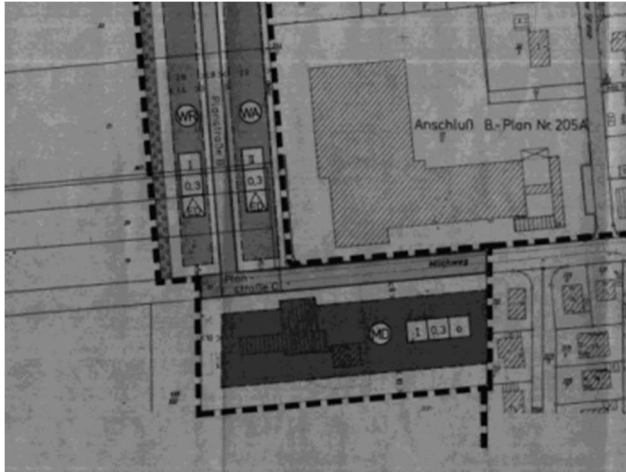


Abb. 5 Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 210 (unmaßstäbliche Darstellung)

## 3 Ausgangssituation und städtebauliche Konzeption

### 3.1 Nutzungsstrukturen und städtebauliche Situation

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes sind die Flächen im Geltungsbereich unbebaut und werden ausschließlich landwirtschaftlich (Ackerbau) genutzt.

Östlich des Plangebietes befinden sich angrenzend freistehende Einfamilienhäuser mit Nebengebäuden und bilden somit eine aufgelockerte Siedlungsstruktur.

Im Nordosten grenzt das zu entwickelnde Areal an ein Möbelhaus, weshalb zeitweise geringe Immissionen durch Besucher- und Lieferverkehr nicht auszuschließen waren. Da der Markt aber seine Nutzung nicht fortsetzt, besteht der Konflikt zukünftig nicht mehr. Neue Nutzungen sind noch nicht geplant. Allerdings ist davon auszugehen, dass eine weitere Nutzung als Möbelmarkt nicht mehr erfolgen wird. Alle weiteren Nutzungen auf der Fläche bedürfen eines neuen Planungsrechts, so dass die Stadt Pattensen bei Nutzungsüberlegungen durch die Planungshoheit die Verträglichkeit zum geplanten Wohngebiet regeln wird.

Darüber hinaus ist an der nordwestlichen Grenze ein ehemals landwirtschaftlicher Betrieb vorzufinden, von welchem derzeit jedoch kaum Immissionen ausgehen. Ein zukünftiger Ausbau dieses Betriebes, welcher zu deutlich erhöhten negativen Auswirkungen auf die umgebene Wohnbebauung führen würde, wie beispielsweise die Aufnahme einer Tierhaltung, ist allerdings ausgeschlossen. Nördlich des landwirtschaftlichen Betriebes ist bereits Wohnbebauung unmittelbar an den Hof herangerückt und daher gilt der Grundsatz der gegenseitigen Rücksichtnahme.



Durch die Bewirtschaftung der südlich und westlich angrenzenden Ackerflächen kann es temporär zu Geräusch-, Geruch- und Staubimmissionen kommen. Diese können jahreszeitlich und witterungsbedingt auch an Sonn- und Feiertagen sowie während der Nachtstunden auftreten (z.B. Bodenbearbeitung, Erntearbeiten). Immissionen dieser Art sind unvermeidbar. Letztlich ist zu erwähnen, dass das Plangebiet in Richtung Süden leicht abfällt.



**Abb. 6 Blick Richtung Norden auf die Entwicklungsfläche**



**Abb. 7 Blick Richtung Süden auf die Entwicklungsfläche**



**Abb. 8: Blick in den Milchweg Richtung Osten**



**Abb. 9: Blick in die Görlitzer Straße**



**Abb. 10: Blick auf den landwirtschaftlichen Betrieb**



**Abb. 11: Blick auf das Möbelhaus**

## **3.2 Emissionsschutz**

Innerhalb des Gebietes und in den unmittelbar angrenzenden Bereichen sind keine widersprechenden und emissionsträchtigen Betriebe oder Ansiedlungen vorhanden. Auch die Sicherstellung von Flächen für Stellplätze bedingen grundsätzlich keine Änderungen der Emissionen.

Der nördlich an das Baugebiet am Milchweg angrenzende landwirtschaftliche Betrieb ist gegenwärtig kein Haupterwerbsbetrieb und wird in seiner Emission bereits vom nördlich angrenzenden Wohngebiet an der Görlitzer Straße beschränkt. Hierbei sind die immissionsschutzrechtlichen Schutzansprüche des allgemeinen Wohngebietes zu wahren.

Eine Schalltechnische Untersuchung, die im Rahmen der Aufstellung eines anderen Bebauungsplanes für ein Wohngebiet in Schulenburg erarbeitet wurde, konnte mit Blick auf Aussagen zum Festplatz und vorhandenen Sportstätten für eine Ableitung der Aussagen für den Bebauungsplan „Milchweg“ herangezogen werden. Ausgehend von den Untersuchungsergebnissen können Aussagen zur potenziellen Lärmbelastung des geplanten Wohngebietes abgeleitet werden. Auf weiterführende Schallschutztechnische Untersuchung konnte verzichtet werden.

### **Straßenverkehrsgeräusche**

Das geplante Wohngebiet weist eine große Entfernung zur Adenser Straße auf, wodurch abgeleitet werden kann, dass durch den vorhandenen Verkehrslärm keine Beeinträchtigung gegenüber dem Baugebiet abzuleiten sind. Der nördlich angrenzende Milchweg ist wenig frequentiert, sodass auch hier von keiner immissionsschutzrechtlichen Überschreitung zu sprechen ist.

### **Gewerbebetriebe**

Das geplante Wohngebiet befindet sich in großer zu Gewerbebetrieb im Umfeld des Untersuchungsgebietes und wird zu vorhandenen Einrichtungen an der Adenser Straße durch vorhandene Bestandswohngebäude abgeschirmt.

Der nördlich an das Wohngebiet bestehende Möbelmarkt kann theoretisch eine potenzielle Lärmquelle darstellen. Durch die direkt angrenzende Wohnbebauung mit den entsprechenden Schutzansprüchen im Westen des Möbelmarktes, ist jedoch kein intensiver gewerblicher Betrieb vorstellbar und immissionsschutzrechtlich umsetzbar. Des Weiteren hat der Möbelmarkt seinen Betrieb bereits stark reduziert, bei einer Änderung der aktuellen Betriebsamkeit bzw. einer Nutzungsänderung ist ohnehin ein Bauleitplanverfahren einzuleiten, sodass die erwähnten Aufgabenfelder abgearbeitet und gelöst werden können. Insgesamt löst der Gewerbebetrieb keine nutzungseinschränkende Festsetzungen für das geplante Baugebiet aus.

Gleiches gilt für die Hofstelle, die sich direkt nördlich des Betrachtungsgebietes befindet. Aufgrund der bereits im unmittelbaren Umfeld vorhandenen Wohnbebauung, die sogar als reines Wohngebiet planerisch festgesetzt ist, sind aufgrund des bereits aktuell vorhandenen Schutzanspruches der vorhandenen Siedlungsbereiche von keinen, einem allgemeinen Wohngebiet entgegenstehenden Belastungen, auszugehen.

### **Festplatz Sportanlagen**

Der Festplatz in Schulenburg Pattensen wird einmal jährlich für Festivitäten genutzt. Hieraus ergeben sich entsprechende Schallimmissionen, die jedoch für das geplante Wohngebiet ohne weitere Berücksichtigung bleiben können, da die vorgelagerte Wohnbebauung als Immissionsschutz zu bewerten ist. Somit sind keine aktiven oder passiven Maßnahmen für das geplante Wohngebiet erforderlich.



Der Sportplatz befindet sich in etwa 400 m Entfernung zum südlichen Rand des geplanten Wohngebietes, sodass ausgehend von den Sportveranstaltungen keine immissionsschutzrechtlichen Maßnahmen innerhalb des Baugebietes getroffen werden müssen. Die südwestlich des geplanten Baugebietes liegenden Tennisplätze werden, wie bereits der Gewerbelärm und der Lärm des Festplatzes, von der vorhandenen Bestandsbebauung abgeschirmt und bilden für das Wohngebiet südlich des Milchwegs keine Beeinträchtigung.

### **3.3 Alternativbetrachtung / Entwicklungsmöglichkeiten**

Innerhalb der Gemeinde Schulenburg (Stadt Pattensen) wurden alternative Entwicklungsmöglichkeiten geprüft. Die vorhandenen Flächen innerhalb des Gemeindegebietes befinden sich jedoch in Privateigentum und stehen dem Markt derzeit nicht zu Verfügung. Des Weiteren sind die betrachteten Flächen in ihrer Dimensionierung kleinteilig über das Gemeindegebiet verteilt und bieten nur mit sehr viel Aufwand die Möglichkeit, adäquaten Wohnraum zu schaffen. Bei den untersuchten Flächen handelt es sich unter anderem um minderbebaute Grundstücke, in Einzelfällen Baulücken, sowie größere unbebaute Flächen, welche sich zum einen innerhalb von Bauleitplänen befinden, zum anderen um Flächen die derzeit nach § 35 BauGB zu beurteilen wären und in der Folge einer Bauleitplanung bedürften. Der Festplatz der Gemeinde stellt eine größere zusammenhängende Fläche dar, ist jedoch nicht für die Bebauung vorgesehen, da hier die Festivitäten der Gemeinde stattfinden.

Das vorliegende Plangebiet erscheint als Wohnbaufläche geeignet, aufgrund seiner arrondierenden Funktion, wodurch ein einheitlicher Ortsrand geschaffen werden kann. Das Wohngebiet am Milchweg fügt sich passend und zukunftsorientiert in das bestehende Siedlungsgefüge ein. Für das geplante Wohngebiet soll zudem erreicht werden, dass es zu der vorhandenen Siedlungsstruktur hinzutritt, ohne als Fremdkörper zu erscheinen. Ziel der Planung ist es darüber hinaus, bei möglichst effektiver Ausnutzung der Flächen, preisgünstigen Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung zu schaffen, ohne dadurch die landschaftlich und städtebauliche Situation zu beeinträchtigen.

Die Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen ist deshalb notwendig, weil die Möglichkeiten der Innenentwicklung in der Gemeinde Schulenburg (Stadt Pattensen) ausgeschöpft sind bzw. die Verfügbarkeit entsprechender Flächen mittel- bis langfristig nicht gegeben sind.

Durch den gewählten Festsetzungskatalog soll erreicht werden, dass unterschiedliche, zeitgemäße Bauformen verwirklicht werden können. Auf diese Weise soll ein flexibles und bedarfsgerechtes Planungsinstrument entstehen.

### **3.4 Bebauungsplanverfahren**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohngebiet Milchweg“ erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13 b BauGB i.V.m. § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Dafür sind folgende Gründe relevant:

- Die maximal erreichbare zulässig überbaubare Fläche innerhalb des Bebauungsplanes wird durch die Festsetzungen der GRZ definiert. Unter Berücksichtigung der Flächengröße und des Festsetzungskanons bleibt die maximal überbaubare Fläche unter 10.000 m<sup>2</sup>
- Bei dem Vorhaben handelt es sich um die Schaffung von Baurecht für die Zulässigkeit von Wohnnutzungen. Es wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
- Die Flächen schließen an den im Zusammenhang bebaute Ortsteile an.

- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, da sich Bereiche solcher Schutzgüter nicht in räumlicher Nähe des überplanten Bereiches befinden.

Somit sind die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens im Sinne des § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB eingehalten.

### 3.5 Städtebauliche Konzeption und Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebietes wird durch den Milchweg, der an die Ortsdurchfahrts-Hauptstraße mündet, gesichert. Vom Milchweg zweigen die Straßen, in der direkten Umgebung des Betrachtungsgebietes, zur Görlitzer Straße Richtung Norden und die Kurze Straße Richtung Süden ab. Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich im nördlichen Bereich des Planungsbereiches, entlang des Milchwegs, ein kleiner Graben befindet und nördlich der Straße, angrenzend an das Möbelhaus ein Gehweg. Dieser sichert eine gute, fußläufige Erreichbarkeit des Standortes.

Die Konzeption sieht vor, das gesamte Plangebiet durch eine Ringerschließung, welche nördlich an den Milchweg anknüpft, zu erschließen. Diese hat gegenüber einer Sticherschließung die Vorteile einer einfachen Durchfahrbarkeit sowie einer problemlosen Parzellenstruktur. Für die Stellplätze der Geschosswohnungsbauten sind durch einen Investor entsprechende Lösungen vorzusehen und die Stellplätze entsprechend nachzuweisen. Die Einfamilien- und Doppelhausbesitzer parken auf ihrem Grundstück. Für Besucher ist öffentlicher Parkraum im Straßenraum vorgesehen.

Die Möglichkeiten zur Umsetzung altersgerechter Wohnformen besteht entlang der nordöstlichen Plan- gebietsgrenze, nahe dem landwirtschaftlichen Betrieb.



Abb. 12: Städtebauliche Ideenskizze (unmaßstäbliche Darstellung)

## **4 Inhalte des Bebauungsplanes**

### **4.1 Städtebauliche Zielsetzung**

Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel, neuen Wohnraum in der Gemeinde Schulenburg in der Stadt Patensen zu schaffen, um den Nachfragen ein Flächenangebot entgegenstellen zu können. Die Fläche kann als westliche Ortsarrondierung definiert werden und ergänzt südlich des Milchweges die bereits vorhandene Bebauung auf der nördlichen Seite entlang der Görlitzer Straße.

Die Entwicklung des Areals wird sich allerdings nicht als klassisches Einfamilienhaus darstellen, sondern es sollen Möglichkeiten geschaffen werden, auch neue und bedarfsgerechte Wohnformen errichten zu können. Damit einhergehend sollen sowohl Einfamilien- und Doppelhäuser als auch Mehrfamilienhäuser in Form von Punkt- oder Riegelgebäuden entstehen können. Im städtebaulichen Konzept wird insbesondere auf die Verträglichkeit am Ortsrand geachtet und auf den gleitenden Übergang zwischen Geschosswohnungsbau und Einzelgebäuden in Richtung Süden des Baugebietes. Weiterhin ist es von übergeordneter Bedeutung, dass durch das arrondierende Baugebiet am westlichen Ortsrand der Gemeinde Schulenburg ein homogener Anschluss an die bestehende Nachbarschaft entsteht und sich somit in geeigneter Form in die bestehende städtebauliche Struktur eingliedert.

### **4.2 Art der baulichen Nutzung**

#### **4.2.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 218 „Milchweg“ ist als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, welches sich in die Teilbereiche WA 1, WA 2; WA 3 gliedert. Hierbei unterscheiden sich die Teilbereiche nicht von der Art der baulichen Nutzung, sondern lediglich im festgesetzten Maß der baulichen Nutzung.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Anlagen für Verwaltung), Nr. 4 BauNVO (Gartenbaubetriebe) und § 4 Abs. 3 Nr. 5 (Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Das neue Wohngebiet soll die Möglichkeiten für unterschiedliche Nutzungen im Rahmen der allgemein zulässigen Nutzungen ermöglichen, das Ziel des Bebauungsplanes ist primär neue Wohnbauflächen und somit die Errichtung von neuen Wohnungen sicherstellen zu können. Ein Gartenbaubetrieb soll auf Grund der ggf. notwendigen Flächenvorhaltung ausgeschlossen werden. Die Errichtung von Tankstellen soll im gesamten Geltungsbereich nicht zulässig sein. Dagegen sprechen die Ziele ein ansprechendes und hochwertiges Wohnquartier entwickeln zu wollen.

Mit dem Ausschluss, der eben beschriebenen ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, bleibt der Charakter der allgemeinen Wohngebiete erhalten.

### **4.3 Maß der baulichen Nutzung**

#### **4.3.1 Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl**

Das Maß der baulichen Nutzung wird mittels der den Anteil der überbaubaren Fläche am Gesamtgrundstück ausdrückenden Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO ermittelt.

Für das allgemeine Wohngebiet WA 1 ist eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Für das allgemeine Wohngebiet WA 2 und WA 3 ist eine GRZ von 0,30 festgesetzt. Die GRZ von 0,4 bewegt sich im Rahmen der von der BauNVO vorgegebenen Höchstgrenze für ein allgemeines Wohngebiet. Aufgrund der Anpassungen an die umgebenden Baustrukturen sollen im allgemeinen Wohngebiet WA 2 und WA 3 eine maximale GRZ von 0,3 möglich sein.

Sind für die Errichtung von Nebenanlagen gem. § 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO (Garagen, überdachte Stellplätze und ihren Zufahrten), die zulässigen Überschreitungsmöglichkeiten gem. 2.1.2. bis 2.1.4. heranzuziehen, so sind die Garagen und überdachten Stellplätze mit extensiven Dachbegrünungen auszuführen.

Die Sicherung eines ansprechenden Quartiers kann bei gleichzeitiger Schonung des Schutzgutes Boden gefördert werden. Die Unterschiede zwischen den drei allgemeinen Wohngebieten resultiert aus den baulichen Grundsätzen für die Flächen sowie Höhen. Im WA 1 ist auch der Geschosswohnungsbau zulässig, der für eine notwendige Nutzung des Grundstücks eine höhere GRZ benötigt, als das klassische Einfamilienhaus, dass innerhalb des WA 2 und WA 3 vorgesehen ist. Innerhalb des Wohngebietes WA 2 kann die festgesetzte GRZ bis zur Grundflächenzahl von 0,35 überschritten werden. Dadurch sollen die Gestaltungsmöglichkeiten auf dem Grundstück erhöht und gleichzeitig der Flächenverbrauch auf ein verträgliches Maß reduziert werden. Innerhalb des WA 3 kann die festgesetzte GRZ bis zu einer Grundflächenzahl von 0,40 überschritten werden. Da im WA 3 aufgrund der geringeren Grundstückstiefe kleinere Grundstücke entstehen könnten und somit etwas mehr Gestaltungsmöglichkeiten bereitgestellt werden soll, wurde hier eine andere Überschreitungsmöglichkeit als im WA 2 gewählt. Insgesamt bewegt sich der Flächenverbrauch bei maximaler Ausnutzung der festgesetzten Grundflächenzahl innerhalb der gesetzlichen Rahmenbedingungen. Die maximale Grundfläche von 10.000 m<sup>2</sup> wird im Baugebiet nicht überschritten.

Die Höhenentwicklung wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch die festgesetzte maximale Zahl der Vollgeschosse geregelt sowie über die maximale Gesamthöhe der Gebäuden, diese beziehen sich auf den höchsten das Orts- und Landschaftsbild noch mitprägenden Bauteil, zum Beispiel den First oder für Flachdächer die Attika in m über dem in der Straßenverkehrsfläche liegenden Höhenbezugspunkt.

#### **4.3.2      Höhe der baulichen Anlagen**

Die Höhenentwicklung der Gebäude wird zum einen durch die Festsetzung der maximalen Anzahl von Vollgeschossen geregelt und zum anderen in Teilbereichen durch die Festsetzung einer maximalen Gesamthöhe der Baukörper.

Im WA 1, im nördlichen Teil des Baugebietes, sollen die Gebäude bis maximal drei Vollgeschosse zulässig sein, um dem Anspruch nach Wohnraumschaffung gerecht zu werden. Die Intention in diesem Bereich ein generationsübergreifendes Wohnen zu etablieren wird durch die größere Wohnfläche unterstützt und kann ebenfalls durch angepasste Grundrissaufteilungen befördert werden. Die bis zu dreigeschossigen Bauformen ermöglichen zusätzlich den Einbau eines Fahrstuhls, da solche unter drei Geschossen wirtschaftlich als nicht tragfähig eingestuft werden. Dies unterstützt das Vorhaben insbesondere generationsübergreifende Wohneinheiten errichten zu können.

Zur Sicherung der städtebaulichen Vorstellungen innerhalb des WA 1 ist eine maximale Gebäudehöhe von 10,50 m, ausgehend von dem, dem Gebäude nächstgelegenen festgesetzten Höhenbezugspunkt in der öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt. So kann die vorgesehene Dreigeschossigkeit gesichert und eine Erhöhung für die Nutzung als Staffelgeschoss ausgeschlossen werden.

Gebäude im südlichen und östlichen Teil des Baugebietes, innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 2 und WA 3, sind mit maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 2 und WA 3, welches sich unmittelbar an die bestehende Bebauung im östlichen Bereich angliedert, wird eine maximale Gesamthöhe von 9,00 m, ausgehend von dem, dem Gebäude nächstgelegenen festgesetzten Höhenbezugspunkt in der öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt. Hier sind überwiegend Einzel- und Doppelhäuser geplant, welche sich somit in die Eigenart der bebauten Umgebung einfügen.

Die Höhenentwicklung im allgemeinen Wohngebiet WA 1, WA 2 und WA 3 wird durch die maximale Gebäudehöhe in m ausgehend von der natürlichen Geländeoberkante festgesetzt.

- Die maximale Gebäudehöhe für Flachdächer innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 1 bezieht sich auf den höchsten das Orts- oder Landschaftsbild noch mitprägenden Bauteil (Attika) und ist auf eine Gesamthöhe von 10,50 m, ausgehend von der Mitte des Gebäudes nächstgelegenen Höhenbezugspunkt in der Verkehrsfläche, festgesetzt.
- Die maximale Gesamthöhe (GH) von Gebäuden innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 2 und WA 3 bezieht sich auf den höchsten das Orts- oder Landschaftsbild noch mitprägenden Bauteil zum Beispiel den First und ist auf eine Gesamthöhe von 9,00 m, ausgehend von der Mitte des Gebäudes nächstgelegenen Höhenbezugspunkt in der Verkehrsfläche, festgesetzt.

Die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gelten nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine, Lüftungsrohre oder Antennen.

## **4.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

### **4.4.1 Dachformen**

Im überwiegenden Bereich des Bebauungsplanes ist die freie Wahl der Dachformen möglich. Es erfolgt lediglich eine Einschränkung innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 1. Hier sind, in Bezug auf die zulässige Dreigeschossigkeit lediglich Flachdächer zulässig. So kann eine Überhöhung der Gebäude vermieden werden, aber gleichzeitig eine gute Ausnutzbarkeit sichergestellt werden.

### **4.4.2 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzungen von Baugrenzen definiert. In allen Baugebieten erfolgt die Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen. Sie ist nicht baukörperbezogen festgesetzt, sondern lässt zur Nutzung der Grundstücke einen möglichst großen Spielraum. Die städtebauliche Notwendigkeit eine enge Festsetzungsstruktur für die Stellung der Gebäude zu nutzen, ist nicht gegeben.

Um die Nutzung der Grundstücke möglichst flexibel gestalten zu können und keine stadtplanerischen oder gestalterischen Anforderungen einer derartigen freien Entwicklung entgegenstehen, können Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile bis zu einer Tiefe von 1,50 m überschritten werden.

#### **Festsetzung:**

- Innerhalb aller Baugebiete ist ausnahmsweise die Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile wie Wintergärten, Erker und Balkone bis zu einer Tiefe von 1,5 m zulässig, sofern der Anteil des vortretenden Gebäudeteils 40 % der Breite der jeweiligen Außenwand nicht überschreitet. (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Die genaue Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen ist der Planzeichnung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

#### **4.4.3 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

Nebenanlagen sind innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Nebenanlagen sind bis zu einer maximalen First- bzw. Attikahöhe von 3,0 m auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 und WA 3 sind die Stellplätze auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen. Im WA 2 und WA 3 wird von einem Stellplatzschlüssel von zwei Stellplätzen pro Wohneinheit ausgegangen.

#### **4.4.4 Bauweise**

Im Plangebiet WA 1 wird die abweichende Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und § 23 BauNVO festgesetzt. In der abweichenden Bauweise sind die Gebäude auch mit einer Länge von über 50 m zulässig. Aufgrund der Möglichkeiten Mehrfamilienhäuser zu errichten, soll grundsätzlich die Möglichkeit eingeräumt werden, auch längere Gebäude errichten zu können.

Im Plangebiet WA 2 und WA 3 wird die offene Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und § 23 BauNVO festgesetzt. In der offenen Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet und dürfen eine Länge von 50 m nicht überschreiten.

### **4.5 Öffentliche Verkehrsflächen**

Es handelt sich um ein neues Wohnquartier, dass durch die Anlage von neuen Straßenzügen erschlossen werden muss. Die Haupteerschließung an das örtliche und überörtliche Straßennetz erfolgt über den Milchweg im nördlichen Bereich des Betrachtungsgebietes.

Innerhalb des Bebauungsplans erfolgt die Erschließung in Form einer ringförmig angelegten Erschließungsanlage, die über einer Zufahrt an den Milchweg angebunden ist. Die öffentliche Verkehrsfläche weist im Bereich der Einzel- und Doppelhäuser eine geringere Breite auf, da hier im Gegensatz zu den Mehrfamilienhäusern im nördlichen Bereich ein geringeres Verkehrsaufkommen zu prognostizieren ist.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Straßenverkehrsflächen variieren dabei in der Breite. So ist im nördlichen Baugebietsbereich eine größere Straßenbreite von 10,38 m vorgesehen als im südlichen Teilbereich des Baugebietes, der mit 7,50 m festgesetzt wird. Die Variation der Straßenbreite liegt in der unterschiedlichen Bebauung und nach Süden hin abnehmenden Dichte begründet.

Die öffentlichen Verkehrsflächen werden durch Straßenbegrenzungslinien von den Baugebieten deutlich abgegrenzt.

Im Süden des Geltungsbereiches ist ein 5 m breiter Wegerandstreifen für die Gewässerpflege vorgesehen, der klar abgegrenzt ist von den privaten Grundstücken, sodass es zu keinerlei Komplikationen in Form von jedweder Erreichbarkeit des Gewässers kommen kann. Dieser wird allerdings als öffentliche Grünfläche im Bebauungsplan festgesetzt.

Der 5 m breite Wegerandstreifen für die Gewässerpflege kann über einen von der Planstraße abgängigen Wirtschaftsweg (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung) erreicht werden. Dies ermöglicht eine gute Erreichbarkeit sowie für Wartungsarbeiten an beispielsweise Pumpsystemen. Der Wirtschaftsweg ist als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ in den Bebauungsplan in einer Breite von 3,5 m aufgenommen und planungsrechtlich gesichert worden.

## 4.6 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Für die Sicherung der Eingliederung des Baugebietes in die Umgebung und zur Sicherung einer Abgrenzung zum Landschaftsraum sind entsprechende Flächen entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze aufgenommen und Festsetzungen zur Bepflanzung formuliert worden. Zusätzlich wird eine öffentliche Grünfläche im südlichen Bereich in den Bebauungsplan aufgenommen.

### 4.6.1 Öffentliche Grünflächen

Im südlichen Bereich des Geltungsbereiches ist ein Wegerandstreifen zur Gewässerpflege als öffentliche Grünfläche vorgesehen.

### 4.6.2 Private Grünflächen

Eine vollflächige Gestaltung der privaten Vorgartenbereiche in Kies, Schotter und Steinen sind unzulässig. Mindestens 30 % der privaten Freifläche zwischen Wohngebäude und öffentlichen Straßenraum sind zu durchgrünen. Durch diese Maßnahme wird der zunehmenden Versiegelung entgegengewirkt, zudem kann ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet werden, da hierdurch die Artenvielfalt begünstigt wird.

### 4.6.3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die innerhalb des Geltungsbereiches an der westlichen Grenze in einer Breite von 5 m festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind Hecken oder standortgerechte Gehölze anzulegen. Für das Anlegen der Fläche sind die Vorgaben der Maßnahmenkartei im Anhang der Begründung zu berücksichtigen. Die Festsetzung sichert die Abgrenzung zum umgebenden Landschaftsraum und fügt das neue kleine Wohngebiet in den Landschaftsraum ein bzw. grenzt ihn auch ab. Die Pflanzungen sind mit Abschluss der baulichen Maßnahmen, spätestens mit Beginn der nachfolgenden Pflanzperiode, durchzuführen. Für Anpflanzungen sind Gehölze aus der folgenden Gehölzliste zu verwenden:

| Gehölzarten für Anpflanzungen im B-Plan Geltungsbereich |              |                                      |                         |
|---------------------------------------------------------|--------------|--------------------------------------|-------------------------|
| Großkronige Bäume (> 15 m Höhe):                        |              | Großsträucher und Bäume 5-10 m Höhe: |                         |
| Acer platanoides                                        | Spitzahorn   | Corylus avellana                     | Hasel                   |
| Acer pseudoplatanus                                     | Bergahorn    | Crataegus laevigata                  | Zweiggriffiger Weißdorn |
| Prunus avium                                            | Vogelkirsche | Crataegus monigyna                   | Eingriffiger Weißdorn   |
| Quercus robur                                           | Stieleiche   | Prunus padus                         | Traubenkirsche          |
| Tilia cordata                                           | Winterlinde  | Salix caprea                         | Salweide                |
|                                                         |              | Sambucus nigra                       | Schwarzer Holunder      |
| Mittelkronige Bäume:                                    |              | Sträucher < 5 m Höhe:                |                         |
| Acer campestre                                          | Feldahorn    | Cornus sanguinea*                    | Hartriegel              |
| Betula pendula                                          | Sandbirke    | Euonymus europaeus                   | Pfaffenhütchen          |
| Carpinus betulus                                        | Hainbuche    | Lonicera xylosteum                   | Heckenkirsche           |
| Populus tremula                                         | Zitterpappel | Prunus spinosa*                      | Schlehe                 |
| Sorbus aucuparia                                        | Eberesche    | Rosa canina                          | Hundsrose               |
|                                                         |              | Viburnum opulus                      | Schneeball              |

\* Aufgrund starker Ausläuferbildung nicht unmittelbar angrenzend an Siedlungsflächen und Äcker verwenden.



Zur Ausführung wird auf die Maßnahmenkartei 01 „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ verwiesen.

#### **4.6.4 Sonstige grünordnerische Festsetzungen**

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete sind je angefangenen 300 qm Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter, einheimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Pflanzqualität: Hochstamm, 3xv, Stammumfang 16-18 cm.

Bei Stellplatzanlagen mit mehr als 10 Stellplätzen ist je 5 angefangene Stellplätze ein einheimischer Laubbaum auf Pflanzflächen zwischen den Stellplätzen oder am Rand der Stellplätze anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Eine gewisse Durchgrünung und die Pflanzung von Baum- bzw. Heckenstrukturen kann somit sichergestellt und ein ansprechendes Wohngebiet entwickelt werden.

Für die Pflanzmaßnahmen sind ist die Pflanzliste unter Kapitel 4.6.3 heranzuziehen.

### **4.7 Kompensation – artenschutzrechtlicher Eingriff - Ersatzfläche<sup>1</sup>**

#### **4.7.1 Kompensationsbedarf**

*Der Kompensationsbedarf ergibt sich aus der Berechnung der Brutraumverlustfläche: Feldlerchen werden aufgrund ihres artspezifischen Meideverhaltens nicht nur aus dem Baugebiet selbst, sondern auch aus den das Baugebiet umgebenden Flächen verdrängt. Neben dem eigentlichen Baugebiet verlieren damit auch die angrenzenden Flächen ihre Eignung als Bruthabitat. Bei der Ermittlung der Brutraumverlustfläche ist diese, bis zu 100 m betragende, Meidedistanz zu berücksichtigen (vgl. Region Hannover 2018):*

- *Flächengröße des Vorhabenbereichs: 2,79 ha*
- *Brutraumverlustfläche: 7,53 ha (inkl. 100 m Meidedistanz zusätzlich zum Vorhabenbereich)*

*Nach Abzug der bereits vorhandenen gestörten Bereiche am Siedlungsrand (bereits bestehender 100 m Meidepuffer vom Siedlungsrand sowie der Allee der K504) ergibt sich ein Brutraumverlust bzw. Kompensationsbedarf (vgl. Anlage 1) von rechnerisch 2,13 ha.*

#### **4.7.2 Vorkehrungen zur Vermeidung baubedingter Beeinträchtigungen**

*Baubedingte Störungen wie bauvorbereitende Maßnahmen (Baufeldräumung) lassen sich durch Bauzeitenregelungen vermeiden. Danach sollte die Baufeldeinrichtung im Allgemeinen nur außerhalb der Vogelbrutzeiten erfolgen. Demgemäß ist die Vegetation im Baufeld im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar abzuräumen. Anschließend ist das Baufeld vegetationsfrei zu halten, damit sich keine geeigneten Brut- oder Nahrungsbedingungen einstellen können und Tiere nicht entsprechend auf das Baufeld anzulocken. Bei Baubeginn zwischen 1. März und 30. September ist der gesamte Eingriffsraum daher in 2-wöchigem Abstand ab Ende Februar regelmäßig umzubereiten oder zu mulchen. Zudem ist die Eingriffsfläche in diesem Fall vor Beginn der Bauarbeiten noch einmal auf brütende Vögel zu kontrollieren.*

---

<sup>1</sup> Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag - GEUMTec

*Diese zeitlich begrenzten Maßnahmen während der Bauphase wirken sich entsprechend auch positiv auf andere Arten aus. Durch die Vermeidungs- bzw. Artenschutzmaßnahmen werden potenzielle Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 Nr. 1. und 2. BNatSchG (Tötungs-, Beschädigungs- und Störungsverbot) auch gegenüber anderen im Vorhabenbereich besonders geschützten Vogelarten vermieden.*

### **4.7.3 Vorgezogene Kompensationsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)**

*Um nicht vermeidbare und innerhalb des Plangebietes nicht ausgleichbare Beeinträchtigungen der Feldlerche durch das Vorhaben zu kompensieren und die kontinuierliche ökologische Funktion ihrer Fortpflanzungs- oder Ruhestätte aufrecht zu erhalten, sind entsprechende Maßnahmen im räumlichen Zusammenhang des Plangebietes umzusetzen.*

*Dafür soll der verbleibende Kompensationsbedarf durch externe Kompensationsmaßnahmen auf einer Fläche ca. 1.000 m nordwestlich der in Abb. 1 gelb dargestellten Brutraumverlustfläche ausgeglichen werden.*

*Durch die CEF-Maßnahmen werden neue Lebensräume zur Verfügung gestellt, die von der betroffenen Lokalpopulation genutzt werden können. Die Entwicklung der neuen Lebensstätte für die betroffene Art muss vor dem Eingriff funktionsfähig sein. Die externe Kompensationsfläche befindet sich noch im Aktionsraum der lokalen Feldlerchenpopulation.*

*Lokale Siedlungsdichten von Feldlerchen sind natürlicherweise Schwankungen unterworfen.*

*Ziel der feldlerchenspezifischen Kompensationsmaßnahmen ist es, die in der Regel auch in Abhängigkeit der Fruchtfolge teilweise jährlich wechselnden Ackerbrutplätze der Feldlerche mit den entsprechenden Kompensationsmaßnahmen möglichst dauerhaft zu erhalten.*

*Die zusammengehörenden Flurstücke 45/3 und 46/3 der Flur 7 'Hohemarksfeld', in der Gemarkung 'Schulenburg (Leine)', auf dem die Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden sollen, sind insgesamt rd. 2,6 ha (25.913 m<sup>2</sup>) groß. Sie werden zurzeit landwirtschaftlich als intensiv genutztes Ackerland (2021 mit Wintergerste) bewirtschaftet. Zu den Flurstücken gehören zudem noch 297 m<sup>2</sup> Wegeparzellen.*

*Die Kompensationsmaßnahmen sollen im Zusammenhang auf beiden Flurstücken, gemäß der Brutraumverlustfläche (des Kompensationsbedarfs) auf 2,13 ha umgesetzt werden. Die zwei Ackerflächen sind von weiteren intensiv landwirtschaftlichen Nutzflächen (Acker) umgeben. Im Westen des Flurstücks 45/3 befindet sich in über 100 m Entfernung eine Baumschule. Hinter dieser, in etwa 220 m Entfernung, führt die Bundesstraße B3 entlang. Im Süden des Flurstücks 46/3 befindet sich in etwa 190 m eine Windenergieanlage (WEA) mit einer Nabenhöhe von 105 m und einer Gesamthöhe von 150 m. Der Abstand von der Spitze der WEA bis zur Kompensationsfläche beträgt rechnerisch rund 240 m. Von einem signifikanten Einfluss auf die Feldlerche durch die WEA ist nicht auszugehen. Nach einschlägiger Literatur gilt die Feldlerche nicht als windkraftsensibel. Danach meidet sie kleinräumig Windenergieanlagen in der im Allgemeinen für die Art üblichen Meidedistanz zu Vertikalobjekten von etwa 100 m. Die Baumschule und die B3 im Westen der Kompensationsflächen befinden sich ebenso in über 100 m Entfernung außerhalb der üblichen 100 m-Meidedistanz der Art.*



Abb. 1: Übersicht über die Lage der externen Kompensationsfläche mit CEF-Maßnahmen für die Feldlerche (orange), das UG (schwarz: gesamt, grün: Untersuchungsbereich für die Feldlerche, rot: Vorhabenbereich) sowie die Feldlerchenreviere im und nahe des Untersuchungsraums (hellblau) und der ermittelten Brutraumverlustfläche (gelbe Fläche); (ohne Maßstab) (Kartengrundlage: NIBIS® Kartenserver (2020): *Topografien Niedersachsen* (LGLN). - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover.)

Für die erforderliche Kompensation soll auf der zurzeit landwirtschaftlich intensiv genutzten Fläche eine Nutzungsextensivierung in Form von extensiv bewirtschafteten Getreideflächen in Kombination mit Grünland- bzw. Brache- oder Blühstreifen mit niedrigwüchsigen Arten (keine 'Lerchenfenster') erfolgen. Für die Feldlerche ist die lineare Anlage von Buntbrachen (als Bruthabitat) und Schwarzbrachestreifen (als nicht oder schütter bewachsenes Nahrungshabitat) innerhalb oder entlang von landwirtschaftlichen Kulturen optimal.

Die Brachestreifen als insektenreiches sowie Deckung spendendes Habitat sollen dabei neben offenbodenartigen Schwarzbracheflächen als Nahrungshabitat (z. B. Insektensuche aus angrenzenden Blühflächen) dienen.

Für die Kompensations-/Artenschutzmaßnahmen müssen die Flächen daher nicht aus der Nutzung genommen werden. Auf ihnen sollen die entsprechenden Maßnahmen produktionsintegriert erfolgen (Produktionsintegrierte Kompensation). Dafür sind neben der Anlage eines Extensiv-Ackers außerhalb der konventionellen Erntezeiten - mit Verzicht auf Düngung und Herbizideinsatz sowie der Erweiterung der Saatreihen/-dichte - randlich niedrigwüchsige und lichte Blühstreifen einzusäen und zu pflegen, so dass eine mosaikartig differenzierte Habitatfläche für die Feldlerche entsteht.

Die Maßnahmen müssen nicht stetig auf denselben Flächenbereichen bleiben. Vielmehr können sie innerhalb einer an die Anforderung der Feldlerche angepasste Fruchtfolge rotieren. Diese Art der Gestaltung der Flächen gewährleistet zudem eine Multifunktionalität der Maßnahmen: Auf der einen Seite wer-

*den Lebensräume für die Feldlerche geschaffen und zusätzlich können durch 'nicht verbrauchte' Flächenanteile Ökopunkte generiert werden, welche wiederum für anderweitige Kompensationserfordernisse verwendet werden können. Der Flächenanteil, der über die Kompensationserfordernis von 2,13 ha hinausgeht, beträgt rund 0,5 ha.*

Die Anforderungen an die Bewirtschaftung für die externen Kompensationsmaßnahmen sind dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag sowie der Maßnahmendatei 02 „CEF-Maßnahmen“ zur Umsetzung der CEF-Maßnahme (Anlage zur Begründung) zu entnehmen.

## **4.8 Verkehrliche Erschließung**

Die Erschließung des Gebietes ist durch den Milchweg gesichert. Zufahrten sind vom Milchweg vorgesehen. Auf dem Milchweg ist im Bereich der geplanten Aus- und Einfahrt in das Baugebiet eine Geschwindigkeit von 30 km/h festgelegt. Mit einer Zufahrt ins Baugebiet ist eine adäquate Erreichbarkeit sichergestellt.

Die Straßen werden als Straßenverkehrsflächen in den Bebauungsplan mit aufgenommen. Die Straßenbreiten variieren im Gebiet. Im südlichen Bereich sind sie mit 7,5 m festgesetzt und der Einfahrtsbereich sowie die nördliche Spange werden in einer Breite von 10,38 m festgesetzt, um die Verkehre im Eingangsbereich des Wohngebietes besser organisieren zu können.

Zur Sicherung der Erreichbarkeit des Grünstreifens entlang des außerhalb des Bebauungsplanes gelegenen Grabens wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ in einer Breite von 3,5 m festgesetzt.

### **4.8.1 ÖPNV**

Der öffentliche Personennahverkehr verkehrt durch Schulenburg entlang der Hauptstraße. Die Buslinien 213 (Sarstedt – Elze) und 310 (Eldagsen – Schulenburg – Pattensen). Die nächstgelegene Haltestelle befindet sich an der Kreuzung Hauptstraße/Kurze Straße und ist vom zentralen Bereich des Betrachtungsgebietes ca. 500 m entfernt. Aufgrund der vorhandenen Bebauung entlang der Kurze Straße ist eine fußläufige Anbindung aktuell nicht umsetzbar. Sollte im südöstlichen Bereich eine Entwicklung vorgesehen werden, so könnte bei Bedarf die bereits gesicherte Wegeverbindung in Richtung des Grabens und eine Weiterführung der öffentlichen Grünfläche bis zur Kurze Straße eine Entwicklungsoption darstellen.

## **4.9 Ver- und Entsorgung**

### **4.9.1 Wasserversorgung**

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch den Eigenbetrieb - Wasserversorgung der Stadt Pattensen - als lokalen Versorgungsträger. Aktuell ist das Plangebiet noch nicht an das Netz der Stadt Pattensen angeschlossen, sodass ein Anschluss im Zuge der Neuaufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes notwendig ist.

#### **4.9.2 Strom- und Gasversorgung**

Der Netzbetreiber des Stromnetzes ist die Avacon. Die Gasversorgung wird durch die Avacon sichergestellt. Im Zuge der Neuaufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes ist ein Leitungsausbau notwendig, da es sich um die Überplanung einer bislang landwirtschaftlich genutzten Fläche handelt. Vorhandene Strom- und Gasleitungen sind auf Grund der benachbarten Wohnbebauung bereits vorhanden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 218 „Milchweg“ sind zum Zeitpunkt der Planaufstellung keine Versorgungsleitungen vorhanden, liegen allerdings in unmittelbarer Nachbarschaft vor.

Innerhalb des Bebauungsplanes wird eine kleine Fläche an der nördlichen Grundstücksgrenze als Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung Elektrizität als Bestandssicherung für den vorhandenen Trafo aufgenommen.

#### **4.9.3 Abfallbeseitigung**

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch die Abfallwirtschaft Region Hannover (aha). Mit einer wesentlichen Erhöhung der Abfallmenge oder dem Anfall besonderer Abfälle (Bauschutt, belastete Abfälle, etc.) ist im Plangebiet nicht zu rechnen. Dies gilt auch für die Reinigung der Verkehrsflächen sowie den Winterdienst.

#### **4.9.4 Abwasserbeseitigung**

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an die Kanalisation. Ein Leitungsausbau der Kanalisation ist notwendig, um das Plangebiet an das Abwassernetz anzuschließen.

Das Schmutzwasser muss vor einem Eintrag in die Gewässer gereinigt werden. Die Reinigung des Schmutzwassers aus dem gesamten Stadtgebiet erfolgt durch das städtische Klärwerk Pattensen.

#### **4.9.5 Oberflächenentwässerung**

Das Oberflächenwasser soll möglichst auf den Grundstücken selbst versickert werden.

Entwässert wird im Stadtgebiet mit dem sogenannten Trennsystem; Schmutzwasser und Regenwasser werden dabei in getrennten Kanälen gesammelt und abgeleitet. Schmutzwasser wird über Schmutzwasserkanäle, dem städtischen Klärwerk zugeführt.

Eine flächenhafte Oberflächenversickerung von Niederschlagswässern ist aufgrund der bindigen Ausbildung der Böden nicht möglich. Durch zum Teil erhöhte Grundwasserstände wird gutachterlich empfohlen die Gebäude gegen das Grundwasser, Hochwasser und Stauwasser abzudichten und somit vor der Vernässung zu schützen.

Für die erforderlichen Rückhaltemaßnahmen im Zuge der gedrosselten Einleitung des Oberflächenwassers in den südlich verlaufenden Graben ist ein unterirdisches Speicherbauwerk innerhalb des Straßenraumes vorgesehen.

Das Speicherbauwerk zur Regenrückhaltung ist innerhalb des Straßenraumes im Plangebiet vorgesehen. Hierbei ist ein Betriebsweg mit der Breite von 3,50 m von der südlichen Straße bis zum Graben vorzusehen. In dem Weg wird die Druckleitung vom Pumpwerk auf der Straße in Richtung Graben verlaufen. Ebenfalls wird der Weg zu Unterhaltungszwecken dienen.

Mittels Pumpwerk und Druckleitung in Richtung Vorfluter wird das anfallende Oberflächenwasser gedrosselt mit 3 l/(s·ha) in Vorfluter geleitet. Die Einleitung erfolgt über den 100 jährigen Wasserspiegel, um einen Rückstau entgegenzuwirken.

#### 4.10 Brandschutz

Die Sicherung der Löschwasserversorgung wird durch die Stadt Pattensen gemäß den Vorgaben der Richtwerttabellen des Arbeitsblattes W 405 (1. WasSV vom 31.05.1970 und den Technischen Regeln des DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.)) sichergestellt.

Da die Löschwasserversorgung nicht über das normale Leitungsnetz, aufgrund fehlender Verfügbarkeiten bzw. da sich das Gebiet am Ende des Leitungsnetzes befindet, sind andere Lösungen mit einzuplanen, um die Löschwasserversorgung aufrechtzuerhalten.

**Folgende Rahmenbedingungen werden durch die Region Hannover definiert:**

Der Löschwasserbedarf für das Plangebiet (hier: „Wohnquartier“, u. a. Mehrfamilienwohnhäuser / generationsübergreifende Wohneinheiten – Allgemeine Wohngebiete (WA), mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von max. 0,4 und max. 3 Vollgeschossen) ist nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW – unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung – mit mindestens 1.600 l/min. (im Bereich von Einzel- und Doppelhausbebauung mindestens 800 l/min.) über 2 Stunden sicherzustellen.

Sofern das aus dem Leitungsnetz zu entnehmendem Löschwasser der erforderlichen Menge nicht entspricht, sind zusätzlich noch unabhängige Löschwasserentnahmestellen in Form von z. B. Bohrbrunnen, Zisternen oder ähnlichen Entnahmestellen anzulegen.

Hinsichtlich der Zugänglichkeit / Zuwegung (Zufahrt/en) sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge wird allgemein auf die §§ 1 und 2 DVONBauO i. V. m. „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ verwiesen.

#### 4.11 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 218 „Milchweg“ umfasst insgesamt eine Fläche von 2,73 ha. Die Fläche teilt sich überschlägig wie folgt auf:

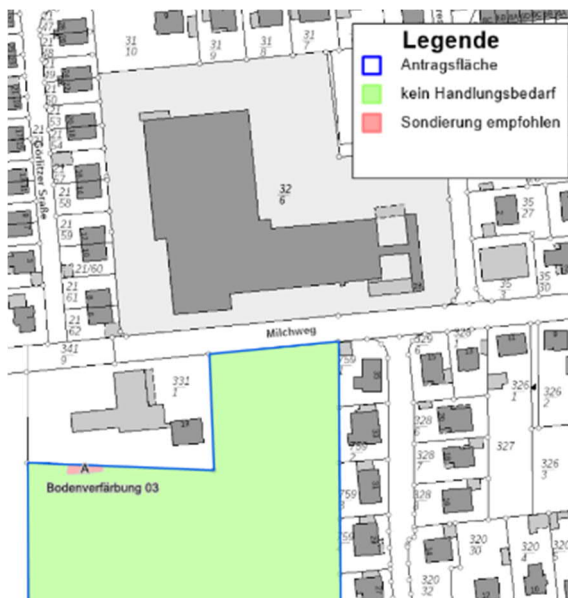
| <u>Größe (m²)</u> | <u>Anteil (%)</u> | <u>Art der Nutzung</u>                                |
|-------------------|-------------------|-------------------------------------------------------|
| 22.700            | 83,2              | Allgemeines Wohngebiet                                |
| 3.819             | 14,0              | Verkehrsflächen                                       |
| 93                | 0,3               | Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung             |
| 20                | 0                 | Fläche der Versorgung                                 |
| 668               | 2,5               | Öffentliche Grünfläche<br>(Wegerandstreifen Gewässer) |
| 27.300 m²         | 100 %             | Gesamtsumme                                           |

Tabelle 1: Flächenbilanz

## 4.12 Hinweise

### 4.12.1 Kampfmittel

Der Planbereich ist durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst untersucht worden und eine Fläche an der nördlichen Grenze wurde als Verdachtsfläche deklariert und eine Sondierung empfohlen. Die Eigentümer:innen dieser Flächen sind im Zuge der Vorbereitung von in Boden eingreifenden Baumaßnahmen zu einer den Anforderungen der Kampfmittlräumung entsprechenden Sondierung verpflichtet.



**Abb. 13: Fläche für eine empfohlene Sondierung - Kampfmittelverdachtsfläche (unmaßstäbliche Darstellung Quelle: LGLN Kampfmittelbeseitigungsdienst)**

### 4.12.2 Denkmalschutz

Sämtliche in den Boden eingreifenden Erdarbeiten, wie Erschließungsarbeiten, Oberbodenabtrag und alle in den Unterboden reichenden Bodeneingriffe, bedürfen nach § 13 Abs. 1 NDSchG im Umfeld dieser Bereiche einer denkmalrechtlichen Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises. Bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen ist diese zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen. Diese kann gem. § 13 Abs. 2 NDSchG versagt oder mit Auflagen und Bedingungen verbunden werden.

Sollten bei Bau- und Erdarbeiten im Plangebiet ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 NDSchG auch in geringen Mengen meldepflichtig und müssen der zuständigen Kommunalarchäologie (Tel. 05722/9566-15) und der Unteren Denkmalschutzbehörde der Region Hannover unverzüglich gemeldet werden.

Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des 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. Die Unterlassung der Anzeige stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und kann mit Bußgeld geahndet werden.

Mit Beginn der Baumaßnahmen werden die archäologischen Untersuchungen abgeschlossen sein.

#### **4.12.3 Landwirtschaftliche Nutzung**

Auf Grund der im Westen angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Fläche ist mit der Einwirkung von vorübergehend belästigenden Geruchs-Immissionen (z.B. durch Aufbringen von Flüssigdüngung, Pflanzenschutzmitteln etc.) sowie Lärm-Immissionen (z.B. Traktorengeräusche etc.) zu rechnen, die entstehenden Beeinträchtigungen sind im gesetzlichen Rahmen zu dulden.

### **5 Umweltbelange**

#### **5.1 Klimaschutz**

Die Bauleitpläne sollen gemäß § 1 (5) BauGB dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu fördern. Gemäß § 1a 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.

Für den Bebauungsplan wird eine Fläche herangezogen, die durch den Milchweg bereits eine Hauptschließung besitzt und diese nicht mehr hergestellt werden muss. Neben dem Einfamilienhaus sind im Bebauungsplan dichtere Strukturen in Form von Mehrfamilienhäusern mit einer mehrgeschossigen Bauweise möglich, so dass den Anforderungen nach dichteren Strukturen Rechnung getragen werden kann.

Die Oberflächenentwässerung wird entsprechend den aktuellen Vorgaben durchgeführt und entsprechende Rückhaltenotwendigkeiten auf das erforderliche Maß dimensioniert.

#### **5.2 Umweltprüfung**

Die Durchführung der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohngebiet Milchweg“ im beschleunigten Verfahren erfolgt (gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

#### **5.3 Abarbeitung der Eingriffsregelung**

Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffs-Regelung ist nicht erforderlich. Eingriffe, die auf Grund des Bebauungsplanes „Wohngebiet Milchweg“ zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

#### **5.4 Artenschutzrechtliche Belange**

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde durch den artenschutzrechtlichen Fachbeitrag – 05.03.2021 (Anlage zur Begründung) durch das Büro GEUM.tec GmbH ermittelt, ob und in welcher Weise artenschutzrechtliche Belange durch die vorliegende Bauleitplanung berührt werden. Dazu wurde eine artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung nach § 44 BNatSchG durchgeführt.



Als Fazit ist zusammenfassend aus dem Fachbeitrag festzuhalten:

*Nach der Betrachtung der edaphisch-bodenphysikalischen Charakteristik des Untersuchungsgebietes führt eine stellenweise und temporär hohe Bodenfeuchte möglicherweise zu einer Abwertung der Habitateignung, wenngleich das Gebiet im Allgemeinen aufgrund der i. d. R. tiefgründigen Braunerde-Schwarzerde-Böden geeignet ist. Nach den naturräumlichen Gegebenheiten kann das Vorkommen des Feldhamsters für den Landschaftsraum Schulenburg als gesichert gelten.*

*Die im Spätsommer 2020 nur wenige Meter vom UG entfernten eindeutigen Funde von Feldhamsterbauen auf dem Erdbeerfeld verdeutlichen, dass der Feldhamster bei der Wahl seines Habitats relativ flexibel sein kann.*

*Bodenphysikalisch eher ungünstige Bedingungen sind kein grundsätzliches Ausschlusskriterium für eine Besiedelung. Zudem bestätigt der Meldefund aus der 'Feldhamsterland'-Kartei der Deutschen Wildtier Stiftung (LIPECKI 2020) aus 2018 am nordöstlichen Ortsrand von Schulenburg im Allgemeinen das Vorkommen des Feldhamsters in der Region. Daher ist nicht auszuschließen, dass sich Feldhamster auf geeigneten Flächen im UG aufhalten oder diese evtl. temporär zumindest zur Nahrungsaufnahme nutzen. Entsprechend der Negativ-Befunde im Vorhabensbereich und im gesamten UG werden CEF-Maßnahmen zur Kompensation für den Feldhamster aber nicht für erforderlich gehalten.*

*Für die Feldlerche muss durch das Vorhaben von einer erheblichen Störung durch Habitatverlust ausgegangen werden. Wenngleich die intensive Bewirtschaftung der an das Vorhabengebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Sonderkulturfläche ('Erdbeeren') eine Beeinträchtigung/Vorbelastung für die Etablierung von Revieren der Feldlerche 2020 in diesem Bereich darstellte, reicht der Wirkraum der Beeinträchtigung durch das Vorhaben dennoch in die Fortpflanzungs- und Ruhestätten der 2020 dort ermittelten Feldlerchenreviere hinein.*

*Eine erhebliche Störung liegt dann vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population (innerhalb der Art) verschlechtern kann. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes einer lokalen Population ist insbesondere dann anzunehmen, wenn:*

- die Überlebenschancen vermindert werden;*
- der Bruterfolg oder die Reproduktionsfähigkeit vermindert werden;*
- die Größe oder der Fortpflanzungserfolg der vom Vorhaben betroffenen lokalen Population signifikant und nachhaltig verringert;*
- die Störung eine bestimmte Intensität, Dauer und Frequenz übersteigt oder dauerhaft ist.*

*Punktuellen Störungen ohne negativen Einfluss auf die Art, z. B. kurzfristige baubedingte Störungen außerhalb der Brutzeit, fallen hingegen nicht unter den Verbotstatbestand. Unter Beachtung und Anwendung von Bauzeitenregelungen lassen sich potenzielle Beeinträchtigungen während der Bauzeiten vermeiden.*

*Für die Ermittlung der Größenordnung der Beeinträchtigung werden neben dem unmittelbaren Planbereich auch die bekannten artspezifischen Meide-/Fluchtdistanzen in Ansatz gebracht: So meidet die Feldlerche natürlicherweise die Nähe von Vertikalstrukturen wie Siedlungsränder, einzelne (hohe) Gebäude oder z. B. Hochspannungsfreileitungen, z. t. mit entsprechend hohen Ab-/Sichtschutzpflanzungen, aber auch naturgegebene hohe Vertikalstrukturen wie Einzelbäume, Gebüsche, Baumreihen, Feldgehölze oder Waldränder bis zu einer gewissen Entfernung. Meide/Fluchtdistanzen von 60 bis 120 m zu solchen Objekten oder Strukturelementen sind charakteristisch für die Feldlerche (vgl. NLWKN 2011\_1).*

*Gemäß der Ermittlung der flächenhaften Beeinträchtigung der Feldlerche in ihrem Brutrevier besteht eine Brutraumverlustfläche von 2,13 ha. Für die Kompensation der Beeinträchtigung und zum Erhalt der lokalen Feldlerchenpopulation ist eine externe Fläche in etwa 1.000 m Entfernung vorgesehen, die durch entsprechende landschaftspflegerische und Maßnahmen artgerecht gestaltet werden muss. Die Kompensationsmaßnahmen für die lokale Feldlerchenpopulation werden dem Eingriff im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 218 'Milchweg' zu 100 % auf den Kompensationsbedarf von 21.300 m<sup>2</sup> angerechnet.*

*Durch die Maßnahmen wird im Allgemeinen die Artenvielfalt erhöht, so dass zugleich andere Arten, darunter vor allem auch weitere Feldvögel, Kleinsäuger und Insekten davon profitieren.*

## **6 Auswirkungen der Planung**

### **6.1 Verkehrserschließung**

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die bereits vorhandene Straße - den Milchweg. Im südlichen Bereich schließt sich das geplante Wohngebiet an den Milchweg an. Der Milchweg hat bereits eine erschließende Funktion, da er von ihm nach Norden hin die Görlitzer Straße und nach Süden hin die Kurze Straße abgeht, welche vom neu geplanten Baugebiet nachbarschaftliche Baugebiete darstellen.

Somit sind für die Erschließung grundsätzlich keine wesentlichen Maßnahmen an den Straßen notwendig. Es ist die Ringerschließung innerhalb des Baugebietes „Wohngebiet Milchweg“ herzustellen.

### **6.2 Ver- und Entsorgung**

Die Trink- und Löschwasserversorgung erfolgt durch Anschluss an die örtlichen Leitungsnetze. Träger der Wasserversorgung ist Stadt Pattensen (Wasserversorgung Pattensen).

Träger der Gasversorgung ist die Avacon.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem. Bei der vollständigen baulichen Ausnutzung der Flächen gem. der GRZ 0,40 und 0,30, ist die Gestaltung der Entwässerungsanlage im Rahmen der Durchführung des Bebauungsplans bzw. der Ausbauplanung mit der Kommune und entsprechenden Trägern abzustimmen.

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Abfallwirtschaft Region Hannover (aha) im Rahmen der Abfallbeseitigungssatzung.

### **6.3 Belange der archäologischen Denkmalpflege**

Eine archäologische Untersuchung wird zum Zeitpunkt der Baumaßnahme abgeschlossen sein. Der Geltungsbereich wurde untersucht und die Funde wurden entsprechend fachlich gesichert.

## **6.4 Auswirkungen auf Schutzgüter**

### **Schutzgut Mensch**

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird die Fläche mit einer relativ lockeren (GRZ: 0,4 im WA 1 sowie GRZ:0,30 im WA 2 und WA 3) Bebauung versehen werden. Die zusätzlichen Entwicklungen begünstigen die effiziente Nutzung des Grund- und Bodens, ohne dabei als Fremdkörper zur Bestehenden städtebaulichen Situation zu erscheinen. Diese wird durch das geplante Vorhaben viel mehr ergänzt und fortgeführt.

Die Erschließung erfolgt über den nördlich angrenzenden Milchweg. Dieser dient bereits für die bestehenden und umliegenden Wohngebiete als Zubringerstraße und wird diese Funktion auch für das Wohngebiet südlich des Milchwegs sein. Innerhalb des Wohngebietes wird eine Ringerschließung umgesetzt, um den Lärm durch das erhöhte Verkehrsaufkommen für die Nachbarschaft möglichst gering zu halten und keine Durchgangsverkehre zu erzeugen.

Die mit möglichen, neuen Bauten einhergehende Bautätigkeit führt generell zu temporären Geräuschen, Erschütterungen und stofflichen Emissionen. Während der Bauzeit ist mit tätigkeitsbezogenem Baulärm durch Transportfahrzeuge, Montagearbeiten und Baumaschinen sowie mit Erschütterungen zu rechnen.

### **Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere**

Die Fläche wurde als intensive landwirtschaftliche Fläche genutzt. Durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung ist von einer nur sehr geringen Artenvielfalt auszugehen. Hier sind wesentliche Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere nicht zu erwarten. Durch die Planung kann sich die Artenvielfalt ggfs. durch die vorgesehene Begrünung zum Landschaftsraum hin und den privaten Baumpflanzungen verbessern. Des Weiteren können Hecken und Strauchstrukturen zum Landschaftsraum angepflanzt werden, wodurch sich die Situation für Pflanzen und Tiere verbessern kann.

Es erfolgt der Verweis auf die vorliegende Artenschutzrechtlichen Untersuchungen, in der ein Hamstervorkommen auf der Untersuchungsflächen ausgeschlossen werden kann. Die Feldlerche wird auf Grund der Ausdehnung des Siedlungsbereiches betroffen sein. Durch entsprechende Ausgleichmaßnahmen an einer im Bebauungsplan benannten Fläche wird ein entsprechender Ersatz geschaffen.

### **Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche**

Durch das Vorhaben wird für das betroffene Gebiet, hier insbesondere die landwirtschaftliche Grünlandfläche und die Einzelbäume, in einem Umfang von ca. 2,7 ha eine andere Nutzungsart (Allgemeines Wohngebiet) festgelegt. Allerdings ist zu berücksichtigen, dass innerhalb dieser Fläche Flächen zum Anpflanzen geplant sind, so dass das Schutzgut Fläche lediglich durch die Überbauung in Form von Wohngebäuden (Vollversiegelung) beeinträchtigt wird.

### **Auswirkungen auf das Schutzgut Boden**

Durch die bauliche Inanspruchnahme des Gebietes für die geplante Wohnnutzung und der damit verbundenen Neuversiegelungen kommt es zu einem Verlust der Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 BBodSchG, insbesondere zu einer reduzierten Grundwasserneubildung im Plangebiet. Darüber hinaus steht der Boden als Lebensraum für Tiere und Pflanzen nicht mehr zur Verfügung, zudem wird die Filter-, Puffer- und Speicherfunktion aufgehoben oder erheblich eingeschränkt.

Die Grundflächenzahl im Geltungsbereich des Bebauungsplanes beträgt für das WA 1 0,40 bzw. 0,30 für das WA 2 und WA 3 als mögliche überbaubare Flächen, so dass noch 60 % bzw. 70% der zu betrachtenden Flächen die oben beschriebenen Funktionen zugeschrieben werden können.

Im Rahmen der Errichtung von Gebäuden, wird in diesem Bereich der Boden negativ beeinträchtigt. Aufgrund der fehlenden Verfügbarkeit von Grundstücken im Innenbereich des Ortsteils Schulenburg ist der geplante städtebauliche Entwurf mit seinem Festsetzungskatalog bezüglich der baulichen Dichte ein Ansatz die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden so gering wie möglich zu halten.

Sollten während der Erdarbeiten vor Ort Bodenverunreinigungen, unnatürliche Bodenverfärbungen oder Abfallablagerungen festgestellt werden, dann sind diese der Kommune sowie der Region Hannover unverzüglich schriftlich anzuzeigen und die Arbeiten bis auf weiteres einzustellen.

### **Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft**

Durch das geplante Wohngebiet südlich des Milchwegs im Ortsteil Schulenburg (Stadt Pattensen) wird gegenwärtig genutzte Kulturlandschaft zu bebauter Fläche umgewandelt. Dies führt zu einer Reduzierung der landwirtschaftlichen Nutzfläche.

Aufgrund der Abrundung des Siedlungskörpers, sind größere Auswirkungen, bis auf den Eingriff im Acker selbst nicht zu erwarten. Um die Siedlung zusätzlich vom Landschaftsraum abzugrenzen, ist eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im westlichen Bereich des Bebauungsplanes mit aufgenommen worden, so dass das Baugebiet in diese Richtung eingegrünt wird.

### **Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser**

#### **Grundwasser**

Durch Versiegelung des Bodens ist eine Verringerung der Regenwasserversickerung und damit der Grundwasserneubildungsrate zu erwarten. Eine Versickerung ist aufgrund der bindigen Bodenverhältnisse ohne nur bedingt möglich.

#### **Oberflächenwasser**

Auswirkungen auf den an der südlichen Plangebietsgrenze vorhandenen Graben sind nicht zu erwarten. Weitere Gewässer sind nicht vorhanden.

### **Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft**

#### **Schutzgut Klima**

Durch den Verlust von Flächen mit lokalklimatischer Ausgleichsfunktion, durch die Versiegelung des Bodens und damit Verringerung von Verdunstungsfeuchtigkeit und durch Schaffung von Wärme speichernden Oberflächen kann sich kleinräumig eine erhöhte Häufigkeit von warmen, trockenen Klimasituationen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergeben. Aufgrund der kleinräumigen Versiegelung und der Sicherung von Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und des angrenzenden freien Landschaftsraumes bleiben die Beeinträchtigungen unterhalb der Erheblichkeitsschwelle.

#### **Schutzgut Luft**

Eine erhebliche zusätzliche Belastung durch Luftschadstoffe, Staub oder Geruchsbelästigungen ist nicht zu erwarten.

**Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Im direkten Umfeld befinden sich keine Kultur- oder sonstige Sachgüter, die durch die kleinteilige Entwicklung beeinträchtigt werden.

**7 Anlagen**

Folgende Anlagen sind der Begründung beigelegt:

- Auszüge der Planzeichnung zum Bebauungsplan
- Biotoptypenkarte
- Geotechnische und umweltgeologische Untersuchung „Milchweg“ in der Ortschaft Schulenburg vom 06.02.2020
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 04.02.2021 – GEUM.tec
- Maßnahmenkartei – Umsetzung CEF Maßnahmen (Feldlerche)
- Maßnahmenkartei – Herstellung der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

## 8 Quellen

- BfN - BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (2013): Verbreitungskarten mit den Verbreitungsgebieten der Pflanzen- und Tierarten der FFH-Richtlinie
- DGHT - DEUTSCHE GESELLSCHAFT FÜR HERPETOLOGIE UND TERRARIENKUNDE e.V. (2018): Verbreitungsatlas der Amphibien und Reptilien Deutschlands. Arbeitsgemeinschaft Feldherpetologie & Artenschutz der DGHT, URL: <http://www.feldherpetologie.de/atlas/> (Zugriff 06.12.2018)
- DRACHENFELS, O. v. (2016): Kartierschlüssel für Biototypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH. Richtlinie, Stand März 2011. Naturschutz Landschaftspflege Niedersachsen, S. 1-326, Hannover
- GARVE, ECKHARD (2004): Rote Liste und Florenliste der Farn- und Blütenpflanzen in Niedersachsen und Bremen.
- GELLERMANN & SCHREIBER (2007): Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen in staatlichen Planungs- und Zulassungsverfahren, in Schriftenreihe Natur und Recht, Band 7.
- LBEG - LANDESAMT FÜR BERGBAU, ENERGIE UND GEOLOGIE (2019): Kartenserver NIBIS. Datenabfrage am 31.05.2019. <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/?TH=BGL500>
- MU - NIEDERSÄCHSISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT, ENERGIE UND KLIMASCHUTZ (2019): Umweltkarten Niedersachsen. Datenabfrage am 31.05.2019. <https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten/?topic=Basisdaten&lang=de&bgLayer=TopographieGrau>
- NLÖ (NIEDERSÄCHSISCHES LANDESAMT FÜR ÖKOLOGIE) (1994): Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. – Inform. d. Naturschutz Niedersachs. 14, Nr. 1 (1/94): 1-60.
- NIEDERSÄCHSISCHE MINISTERIUM FÜR ERNÄHRUNG, LANDWIRTSCHAFT UND VERBRAUCHERSCHUTZ (2017): Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017
- NIEDERSÄCHSISCHER STÄDTETAG (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung; Hannover.
- NLWKN (2011): Vollzugshinweise für Arten und Lebensraumtypen, Teile 1-3 – Niedersächsische Strategie zum Arten- und Biotopschutz. – Hrsg. Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz

## Verfahrensvermerke

Die vorstehende Begründung gehört zum Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 218 „Milchweg“, der sich aus der Planzeichnung nebst den textlichen Festsetzungen und der Begründung zusammensetzt.

Der Entwurf zum Bebauungsplanes Nr. 218 „Milchweg“ und die Begründung dazu wurden von der Sweco GmbH ausgearbeitet.

Hannover, den 07.09.2021

gez. Brinschwitz  
\_\_\_\_\_  
(i. V. M. Brinschwitz)

Die Begründung des Bebauungsplanes Nr. 218 „Milchweg“ hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 14.06.2021 bis einschließlich 17.07.2021 öffentlich ausgelegen.

Der Rat der Stadt Pattensen hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan Nr. 218 „Milchweg“ in seiner Sitzung am 14.10.2021 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Pattensen, den 17.12.2021

gez. Schumann  
\_\_\_\_\_  
(Die Bürgermeisterin)