

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

Pattensen, den

STADT PATTENSEN

STADT PATTENSEN ORTSTEIL PATTENSEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 140 B "STEINTORANGER - RATHAUS"

gem. § 13a BauGB

BEGRÜNDUNG

ABSCHRIFT

Inhalt

Teil A: Städtebauliche Begründung	1
A.1 Planungserfordernis	1
A.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan / 1. Berichtigung des Flächennutzungsplans 2015.....	1
A.3 Planverfahren	2
A.4 Lage	2
A.5 Planung	3
A.6 Ausweisungen des Bebauungsplanes	3
A.7 Ver- und Entsorgung; Erschließung	4
A.8 Archäologie	4
A.9 Altlasten	5
A.10 Städtebauliche Werte	5
 Teil B: Belange von Natur und Landschaft	6
B.1 Einleitung	6
B.1.1 Planungsvorhaben.....	6
B.1.1.1 Angaben zum Standort	6
B.1.1.2 Art und Umfang des Vorhabens	6
B.2 Auswirkungen auf Natur und Umwelt	7
B.2.1 Umweltzustand und Bewertung der Umweltmerkmale	7
B.2.1.1 Mensch	7
B.2.1.2 Arten und Lebensgemeinschaften.....	8
B.2.1.3 Boden	11
B.2.1.4 Wasser.....	11
B.2.1.5 Klima	12
B.2.1.6 Orts- und Landschaftsbild	12
B.2.1.7 Kulturgüter / Sachgüter	13
B.2.2 Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung	13
B.2.3 Grünordnerische Maßnahmen sowie Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Umweltauswirkungen.....	13
B.3 Zusätzliche Angaben	13
B.3.1 Verwendete Untersuchungsmethoden.....	13
B.3.2 Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	14

Teil C: Abwägungen.....	15
C.1 Abwägung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung) und § 4 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der Behörden)	15
Verfahrensvermerke	25

Teil A: Städtebauliche Begründung

A.1 Planungserfordernis

Durch die Stadt Pattensen wurde im April 2014 das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 140 A "Steintoranger" eingeleitet, um den Bereich des sog. "Scheunenviertels" zwischen "Göttlinger Straße" und "Jeinser Straße" städtebaulich neu zu ordnen und ein übergreifendes Gesamtkonzept hierfür zu entwickeln. Durch die Nähe zur Altstadt von Pattensen und die verkehrsgünstige Lage an zwei Kreisstraßen verfügt das Gebiet über eine günstige Erreichbarkeit. Gleichzeitig besteht durch die historisch bedingte Grundstücksaufteilung des ehem. Scheunenviertels, mit einer Vielzahl von Einzeleigentümern und Flächenzuschnitten, das Erfordernis, die Bereiche neu aufzuteilen und damit einer allgemeinen Erschließung zuzuführen. Zur weiteren Abstimmung einer übergreifenden Konzeption zur Flächenneuordnung wurde eine Grundstückseigentümerversammlung, sowie eine schriftliche Abfrage durchgeführt, um die Interessenlagen der einzelnen Betroffenen zu ermitteln. Es konnte eine deutliche Bereitschaft für eine zukünftige Kooperation festgestellt werden, jedoch mit weiterem Abstimmungsbedarf.

Gleichzeitig ergab sich für die Stadt Pattensen das Erfordernis, einen neuen Standort für das Rathaus zu finden. Grundsätzlich strebt die Stadt Pattensen einen Standort in bürgerfreundlicher, zentraler Lage an. Nach verschiedenen Verhandlungen konnten geeignete Flächen im nordwestlichen Bereich des "Scheunenviertels" an der „Göttlinger Straße“ in einheitliches Eigentum der Stadt zusammengeführt werden. Die Stadt Pattensen beabsichtigt nun, möglichst zügig ein Verwaltungsgebäude für das neue Rathaus zu errichten.

Da bereits jetzt absehbar ist, dass mit unterschiedlichen zeitlichen Abläufen bei der Umsetzung der verschiedenen Teile des städtebaulichen Gesamtkonzeptes zu rechnen ist, soll der Bebauungsplan Nr. 140 A "Steintoranger" geteilt werden. Einerseits besteht größerer Abstimmungsbedarf für die Einzelgrundstücke im mittleren und östlichen Teilbereich, andererseits ein enger Zeitrahmen zur Realisierung des Rathauses im westlichen Teilbereich. Der Bebauungsplan Nr. 140 A "Steintoranger" soll deshalb um den westlichen Teilbereich verkleinert werden. Für den westlichen Teilbereich wird im gleichen Zuge der Bebauungsplan Nr. 140 B "Steintoranger - Rathaus" neu aufgestellt. Die beiden Teilbereiche werden auf diese Weise verfahrensmäßig und zeitlich entkoppelt.

A.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan / 1. Berichtigung des Flächennutzungsplans 2015

Bebauungspläne und ihre Änderungen müssen sich aus dem Flächennutzungsplan ableiten. Der Flächennutzungsplan weist derzeit am Standort des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 140 B "Wohnbauflächen", z.T. in Überlagerung mit Regelungen für den Denkmalschutz, aus. Der Denkmalschutz ist in diesem Bereich in Bezug auf die Scheunengebäude mittlerweile aufgehoben worden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 140 B "Steintoranger - Rathaus" soll im beschleunigten Verfahren nach § 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) durchgeführt werden. Innerhalb des § 13 a Abs. 2, Ziffer 2 BauGB wird bestimmt, "dass ein Bebauungsplan (bzw. seine Änderung), der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden kann, bevor der Flä-

chennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen."

Die Stadt Pattensen passt ihren Flächennutzungsplan im Zuge der 1. Berichtigung des FNP 2015 an. Die "geordnete städtebauliche Entwicklung" liegt vor, wie in der Erläuterung zur 1. Berichtigung dargestellt. Es wird zukünftig "Fläche für den Gemeinbedarf", mit Zweckbestimmung "Öffentliche Verwaltung" dargestellt. Damit ist eine Entwicklung aus dem FNP gegeben.

A.3 Planverfahren

Der Bebauungsplan Nr. 140 B „Steintoranger – Rathaus“ soll als Bebauungsplan der „Innenentwicklung“ nach § 13 a BauGB Abs. 1 Nr. 2 im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Das beschleunigte Verfahren darf angewendet werden, wenn im Bebauungsplan eine zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 qm festgesetzt wird, oder wenn die festgesetzte Grundfläche zwischen 20.000 qm und 70.000 qm liegt und eine Vorprüfung des Einzelfalles zu dem Ergebnis kommt, dass der B-Plan keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.

Entspr. § 13 a BauGB müssen die Grundflächen der Bebauungspläne Nr. 140 A „Steintoranger“ und Nr. 140 B „Steintoranger – Rathaus“ wegen ihres engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhangs zusammen betrachtet werden. Die überbaubaren Grundflächen innerhalb beider Bebauungspläne werden 20.000 qm überschreiten, jedoch 70.000 Quadratmeter deutlich unterschreiten. Es ist eine Vorprüfung des Einzelfalles durchgeführt worden, mit dem Ergebnis, dass der B-Plan Nr. 140 B "Steintoranger-Rathaus" keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.

Es bestehen außerdem keine Anhaltspunkte dafür, dass die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b des Baugesetzbuches (BauGB) genannten Schutzgüter beeinträchtigt werden könnten. Paragraph 1 Abs. 6 Nr. 7 b (BauGB) führt die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Erhaltungsgebiete und den Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes an.

Dementsprechend kann der B-Plan im Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt werden.

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

A.4 Lage

Das Plangebiet befindet sich südlich der Altstadt des Grundzentrums Pattensen, innerhalb der dreieckigen Fläche des "Scheunenviertels", das durch die "Göttinger Straße" (K 226) im Westen und die "Jeinser Straße" (K 219) im Osten gebildet wird. Es liegt an der Südseite der "Göttinger Straße", zwischen der "Bahnstraße" und der Kreuzung mit der "Steinstraße", die direkt in die Altstadt führt. Östlich des Plangebietes befindet sich ein Discount-Markt, westlich der Bauhof der Stadt, südlich zwei Wohnhäuser in Privaterschließung am bestehenden Straßenstutzen "Am Steintoranger". Östlich schließt ein Grundstück mit Gehölzbestand sowie eine gemähte Fläche an, die u.a. zum Abstellen landwirtschaftlicher Fahrzeuge genutzt wird.

Das Plangebiet umfasst auf der Flur 7 die Flurstücke: 1/1, 3, 4/2, 5, 6, 7/1, 8, 9/1, 10/1, 11/1, 35/1, 35/3, 37/34, 37/40, 37/61, 37/81, 37/82, 73/19, sowie teilweise 73/15.

Derzeit befinden sich auf dem nördlichen Grundstück vier alte Scheunengebäude, die zuletzt als Baustoffhandel genutzt wurden. Die Gebäude sind in Fachwerk- bzw. Ziegelbauweise errichtet worden, jedoch haben diese durch zahlreiche Umbauten und die Verwendung untypischer Baumaterialien ihr ursprüngliches Bild weitgehend verloren und sind darüber hinaus deutlich sanierungsbedürftig. Der vormals auf den Bereich befindliche Denkmalschutz ist deshalb zurückgenommen worden, so dass ein Abriss zulässig ist. Die Freiflächen wurden als Lagerflächen genutzt und sind stark versiegelt. Zur Straße hin wird das Gelände durch eine höhere Schnitthecke eingefasst.

Im Bereich des Bauhofes befindet sich ein weiteres Scheunengebäude, das als Salzlager genutzt wurde.

Das südliche Plangebiet umfasst derzeit eine ehemalige Schafweide, mit einem kleineren Holzschuppen als Stallgebäude.

A.5 Planung

Die Stadt Pattensen beabsichtigt im nördlichen Bereich des Plangebietes ein Rathaus errichten zu lassen. Die Stadt wird für den Neubau des Rathauses eine Ausschreibung für den Entwurf und die Vergabe von Planungs- und Bauleistungen durchführen. Der Bebauungsplan Nr. 140 B "Steintoranger-Rathaus" soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen und der zukünftigen Objektplanung einen möglichst weiten Rahmen geben; er stellt eine Angebotsplanung dar.

Grundsätzliches Ziel ist es, das Gebäude an der "Göttinger Straße" anzuordnen, in Orientierung auf den öffentlichen Raum. Im Übergang zur Straße soll ein für die Allgemeinheit attraktiver Vorbereich mit Aufenthaltsqualität entstehen, wo sich z.B. Hochzeitsgesellschaften, die das Standesamt aufsuchen, versammeln können. Ebenso sollen hierfür separate Stellplätze eingerichtet werden. Insgesamt soll ein bürgernaher, offener und einladender Charakter des Ensembles erreicht werden.

Die für das allgemeine Parken erforderlichen Stellplätze sollen an der Südseite angeordnet werden. Zur besseren Ausnutzung der Grundstücksflächen wird die Straße "Am Steintoranger" verlagert, unter Inanspruchnahme der Fläche des Bauhofsalzlagers. Die Stellplätze an der Südseite sollen über den neuen Straßenanschluss erreicht werden, damit keine weiteren Zufahrten von der "Göttinger Straße" erforderlich werden. Damit soll der ungehinderte Verkehrsfluss im Vorbereich der Ampelanlage an der "Steinstraße"/ "Jeinser Straße" gewährleistet und Rückstauprozesse vermieden werden.

Der Straßenanschluss wird bis an die Ostgrenze des Plangebietes heran ausgewiesen, um eine Weiterführung zur Erschließung der hinterliegenden Grundstücke im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 140 A "Steintoranger" vorzubereiten.

Es ist die Einrichtung einer 30-km-Zone geplant.

Auf dem Baugrundstück für das Rathaus sollen zukünftig weitere grüngestalterische Maßnahmen, wie z.B. Heckenpflanzungen zu den Nachbargrundstücken, Baumpflanzungen im Bereich der Stellplätze und Beetpflanzungen im Bereich der öffentlichen Freianlagen erfolgen. Da sich jedoch die Fläche begrenzt darstellt und zum jetzigen Zeitpunkt noch keine konkretere Vorplanung vorliegt, wird auf weitere Festlegungen im Bebauungsplan verzichtet. Die Stadt beabsichtigt als kommunale Bauherrin, diese Zielsetzungen im Rahmen der Gebäude- und Freiraumplanung weiterzuverfolgen.

A.6 Ausweisungen des Bebauungsplanes

Im Plangebiet werden "Flächen für den Gemeinbedarf", mit Zweckbestimmung "Öffentliche Verwaltung" ausgewiesen. In diesen Nutzungsrahmen ordnet sich das geplante Vorhaben eines Rathauses

ein. Die Baugrenze wird zum Fußweg an der "Göttinger Straße" mit 5 m abgesetzt, zu den übrigen Grenzen mit 3 m. Damit wird eine große Planungsfreiheit für das zukünftige Bauvorhaben eingeräumt, auch weil die Grundstücksfläche einen begrenzten Rahmen im Innenbereich bereitstellt. Die Grundflächenzahl wird in gleicher Weise auf 0,8 gesetzt, weil durch die notwendigen Stellplätze und sonstigen Pflasterflächen ein hoher Versiegelungsgrad erwartet werden kann. Es sollen drei Vollgeschosse zulässig sein, entsprechend wird die Anzahl der Vollgeschosse auf "III" festgesetzt. Dies fügt sich in den Kontext ein, zumal das prägende ehem. Postgebäude auf der gegenüberliegenden Straßenseite über eine ähnliche Größenordnung verfügt.

Die Straßenverkehrsfläche im südlichen Straßenverlauf wird mit 6 m Breite festgelegt. Im nord-südlich verlaufendem Straßenabschnitt wird auf 11 m aufgeweitet, da westlich die Gebäude des Bauhofes in Grenzbebauung unmittelbar an die Straßenverkehrsfläche anschließen, so dass auch größere und längere Fahrzeuge (wie Müll-, Bau- und Speditionsfahrzeuge) die beiden Kurvenbereiche konfliktfrei durchfahren können. Hierdurch wird eine ausreichende Erschließung des benachbarten Plangebietes des B-Planes Nr. 140 A "Steintoranger" sichergestellt.

A.7 Ver- und Entsorgung; Erschließung

Das Plangebiet kann an die örtlichen Versorgungsnetze für **Frischwasser, Gas, Strom, Telekommunikation** und **Abwasser** angeschlossen werden.

Seitens des **Brandschutzes** der Region Hannover wurde mitgeteilt, dass nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW - unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung - der Löschwasserbedarf mit mind. 1.600 l/min. über 2 Stunden sicherzustellen ist. Sofern das aus dem Leitungsnetz zu entnehmende Löschwasser der erforderlichen Menge nicht entspricht, können unabhängige Löschwasserentnahmestellen (z.B. Zisternen) angelegt werden. Ebenso können die erforderlichen Zuwegungen für die Feuerwehr bzw. Rettungsfahrzeuge auf dem Grundstück angelegt werden (entspr. §§ 1 und 2 DVO-NBauO).

Die **verkehrliche Erschließung** erfolgt von der "Göttinger Straße" (K 226) über den Straßenstutzen "Am Steintoranger", der nach Westen in den jetzigen Bereich der Scheune des Bauhofes verlagert werden wird. Seitens der Region Hannover wird darauf hingewiesen, dass die K 226 mit knapp 10.000 Kfz/24 h belastet ist. Durch die Stadt Pattensen werden entsprechende Anschlüsse für den ein- und ausfahrenden Verkehr abgestimmt und bereitgestellt.

Unmittelbare Anschlüsse an den **ÖPNV** bestehen über die Haltestellen der Linien 310 und 320 ("Neuer Weg"; "Pattensen, ZOB") in fußläufiger Entfernung. Weitere Buslinien können durch Umsteigen an der Haltestelle "Pattensen, ZOB" erreicht werden.

A.8 Archäologie

Seitens der archäologischen Denkmalpflege (Region Hannover) wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet mit dem Auftreten archäologischer Funde/Befunde gerechnet werden muss. Zwar liegt das Plangebiet außerhalb der historischen Altstadt, insofern sind mittelalterliche und frühneuzeitliche Funde/Befunde wenig wahrscheinlich, im Umfeld des Plangebietes sind jedoch vorgeschichtliche Fundstellen bekannt (zuletzt auf der Erweiterungsfläche der KGS), so dass insbesondere im bislang wenig versiegelten südlichen Bereich des Plangebietes mit dem Vorhandensein archäologischer Funde/Befunde zu rechnen ist.

Erdarbeiten im Plangebiet bedürfen daher einer denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 13 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG). Die Genehmigung ist im Vorfeld bei der Unteren Denkmalschutzbehörde der Region Hannover zu beantragen und wird nur unter Auflagen erteilt werden, damit sichergestellt wird, dass die archäologischen Funde und Befunde vor ihrer Zerstörung durch die Baumaßnahmen sach- und fachgerecht dokumentiert und geborgen werden.

A.9 Altlasten

Aus bodenschutzbehördlicher Sicht (Region Hannover) wird darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet eine altlastenverdächtige Fläche gemäß § 2 (4) des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) befindet, da hier bedingt durch die frühere Nutzung als Baustoffhandlung mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenverunreinigungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit besteht.

Im Rahmen nachfolgender Baugenehmigungsverfahren auf dieser Fläche ist daher die Untere Bodenschutzbehörde der Region Hannover zu beteiligen.

A.10 Städtebauliche Werte

Das Plangebiet umfasst:

Gesamtgröße rd.	6.467 qm
-----------------	----------

davon:

Fläche für den Gemeinbedarf rd.	5.566 qm
---------------------------------	----------

Zweckbestimmung: Öffentliche Verwaltung

Straßenverkehrsfläche rd.	901 qm
---------------------------	--------

Teil B: Belange von Natur und Landschaft

B.1 Einleitung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landespfl ege gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen. Auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a (3) BauGB (i.d.F. vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 20.11.2014) in Verbindung mit § 18 Abs. 1 BNatSchG (i.d.F. vom 29.07.2009, zuletzt geändert am 07.08.2013) sind Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu beurteilen und gegebenenfalls Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu entwickeln.

Das geplante Vorhaben wird in einem beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB durchgeführt, da die Maßnahme der Innenentwicklung dient. Eine Umweltprüfung ist in diesem Zusammenhang nicht erforderlich. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung von Bauleitplänen der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB zu erwarten sind, gelten als "vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig" im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB. Somit kommen Ausgleichsmaßnahmen für das vorliegende Planungsvorhaben nicht zur Anwendung. Der Grundsatz der Vermeidung und Verminderung der Beeinträchtigung von Natur und Landschaft bleibt davon unberührt.

B.1.1 Planungsvorhaben

B.1.1.1 Angaben zum Standort

Pattensen liegt in der naturräumlichen Einheit "Calenberger Lössbörde" im Teilbereich "Pattenser Ebene", die zur "Hannoverschen Börde" gehört. Die Bördelandschaft verbindet das norddeutsche Tiefland mit dem südlich und südwestlich angrenzenden Hügel- und Bergland. Östlich der "Pattenser Ebene" teilt das Leinetal die Börde, die sich mit der "Braunschweig-Hildesheimer Lössbörde" weit nach Osten fortsetzt. Die Lössauflage in der "Pattenser Ebene" mit fruchtbaren Böden charakterisiert den Naturraum, der überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt wird. Die fast ebene Landschaft zusammen mit den weiten Ackerflächen bedingt ein einförmiges Landschaftsbild, größere Waldflächen fehlen. Im Umfeld der Ortschaft befinden sich einige schmale Bachläufe, die nach Osten in Richtung der Leine fließen. Die heutige potenzielle natürliche Vegetation (hpnV) wäre im Raum Pattensen auf den basenreichen Standorten ein Waldmeister-Buchenwald mit Übergängen zu einem Flattergras-Buchenwald. In den feuchten Bachniederungen wechselte sich ein Eichen-Hainbuchenwald mit einem den Wasserlauf begleitenden Erlen-Eschenwald ab.

Der engere Planungsraum befindet sich als Teil der inneren, dicht bebauten Ortslage der Stadt Pattensen südöstlich des Stadtkerns. Neben Gebäuden umfasst das Gebiet Wege-, Parkplatz- und Lagerflächen sowie einen kleineren Garten. Nordwestlich grenzt die Kreisstraße K226 an, eine innerörtliche Hauptverkehrsstraße, die den Ortskern mit dem südlichen Umland verbindet.

B.1.1.2 Art und Umfang des Vorhabens

Die Stadt Pattensen beabsichtigt, im Zuge einer Innenentwicklung den gesamten Bereich des "Scheunenviertels - Steintoranger" städtebaulich neu zu ordnen. Im nordwestlichen Teilbereich an der "Göttinger Straße" ist der Neubau eines Rathauses für die Stadt vorgesehen. Für den übrigen

Raum existieren derzeit mehrere Planungsansätze, die im Zuge weiterer Abstimmungen konkretisiert werden. Um die Realisierung des Verwaltungsgebäudes in einem engen zeitlichen Rahmen zu ermöglichen, erfolgt die Gebietsentwicklung mittels zweier eigenständiger Bebauungspläne.

Der Bebauungsplan Nr. 140 B "Steintoranger - Rathaus" schafft mit Ausweisungen einer "Fläche für den Gemeinbedarf" und der erforderlichen Straßenverkehrsflächen die Voraussetzung für den Bau eines neuen Rathauses. Der Plan soll nach § 13 a BauGB Abs. 1 Nr. 2 im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Dies ist möglich, da die überbaubaren Grundflächen der beiden Bebauungspläne für den "Steintoranger", die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, zwischen 20.000 qm und 70.000 qm liegen. Außerdem ergab eine überschlägige Prüfung im Vorfeld, dass der Bebauungsplan Nr. 140 B keine erheblichen Umweltauswirkungen hat ("Vorprüfung des Einzelfalles"). In einer Stellungnahme zur Vorprüfung weist die Untere Naturschutzbehörde der Region Hannover auf die Beachtung der Vorschriften des § 44 BNatSchG hin. Empfohlen wird das Erstellen eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages bereits im Rahmen des Bauleitplanverfahrens.

Das Planungsgebiet umfasst die Flurstücke 1/1, 3, 4/2, 5, 6, 7/1, 8, 9/1, 10/1, 11/1, 35/1, 35/3, 37/34, 37/40, 37/61, 37/81, 37/82, 73/19, sowie teilweise 73/15, Flur 7. Der Geltungsbereich der Planung hat eine Gesamtgröße von rund 6.467 qm.

B.2 Auswirkungen auf Natur und Umwelt

B.2.1 Umweltzustand und Bewertung der Umweltmerkmale

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale werden nachfolgend im unbeplanten Zustand bezogen auf die Schutzgüter dargestellt, um die besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegungen zu geben. Die aus dem Vollzug der Planung entstehenden erheblichen Umweltauswirkungen werden gegebenenfalls herausgestellt, um gegebenenfalls daraus Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung abzuleiten, die anschließend in das grünordnerische Zielkonzept einfließen können.

B.2.1.1 Mensch

Das Schutzgut Mensch umfasst Aspekte der Gesundheit und des Wohlbefindens des Menschen. Im Zusammenhang mit der Planung sind Auswirkungen auf das Wohn- und Lebensumfeld und die Erholungsfunktion von Bedeutung. Von dieser Planung könnten erhebliche negative Beeinträchtigungen für den Menschen ausgehen auch in Bezug auf eine Einschränkung von Erholungsfunktionen. Diese werden im nachfolgenden Kapitel zum Orts- und Landschaftsbild behandelt.

Die "Göttinger Straße" (K223), die auch den überörtlichen Verkehr aufnimmt, grenzt im Nordwesten an den Geltungsbereich an. Im Seitenraum der Hauptverkehrsstraße sind die Geräuschimmissionen erhöht, dies ist als Vorbelastung für das Planungsgebiet zu werten. Die geplante Baufläche bedingt Geräuschimmissionen durch den zu erwartenden Quell- und Zielverkehr. Allerdings wird das zusätzliche Verkehrsaufkommen hauptsächlich durch PKW die Gesamtbelastung auf der Kreisstraße nicht deutlich vergrößern. Durch die vorgesehene zentrale Lage verbessert sich zukünftig die fußläufige Erreichbarkeit des Rathauses.

Baubedingt können zeitlich befristete Beeinträchtigungen während der Erd- und Neubauarbeiten entstehen. Zu nennen sind der Lärm durch Transportfahrzeuge, Baumaschinen und Bauarbeiten sowie die Abgase der Fahrzeuge. Erdarbeiten können insbesondere bei trockener Witterung Staubemissionen verursachen. Die Beeinträchtigungen werden sich hauptsächlich auf dem Grundstück selbst und direkt angrenzende Flächen auswirken. Sie werden als wenig erheblich eingestuft.

Eine erhebliche Beeinträchtigung für den Menschen ist durch das Planungsvorhaben nicht zu erwarten.

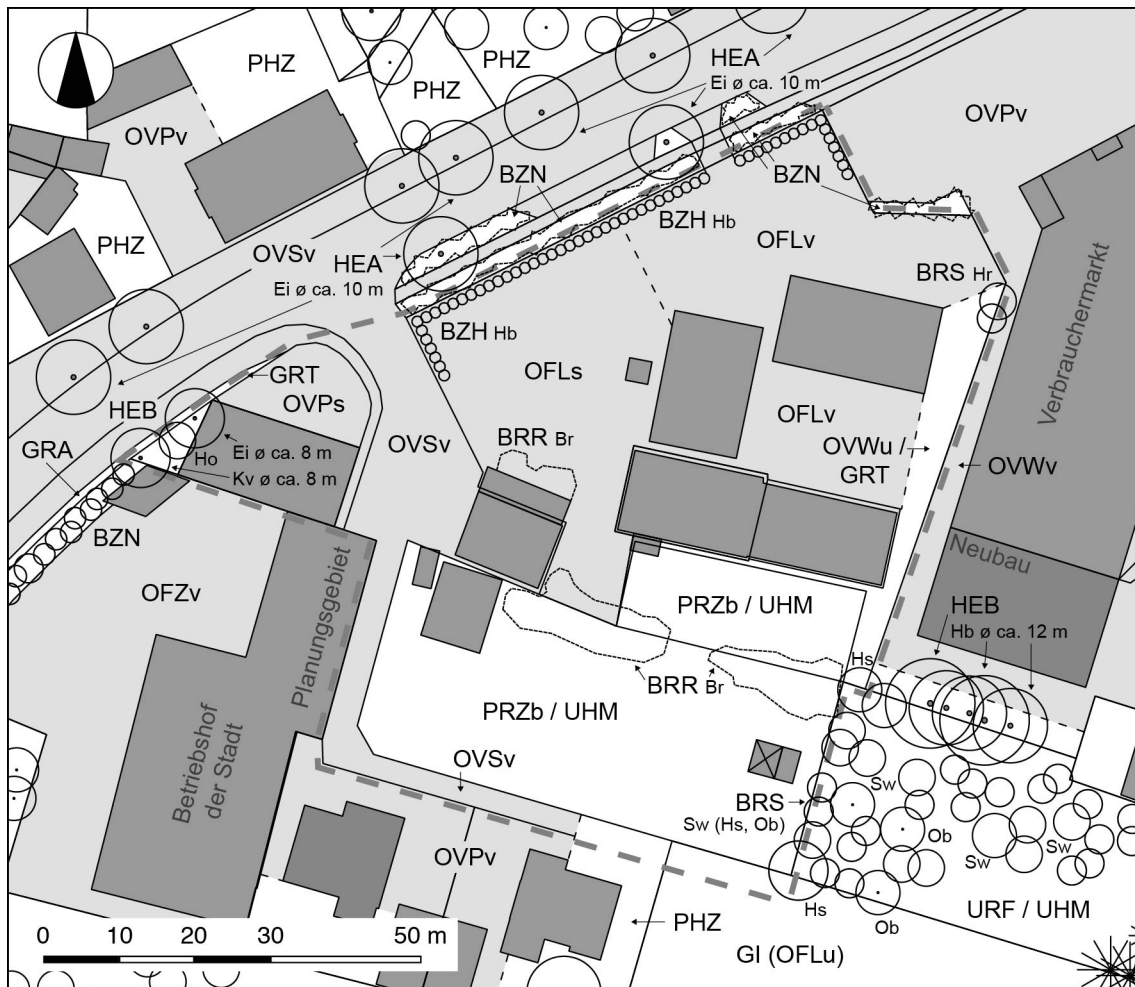
B.2.1.2 Arten und Lebensgemeinschaften

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen biologischen und historisch gewachsenen Artenvielfalt dauerhaft zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wieder herzustellen. Für die dauerhafte Sicherung der biologischen Vielfalt sind entsprechend dem jeweiligen Gefährdungsgrad der Erhalt lebensfähiger Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen, natürlich vorkommender Ökosysteme und Biotope sowie Lebensgemeinschaften mit geographischen Eigenheiten in ihrer natürlichen Dynamik von hoher Bedeutung (§ 1 Abs. 2 BNatSchG).

Das Planungsgebiet liegt südöstlich der baumbestandenen Kreisstraße K226, es ist umgeben von bebauten Flächen. Neben der Straße grenzen der Betriebshof der Stadt, Wohngebäude mit Gärten und ein Verbrauchermarkt an. Lediglich im Südosten erstrecken sich unbebaute Flächen, zum einen eine Ruderalfläche mit starkem Gehölzaufwuchs, zum anderen eine größere Wiesenfläche.

Den nördlichen Teil des Planungsgebietes nimmt ein befestigter Lagerplatz mit mehreren Gebäuden ein, eine ca. 2 m hohe, geschnittene Hainbuchenhecke besetzt teilweise den Rand zu den angrenzenden Verkehrsflächen. Ein unbefestigter schmaler Weg im Osten dient der Binnererschließung des Lagers. Im Westen erschließt eine Zufahrt einen Parkplatz, den Lagerplatz und die südlich liegenden Wohnhäusern. Südlich des Lagerplatzes liegt ein derzeit ungenutzter Garten, hier entwickelt sich eine halbruderale Wiese, kleinflächig konnten bereits Brombeergebüsche aufwachsen. Wenige weitere Gehölze, eine Eiche, eine Vogelkirsche und ein Holunderstrauch, befinden sich auf einer kleinen Vegetationsfläche zwischen einem Gebäude des Betriebshofes und der Kreisstraße. Bedeutende Gehölzbestände existieren nur außerhalb des Gebietes. Zu nennen sind die großkronigen Eichen längs der K226 sowie südlich des Verbrauchermarktes mehrere alte Hainbuchen und das Sukzessionsgebüsch mit der Salweide als bestandsbildende Art.

Im Oktober 2015 erfolgte eine Bestandserfassung vor Ort, die nachfolgende Karte zeigt das Ergebnis. Jede Fläche ist im Regelfall einem Biototyp zugeordnet und mit einem Code gekennzeichnet. Bei der kleinräumigen Vergesellschaftung zweier Biototypen trennt ein Schrägstrich die Codes, ein in Klammern gesetzter Nebencode bezeichnet schwächer ausgeprägte Übergänge zu anderen Biototypen. Gestrichelte Grenzlinien zwischen einzelnen Biototypen zeigen unscharfe Übergänge. Folgende Biototypen und Wertigkeiten sind im Planungsgebiet vorhanden (Benennung gemäß NLWKN, v. Drachenfels, 2011: Kartierschlüssel für die Biototypen in Niedersachsen; Bewertung gemäß NLWKN, v. Drachenfels, 2012: Einstufung der Biototypen in Niedersachsen).



Karte: Biotoptypen im Bestand (eigene Kartierung am 28.10.2015)

<u>Codes</u>	<u>Bezeichnung des Biotoptyps</u>	<u>Bewertung</u>
BRR	Rubus- / Lianengestrüpp	Wertstufe III
BRS	sonstiges naturnahes Sukzessionsgebüsch	Wertstufe III
GI	artenarmes Intensivgrünland	Wertstufe II
UHM	halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte	Wertstufe III
URF	Ruderalflur frischer bis feuchter Standorte	Wertstufe III
GRA	artenarmer Scherrasen	Wertstufe I
GRT	Trittrassen	Wertstufe I
BZN	Ziergebüsch aus überwiegend nicht heimischen Gehölzarten	Wertstufe I
BZH	Zierhecke	Wertstufe I
HEB	Einzelbaum / Baumgruppe des Siedlungsbereichs	ohne Zuordnung
HEA	Allee / Baumreihe des Siedlungsbereichs	ohne Zuordnung
Zusatz "ø"	Kronendurchmesser	-
PHZ	Neuzeitlicher Ziergarten	Wertstufe I
Zusatz "b"	Brache, wenig genutzte / gepflegte Fläche	
OVS	Straße	Wertstufe I
OVP	Parkplatz	Wertstufe I
OVW	Weg	Wertstufe I
OFL	Lagerplatz	Wertstufe I
OFZ	befestigte Fläche mit sonstiger Nutzung	Wertstufe I
Zusatz "v"	versiegelte Fläche (Asphalt, Pflaster)	-

Zusatz "s"	Schotter, Kies	-
Zusatz "u"	unbefestigter Boden	-

Gehölzarten

Br	Brombeere (<i>Rubus spec.</i>)
Ei	Eiche (<i>Quercus petraea</i> , <i>Quercus robur</i>)
Hb	Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>)
Ho	Holunder (<i>Sambucus nigra</i>)
Hr	Hartriegel (<i>Cornus sanguinea</i>)
Hs	Hasel (<i>Corylus avellana</i>)
Kv	Vogel-Kirsche (<i>Prunus avium</i>)
Ob	Obstbaum (diverse Arten)
Sw	Salweide (<i>Salix caprea</i>)

Im Geltungsbereich des Vorhabens liegen keine naturschutzrechtlich gesicherten Schutzgebiete, auch gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG und § 24 Abs. 2 NAGBNatSchG kommen nicht vor. Das Gelände hat keine besondere Bedeutung für Brut- oder Gastvögel. Innerhalb des Planungsgebietes existieren fünf ältere Fachwerkgebäude, die potenziell Lebensraum für besonders oder streng geschützte Tierarten bieten. Um Kenntnisse hinsichtlich des Vorkommens artenschutzrechtlich relevanter Arten zu erlangen, begutachtete ein Sachverständiger am 07.01.2016 die Objekte. In drei Gebäuden wurden an verschiedenen Stellen Quartiere von Zwergfledermaus und Langohr gefunden, die zum Zeitpunkt der Begehung jedoch nicht besetzt waren. Die sporadische Nutzung der Quartiere erfolgt von Frühling bis Herbst, eine Eignung als Winterquartier besteht nicht (AG COPRIS 2016).

Die Bewertung orientiert sich an einer fünfstufigen Werteskala, wobei der Wertstufe V die höchste Wertigkeit zukommt. Kriterien für die Einstufung der Biotoptypen in die Wertstufen sind die Naturnähe, Gefährdung und Seltenheit sowie die Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Das Gebiet ist aufgrund der starken anthropogenen Überformung insgesamt von geringer Bedeutung für das Schutzgut. Lediglich die brachgefallenen Gartenflächen mit den Brombeergebüschen sind höher zu bewerten.

In und an drei Gebäuden wurden Besiedlungsspuren von Fledermäusen nachgewiesen. Mit dem Neubau des Rathauses werden voraussichtlich sämtliche Flächen in Anspruch genommen und verändert, auch sämtliche Gebäude und die wenigen vorhandenen Gehölze werden entfernt. Um artenschutzrechtliche Konflikte auszuschließen, werden nach Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde für die Artengruppe der Fledermäuse geeignete Ersatzquartiere geschaffen. Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) sind vor Abriss der Fachwerkgebäude in der Umgebung vier Fledermauskästen (Wochenstubenflachkästen) als mögliche Ausweichquartiere an vorhandenen Gebäuden anzubringen. Um eine unbeabsichtigte Tötung von Einzelindividuen zu vermeiden, muss ein Abriss im Winter mit zusätzlichen Sicherungsmaßnahmen erfolgen (siehe: AG COPRIS 2016). Zusätzlich soll geprüft werden, ob künstliche Fledermausquartiere in die Außenwände des Neubaus in halbschattiger, südwest-exponierter Lage zu integrieren sind.

Vor dem Hintergrund des geringen Gesamtwertes beeinträchtigt das geplante Vorhaben das Schutzgut Arten und Biotope insgesamt nicht erheblich. Bei Durchführung der oben vorgestellten Maßnahmen können artenschutzrechtliche Konflikte ausgeschlossen werden.

B.2.1.3 Boden

Das Schutzgut Boden stellt eine nur begrenzt zur Verfügung stehende Ressource dar. Mit Grund und Boden soll gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sparsam umgegangen werden, die Funktionsfähigkeit des Bodens ist nachhaltig zu sichern. Dies betrifft insbesondere die natürlichen Bodenfunktionen als Lebensraum und Bestandteil des Naturhaushaltes wie auch die Funktion besonders seltener oder schutzwürdiger Böden ebenso wie Böden mit besonderer Bedeutung als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte, die besondere Werte im Naturhaushalt darstellen (BBodSchG § 1 und § 2).

Im Planungsraum stehen Löss bzw. Lösslehme der Weichsel-Kaltzeit an. Sie überlagern Bildungen der Saale-Kaltzeit. Im nördlichen Bereich sind es Sande und Kiese der Mittelterrasse, südlich handelt es sich um Geschiebelehme aus dem Drenthestadium. Aus dem anstehenden Löss und Lösslehm entwickelten sich Pseudogley-Parabraunerde mit sehr hohem ackerbaulichem Ertragspotenzial an (Klasse 6 auf einer siebenstufigen Skala; NIBIS-Kartenserver, LBEG). Sperrschichten im Unterboden oder Untergrund bewirken den zeitweiligen Stauwassereinfluss. Die Böden im Plangebiet weisen besonders im feuchten Zustand eine sehr hohe potentielle Verdichtungsempfindlichkeit auf, auf einer 6-stufigen Skala sind sie der Stufe 5 zugeordnet (NIBIS-Kartenserver, LBEG).

Die Bewertung der Lebensraumfunktionen des Bodens erfolgt nach dem Natürlichkeitsgrad unter Berücksichtigung aktueller Beeinträchtigungen. Der derzeit großteils versiegelte Boden wurde bereits vor der aktuell vorhandenen Bebauung des Gebietes durch die langjährige ackerbauliche Bewirtschaftung überformt und verändert. Das Bodenprofil weicht innerhalb der Ortslage stark vom natürlichen Bodenaufbau ab. Vollständig versiegelte Böden, die befestigt oder bebaut sind, werden aus naturschutzfachlicher Sicht der unteren Wertstufe 1 (von geringer Bedeutung) zugeordnet. Die wenigen verbliebenen unversiegelten Flächen sind von allgemeiner Bedeutung für das Schutzgut (mittlere Wertstufe 2). Eine natur- oder kulturhistorische Bedeutung des Bodens ist nicht gegeben, der Boden erfüllt keine Archivfunktion. Der Boden weist keine besonderen Standorteigenschaften ("Extremstandorte") auf. Innerhalb des Plangebietes befindet sich eine altlastenverdächtige Fläche. Eine ehemals vor Ort ansässige Baustoffhandlung ging auch mit umweltgefährdenden Stoffen um, als Folge sind schädliche Bodenverunreinigungen nicht auszuschließen. Im Baugenehmigungsverfahren ist daher die Untere Bodenschutzbehörde der Region Hannover zu beteiligen.

Der Boden ist durch die bereits erfolgte Überbauung und Versiegelung stark gestört, aus der Planung ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen.

B.2.1.4 Wasser

Die **Grundwasser**neubildungsrate liegt im Planungsraum wie im näheren Umfeld mit ca. 201 mm - 250 mm / Jahr in einem mittleren Bereich. Die Durchlässigkeit der oberflächennahen Bodenschichten variiert stark. Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung ist im Süden hoch, nach Nordwesten nimmt das Schutzpotential ab (NIBIS-Kartenserver, LBEG). Die Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Verschmutzung ist somit gering bis mittel. Die Angaben beziehen sich auf weitgehend unbeeinträchtigte Böden mit wenig gestörtem Profil, die tatsächlichen Gegebenheiten weichen ab. Das teils bebaute und versiegelte Gelände trägt insgesamt lediglich bedingt zur Grundwasserneubildung bei. Natürliche **Oberflächengewässer** sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Es sind keine Wasser- oder Heilquellenschutzgebiete im Bearbeitungsgebiet oder in der Umgebung festgesetzt.

Das Schutzgut Wasser wird durch das bauliche Vorhaben nicht erheblich beeinträchtigt, da die Versickerungsfähigkeit für Oberflächenwasser aktuell eingeschränkt ist.

B.2.1.5 Klima

Pattensen gehört großraumklimatisch zum Klimabezirk "Weser-Aller-Gebiet". Das vorwiegend atlantisch geprägte Klima weist bei milden Wintern und nicht zu heißen Sommern geringe Jahresschwankungen der Lufttemperatur auf. Die mittlere jährliche Niederschlagssumme liegt bei ca. 550-600 mm. Das Maximum der Niederschläge fällt im Sommerhalbjahr. Ein größeres Kalt- und Frischluftentstehungsgebiet, ausgehend vom Fuß des Deisters über die Schillieniederung reicht bis in den Ortslage hinein, der Planungsraum liegt am östlich Ende dieses Bereiches (LRP Region Hannover).

Das Planungsgebiet liegt innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhangs, östlich des Geltungsbereiches grenzen größere unversiegelte Wiesen- und Gartenflächen an. Die Klimaelemente des Freilandes sind innerhalb des Stadtgebietes leicht gedämpft. Das Schutzgut ist im westlichen Bereich aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Kreisstraße K226 durch Verkehrsimmissionen aktuell leicht vorbelastet. Eine nennenswerte klimatische Ausgleichsfunktion bezüglich der Frisch- bzw. Kaltluftproduktion liegt nicht vor. Der ausgleichende Effekt der vorhandenen Vegetationsflächen im Planungsgebiet ist für das Lokalklima aufgrund der geringen unversiegelten Flächenanteile unbedeutend. Insgesamt handelt es sich beim Planungsgebiet um einen klimatisch weniger vorbelasteten Bereich mit einer unbedeutenden Funktion für den Klimaausgleich.

Das Schutzgut wird durch das Vorhaben nicht erheblich beeinträchtigt, da lediglich sehr kleinflächig in das vorhandene Flächengefüge eingegriffen wird. Die Auswirkungen werden gering bleiben und sich nur schwach auf den Standort selbst auswirken.

B.2.1.6 Orts- und Landschaftsbild

Der Schutz, die Pflege und die Entwicklung des Landschaftsbildes sind wichtige Ziele der Naturschutzgesetzgebung. Die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft sind entsprechend § 1 BNatSchG im besiedelten und unbesiedelten Bereich als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen und als Voraussetzung für seine Erholung in Natur und Landschaft dauerhaft zu sichern.

Der ebene Geltungsbereich liegt inmitten des Siedlungszusammenhangs, Gebäude bestimmen die nähere Umgebung. Unmittelbare Bezüge zur offenen Landschaft bestehen nicht. Im Nordwesten grenzt eine innerörtliche Hauptverkehrsstraße an (Kreisstraße K226, Göttinger Straße), im Osten liegen brachgefallene Gärten mit teils größeren Gehölzen und eine Wiesenfläche. Innerhalb des Geltungsbereiches dominieren die Bebauung sowie versiegelte Verkehrs- und Lagerflächen. Das Materiallager eines Landschaftsbaus ist zur Straße hin mit einer Schnitthecke eingefasst. Im Süden befindet sich eine Gartenbrache. Aufgrund der starken menschlichen Überformung und der damit einhergehenden Beeinträchtigungen ist der Geltungsbereich von untergeordneter Bedeutung für das Schutzgut. Bis auf die Sackgasse "Am Steintoranger" ist das Gelände nicht öffentlich zugänglich, es hat keine Bedeutung für die Erholungsfunktion.

Die Errichtung von Gebäuden für die Gemeindeverwaltung stellt keine negative Veränderung des Ortsbildes dar, der Bereich wird sich auch nach der Neubebauung in die vorhandene Siedlungssituation einfügen. Eine erhebliche Beeinträchtigung ist durch das Planungsvorhaben nicht zu erwarten.

B.2.1.7 Kulturgüter / Sachgüter

Innerhalb des Geltungsbereiches ist mit archäologischen Funden oder Befunden zu rechnen, da im näheren Umfeld des Plangebietes vorgeschichtliche Fundstellen bekannt sind. Dieser Hinweis betrifft insbesondere den bislang wenig versiegelten südlichen Teil. Im Rahmen der weiteren Planung muss sichergestellt werden, dass archäologische Funde oder Befunde vor Beginn von Baumaßnahmen sach- und fachgerecht dokumentiert und geborgen werden. Erdarbeiten bedürfen daher gemäß § 13 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes einer denkmalrechtlichen Genehmigung, die im Vorfeld bei der Unteren Denkmalschutzbehörde der Region Hannover zu beantragen ist. Baudenkmalpflegerische Belange werden durch die Planung nicht berührt.

B.2.2 Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung

Bei einer Nicht-Durchführung der Planung bliebe der heutige Zustand der Flächen vollumfänglich erhalten, das Siedlungsgebiet änderte sich nicht.

B.2.3 Grünordnerische Maßnahmen sowie Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Umweltauswirkungen

Wie einleitend bereits dargelegt bedarf es in diesem beschleunigten Bebauungsplanverfahren nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB keiner Ausweisung von Ausgleichsmaßnahmen, auch grünordnerische Maßnahmen ergeben sich nicht. Allerdings werden Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Umweltauswirkungen beschrieben. Der Bebauungsplan bezüglich der genannten Punkte keine zeichnerischen und textlichen Festsetzungen.

B.3 Zusätzliche Angaben

B.3.1 Verwendete Untersuchungsmethoden

Zur Entwicklung und zur zukünftigen Nutzung des Planungsgebietes wurden Informationen der Stadt Pattensen verwendet. Angaben zum Planungsgebiet allgemein und zu den einzelnen Schutzgütern wurden dem Landschaftsrahmenplan der Region Hannover (2013) entnommen. Weitere Informationen zu den Schutzgütern stammen aus den interaktiven Umweltkarten des Nds. Ministerium für Umwelt und Klimaschutz sowie dem NIBIS-Kartenserver des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie. Zusätzlich wurde auf eine durch das Planungsbüro SRL Weber ausgeführte Kartierung der Biotoptypen zurückgegriffen. Zur Einschätzung der Eingriffe dienten neben der verbal-argumentativen Darstellung der Auswirkungen die "Naturschutzfachliche Hinweise zu Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" (INN 1/94) des Nds. Landesamtes für Ökologie und weitere Arbeitshilfen des NLWKN bzw. des NLÖ. Zur Beurteilung der Folgen eines geplanten Gebäudeabrisses wurde ein Gutachten ausgewertet:

- Gebäudeuntersuchung zum Zweck der artenschutzrechtlichen Risikobewertung durch Bau-/Abrißmaßnahmen; Verfasser: Arbeitsgemeinschaft COPRIS, Marienmünster; Bearbeitungsstand: 12.01.2016.

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben. Zu allen Schutzgütern konnten eindeutige Aussagen zu Bestand und Bewertung gegeben werden.

B.3.2 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Stadt Pattensen beabsichtigt, südlich des Ortskerns an der Kreisstraße K226 ein neues Rathaus zu errichten. Das Planungsgebiet ist Teil eines baulich geprägten Kontextes. Es umfasst Verkehrsflächen, einen befestigten Lagerplatz mit mehreren Gebäuden sowie südlich hiervon brachgefallene Gartenflächen und eine ehemalige Schafweide. Die natürlichen Gegebenheiten sind bereits stark verändert. In und an drei Gebäuden wurden Besiedlungsspuren von Fledermäusen nachgewiesen. Der Bericht benennt keine weiteren erheblichen Beeinträchtigungen bei den Schutzgütern. Naturschutzbereiche mit europa-, landesweiter, regionaler oder lokaler Bedeutung sowie andere Denkmalschutzflächen oder -objekte bestehen nicht. Für das Planungsvorhaben, das gemäß des vereinfachten Verfahrens für Bebauungspläne der Innenentwicklung (§ 13a BauGB) durchgeführt wird, kommen Ausgleichsmaßnahmen nicht zur Anwendung. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte werden für die Artengruppe der Fledermäuse geeignete Ersatzquartiere geschaffen. Abschließend wird festgestellt, dass keine erheblichen, dauerhaften oder nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Teil C: Abwägungen

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

Die Stellungnahmen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB abgegeben worden sind, hat der Rat der Stadt in seiner Sitzung am 17.03.2016 beraten und die Abwägung beschlossen.

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

Stadt **Pattensen**
Region **Hannover**

Bebauungsplan
Ortschaft **Nr. 140 B "Steintoranger - Rathaus"**
Pattensen

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

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
avacon , Schreiben vom 08.02.16	<p>Bezugnehmend auf Ihr Schreiben vom 13.01.2016 teilen wir Ihnen mit, dass gegen den oben genannten Bebauungsplan unseinerseits keine Bedenken bestehen.</p> <p>Als Hinweis ist zu geben, dass sich in dem Plangebiet eine Ortsnetzstation, Mittelspannungs-, Niederspannungs- und Gasleitungen befinden. Eine Umlegung der Mittelspannungs- und Niederspannungsleitungen sowie der Gasleitung ist vor Baubeginn erforderlich.</p> <p>Die Zugänglichkeit der Ortsnetzstation muss jederzeit über einen mind. 3 m breiten Fahrweg gegeben sein. Für die Ortsnetzstation mit ihren Zu- und Ableitungen ist eine persönlich beschränkte Dienstbarkeit zu Gunsten der Stadtversorgung Pattensen einzutragen.</p> <p>(Kartenanlagen mit Leitungsverläufen)</p>	<p>Die gegebenen Hinweise werden im Rahmen der Ausbauplanung berücksichtigt werden.</p>

<p>Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN) -Kampfmittelbeseitigung vom 19.01.2016</p>	<p>Es wird darauf hingewiesen, dass der beantragte Planungsbe- reich schon bearbeitet und ausgewertet wurde. Auszug aus dem Kampfmittelräumkataster - Kampfmittel- und Gefährdungssituation</p> <p>Auf den uns zur Verfügung stehenden Luftbildern ist keine Bom- bardierung im Planungs-, Grundstücks- und Trassenbereich er- kennbar.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>RegioBus Hannover GmbH, vom 15.02.16</p>	<p>Zu den vorgelegten Planungen für den Bebauungsplan Nr. 140 B "Steintoranger-Rathaus", insbesondere zur Neueinrichtung ei- ner Bushaltestelle, möchten wir wie folgt Stellung nehmen:</p> <p>In unmittelbarer Nähe zum überplanten Gebiet befinden sich die bereits vorhandenen Haltestellen Pattensen/Neuer Weg (ca. 200 Meter) und Pattensen ZOB (ca. 300 Meter). Die Haltestel- lenabstände in diesem Bereich von Pattensen entsprechen be- reits jetzt einer dichten innerörtlichen Erschließung, sodass wir die Einrichtung einer zusätzlichen Haltestelle aus verkehrlicher Sicht für nicht sinnvoll und erforderlich halten.</p> <p>Für die Linien 310 und 320 würde eine zusätzliche Haltestelle eine Verlängerung der Fahrzeit bedeuten, von der ein Großteil der Fahrgäste negativ betroffen wäre.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass eine weitere Haltestelle unter Berücksichtigung der bestehenden Haltestellen nicht für erforderlich gehalten wird.</p>
<p>Region Hannover, vom 15.02.2016</p>	<p>Zu dem Bebauungsplan Nr. 140 B "Steintoranger-Rathaus" der Stadt Pattensen, Stadtteil Pattensen, wird aus Sicht der Region Hannover als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung ge- nommen:</p>	<p>-</p>

<p>noch: Region Hannover</p>	<div data-bbox="167 996 199 1742"> <p>Brandschutz:</p> </div> <div data-bbox="199 996 534 1742"> <p>Der Löschwasserbedarf für das Plangebiet (hier Errichtung eines Rathauses) ist nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW - unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung - mit mind. 1.600 l/min. über 2 Stunden sicherzustellen. Sofern das aus dem Leitungsnetz zu entnehmende Löschwasser der erforderlichen Menge nicht entspricht, sind zusätzlich noch unabhängige Löschwasserentnahmestellen in Form von z.B. Borhrbrunnen, Zisternen oder ähnlichen Entnahmestellen anzulegen.</p> </div> <div data-bbox="558 996 702 1742"> <p>Hinsichtlich der Zugänglichkeit/Zuwegung für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge wird allgemein auf §§ 1 und 2 DVO-NBauO in Verbindung mit "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" verwiesen.</p> </div> <div data-bbox="766 1590 798 1742"> <p>Naturschutz:</p> </div> <div data-bbox="798 996 909 1742"> <p>Von Seiten des Naturschutzes wird darauf hingewiesen, dass die Regelungen des § 44 BNatSchG zum Artenschutz zu beachten sind.</p> </div> <div data-bbox="933 996 1189 1742"> <p>Ferner wird darauf aufmerksam gemacht, dass die Arbeitsgemeinschaft COPRIS die im Bereich des Bebauungsplans 140 B "Steintoranger-Rathaus" befindlichen fünf Gebäude hinsichtlich des Vorkommens von Fledermäusen untersucht hat. In insgesamt drei Gebäuden konnten Quartiere von Zwergfledermaus bzw. Langohr nachgewiesen werden, die zum aktuellen Zeitpunkt nicht besetzt waren.</p> </div> <div data-bbox="1212 996 1324 1742"> <p>Dabei handelt es sich um sporadisch im Zeitraum von Frühling bis Herbst genutzte Quartiere. Eine Eignung als Winterquartiere wurde ausgeschlossen.</p> </div>	<p>Das erforderliche Löschwasser kann bereitgestellt werden.</p> <p>Die Zugänglichkeit für die Feuerwehr wird im Rahmen der konkreten Gebäude- und Freiflächenplanung berücksichtigt werden.</p> <p>Der § 44 BNatSchG umfasst u. a. das Tötungs- und Störungsverbot wild lebender, besonders bzw. streng geschützter Tierarten.</p> <p>Das Gutachten wurde durch die Stadt Pattensen in Vorbereitung des geplanten Rathaus-Neubaus beauftragt.</p>
----------------------------------	---	--

<p>noch: Region Hannover</p>	<p>In Absprache mit Herrn Passior (Fledermausbetreuer des NLWKN), dem die Untersuchung zur Prüfung gegeben wurde, sollen als Ausgleichsmaßnahme künstliche Fledermausquartiere in die Außenwände des Neubaus integriert werden, auch möglich in Wärmdämmverbundsystemen, idealer Weise in halbschattiger, südwest-exponierter Lage.</p> <p>Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) sollen wie auch in dem Fledermausgutachten von COPRIS beschrieben, in der Umgebung vor Abriss der Gebäude vier Fledermauskästen (Wochenstubenflachkästen) als mögliche Ausweichquartiere an vorhandenen Gebäuden installiert werden.</p> <p>Der Abriss muss in den Wintermonaten erfolgen. Dabei werden die Gebäude, wie im Fledermausgutachten von COPRIS beschrieben, partiell abgedeckt.</p> <p>Es wird darum gebeten, die Lage der als CEF-Maßnahme vor Abriss der Gebäude zu installierenden Fledermauskästen, die Lage der im Rathaus zu integrierenden Fledermauskästen und den Zeitpunkt des Abrisses mit dem Fledermausbetreuer Herrn Passior vorher und vor Ort abzustimmen.</p> <p>Bodenschutz: Aus bodenschutzbehördlicher Sicht wird darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet eine altlastenverdächtige Fläche gemäß § 2 (4) des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) befindet, da hier bedingt durch die frühere Nutzung als Baustoffhandlung mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenverunreinigungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit besteht.</p>	<p>Die Möglichkeiten zur Anlage von künstlichen Fledermausquartieren werden im Rahmen der Gebäudeplanung geprüft, Maßnahmen werden sach- und fachgerecht erfolgen.</p> <p>Die CEF-Maßnahmen werden im näheren Umfeld des Plangebietes durchgeführt.</p> <p>Dies entspricht den Ausführungen des Gutachtens.</p> <p>Eine naturschutzfachliche Abstimmung wird erfolgen.</p> <p>Der Hinweis wird im Bebauungsplan aufgenommen.</p>
----------------------------------	---	--

<p>noch: Region Hannover</p>	<p>Im Rahmen nachfolgender Baugenehmigungsverfahren auf dieser Fläche ist daher die Untere Bodenschutzbehörde der Region Hannover zu beteiligen.</p> <p>Denkmalschutz: Baudenkmalpflegerische Belange werden durch die Planung nicht berührt.</p> <p>Die im Rahmen der Vorabeteiligung im Dezember 2015 gemachten Hinweise der archäologischen Denkmalpflege finden im aktuellen Entwurf jedoch keinerlei Berücksichtigung, stattdessen heißt es in der Begründung pauschal, dass "der Gemeindeverwaltung im Planbereich das Vorkommen von Bodendenkmalen, Kultur- oder Sachgütern bzw. von Bodendenkmalen o.ä. nicht bekannt" sei.</p> <p>Aus diesem Grund wird seitens der archäologischen Denkmalpflege nochmals ausdrücklich darauf hingewiesen, dass im Plangebiet mit dem Auftreten archäologischer Funde/Befunde gerechnet werden muss. Zwar liegt das Plangebiet außerhalb der historischen Altstadt, insofern sind mittelalterliche und frühneuzeitliche Funde/Befunde wenig wahrscheinlich, im Umfeld des Plangebietes sind jedoch vorgeschichtliche Fundstellen bekannt (zuletzt auf der Erweiterungsfläche der KGS), so dass insbesondere im bislang wenig versiegelten südlichen Bereich des Plangebietes mit dem Vorhandensein archäologischer Funde/Befunde zu rechnen ist.</p> <p>Gegen die Planung bestehen keine grundsätzlichen Bedenken, allerdings muss sichergestellt werden, dass archäologische Funde/Befunde im Plangebiet im Rahmen der weiteren Planung nicht undokumentiert zerstört werden.</p>
----------------------------------	---

<p>noch: Region Hannover</p>	<p>Auf die Bestimmungen des § 6 Abs. 3 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (Veranlasserprinzip) wird in diesem Zusammenhang explizit hingewiesen.</p> <p>Als Veranlasserin der Planung werden Sie daher gebeten, die nachfolgende Information durch Aufnahme in die Planbegründung, besser noch durch einen entsprechenden Hinweis auf dem Plan selbst, den Zulassungsbehörden und den für die Bau- und Erdarbeiten im Plangebiet Verantwortlichen zur Kenntnis zu geben:</p> <p>"Im Umfeld des Plangebietes sind archäologische Fundstellen bekannt. Mit dem Auftreten archäologischer Funde und Befunde im Plangebiet ist zu rechnen. Erdarbeiten im Plangebiet bedürfen daher einer denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 13 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG). Die Genehmigung ist im Vorfeld bei der Unteren Denkmalschutzbehörde der Region Hannover zu beantragen und wird nur unter Auflagen erteilt werden, damit sichergestellt wird, dass die archäologischen Funde und Befunde vor ihrer Zerstörung durch die Baumaßnahmen sach- und fachgerecht dokumentiert und geborgen werden."</p> <p>Regionsstraßen: Die Erschließung des Plangebietes erfolgt zur K 226. Aus straßenplanerischer Sicht wird darauf hingewiesen, dass die Baukosten für die Anbindung des Plangebietes an die o.g. Regionsstraße sowie die Mehrunterhaltungskosten für den geplanten Einmündungsbereich von der Stadt Pattensen zu tragen sind. Es wird gebeten, die Ausführungspläne vor Baubeginn mit dem Fachbereich Verkehr der Region Hannover abzustimmen.</p>	<p>Der Hinweis wird in die Planzeichnung und Begründung aufgenommen.</p> <p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Abstimmung wird erfolgen.</p>
----------------------------------	---	---

<p>noch: Region Hannover</p>	<p>Ferner wird darauf aufmerksam gemacht, dass die K 226 mit knapp 10.000 Kfz /24h belastet ist. Es muss gewährleistet werden, dass der ein- und ausfahrende Verkehr (auch bei einer möglichen Erweiterung des B-Plans 140 A "Steintoranger") sicher und in einer angemessenen Qualität (min. d) abgewickelt werden kann.</p> <p>Beidseitige Schutzstreifen auf der K 226 sind in die Planung einzubeziehen.</p> <p>Belange des ÖPNV:</p> <p>Nach Rücksprache mit dem Team 86.05 - Planung und Bau Verkehrsinfrastruktur - wird darauf hingewiesen, dass die Haltestelle Pattensen, Neuer Weg der Linien 310 und 320 und die Haltestelle Pattensen, ZOB in fußläufiger Entfernung zu erreichen wären. Sollte die Stadt Pattensen besonderen Wert auf die direkte Anbindung des Rathauses legen, so müsste von Seiten der Stadt eine barrierefreie Haltestelle je Fahrtrichtung eingerichtet werden. Die Kosten wären durch die Stadt Pattensen zu tragen. Es wird um intensive Abstimmung mit dem Team 86.05 gebeten.</p> <p>Die übrigen in Pattensen verkehrenden Linien 340, 341, 365 und 366 sowie 300 würden diese neue Haltestelle nicht anfahren. Die entsprechende Haltestelle, um das Rathaus zu erreichen, wäre in diesen Fällen die Haltestelle Pattensen, ZOB. Keinesfalls kann ein gesicherter Anschluss zwischen den Buslinien gewährleistet werden.</p> <p>Es wird ferner um kurzfristige Beteiligung der RegioBus Hannover GmbH gebeten, da jeder Halt zu höheren Fahrzeiten für Fahrgäste mit anderen Zielen führt und in der Fahr- und Umlaufplanung berücksichtigt werden muss. Die Erfahrung zeigt, dass die potentielle Nachfrage eher geringer sein wird.</p>	<p>Die Verkehrsbewegungen sind in ein Verkehrskonzept einzustellen, das für den gesamten Bereich des "Scheunenviertels" zu entwickeln ist. Es kann zukünftig, neben dem Anschluss an die K 226, auch ein Anschluss von der K 219 "Jeinser Straße" in das Gebiet erforderlich werden, so dass eine andere Verteilung der Verkehre erfolgen würde.</p> <p>Auch hierzu wird eine Abstimmung erfolgen.</p> <p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die RegioBus Hannover ist beteiligt worden (s. Stellungnahme vom 15.02.16). Eine weitere Haltestelle wurde aus verkehrlicher Sicht für nicht sinnvoll und erforderlich gehalten.</p>
----------------------------------	--	--

<p>noch: Region Hannover</p> <p>Deutsche Telekom Technik AG, vom 27.01.16</p> <p>üstra, Hannoversche Verkehrsbetriebe AG, vom 04.02.16</p>	<p>Regionalplanung: Die Planung ist mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.</p> <p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Seitens der Telekom bestehen gegen den Bebauungsplan Nr. 140 B "Steintoranger-Rathaus" in Pattensen grundsätzlich keine Bedenken.</p> <p>Am Rand des Plangebiets befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Hinsichtlich der TK-Versorgung betrachten wir das Gebiet grundsätzlich als erschlossen und sehen zurzeit keinen Handlungsbedarf. Bitte informieren Sie uns frühzeitig über die weiteren Planungsaktivitäten.</p> <p>(Anlage: Plan Bestand Kommunikationslinien)</p> <p>Gegen die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 140 B und die erste Änderung des Flächennutzungsplans haben wir keine genehmen Einwände. Wir möchten Ihnen an dieser Stelle aber unsere Hinweise mitteilen.</p>	<p>-</p> <p>Dies wird im Rahmen der weiteren Ausbauplanung erfolgen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
--	---	--

	<p>Die üstra betreibt in der Umgebung des geplanten Neubaus die Buslinien 340/341, die ihren Fahrweg außerhalb des Geltungsbereichs haben. Der geplante Standort für das neue Rathaus liegt deutlich abseits unseres Linienweges und kann daher nach derzeitigem Stand durch die Buslinien 340/341 nicht bedient werden.</p> <p>Wir weisen allgemein darauf hin, dass der Betrieb unserer Buslinien durch Baumaßnahmen nicht mehr als unvermeidlich behindert werden darf.</p>	noch: üstra
--	--	----------------

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 24.11.2015 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 140 B beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 08.01.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Planverfasser

Der Bebauungsplan Nr. 140 B wurde ausgearbeitet vom
Planungsbüro SRL Weber
Spinozastraße 1
30625 Hannover

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 24.11.2015 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 140 B einschließlich der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden unter Angabe der verfügbaren umweltbezogenen Informationen am 08.01.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 140 B einschließlich der Begründung und der wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 15.01.2016 bis einschließlich 15.02.2016 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 17.03.2016 den Bebauungsplan Nr. 140 B, nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB, als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 140 B wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 07.04.2016 im Amtsblatt für die Region Hannover Nr. 13 bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan Nr. 140 B ist damit am 07.04.2016 rechtsverbindlich geworden.

Pattensen, den 06.04.2016

Siegel

gez. Schumann
Bürgermeisterin

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 140 B sind die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes, von Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans sowie Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Pattensen, den

Bürgermeisterin

