

BEGLAUBIGUNGSVERMERK

Die Übereinstimmung dieser
Abschrift mit der Urschrift
wird hiermit festgestellt.

Pattensen, den

STADT PATTENSEN
Die Bürgermeisterin

STADT PATTENSEN ORTSTEIL PATTENSEN REGION HANNOVER

BEBAUUNGSPLAN NR. 140 A "STEINTORANGER" 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 2018.....	1
A.3 Lage	2
A.4 Planung	3
A.5 Ausweisungen des Bebauungsplanes.....	3
A.5.1 Mischgebiete (MI 1 - 4).....	3
A.5.2 Dorfgebiet (MD)	5
A.5.3 Allgemeine Wohngebiete (WA 1 und 2).....	5
A.5.4 Wirtschaftsweg	5
A.6 Ver- und Entsorgung; Erschließung.....	6
A.7 Archäologische Denkmalpflege	6
A.8 Boden- und Grundwasserschutz.....	6
A.9 Städtebauliche Werte	7
 Teil B: Belange von Natur und Landschaft.....	 8
B.1 Einleitung	8
B.1.1 Planungsvorhaben	8
B.1.1.1 Standort und Art des Vorhabens, Festsetzungen	8
B.1.1.2 Angaben zum Landschaftsraum	9
B.1.1.3 Umfang des Vorhabens und Bedarf an Grund und Boden.....	9
B.2 Auswirkungen auf Natur und Umwelt	9
B.2.1 Umweltzustand und Bewertung der Umweltmerkmale.....	9
B.2.1.1 Mensch	9
B.2.1.2 Arten und Lebensgemeinschaften	10
B.2.1.3 Boden und Fläche	12
B.2.1.4 Wasser	12
B.2.1.5 Klima.....	13
B.2.1.6 Orts- und Landschaftsbild.....	13
B.2.1.7 Kulturgüter / Sachgüter	14
B.2.2 Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung.....	14
B.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung.....	14
B.3 Zusätzliche Angaben	15
B.3.1 Verwendete Untersuchungsmethoden	15
B.3.2 Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	15
 Teil C: Abwägung	 17
C.1 Abwägung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung) und	
§ 4 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der Behörden)	17
 Teil D: Anlagen	 39
Anlage 1: Biotoptypenkarte	41
 Verfahrensvermerke	 43

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 "Göttinger Straße" und "Jeinser Straße" städtebaulich zu ordnen. Im gleichen Zuge wurde der Bebauungsplan Nr. 140 "Steintoranger" aufgehoben, weil trotz langjähriger Ausweisung keine Umsetzung des Bebauungsplanes erfolgte. Zur Sicherung der Planungsabsichten wurde eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 140 A beschlossen, um Veränderungen zu verhindern, die den zukünftigen städtebaulichen Zielsetzungen widersprechen könnten.

Das Gebiet verfügt durch seine Nähe zur Altstadt von Pattensen und die verkehrsgünstige Lage an zwei Kreisstraßen über günstige Lagebedingungen.

Durch die historisch bedingte Grundstücksaufteilung des ehem. Scheunenviertels, mit einer Vielzahl von Einzeleigentümern und Flächenzuschnitten, bestand ein hoher Abstimmungsbedarf. Seitens der Stadt wurde zunächst über städtebauliche Entwicklungskonzepte und Bürgerversammlungen der Planungsprozess initiiert. Dann wurden durch eine Interessengemeinschaft von Grundeigentümern Erschließungskonzepte zur Vermarktung vorgelegt, die jedoch wegen unterschiedlicher Einzelinteressen keine geordnete städtebauliche Entwicklung erwarten ließen.

Parallel dazu stellte sich 2015 das Erfordernis, für die Errichtung eines neuen Rathauses der Stadt Pattensen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, das altstadtnah auf einer nordwestlich gelegenen Fläche an der "Göttinger Straße" umgesetzt werden sollte. Hierfür wurde der Bebauungsplan Nr. 140 B "Steintoranger-Rathaus" aufgestellt. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes im April 2016 ist dieser Bereich aus der Veränderungssperre herausgefallen. Das Rathaus ist mittlerweile fertiggestellt, das Vorhaben als in sich selbstständiger Bereich abgeschlossen.

Die Veränderungssperre für den Bebauungsplan Nr. 140 A "Steintoranger" war zweimal zu verlängern, um den zeitlichen Rahmen für die umfänglichen Abstimmungsprozesse bereitzustellen. Die Veränderungssperre läuft im Mai 2018 aus.

Um eine unkontrollierte bauliche Entwicklung in dieser städtebaulich besonderen Lage zu vermeiden, beabsichtigt die Stadt Pattensen jetzt, den Bestand der Gebäude und Freiflächen im Rahmen seiner derzeitigen Nutzungen zu sichern. Für die bereits erschlossenen Bereiche an den Straßen sollen moderate Entwicklungsmöglichkeiten zugelassen werden. Damit eine zukünftige Erschließung der innenliegenden Grundstücke nicht unmöglich wird, werden Bereiche an der "Jeinser Straße" von Bebauung freigehalten.

A.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan / 1. Berichtigung des Flächennutzungsplans 2018

Bebauungspläne und ihre Änderungen müssen sich aus dem Flächennutzungsplan ableiten. Der Flächennutzungsplan stellt derzeit im nordwestlichen Teilbereich des Plangebietes "Wohnbauflächen", im südwestlichen Teilbereich "Dorfgebiet" dar. Die geplante Bestandssicherung und Fortführung der derzeit stattfindenden Nutzungen in diesen Bereichen lassen sich aus diesen Darstellungen nicht entwickeln.

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

In diesem Bebauungsplan wird eine zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 qm festgesetzt. Damit kann das Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt werden (s. hierzu "Erläuterung zur 1. Berichtigung des FNP 2018")

Die Stadt Pattensen passt ihren Flächennutzungsplan durch die "1. Berichtigung des FNP 2018" an, die im Zuge der Aufstellung dieses Bebauungsplanes Nr. 140 A durchgeführt wird. Die "geordnete städtebauliche Entwicklung" liegt vor, es erfolgt lediglich eine Bestandssicherung, wie in der Erläuterung zur 1. Berichtigung 2018 ausgeführt. Es werden zukünftig im Nordwesten "gemischte Bauflächen" statt "Wohnbauflächen" dargestellt. Die bestehenden Nutzungen lassen sich in diesen Nutzungsrahmen einordnen. Damit ist eine Entwicklung aus dem FNP gegeben.

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

A.3 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. Die südliche Plangebietsgrenze verläuft entlang der "Braunschweiger Straße", wobei Grundstücke im Einmündungsbereich zur "Göttinger Straße" nicht einbezogen wurden.

Nördlich des Plangebietes befindet sich ein Discount-Markt. Nordwestlich ist der Komplex des neuen Rathauses errichtet worden, der sich innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 140 B "Steintoranger-Rathaus" befindet. Innerhalb dieses Bebauungsplanes wurde eine Straßenverkehrsfläche festgesetzt, um eine zukünftige Erschließung der inneren Flächen zu sichern. Westlich des Plangebietes befindet sich der Bauhof der Stadt. Östlich des Scheunenviertels liegt der Friedhof und ein Wohngebiet. Südlich des Plangebietes liegen weitere Gehöfte, an die landwirtschaftliche Flächen anschließen.

Das Plangebiet selber wird durch unterschiedliche Nutzungen und Bauformen bestimmt. An der Braunschweiger Straße liegen vier große Grundstücke mit Gehöftstrukturen aus den Dreißiger Jahren des 20. Jahrhunderts, die schwerpunktmäßig im östlichen Bereich landwirtschaftlich genutzt werden. Innerhalb der westlich gelegenen Grundstücke befinden sich außerdem gemischte Nutzungen mit Gewerbe, Handwerk, Handel und Wohnen, im begrenztem Umfang findet Tierhaltung statt. Teilweise sind zur "Braunschweiger Straße", aber auch hinterliegend, bereits Ein- und Mehrfamilienhäuser nachverdichtet worden. Entsprechend der bestehenden Grundstruktur sind die Hofflächen stark versiegelt, die nördlich gelegenen Grundstücksflächen durch Garten-, Wiesen, und temporäre Abstellflächen bestimmt.

Von Westen reicht ein Grundstück, mit Wohnhaus an der "Göttinger Straße", tief in das Plangebiet hinein und ist im hinteren Bereich von Gehölzaufwuchs geprägt. Im nordwestlichen Bereich liegen zwei Einfamilienhäuser in zweiter Reihe an der Stichstraße "Am Steintoranger" (ca. 1960-ziger Jahre). Südlich an die Feuerwehr angrenzend liegt ein für das Wohnen genutztes Fachwerkgebäude. An der Ostseite des Plangebietes, zur "Jeinser Straße" hin, stehen noch drei von den Scheunen, die dem Viertel ihren Namen gegeben haben. Diese werden teilweise landwirtschaftlich genutzt. Es be-

stehen Zufahrtsrechte von Osten ("Jeinser Straße") über die vorhandenen Freiflächen, aber auch von Westen über die Hofflächen der Feuerwehr. Die Grundflächen der einzelnen Scheunengebäude und ihre Grundstücke sind, entsprechend dem historischen Grundstückszuschnitt, identisch. Innerhalb der bestehenden Freiflächen haben sich durch die Nutzung Fahrwege ergeben, ein regulärer Straßenausbau hat nicht stattgefunden, sodass Wege- und Rasenflächen ineinander übergehen.

An der "Jeinser Straße" liegen im Norden kleinere, bis zu zweigeschossige Gebäude, in denen sich gemischte Nutzungen mit Wohnen, Gewerbe und Dienstleistung befinden. Im Osten steht ein mehrgeschossiges Haus einer ehemaligen Spedition, das jetzt durch einen Handel für Pferdebedarf und für das Wohnen genutzt wird (Baujahr ca. 1905). An der Ecke zum "Piester Weg" wurde in den letzten Jahren ein Einfamilienhaus errichtet.

In der inneren Zone des Plangebietes befinden sich mehrere Grundstücke, die teilweise nur über benachbarte Grundstücke erreicht werden können oder durch einen Rasenweg ("Piester Weg"), der von Osten mitten in den Innenbereich hineinführt. Er teilt das Plangebiet in einen nördlichen und südlichen Bereich, ist aber mit ca. 4,5 m Breite relativ schmal und nicht ausgebaut. Die innere Zone ist geprägt von Wiesen, Gärten und Freiflächen, die teilweise als temporäre Lager- und Abstellflächen z.B. für landwirtschaftliche Anhänger genutzt werden, vorrangig von den benachbarten Grundstücken aus. Die Gärten werden teilweise bewirtschaftet und weisen unterschiedliche Pflegegrade bis hin zum Brachfallen auf.

A.4 Planung

Grundsätzliches Ziel ist es, den Gebäude- und Freiflächenbestand zu sichern und im Anschluss an den Bestand moderate Entwicklungsmöglichkeiten einzuräumen. Eine bauliche Entwicklung soll vorrangig in Anbindung an die umgebenden Straßen erfolgen. Eine Erschließung kann von außen auf den Grundstücken selbst durch Privaterschließung stattfinden.

Zur "Jeinser Straße" in Korrespondenz zum gegenüberliegenden "Helweg" soll ein Korridor von Überbauung freigehalten werden, um Flächen für einen zukünftigen Straßenanschluss freizuhalten. Die Möglichkeit einer zukünftigen Straßendurchführung bis zum Straßenanschluss an die "Göttinger Straße" soll grundsätzlich offen gehalten werden.

Die inneren Freiflächen sollen, als Potenzial für eine spätere Entwicklung, erhalten bleiben. Die derzeit erfolgenden Nutzungen sollen bis dahin weiterhin möglich sein.

A.5 Ausweisungen des Bebauungsplanes

A.5.1 Mischgebiete (MI 1 - 4)

Im nördlichen Bereich des Plangebietes werden verschiedene "Mischgebiete" (MI 1-4) ausgewiesen, die gem. § 6 BauNVO dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, dienen.

Am nordöstlichen Rand des Plangebiets an der "Jeinser Straße" befinden sich zwei Wohnhäuser, z.T. mit Dienstleistungseinrichtungen im Erdgeschoss, für die ein "Mischgebiet" (MI 1) festgesetzt wird. Des weiteren wird ein Garagengebäude aufgenommen, für das Zufahrtsrechte bestehen. Die Baugrenze verläuft entlang der Fassadenflucht. Es wird Zweigeschossigkeit (II), eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt.

Zur Quartiersinnenlage orientiert befinden sich die drei letzten Scheunen des Viertels. Im westlichen Bereich stehen zwei Scheunen unmittelbar nebeneinander. Da hier die Grundflächen und die Grundstücksflächen identisch sind, wird in Bezug auf diese Grundstücke eine Grundflächenzahl von 1,0 festgesetzt (MI 2). Die lt. § 17 Baunutzungsverordnung bestimmte Höchstgrenze von 0,6 wird damit überschritten, jedoch liegen hier städtebauliche Gründe vor, die dies erforderlich machen (gem. § 17 Abs. 2 BauNVO). Der Grundstückszuschnitt stellt eine Besonderheit der historischen Grundstücksbildung dar, weil nach einem Brand in der Altstadt von Pattensen sämtliche Scheunen vor den Toren der Stadt errichtet wurden, und diesen jeweils ein eigenes Grundstück zugeordnet wurde, auf dem grenzständig die Scheunen errichtet wurden. Um die Gebäude zu erhalten und ihre Hauptnutzung weiterhin zu ermöglichen, ist deshalb die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 1,0 erforderlich. Da diese Verhältnisse bereits seit geraumer Zeit bestehen, werden keine negativen Auswirkungen auf die Umwelt bzw. die allgemeinen Anforderungen an Wohn- und Arbeitsverhältnisse erwartet. Im übrigen befürwortet die Stadt im Grundsatz den Erhalt dieser Scheunen.

Das hiervon abgesetzte, innenliegende Scheunengebäude (Grundstück 27/11) wird nicht in die überbaubare Fläche aufgenommen, um Flächen für einen zukünftigen Straßenanschluss zur Erschließung der Innenlagen freizuhalten. Die Scheune und das anliegende Grundstück werden noch landwirtschaftlich genutzt und genießen Bestandsschutz, solange die derzeitige Nutzung fortgeführt wird.

Im Osten des Plangebietes befindet sich eine weitere Mischgebietsfläche (MI 1). Hier liegen die Gebäude einer ehemaligen Spedition, die zur Zeit durch einen Handel für Reiterbedarf genutzt werden. Die Baugrenze verläuft dort im Abstand von 3 m abgesetzt zur Jeinser Straße und zum Piester Weg. Es wird eine größere überbaubare Fläche eingeräumt, um Entwicklungen in Zuordnung zur Straße zu ermöglichen. Auch hier wird Zweigeschossigkeit (II), eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt.

Der Bereich zwischen diesen Baufenstern wird als "nicht überbaubare Grundstücksfläche" festgesetzt, um die Erschließung der Innenlagen zu sichern und die grundsätzlichen Voraussetzungen für die Durchführung einer Straße bis zum westlichen Straßenanschluss zu erhalten, der südlich des neuen Rathauses an die "Göttinger Straße" anbindet.

Der überwiegende Flächenanteil der "nicht überbaubaren Grundstücksfläche" an der "Jeinser Straße" befindet sich im Besitz der Stadt Pattensen, so dass ein Straßenanschluss in Verbindung zum östlich gelegenen "Helweg" ermöglicht werden kann.

Die inneren Wiesen- und Gartenflächen werden als "Mischgebiet" (MI 3) ausgewiesen, jedoch nur als "nicht überbaubare Grundstücksfläche". Untergeordnete, kleine Bauwerke wie Schuppen, Unterstände, Gartenhäuschen und ähnliches, die für die bestehende Nutzung der Grundstücke erforderlich sind, ebenso wie kleinräumliches Lagern sollen weiterhin möglich sein. Es wird textlich festgesetzt, dass innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche des MI 3 bauliche Anlagen, die der Grundstücksnutzung dienen, zulässig sind. Die Grundflächen der baulichen Anlage dürfen 10 % des Baugrundstücks im Sinne von § 19 Abs. 3 BauNVO und 75 qm nicht überschreiten. Die Oberkante baulicher Anlagen darf eine Höhe von 4,50 m über Geländeoberkante nicht überschreiten. Größere Bauwerke sind ausdrücklich in dieser Lage nicht gewünscht, um den derzeitigen Charakter zu bewahren und das Entwicklungspotenzial für eine zukünftige Nutzung zu sichern. Diese Größenordnung entspricht dem baulichen Bestand.

Ganz im Westen, im Anschluss an die "Göttinger Straße", werden zwei Grundstücke einer ehemaligen Tischlerei erfasst. Mit der Ausweisung eines "Mischgebietes" (MI 4) ist die Wiederaufnahme dieser oder ähnlicher Nutzungen möglich.

Die Baugrenzen dieser Mischgebiete verlaufen, entsprechend dem Mindestabstand aus der NBauO, in der Regel in 3 m Abstand zur Grundstücksgrenze, bzw. zum inneren Rasenweg ("Piester Weg").

Die vorgefundene Bauweise aufnehmend, wird in diesen Mischgebieten eine Zweigeschossigkeit (II), eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt. Diese Festsetzungen sichern einerseits den Gebäude- und Nutzungsbestand, andererseits ermöglichen sie eine moderate bauliche Erweiterung und eine Nutzungsänderung von Wohn- zu gewerblichen Nutzungen oder umgekehrt.

A.5.2 Dorfgebiet (MD)

Im Südosten des Planbereiches befinden sich zwei Bauernhöfe, auf denen Landwirtschaft betrieben wird. Außerdem gibt es mehrere Wohngebäude.

Im südwestlichen Bereich existieren zwei Gehöftanlagen, wo teilweise noch eine landwirtschaftliche Nutzung in geringerem Umfang stattfindet und in deren Stall- und Scheunenanlagen auch gewerbliche Nutzungen wie z.B. eine Reparaturwerkstatt für KFZ untergebracht sind. Die Option einer zukünftigen landwirtschaftlichen Nutzung soll erhalten bleiben.

Die übrigen Häuser in dem Gebiet, die jünger sind als die landwirtschaftlichen Gebäude, stellen kleinmaßstäblichen Geschosswohnungsbau und Einfamilienhäuser dar und dienen dem Wohnen. Entsprechend der Nutzung wird in diesem Bereich "Dorfgebiet" ausgewiesen.

Die Baugrenzen verlaufen im Süden und im Osten des Dorfgebiets in 3 m Abstand zur Grundstücksgrenze. Im nördlichen Bereich orientiert wird die Baugrenze 3 m vom Rasenweg ("Piester Weg") abgesetzt.

Mit Rücksicht auf die bestehende Bebauung wird im Dorfgebiet eine Zweigeschossigkeit (II), eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt, wodurch eine moderate bauliche Erweiterung und Änderung möglich ist.

A.5.3 Allgemeine Wohngebiete (WA 1 und 2)

Im Nordwesten des Plangebiets stehen zwei zweigeschossige Wohnhäuser, die vor ca. 20 Jahren errichtet wurden. Für diese Grundstücke wird ein "Allgemeines Wohngebiet" (WA 2) ausgewiesen. Die Baugrenze verläuft in 3 m Abstand zur Grundstücksgrenze und umschließt die Wohnhäuser. Als Maß der baulichen Nutzung wird eine Zweigeschossigkeit (II), eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt.

Ein weiteres "Allgemeines Wohngebiet" (WA 1) wird im Norden des Plangebiets ausgewiesen. Auf dem Flurstück 18/1 befindet sich ein als Wohnhaus genutztes Gebäude, das an der Südseite ohne Grenzabstand errichtet wurde. Die Baugrenze verläuft entlang der Gebäudeaußenseiten.

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine Eingeschossigkeit (I) und eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.

Die Erschließung des Grundstückes erfolgt über das nördlich angrenzende Flurstück 37/79, das von der örtlichen Feuerwehr genutzt wird. Die Stadt geht davon aus, dass die Erschließung durch Wege-rechte gesichert ist.

A.5.4 Wirtschaftsweg

In der Mitte des Plangebiets verläuft ein schmale Wegeparzelle im städtischen Eigentum ("Piester Weg"). Sie dient der Bewirtschaftung der inneren Garten- und Wiesenflächen. Der Weg soll weiterhin

ausschließlich für diese Zwecke zur Verfügung stehen, um die bestehenden Freiflächen hierfür erreichen zu können. Die Wegeparzelle wird deshalb als "Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg" festgesetzt.

Für eine weitergehende Erschließung der südlich und nördlich gelegenen Grundstücke ist der Rasenweg zu schmal; die Einsehbarkeit an der Straße "Piester Weg" ist unzureichend und durch die Nähe zur Einmündung in die "Jeinser Straße" wenig verkehrssicher. Eine andere als die oben beschriebene Nutzung als Wirtschaftsweg ist deshalb unzulässig.

A.6 Ver- und Entsorgung; Erschließung

Durch die umliegenden Straßen ist ein Anschluss an die örtlichen Versorgungsnetze für **Frischwasser**, den **Brandschutz** (Hydranten), **Gas**, **Strom**, **Telekommunikation** und **Abwasser** weiterhin gegeben.

Die **verkehrliche Erschließung** kann von außen über die bestehenden Straßen erfolgen. Innerhalb des Plangebietes ist eine Straßenerschließung in den Bauflächen über Privaterschließungen möglich. Hierfür sind privatrechtliche Vereinbarungen zu treffen.

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.7 Archäologische Denkmalpflege

Seitens der Denkmalpflege der Region Hannover wurde mitgeteilt, dass im direkten Umfeld des Plangebietes beim Bau des Rathauses bereits prähistorische Siedlungsspuren erfasst wurden und damit gerechnet werden muss, dass sich die Fundstelle bis zum Plangebiet hin ausdehnt. Insbesondere sind die bislang wenig versiegelten Flächen im Plangebiet von Interesse.

Es wurde deshalb folgender Hinweis gegeben: Im direkten Umfeld des Plangebietes ist eine archäologische Fundstelle bekannt. Mit dem Auftreten archäologischer Funde und Befunde im Plangebiet ist dringend 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.

A.8 Boden- und Grundwasserschutz

Seitens der Unteren Bodenschutzbehörde der Region Hannover wurde darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet altlastenverdächtige Flächen gemäß § 2 (4) des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) befinden, da hier bedingt durch die derzeitige / frühere Nutzung (Spedition, KFZ-Werkstatt, Sägewerk) mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wird / wurde, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenverunreinigungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit besteht.

Im Rahmen nachfolgender Baugenehmigungsverfahren auf diesen Flächen ist die Untere Bodenschutzbehörde der Region Hannover zu beteiligen.

Betroffen sind die Flurstücke 39/3, 28/1, 29/3 und 29/5 der Flur 7 in der Gemarkung Pattensen.

A.9 Städtebauliche Werte

Das Plangebiet umfasst:

Gesamtgröße rd. 53.704 qm

davon:

Mischgebiet (MI) 21.279 qm

Dorfgebiet (MD) 28.673 qm

Allgemeines Wohngebiet (WA) 2.765 qm

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
"Wirtschaftsweg" 987 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 Landschaftspflege 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 30.07.2017) in Verbindung mit § 18 Abs. 1 BNatSchG (i.d.F. vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15. September 2017) 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. Die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO bleiben unterhalb des gesetzlichen Schwellenwertes von 20.000 qm. 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". 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 Standort und Art des Vorhabens, Festsetzungen

Der Steintoranger befindet sich als Teil der inneren, dicht bebauten Ortslage von Pattensen südöstlich des Stadtkerns. Die Stadt Pattensen beabsichtigt, im Siedlungsbereich zwischen der "Göttlinger Straße", der "Jeinser Straße" und der "Braunschweiger Straße" zur Vermeidung einer unkontrollierten Entwicklung den Gebäude- und Freiflächenbestand zu sichern. Für die bereits erschlossenen Grundstücke an den Straßen sollen moderate Ausbaumöglichkeiten zugelassen werden. Der Geltungsbereich umfasst landwirtschaftliche und gewerbliche Nutzungen, Wohnnutzungen sowie Freiflächen. Nordwestlich des Plangebietes ist das neue Rathaus der Stadt entstanden, der geltende Bebauungsplan Nr. 140 B "Steintoranger - Rathaus" trifft die rahmengebenden Festsetzungen. Für den übrigen Raum des Steintorangers lagen in der jüngeren Vergangenheit mehrere Planungsansätze vor, jedoch konnte sich keine Variante durchsetzen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 140 A "Steintoranger" setzt die Stadt unter anderem "Mischgebiete" fest, die auch den zentralen Bereich mit teils brachgefallenen Gärten und einer Grünlandfläche umfassen. Hier erfolgt zur Wahrung des derzeitigen Charakters nur eine Ausweisung als "nicht überbaubare Grundstücksfläche" mit einer geringen Überbaubarkeit für untergeordnete bauliche Anlagen wie Schuppen und Gartenhäuser. Im Süden des Geltungsbereiches wird auch wegen der vorhandenen Nutzungen durch zwei Bauernhöfe ein "Dorfgebiet" ausgewiesen. Zwei "Allgemeine Wohngebiete" im Nordwesten und Norden beinhalten Grundstücke mit Wohnhäusern. Der Bebauungsplan setzt die Wegeparzelle, die den Zentralbereich erschließt, zukünftig als "Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Wirtschaftsweg" fest.

B.1.1.2 Angaben zum Landschaftsraum

Pattensen liegt innerhalb der naturräumlichen Einheit "Calenberger Lössbörde" im Teilbereich "Pattenser Ebene". Östlich der "Pattenser Ebene" teilt das Leinetal die Börde, die sich mit der "Braunschweig-Hildesheimer Lössbörde" weit nach Osten fortsetzt. Die Bördelandschaft verbindet das norddeutsche Tiefland mit dem südlich und südwestlich angrenzenden Hügel- und Bergland. 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.

B.1.1.3 Umfang des Vorhabens und Bedarf an Grund und Boden

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umschließt die Flurstücke 22/1, 23/1, 24/1, 26/4, 27/1, 28/1, 29/3, 29/4, 29/5, 30/1, 31/1, 32/1, 33/1, 34/1, 37/56, 37/76, 37/59, 38/2, 38/16, 38/17, 38/18, 38/19, 38/29, 38/30, 38/31, 38/41, 38/42, 38/43, 38/44, 38/45, 38/46, 38/47, 38/49, 38/52, 38/53, 39/3, 39/4, 43/10, 43/11, 43/12, 43/15, 43/16, 43/17, 43/18, 43/19, 43/21, 43/23, 43/25, 43/26, 111/21, 111/22 sowie eine Teilfläche des Flurstückes 37/79, Flur 7, Gemarkung Pattensen.

Das Plangebiet umfasst insgesamt rund 53.704 qm, davon sind ausgewiesen als:

- Mischgebiet (MI)	21.279 qm
- Dorfgebiet (MD)	28.673 qm
- Allgemeines Wohngebiet (WA)	2.765 qm
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Wirtschaftsweg"	987 qm

B.2 Auswirkungen auf Natur und Umwelt

B.2.1 Umweltzustand und Bewertung der Umweltmerkmale

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im unbeplanten Zustand werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegungen zu geben. Anschließend werden die mit der Durchführung der Planung verbundenen Veränderungen des Umweltzustandes dokumentiert und bewertet. Die aus dem Vollzug der Planung entstehenden erheblichen Umweltauswirkungen werden herausgestellt. Das Untersuchungsgebiet umfasst den gesamten Geltungsbereich vollständig sowie im Einzelfall die direkt angrenzenden Flächen.

B.2.1.1 Mensch

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit jeglicher Planung die Auswirkungen auf das Wohn- und Lebensumfeld von Bedeutung. Die "Göttinger Straße" (K223) sowie die "Jeinser Straße" (K219),

die auch den überörtlichen Verkehr aufnehmen, liegen nordwestlich bzw. nordöstlich des Geltungsbereiches. Im Seitenraum der Hauptverkehrsstraßen sind die Geräuschimmissionen erhöht, dies ist als Vorbelastung für das Planungsgebiet zu werten. Das mäßige Verkehrsaufkommen innerhalb des Geltungsbereiches vergrößert das Störungspotenzial durch Lärmbelastung nicht.

Bewertung

Da das anstehende Planverfahren keine tiefgreifenden Veränderungen im Plangebiet vorbereitet, ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen für den Menschen. Eine möglicherweise hinzukommende Bebauung kann zukünftig in geringem Umfang zusätzliche Geräuschimmissionen durch den Quell- und Zielverkehr verursachen.

B.2.1.2 Arten und Lebensgemeinschaften

Das Planungsgebiet liegt südlich der baumbestandenen Kreisstraßen K226 und K219, es ist umgeben von bebauten Flächen. Neben den Straßen grenzen der Betriebshof der Stadt, der Neubau des Rathauses, Wohngebäude mit Gärten und ein Verbrauchermarkt mit einer größeren Stellplatzanlage an. Innerhalb des Geltungsbereiches dominieren ebenfalls bebaute Flächen mit umgebenden Gärten sowie Verkehrs- und Lagerflächen. Im Südosten liegt als Teil einer Hofstelle eine Reitplatzanlage. Im Zentrum befinden sich eine mittels Rasenweg erschlossene, artenarme Grünlandfläche und mehrere Gärten, die teils brachgefallen sind. Die nicht mehr genutzten Bereiche weisen stellenweise neben Gras- und Krautfluren intensiven Gehölzaufwuchs auf. Sowohl der Freiraum im Zentrum als auch die großen freien Bereiche im Süden und Nordosten dienen zumindest temporär als Lagerflächen.

Die Karte im Anhang (Anlage 1) zeigt die Verhältnisse vor Ort. Jede Fläche ist im Regelfall einem Biotoptyp zugeordnet und mit einem Code gekennzeichnet. Bei der kleinräumigen Vergesellschaftung zweier Biotoptypen trennt ein Schrägstrich die Codes, ein in Klammern gesetzter Nebencode bezeichnet schwächer ausgeprägte Übergänge zu anderen Biotoptypen. Gestrichelte Grenzlinien zwischen einzelnen Biotoptypen zeigen unscharfe Übergänge. Kreis- bzw. Sternsymbole stellen größere Einzelgehölze dar (Laub- bzw. Nadelgehölze). Folgende Biotoptypen und Wertigkeiten sind im Planungsgebiet vorhanden (Benennung gemäß NLWKN, v. Drachenfels, 2011: Kartierschlüssel für die Biotoptypen in Niedersachsen; Bewertung gemäß NLWKN, v. Drachenfels, 2012: Einstufung der Biotoptypen in Niedersachsen).

<u>Codes</u>	<u>Bezeichnung des Biotoptyps</u>	<u>Bewertung</u>
BRU	Ruderalgebüsch	Wertstufe III
BRS	sonstiges naturnahes Sukzessionsgebüsch	Wertstufe III
GI	artenarmes Intensivgrünland	Wertstufe II
AT	basenreicher Lehm-/Tonacker	Wertstufe I
UHM	halbruderaler Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte	Wertstufe III
URF	Ruderalflur frischer bis feuchter Standorte	Wertstufe III
GRR	artenreicher Scherrasen	Wertstufe II
GRA	artenarmer Scherrasen	Wertstufe I
GRT	Trittrasen	Wertstufe I
BZE	Ziergebüsch aus überwiegend einheimischen Gehölzarten	Wertstufe II
HSE	Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Gehölzarten	Wertstufe III
HEB	Einzelbaum / Baumgruppe des Siedlungsbereichs	ohne Zuordnung
HEA	Allee / Baumreihe des Siedlungsbereichs	ohne Zuordnung
PHZ	Neuzeitlicher Ziergarten	Wertstufe I
PKG	Grabeland	Wertstufe I

PHO	Obst- und Gemüsegarten	Wertstufe I
Zusatz "b"	Brache, wenig gepflegte / ungenutzte Fläche	-
PFA	gehölzärmer Friedhof	Wertstufe I
PSR	Reitplatz / Paddock	Wertstufe I
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	-
ONZ	öffentlicher Gebäudekomplex	Wertstufe I

Gehölzarten

Ah	Bergahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>)
Bu	Rotbuche (<i>Fagus sylvatica</i>)
Ei	Eiche (<i>Quercus petraea</i> , <i>Quercus robur</i>)
Fi	Fichte (<i>Picea abies</i> , <i>Picea pungens</i> u.a.)
Hb	Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>)
Ki	Schwarzkiefer, weitere Zierarten (<i>Pinus nigra</i> u.a.)
Kv	Vogelkirsche (<i>Prunus avium</i>)
Li	Linde (<i>Tilia cordata</i>)
Mb	Mehlbeere (<i>Sorbus aria</i> , <i>Sorbus intermedia</i>)
Wa	Walnuss (<i>Juglans regia</i>)

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 Annäherung, Gefährdung und Seltenheit sowie die Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Das Gebiet ist aufgrund der anthropogenen Überformung insgesamt von geringer Bedeutung für das Schutzgut. Lediglich die brachgefallenen Gartenflächen und die größeren Laubgehölzbestände sind höher zu bewerten. Alle Einzelgehölze erhöhen die Strukturvielfalt des eher strukturarmen Planungsraumes. 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.

Es ist davon auszugehen, dass vor allem die vorhandenen Gehölzstrukturen der teils gehölzreichen Gartenbrachen einen Lebensraum für die **Tierarten des Siedlungsraumes**, insbesondere für siedlungstypische Vogelarten, darstellt. Auch können die Gärten und das Grünland Fledermäusen geeignete Nahrungshabitate bieten. Im Allgemeinen ist die Tierwelt der Biotoptypen im Siedlungsbereich gegenüber der Faunenausstattung ähnlicher Biotope außerhalb der Siedlung verarmt. Bei einer möglichen Besiedlung handelt es sich in der Regel um störungsunempfindliche Arten, die in unmittelbarer Nähe des Menschen leben.

Bewertung

Die Planung sichert hauptsächlich die vorhandenen Nutzungen, Möglichkeiten für moderate bauliche Ergänzungen bestehen vorrangig entlang der umgebenden Straßen. Innerhalb des höherwertigen Zentralbereichs mit den gehölzbestandenen Grundstücksflächen schränken die Festsetzungen des Bebauungsplans die bauliche Nutzung stark ein, der Erhalt des derzeitigen Zustandes steht im Vor-

dergrund. Der Charakter des Planungsraumes ändert sich im Grundsatz nicht. Dazu kommt, dass im unmittelbaren Umfeld ein vergleichbares Habitatangebot existiert. Für störungsunempfindliche Tierarten ist die ökologische Funktion des Gesamtgebietes auch bei einer Durchführung der Planung weiterhin erfüllt. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen ist daher grundsätzlich nicht zu erwarten. Artenschutzrechtliche Belange sind durch die Planung nicht berührt.

B.2.1.3 Boden und Fläche

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 des Drenthestadiums. Aus dem anstehenden Löss und Lösslehm entwickelte sich eine Pseudogley-Parabraunerde mit sehr hohem ackerbaulichem Ertragspotenzial (Klasse 6 auf einer siebenstufigen Skala; NIBIS-Kartenserver, LBEG). Sperrschichten im Unterboden oder Untergrund bewirken den zeitweiligen Stauwassereinfluss. Der Boden im Plangebiet weist besonders im feuchten Zustand eine sehr hohe potenzielle Verdichtungsempfindlichkeit auf, auf einer 7-stufigen Skala ist er der Stufe 5 zugeordnet (NIBIS-Kartenserver, LBEG).

Die Bewertung der Lebensraumfunktionen des Bodens erfolgt nach dem Natürlichkeitsgrad unter Berücksichtigung aktueller Beeinträchtigungen. Der Boden wurde bereits vor der Bebauung des Gebietes durch die langjährige ackerbauliche Bewirtschaftung überformt und verändert. Innerhalb der Ortslage weicht das Bodenprofil 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 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 auf, es handelt sich nicht um Extremstandorte mit hohem Biotopotenzial.

Bewertung

Der Boden ist aufgrund der bereits erfolgten Bewirtschaftung und Versiegelung gestört. Die geplanten Ausweisungen ermöglicht die Überbauung zusätzlicher Freiflächen in unbedeutendem Umfang. Hierdurch wird die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts nicht erheblich beeinträchtigt.

B.2.1.4 Wasser

Die **Grundwasser**neubildungsrate liegt im Planungsraum wie im näheren Umfeld mit ca. 201 mm - 250 mm / Jahr im mittleren Bereich. Die Durchlässigkeit der oberflächennahen Bodenschichten variiert im Westen stark, im Osten des Plangebietes ist sie hoch. Das Schutzzpotential der Grundwasserüberdeckung ist in großen Teilen hoch, nach Norden nimmt das Schutzzpotential ab (NIBIS-Kartenserver, LBEG). Die Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Verschmutzung ist somit überwiegend gering, im Norden liegt sie im mittleren Bereich. 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 eingeschränkt zur Grundwasserneubildung bei. Natürliche **Oberflächengewässer** sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Im Bearbeitungsgebiet oder in der Umgebung sind keine Wasser- oder Heilquellenschutzgebiete festgesetzt.

Bewertung

Das Plangebiet ist von allgemeiner Bedeutung für das Schutzgut, die vorhandene Überbauung setzt die Versickerungsrate aktuell herab. Der Bebauungsplan sichert die bauliche Nutzung in ihrem derzeitigen Bestand und ermöglicht lediglich eine moderate bauliche Entwicklung. Das Schutzgut Wasser wird durch das Vorhaben nicht erheblich beeinträchtigt.

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. 600 mm. Das Maximum der Niederschläge fällt im Sommerhalbjahr. Ein größeres Kalt- und Frischluftentstehungsgebiet, ausgehend vom Fuß des Deisters reicht über die Schilleniederung bis in die Ortslage hinein, der Planungsraum liegt am östlich Ende dieses Gebietes. Außerdem überschneidet der Planungsraum im Osten einen Kaltlufteinwirkungsbereich innerhalb der Siedlungsflächen (LRP Region Hannover 2013).

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungszusammenhangs, die Klimaelemente des Freilandes sind hier gedämpft. Neben bebauten bzw. versiegelten Flächen bestehen im Geltungsbereich größere unversiegelte Wiesen- und Gartenflächen, die zur Kaltluftbildung und Luftbefeuchtung beitragen. Die positive Wirkung beeinflusst das Mikroklima und beschränkt sich auf das unmittelbare Umfeld. Eine besondere klimatische Ausgleichsfunktion bezüglich der Frisch- bzw. Kaltluftproduktion liegt nicht vor. Das Schutzgut ist im westlichen und östlichen Bereich aufgrund der unmittelbaren Nähe zu den Kreisstraßen K226 und K219 durch Verkehrsimmissionen aktuell leicht vorbelastet. Der nördliche Planungsraum wird als bioklimatisch belastetes Gebiet eingestuft (LRP Region Hannover 2013).

Bewertung

Insgesamt handelt es sich beim Planungsgebiet um einen klimatisch weniger vorbelasteten Bereich mit einer unbedeutenden Funktion für den Klimaausgleich. Bei der möglichen Umsetzung neuer Bauvorhaben beschränken sich die Eingriffe auf den Planungsraum selbst. Während der Bauphase können sich zeitlich befristet die Abgase der Baufahrzeuge negativ auf die örtliche Luftqualität auswirken. Eine großräumige Klimaveränderung im umgebenden Stadtraum kann ausgeschlossen werden, das Schutzgut wird insgesamt nicht erheblich beeinträchtigt.

B.2.1.6 Orts- und Landschaftsbild

Der eben wirkende Geltungsbereich liegt inmitten des Siedlungszusammenhangs, Gebäude bestimmen die nähere Umgebung. Der historische Stadtkern befindet sich weiter nordwestlich, unmittelbare Bezüge zur offenen Landschaft bestehen nicht. Im Nordwesten und Nordosten grenzen zwei innerörtliche Hauptverkehrsstraßen an. Im Norden des Geltungsbereiches und direkt nördlich davon liegen neben wenigen Wohnhäusern mit Gärten einige großmaßstäbliche Gebäude mit umfänglichen Verkehrsflächen. Im Nordwesten steht das neue Rathaus der Stadt. Das Zentrum des Plangebietes bilden teils genutzte, teils brachgefallene Gärten sowie ein größerer Grünlandbereich, der partiell als Lagerfläche genutzt wird. Starker Gehölzaufwuchs bestimmt die Gartenbrachen. Punktuell sind Großgehölze vertreten, auffallend ist eine Gruppe alter, ausladender Hainbuchen südlich des Verbrauchermarktes. Im Süden folgen vier große, ältere Hofstellen mit weiteren, später hinzugesetzten

Gebäuden. Zum zentralen Freiraum vermitteln teils weitläufige Gärten bzw. Freibereiche, die mitunter auch in stärkerem Maß als Lagerflächen genutzt werden. Entlang der südlichen Plangeietsgrenze verläuft die Braunschweiger Straße mit einer raumbestimmenden Baumreihe aus großkronigen Linden.

Der Planungsraum ist in weiten Teilen nicht öffentlich zugänglich. Ausgehend vom "Piester Weg" erschließt ein Grasweg die mittig liegende Freifläche, allerdings fehlt die Einbindung in ein übergeordnetes Fußwegenetz. Damit hat der Geltungsbereich keine Bedeutung für die Erholungsfunktion.

Bewertung

Der Untersuchungsraum ist deutlich anthropogen überprägt, natürlich wirkende Teilflächen und Strukturelemente sind lediglich stellenweise in wahrnehmbaren Umfang vorhanden. Im Süden existieren mit den Hofstellen Reste der typischen Bauformen, damit bestehen Anklänge an die historisch gewachsene Siedlung. Der Geltungsbereich ist insgesamt von untergeordnetem Wert für das Schutzgut. Auf einer fünf-stufigen Skala wird er der Wertstufe 2 (von geringer Bedeutung) zugeordnet. Die Planung sichert die vorhandenen Nutzungen ohne tiefgreifende Änderungsmöglichkeiten zu eröffnen. Der Bebauungsplan lässt zukünftig lediglich bauliche Ergänzungen zu, die sich in die gegebene Siedlungssituation einfügen werden. Eine erhebliche Beeinträchtigung ist durch das Planungsvorhaben nicht zu erwarten.

B.2.1.7 Kulturgüter / Sachgüter

Im Planbereich ist der Gemeindeverwaltung das Vorkommen von Kultur- oder Sachgütern bzw. von Bodendenkmälern o. ä. nicht bekannt. Falls vor Beginn der Erdarbeiten archäologische Befunde ermittelt werden, ist der erforderliche Untersuchungsumfang im Rahmen der Ausbauplanungen maßnahmenkonkret mit der zuständigen Behörde abzustimmen. Sollten während der Erschließungsarbeiten kulturhistorische und archäologische Funde erfolgen, so werden die Fachbehörden unverzüglich davon unterrichtet. Die §§ 12 - 14 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes sind zu beachten. Eine erhebliche Beeinträchtigung dieses Schutzgutes ist unwahrscheinlich.

B.2.2 Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung

Bei einer Nicht-Durchführung der Planung wäre eine Bebauung nach den Vorschriften des § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) auch in die Randlagen des Zentralbereiches hinein möglich. Bei gesicherter Erschließung ist die Umsetzung eines baulichen Vorhabens entsprechend der Eigenart der Umgebung zulässig. Die naturschutzrechtlichen Belange sind dann im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zu behandeln.

B.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung

Wie einleitend bereits dargelegt, bedarf es in diesem beschleunigten Bebauungsplanverfahren nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB keiner Ausweisung von Ausgleichsmaßnahmen. Grünordnerische Maßnahmen setzt der Bebauungsplan zukünftig nicht fest.

Erhebliche Beeinträchtigungen von Lebensräumen besonders oder streng geschützter Tierarten sind nicht zu erwarten. Bei einer Umsetzung einzelner baulicher Vorhaben ist auszuschließen, dass Einzelindividuen verletzt oder getötet werden. Auch sind ggf. vorhandene Fortpflanzungs- und Ruhestätten vor Beeinträchtigungen zu schützen. Dies gilt insbesondere bei Vorhaben, die die gehölzreichen Flächen betreffen.

Nachteilige Auswirkungen auf den Boden werden durch die differenzierten GRZ-Festsetzungen gemindert. Im Rahmen eines möglichen Ausbaus kann der Einsatz von Baumaschinen den Zustand von Böden durch Bodenverdichtung besonders in feuchtem Zustand verschlechtern. Bodenarbeiten sind nur bei geeigneten Bodenwasserverhältnissen durchzuführen. Die auch zukünftig nicht überbauten Bereiche sind von der Befahrung mit Baufahrzeugen durch entsprechende Maßnahmen auszunehmen. Unvermeidliche Bodenbelastungen (z. B. Verdichtungen, Gefügeschäden) sollen sich auf das engere Baufeld beschränken.

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. Ministeriums 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. 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 beabsichtigt, mit dem Bebauungsplan Nr. 140 A "Steintoranger" den Siedlungsbereich zwischen der "Göttinger Straße", der "Jeinser Straße" und der "Braunschweiger Straße" zur Vermeidung einer unkontrollierten Entwicklung weitgehend in seinem derzeitigen Zustand zu erhalten. Das Planungsgebiet ist Teil eines baulich geprägten Kontextes ohne unmittelbare Bezüge zur offenen Landschaft. Es umfasst neben der Bebauung auch einen zentral liegenden Freiraum mit einer Grünlandfläche und mehreren brachgefallenen Teilbereichen. Der vorliegende Bericht beschreibt den Zustand von Natur und Landschaft im Geltungsbereich und der näheren Umgebung. Die natürlichen Gegebenheiten sind bereits stark verändert, für die Belange des Naturschutzes hat der Raum insgesamt eine geringe Bedeutung.

Der Bebauungsplan Nr. 140 A "Steintoranger" ermöglicht im Rahmen einer Bestandsergänzung moderate Ausbaumöglichkeiten. Dies kann zusätzliche Flächenversiegelungen in geringem Umfang zur Folge haben, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts nicht erheblich beeinträchtigen. Auch bei den übrigen Schutzgütern können erheblichen Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden. Innerhalb des höherwertigen Zentralbereichs mit den gehölzbestandenen Grundstücksflächen schränken die Festsetzungen des Bebauungsplans die bauliche Nutzung stark ein, der Er-

halt des derzeitigen Zustandes steht im Vordergrund. Naturschutzbereiche sowie artenschutzrechtliche Belange sind von der Planung nicht berührt. Denkmalschutzflächen oder -objekte bestehen nicht.

Für das Planungsvorhaben, das gemäß des vereinfachten Verfahrens für Bebauungspläne der Innenentwicklung durchgeführt wird, kommen Ausgleichsmaßnahmen nicht zur Anwendung. Der Bebauungsplan setzt keine grünordnerische Maßnahmen fest. Das Plangebiet wird sich auch zukünftig mit den möglichen moderaten baulichen Ergänzungen in den gegebenen Siedlungszusammenhang einfügen. Abschließend wird festgestellt, dass keine erheblichen, dauerhaften oder nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Teil C: Abwägung

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 öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB abgegeben worden sind, hat der Rat der Stadt Pattensen in seiner Sitzung am 21.06.2018 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 Pattensen beschlossen hat.

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

Bebauungsplan **Nr. 140 A "Steintoranger"**
Ortschaft **Pattensen**

Abwägung **der Stellungnahmen aus den Verfahrensschritten nach § 3 Abs. 2 BauGB - Öffentliche Auslegung und § 4 Abs. 2 BauGB - Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange**

Fachbehörde / Private	Stellungnahme	Abwägung
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Schreiben vom 05.04.2018	<p>Es kann nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung im Planbereich vorliegt.</p>	<p>Eine Untersuchung der Kampfmittelbelastung wird vor der Realisierung von Baumaßnahmen erfolgen. Die Stadt wird eine Untersuchung in Auftrag geben, so dass die Ergebnisse dann vorliegen.</p>
Region Hannover , Schreiben vom 09.05.2018 Brandschutz	<p>Zu dem Bebauungsplan Nr. 140 A "Steintoranger" der Stadt Pattensen wird aus der Sicht der Region Hannover als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung genommen:</p> <p><u>Brandschutz:</u></p> <p>Der Löschwasserbedarf für das Plangebiet ist nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW - unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung mit 1.600 l/min. über 2 Stunden sicherzustellen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung dargestellt. Sie sind im Rahmen der Ausbauplanung zu berücksichtigen.</p>

Fachbehörde / Private	Stellungnahme	Abwägung
<p>noch: Region Hannover, Brandschutz</p>	<p>Sofern das aus dem Leitungsnetz zu entnehmende Löschwasser der erforderlichen Menge nicht entspricht, sind zusätzlich noch unabhängige Löschwasserentnahmestellen in Form von z. B. Bohrbrunnen, Zisternen oder ähnlichen Entnahmestellen anzulegen.</p> <p>Hinsichtlich der Zugänglichkeit / Zuwegung, Aufstell- und Bewegungsflächen für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge wird allgemein auf die §§ 1 und 2 DVO-NBauO i. V. m. "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" verwiesen.</p>	<p>Das Plangebiet ist von außen durch die bestehenden Straßen erschlossen. Die Grundstücke sind geeignet, um ggf. zusätzliche Entnahmestellen darauf einzurichten. Dementsprechend bestehen die Voraussetzungen, den Brandschutz zu sichern.</p>
<p>Region Hannover, Naturschutz</p>	<p>Naturschutz: Die Regelungen des § 44 BNatSchG zum Artenschutz sind zu beachten.</p> <p><u>Zum Artenschutz:</u></p> <p>Im südlichen Bereich des Plangebietes sieht der Bebauungsplan ein Dorfgebiet vor, in dem eine "moderate bauliche Erweiterung und Änderung" (S. 5 der Begründung) ermöglicht werden soll. Teile dieses geplanten Dorfgebietes grenzen - lediglich getrennt durch die Braunschweiger Straße - direkt an Ackerflächen an.</p>	<p>Diese werden berücksichtigt.</p> <p>Südlich der "Braunschweiger Straße" liegen in geschlossener Bauungsreihe weitere landwirtschaftliche Hofanlagen sowie wohnbaulich genutzte Grundstücke. Südlich sind weitere Gehöfte und Wohngebiete ("Am Schneeegraben") vorgelagert. Lediglich eine kleine Teilfläche, die landwirtschaftlich genutzt wird, grenzt an die Braunschweiger Straße an, die als Erschließungsstraße von den umliegenden landwirtschaftlichen und gewerblichen Betrieben sowie durch die Wohngrundstücke kontinuierlich genutzt werden. Insofern ist die Aussage, das geplante Dorfgebiet grenze direkt an Ackerflächen an, nicht zutreffend.</p>

Fachbehörde / Private	Stellungnahme	Abwägung
<p>noch: Region Hannover, Naturschutz</p>	<p>Bei den Ackerflächen handelt es sich um potenzielle Feldhamster-Lebensräume. Nicht selten nutzen einzelne Tiere Gärten und Freiflächen innerhalb von ackernahen Siedlungsbereichen als Ausweichlebensraum, wenn sie in der Feldflur keine Nahrung oder Deckung finden.</p>	<p>Die Bebauung an der nördlichen Seite der Braunschweiger Straße (innerhalb des Plangebietes) ist fast vollständig bebaut und wird auch auf den Hof- und Freiflächen intensiv gewerblich und landwirtschaftlich genutzt, z.T. ist der Boden vorbelastet (s. auch Stellungnahme der UBB, Region Hannover).</p> <p>Die nördlich an das "Dorfgebiet" anschließenden Flächen stellen vorrangig gemähte Wiesen und mehr oder weniger gepflegte Gartenflächen dar; der Nutzgartenanteil ist gering. Eine Bewirtschaftung mit einem für Feldhamster attraktiven Nahrungsangebot (z.B. Weizen) findet bereits seit über 100 Jahren nicht mehr statt. Das Plangebiet befindet sich vollständig im Siedlungszusammenhang der Stadt.</p> <p>Eine Einwanderung des Feldhamsters ist äußerst unwahrscheinlich, zumal keine Nahrungsangebote für ihn bestehen. Die Querung der Straße stellt ein deutliches Hindernis dar, ebenso die Störung durch die "menschliche" Nutzung und die damit verbundene Haltung von Hunde und Katzen.</p> <p>Das Plangebiet, das eindeutig eine Siedlungsinnenlage darstellt, als Ausweichlebensraum einzustufen, und dann gleiche Kriterien anzuwenden, wie für potenziell geeignete Ackerflächen, die den natürlichen Lebensraum des Feldhamsters darstellen, wird als deutlich zu weitgehend und auch nicht zielführend erachtet.</p> <p>Das Dorfgebiet kann auch nicht als "ackernah" eingestuft werden, da der Siedlungsbereich südlich der "Braunschweiger Straße" eine deutliche Trennung zur Ackerfläche darstellt.</p>

Fachbehörde / Private	Stellungnahme	Abwägung
<p>noch: Region Hannover, Naturschutz</p>	<p>Somit kann nicht ausgeschlossen werden, dass Feldhamster durch Bautätigkeiten im genannten Bereich beeinträchtigt werden.</p> <p>Um eine Beeinträchtigung zu vermeiden, muss im Sommer eine Hamsterkartierung auf der Fläche des geplanten Dorfgelbietes sowie auf den südlich angrenzenden Ackerflächen (200 m-Radius) durchgeführt werden.</p> <p>Sollten sich dabei Hinweise auf das Vorkommen von Feldhamstern ergeben, sind in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) durchzuführen.</p>	<p>Es ist zu berücksichtigen, dass durch diesen Bebauungsplan der Innenentwicklung dem Feldhamster kein Lebensraum genommen wird, der ihm sonst zur Verfügung stand. Im Gegenteil: es werden Grünflächen gesichert und Bebauungsmöglichkeiten in der Innenlage eröffnet, Ackerflächen im Außenbereich werden dadurch nicht in Anspruch genommen.</p> <p>Eine lokale Hamsterpopulation, falls südlich auf den Ackerflächen vorhanden, wird in keiner Weise beeinträchtigt.</p> <p>Im übrigen sind durch die Regelungen des § 44 BNatSchG ausreichende Schutzvorschriften vorhanden, falls in einem seltenen Einzelfall ein Tier im Bauprozess gesichtet werden sollte.</p> <p>Letztendlich kann der methodische Ansatz nicht nachvollzogen werden, weil Ackerflächen und Innenbereichsflächen völlig unterschiedliche Lebensräume darstellen, die nicht zwangsläufig Rückschlüsse aufeinander zulassen, sodass unzutreffende Bewertungen die Folge sein könnten.</p> <p>In der Konsequenz wäre sonst jede Baumaßnahme innerhalb einer gewachsenen Ortschaft im Bördebereich ein Eingriff in einen potenziellen Rückzugsraum, der als solcher kein Lebensraum des Feldhamsters ist, und wäre quasi "rückwirkend" auszugleichen.</p> <p>Die Forderung der UNB wird zurückgewiesen.</p>

Fachbehörde / Private	Stellungnahme	Abwägung
<p>noch: Region Hannover, Naturschutz</p>	<p>Wenn zwischen der Kartierung und der Durchführung von Bautätigkeiten mehr als vier Wochen vergehen, ist kurz vor Baubeginn eine erneute Kontrolle der Bauflächen auf Hamsterbaue durchzuführen.</p> <p>Alternativ können direkt nach der Kartierung der Oberboden der Baufelder abgeschoben oder Schwarzbrachen eingerichtet werden, um eine Wiederbesiedlung durch Feldhamster zu vermeiden. Die Fläche muss dann bis zum Baubeginn vegetationsfrei gehalten werden (siehe Leitfaden "Berücksichtigung des Feldhamsters in Zulassungsverfahren und in der Bauleitplanung" des NLWKN vom April 2016).</p>	<p>Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Ackerflächen.</p>
<p>Region Hannover, Boden- und Grundwasserschutz</p>	<p><u>Boden- und Grundwasserschutz:</u> Aus Bodenschutzbehördlicher Sicht wird darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet altlastenverdächtige Flächen gemäß § 2 (4) des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) befinden, da hier bedingt durch die derzeitige / frühere Nutzung (Spedition, KFZ-Werkstatt, Sägewerk) mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wird / wurde, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenverunreinigungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit besteht.</p> <p>Im Rahmen nachfolgender Baugenehmigungsverfahren auf diesen Flächen ist die Untere Bodenschutzbehörde der Region Hannover zu beteiligen.</p> <p><u>Hinweis:</u> Es handelt sich um die Flurstücke 39/3, 28/1, 29/3 und 29/5 der Flur 7 in der Gemarkung Pattensen.</p>	<p>Die Hinweise werden in die Planzeichnung und Begründung aufgenommen.</p>

Fachbehörde / Private	Stellungnahme	Abwägung
<p>Region Hannover, Denkmalschutz</p>	<p><u>Denkmalschutz:</u> Baudenkmalpflegerische Belange werden durch die Planung nicht berührt.</p> <p>Seitens der archäologischen Denkmalpflege wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet mit dem Auftreten archäologischer Funde/Befunde gerechnet werden muss.</p> <p>Im direkten Umfeld wurden beim Bau des Rathauses bereits prähistorische Siedlungsspuren erfasst und es muss damit gerechnet werden, dass sich die Fundstelle bis zum Plangebiet hin ausdehnt, so dass insbesondere in den bislang wenig versiegelten Flächen im Plangebiet 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>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 den Plan selbst, den Zulassungsbehörden und den für die Bau- und Erdarbeiten im Plangebiet Verantwortlichen zur Kenntnis zu geben:</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es erfolgen entsprechende Hinweise in Begründung und Plan.</p>

Fachbehörde / Private	Stellungnahme	Abwägung
<p>noch Region Hannover, Denkmalschutz</p> <p>Region Hannover,</p> <p>Bauaufsicht</p>	<p>"Im direkten Umfeld des Plangebietes ist eine archäologische Fundstelle bekannt.</p> <p>Mit dem Auftreten archäologischer Funde und Befunde im Plangebiet ist dringend zu rechnen.</p> <p>Erdarbeiten im Plangebiet bedürfen daher einer denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 13 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG).</p> <p>Die Genehmigung ist <u>im Vorfeld</u> 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><u>Bauaufsicht:</u></p> <p>Im großen Teilbereich (zentral) MI mit den weiteren Festsetzungen: I; GRZ: 0,1 findet sich keine überbaubare Fläche.</p> <p>Die in der Begründung aufgeführte Möglichkeit der Errichtung von Nebenanlagen ist nur in Verbindung mit einer Hauptanlage möglich.</p>	<p>Zur besseren Übersicht werden die Gebiete im Bebauungsplan durchnummeriert. Das genannte Mischgebiet erhält die Nr. 3 (MI 3).</p> <p>Der Anregung der Region wird gefolgt. Da die Stadt Pattensen weiterhin untergeordnete, kleine Bauwerke wie Schuppen, Unterstände, Gartenhäuschen und ähnliches, die für die bestehende Nutzung der Grundstücke erforderlich sind, ebenso wie kleinräumliches Lagern zulassen möchte, wird dies textlich wie folgt festgesetzt:</p>

Fachbehörde / Private	Stellungnahme	Abwägung
<p>noch Region Hannover, Bauaufsicht</p>	<p>Eventuell lässt sich durch eine textliche Festsetzung die Möglichkeit zur Errichtung von Schuppen oder ähnliches in dem Bereich bis zu einer Grundfläche von xxx qm regeln.</p>	<p>"Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche des MI 3 sind bauliche Anlagen, die der Grundstücksnutzung dienen, zulässig, wie z.B. Schuppen, Unterstände, Gartenhäuser und La-gerflächen. Die Grundflächen der baulichen Anlage dürfen 10 % des Baugrundstücks im Sinne von § 19 Abs. 3 BauNVO und 75 qm nicht überschreiten. Die Oberkante baulicher Anlagen darf eine Höhe von 4,50 m über Geländeoberkante nicht überschreiten."</p>
<p>Region Hannover, Regionsstraßen</p>	<p><u>Regionsstraßen:</u></p> <p>Die Erschließung des Plangebietes erfolgt zur K 219_30.</p> <p>Aus straßenplanerischer Sicht wird darauf hingewiesen, dass die Baukosten für die Anbindung des Plangebietes an die o. g. Regi- onsstraße sowie die Mehrunterhaltungskosten für den geplanten Einzugsbereich von der Stadt Pattensen zu tragen sind.</p> <p>Es wird gebeten, die Ausführungspläne vor Baubeginn mit dem Fachbereich Verkehr der Region Hannover abzustimmen.</p> <p>Ferner ist die Erschließung des Plangebietes mit der Region Hannover abzustimmen.</p>	<p>Die Festsetzung von GRZ und Geschossigkeit für den Bereich MI 3 entfällt und wird durch die textl. Festsetzung ersetzt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Ausführung wird mit der Region abgestimmt, sobald Planun- gen vorliegen.</p>
<p>Region Hannover, Regionalplanung</p>	<p><u>Regionalplanung:</u></p> <p>Die Planung ist mit den Erfordernissen der Raumordnung verein- bar.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Fachbehörde / Private	Stellungnahme	Abwägung
<p>Zweckverband Abfallwirtschaft Region Hannover, Schreiben vom 02.05.2018</p>	<p>Wie aus der Begründung von SRL Weber hervorgeht, soll die bauliche Entwicklung vorrangig in Anbindung an den umgebenen Straßen erfolgen. Insofern wäre auf die satzungsgemäßen Bereitstellung der Wertstoffe am Fahrbahnrand, bzw. auf folgende Punkte bezüglich der Aufstellung/Bereitstellung von Abfallbehältern zu achten.</p> <p>Die Standplätze für Abfallbehälter sind in kürzester Entfernung zum Fahrbahnrand oder zum nächsten möglichen Halteplatz des Entsorgungsfahrzeuges einzurichten.</p> <p>Die Entfernung darf 15 m nicht überschreiten. Bei Transportwegen über 15 m zum Haltepunkt des Abfallsammelfahrzeuges müssen die Abfallbehälter entweder selbst zur Leerung am Halteplatz des Fahrzeuges bereitgestellt werden oder es muss der gebührenpflichtige Hol- und Bring-Service des Zweckverbandes in Anspruch genommen werden (§ 11 Abs. 4 der Abfallsatzung).</p> <p>Sollte eine verkehrliche Erschließung innerhalb des Plangebietes erfolgen und das Befahren mit 3-achsigen Entsorgungsfahrzeugen geplant werden, bitten wir Folgendes zu berücksichtigen.</p> <p>In diesem Falle müssten alle zu befahrenden Erschließungswege Lkw-gerecht ausgelegt sein und die Anfahrtsstellen so positioniert werden, dass sie von Entsorgungsfahrzeugen ohne Rückwärtsfahren (außer im Rahmen eines Wendemanövers) erreicht werden können.</p> <p>Ferner wäre "aha" durch den/die Grundstückseigentümer eine entsprechende Genehmigung zum Befahren des Privatgeländes zu erteilen (Haftungsausschluss).</p>	<p>Die Ausführungen sind im Rahmen der nachfolgenden Ausführungsplanung zu beachten.</p>

Fachbehörde / Private	Stellungnahme	Abwägung
	PRIVATE STELLUNGNAHMEN	
<p>Erbengemeinschaft W., Schreiben vom 25.04.2018</p>	<p>Die Erbengemeinschaft W., deren Mitglieder Frau B.K., Herr C.W. und Herr K. W. sind, ist Eigentümer des Grundstücks Flurstück 34/1 der Flur 7 der Gemarkung Pattensen. Dieses Grundstück soll in den räumlichen Geltungsbereich des o.a. Bebauungsplans einbezogen werden, den die Stadt derzeit ausstellen beabsichtigt. In dem Zusammenhang will die Stadt den Flächennutzungsplan berichtigen. Die Pläne, die bis zum 09.05.2018 öffentlich ausliegen, sind für uns Veranlassung, folgendes klarzustellen:</p> <p>Es ist zu begrüßen, dass die Stadt Pattensen gewillt ist, unser Grundstück und die anderen Grundstücke, die mit vergleichbaren Festsetzungen nördlich des Piester Weges überplant werden, als Mischgebiet festzusetzen.</p> <p>Damit ist grundsätzlich geklärt, dass diese Grundstücke dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, dienen sollen. Es wird eine Festsetzung angedacht, die die Wohn- und die verbliebenen landwirtschaftlichen Nutzungen im Norden bzw. Süden gegeneinander angemessen abfedert.</p> <p>Nicht einverstanden sind wir allerdings mit Detailregelungen in zwei Punkten, auf die wir nachfolgend eingehen:</p>	

Fachbehörde / Private	Stellungnahme	Abwägung
<p>noch: Erbengemeinschaft W.</p>	<p>1. Zunächst einmal fällt auf, dass Sie die Festsetzungen eines MI-Gebiets mit der Festsetzung einer Grundflächenzahl verbinden, die gerade einmal 0,1 beträgt. Das würde ja bedeuten, dass sowohl wir als auch unsere einschlägig betroffenen Nachbarn gerade einmal 10 % der Grundstücksfläche versiegeln dürfen. Wenn man bedenkt, dass auf die GRZ von 0,1 sämtliche versiegelten Flächen, also auch die Wege, die Flächen vor Einstellplätzen/Garagen, Terrassen usw. anzurechnen sind, bleibt damit keine ernsthafte Wohnungsbau- bzw. Gewerbenutzung, die noch aufgenommen werden könnte.</p>	<p>Ziel der Stadt Pattensen ist es derzeit, die städtebaulich wertvolle Innenlage des B-Planes Nr. 140 nach Auslaufen der Veränderungssperre vor einer Fehlentwicklung zu schützen und für ein zukünftiges Ausbaukonzept zu bewahren. Hochbauliche Anlagen sollen an den Rändern zu den bestehenden Straßen errichtet werden können. Im inneren Bereich (MI 3) werden nur kleinere, sich unterordnende bauliche Anlagen und Lagerungsprozesse zugelassen, wie sie dem derzeit dort stattfindenden Nutzungsumfang (Wiesen, Gärten (mit Schuppen), temporäres Abstellen von Arbeitsgeräten und -anhängern) entsprechen. Dementsprechend befinden sich nur in Zuordnung zu den Straßen "überbaubare Grundstücksflächen", in denen Hauptnutzungen errichtet werden können.</p> <p>Um diese Zielsetzung in der Planfassung eindeutiger zu fassen, wird auf die Festsetzung einer Grundflächenzahl und Geschossigkeit im innenliegenden "Mischgebiet" verzichtet.</p> <p>Es wird nunmehr textlich festgesetzt, dass innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche des MI 3 bauliche Anlagen, die der Grundstücksnutzung dienen, zulässig sind, wie z.B. Schuppen, Unterstände, Gartenhäuser und Lagerflächen. Die Grundflächen der baulichen Anlage dürfen 10 % des Baugrundstücks im Sinne von § 19 Abs. 3 BauNVO und 75 qm nicht überschreiten. Die Oberkante baulicher Anlagen darf eine Höhe von 4,50 m über Geländeoberkante nicht überschreiten.</p> <p>Bei einer Größe unseres Grundstücks von rd. 1.100 m² würden die sich bei einer GRZ von 0,1 ergebenden ca. 110 m² bereits durch solche "Infrastrukturflächen" verbraucht.</p>

Fachbehörde / Private	Stellungnahme	Abwägung
<p>noch: Erbengemeinschaft W.</p>	<p>Wenn wir dann noch in den Blick nehmen, dass unser Grundstück - wie die Nachbargrundstücke - zwar als Mischgebiet festgesetzt wird, aber nicht überbaut werden soll, irritiert uns Ihre Planung vollends.</p> <p>Es ist bauplanungsrechtlich, so haben wir uns durch einen Fachanwalt sagen lassen, nicht zulässig, gleichzeitig ein MI-Gebiet festzusetzen und dann zu bestimmen, dass in ihm (vgl. insoweit Seite 4 des Begründungsentwurfs) überhaupt nur mögliche Nebenanlagen wie Unterstände oder Schuppen" entstehen können.</p>	<p>Hier wird außer acht gelassen, dass innerhalb der "Mischgebiete" des B-Planes Nr. 140 A "überbaubare Flächen" in erheblichen Umfang ausgewiesen worden sind, die in Bezug zur äußeren, bestehenden Straßenerschließung liegen, wo derzeit auch eine Erschließung an bestehende Versorgungsnetze möglich ist. Für die inneren Flächen konnte in Abstimmung mit den Anliegern noch kein Erschließungssystem gefunden werden, das das öffentliche Interesse angemessen berücksichtigt.</p> <p>Dementsprechend wird hier lediglich der Bestand gesichert, damit eine sinnvolle zukünftige Nutzung nicht unmöglich wird.</p>
	<p>Unter Unterständen und/oder in Schuppen kann keinerlei Wohnnutzung aufgenommen, kann natürlich auch keine ernsthafte, mit den sonstigen einschlägigen Vorschriften des öffentlichen Rechts vereinbarte gewerbliche Nutzung aufgenommen werden.</p>	<p>Die Stadt Pattensen verfolgt damit ein Konzept, das das Plangebiet in seiner Gesamtheit und den übergeordneten Zusammenhang im Stadtgebiet betrachtet. Innerhalb des Mischgebietes werden dem Konzept entsprechend unterschiedliche Überbauungsgrade festgelegt. Damit werden die rechtlichen Regelungsmöglichkeiten des BauGB angewendet, um eine städtebauliche Ordnung herzustellen, wie es der kommunalen Aufgabe entspricht.</p>

Fachbehörde / Private	Stellungnahme	Abwägung
<p>noch: Erbengemeinschaft W.</p>	<p>Vor diesem Hintergrund erweist sich die Festsetzung eines MI-Gebiets als "Etikettenschwindel". Es wird zwar formal ein Gebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt, aber in ein und demselben Atemzug werden die Ausnutzungsziffern so "gedeckt", dass die für ein Baugebiet i.S.d. BauNVO nun einmal typische Hauptnutzung (hier: Wohnen und nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe) gar nicht erst aufgenommen werden kann.</p> <p>Das legt im übrigen auch, so haben wir uns sagen lassen, die Annahme nahe, die konkrete Ausfüllung der Festsetzung eines MI-Gebiets gründe auf der Absicht einer Verhinderungsplanung. Das soll, wenn wir richtig unterrichtet sind, interessierten Investoren seitens der Stadt auch so (sinngemäß) erklärt worden sein.</p> <p>2. In dem Zusammenhang bitten wir dann ausdrücklich auch, folgenden Umstand zu berücksichtigen: Der Piester Weg soll mit der Zweckbestimmung "Wirtschaftsweg" festgesetzt werden, also nicht als Erschließungsstraße. Die in der Zusammenschau unseres Grundstücks und aller Nachbargrundstücke nördlich des Piester Weges zu beurteilende relativ sehr große gemischte Baufläche ist von ihrer Erschließung her bislang planerisch gar nicht durchdrungen; insoweit finden sich in dem Planentwurf keinerlei Festsetzungen, die eine angemessene Erschließung gerade auch unseres Grundstücks gewährleisten.</p> <p>Wir denken nach alledem, dass Veranlassung besteht, die nun vorgestellte Planung noch einmal grundsätzlich zu überdenken.</p>	<p>Der Vorwurf eines Etikettenschwindels wird zurückgewiesen, da die Stadt ein städtebauliches Ziel verfolgt, wie oben dargelegt. Im übrigen ist zu berücksichtigen, dass einige der im Gebiet derzeit stattfindenden Nutzungen (Abstell- und Lagerungsvorgänge) im Rahmen der bestehenden Festlegungen des FNP (Wohnbauflächen) nicht zulässig sind. Durch die Festsetzung eines "Mischgebietes" wird der Nutzungsrahmen deutlich erweitert.</p> <p>Der Bebauungsplan verfolgt die Absicht, wertvolle städtebauliche Potenziale zu sichern und zu bewahren, gleichzeitig werden umfängliche Flächen für eine Bebauung geöffnet.</p> <p>Die Annahme einer Verhinderungsplanung geht demnach ins Leere.</p> <p>Die weiteren Ausführungen beruhen auf Hörensagen und sind ohne weiteren Belang.</p> <p>Es ist lediglich eine Erschließung zur Bewirtschaftung der bestehenden Gärten, Wiesen und Weideflächen vorgesehen. Die Erreichbarkeit der anschließenden Flächen ist so wie bereits seit Jahrzehnten möglich.</p> <p>Ziel dieses Bebauungsplanes ist zunächst die Bestandssicherung, da nach Auslaufen der Veränderungssperre ungeordnete Entwicklungen in dieser städtebaulich wertvollen Lage nicht ausgeschlossen werden können.</p> <p>Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes schafft die Voraussetzung, weitere Planungen ohne Zeitdruck zu verfolgen, bis ein Konzept für eine weitere, zukünftig tragfähige Entwicklung in dieser Zone gefunden worden ist.</p>

Fachbehörde / Private	Stellungnahme	Abwägung
<p>noch: Erbengemeinschaft W.</p>	<p>Dies gilt zumal in Anbetracht des Umstands, dass sich für uns bis heute nicht erschlossen hat, welche Gründe für die Stadt letztthin dafür maßgeblich waren, das im Kreis der Interessengemeinschaft abgestimmt gewesene Nutzungs- und Erschließungskonzept zu verwerfen.</p> <p>Wir sind gern bereit, die Angelegenheit mit Ihnen unter den angesprochenen Gesichtspunkten zu erörtern. Dazu bitten wir ggf. um einen Terminvorschlag.</p>	<p>Die der Stadt vorgelegten Unterlagen reichten nicht aus, um damit eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen; u.a. wurden Individualinteressen vorrangig verfolgt, notwendige öffentliche Belange wurden demgegenüber zurückgestellt.</p> <p>Weitere Planungsprozesse sind nach Rechtskraft dieses Bebauungsplanes möglich.</p>
<p>Private Stellungnahme, Frau K., Schreiben vom 03.05.2018</p>	<p>Ich bin u.a. Eigentümerin der Grundstücke Flurstück 28/1 und 29/4 aus Flur 7 der Gemarkung Pattensen.</p> <p>Diese Grundstücke sollen in den räumlichen Geltungsbereich des o.a. Bebauungsplans einbezogen werden, den die Stadt derzeit aufstellen möchte. In dem Zusammenhang will die Stadt den Flächennutzungsplan berichtigen. Dazu möchte ich folgenden klarstellen:</p>	<p>Die o.g. genannten Grundstücke befinden sich innerhalb einer "nicht überbaubaren Grundstücksfläche" eines Mischgebietes, in dem eine Grundflächenzahl von 0,4, eine Geschossflächenzahl von 0,8 und Zweigeschossigkeit festgesetzt ist.</p> <p>Gegenstand der genannten Festsetzungen waren lediglich die inneren Mischgebietsflächen (M 3).</p>
	<p>Es kann also weder Wohnnutzung, noch gewerbliche Nutzung aufgenommen werden. Nach meinen Informationen ist es nicht zulässig, ein Mischgebiet festzusetzen und gleichzeitig keine dementsprechende Bebauung zuzulassen.</p>	<p>Hier wird außer acht gelassen, dass innerhalb der "Mischgebiete" des B-Planes Nr. 140 A "überbaubare Flächen" in erheblichen Umfang ausgewiesen worden sind, die in Bezug zur äußeren, bestehenden Straßenerschließung liegen.</p>

Fachbehörde / Private	Stellungnahme	Abwägung
<p>noch: Private Stellungnahme Frau K.</p>		<p>Ziel der Stadt Pattensen ist es, die städtebaulich wertvolle Innenlage des B-Planes Nr. 140 A nach Auslaufen der Veränderungssperre vor einer Fehlentwicklung zu schützen und für ein zukünftiges Ausbaukonzept zu bewahren. Hochbauliche Anlagen sollen an den Rändern zu den bestehenden Straßen errichtet werden können, wo derzeit auch eine Erschließung an bestehenden Versorgungsnetze möglich ist. Dementsprechend befinden sich nur in Zuordnung zu den Straßen "überbaubare Grundstücksflächen".</p> <p>Um diese Zielsetzung in der Planfassung eindeutiger zu fassen, wird auf die Festsetzung einer Grundflächenzahl und Geschossigkeit im innenliegenden "Mischgebiet" M 3 verzichtet.</p> <p>Es wird nunmehr textlich festgesetzt, dass innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche des M1 3 bauliche Anlagen, die der Grundstücksnutzung dienen, zulässig sind, wie z.B. Schuppen, Unterstände, Gartenhäuser und Lagerflächen. Die Grundflächen der baulichen Anlage dürfen 10 % des Baugrundstücks im Sinne von § 19 Abs. 3 BauNVO und 75 qm nicht überschreiten. Die Oberkante baulicher Anlagen darf eine Höhe von 4,50 m über Geländeoberkante nicht überschreiten.</p> <p>Ich lege gegen dieses Vorhaben Einspruch ein und bitte deshalb, diese Planung noch einmal zu überdenken.</p>

Fachbehörde / Private	Stellungnahme	Abwägung
<p>Private Stellungnahme von Herrn H. O., Schreiben vom 03.05.2018</p> <p>Rechtsanwälte Dr. Lippmann, Ritter & Coll., Fax vom 08.05.2018, Vertretung für Herrn H. L.</p>	<p>Nach Einsichtnahme, Erörterung u. Rücksprache durch Herrn M. Greve regen wir an, dass das zur Zeit teilweise brach liegende ehemalige Grundstück der Zimmerei u. Sägewerk Göttinger Str. 77 in kompletter Tiefe als Mischgebietsfläche bzw. allgemeines Wohngebiet ausgewiesen wird.</p> <p>in obiger Angelegenheit zeige ich an, dass mich Herr H. L., ... mit der Wahrnehmung seiner rechtlichen Interessen beauftragt hat. Ordnungsgemäße Bevollmächtigung wird anwaltlich versichert.</p> <p>Mein Mandant ist Eigentümer der Flurstücke 38/74 und 38/2 im Plangebiet des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 140 A, "Steintoranger" gemäß § 13a BauGB. Zu dem Bebauungsplan mache ich namens und in Vollmacht meines Mandanten, im Zuge der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, folgende Anregungen und Bedenken geltend:</p> <p>1. Es bestehen schon Bedenken, ob und inwieweit das gewählte Verfahren nach § 13a BauGB das richtige Planungsverfahren ist. Dies ist allein schon an der Bilanzierung der zulässigen Grundfläche im Plangebiet festzumachen, die 20.000 m² nicht überschreiten darf.</p>	<p>Das Grundstück ist in kompletter Tiefe als Mischgebiet ausgewiesen. Eine "überbaubare Grundstücksfläche" ist jedoch nur im Anschluss an die Straße festgesetzt, weil die Stadt Pattensen derzeit nur eine Bestandssicherung verfolgt und im östlichen Grundstücksteil sich umfänglicher Grünbestand befindet. Für eine größere Überbaubarkeit müsste ein Erschließungskonzept entwickelt werden, das über die Bestandssicherung hinausgeht. Die Festsetzung der Baugrenze wird deshalb innerhalb dieses Bauleitplanverfahrens beibehalten.</p> <p>(Anm.: gemeint ist wohl das Flurstück 38/47)</p>

Fachbehörde / Private	Stellungnahme	Abwägung
<p>noch: Rechtsanwälte Dr. Lippmann, Ritter § Coll.</p>	<p>Ausweislich der vorliegenden Unterlagen ist nicht nachvollziehbar, wie der angeblich maßgebende Betrag von 18.028,41 m² zustande gekommen ist.</p> <p>Sind bei der Berechnung nur die Hauptgebäude berechnet worden, so fehlen die Nebengebäude, die bei der GRZ-Berechnung zu berücksichtigen wären. Den Planunterlagen ist eine nachvollziehbare Berechnung insoweit nicht zu entnehmen.</p> <p>Im Weiteren ist anzumerken, dass die Zahl der 18.028,41 m² nur deswegen zustande gekommen ist, weil die Grundstücke meines Mandanten mit einer funktionslosen Mischgebietsfestsetzung bei einer GRZ von 0,1 dargestellt wurde.</p>	<p>Die Flächenwerte sind in den Unterlagen zur 1. Berichtigung des Flächennutzungsplans der Stadt Pattensen tabellarisch und nachvollziehbar dargestellt, die als Bestandteil dieses Bauleitplanverfahrens ebenfalls öffentlich ausgelegt haben.</p> <p>Gem. § 13 a BauGB Abs. 1 Satz 2 ist die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung zu gründen zu legen. Dies ist hier erfolgt.</p> <p>Die zulässige Grundfläche stellt die Grenze dar, die von den Grundflächen von Haupt- und Nebengebäuden nicht überschritten werden darf (GRZ I). § 19 Abs. 4 BauNVO lässt eine Überschreitung der zulässigen Grundflächen von Nebenanlagen zu (GRZ II).</p> <p>Die Beurteilung, ob ein Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt werden kann, richtet sich nur nach der zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (GRZ I).</p> <p>Ziel der Stadt Pattensen ist es derzeit, die städtebaulich wertvolle Innenlage des B-Planes Nr. 140 A nach Auslaufen der Veränderungssperre vor einer Fehlentwicklung zu schützen und für ein zukünftiges Ausbaukonzept zu bewahren.</p> <p>Innerhalb der Mischgebietsflächen (MI 1 bis MI 4) sind Nutzungen entsprechend § 6 BauNVO zulässig.</p>

Fachbehörde / Private	Stellungnahme	Abwägung
<p>noch: Rechtsanwälte Dr. Lippmann, Ritter § Coll.</p>	<p>Nach der Rechtsprechung über die Funktionslosigkeit von Festsetzungen in einem Bebauungsplan, können derartige Festsetzungen auch nicht dazu herangezogen werden, um auf diese Art und Weise den Schwellenwert von 20.000 m² im Sinne des § 13a BauGB zu unterschreiten.</p>	<p>Hochbauliche Anlagen sollen an den Rändern zu den bestehenden Straßen errichtet werden können. Im inneren Bereich (MI 3) sollen nur kleinere, sich unterordnende bauliche Anlagen und Lagerungsprozesse zugelassen werden, wie sie sich in den derzeit dort stattfindenden Nutzungsumfang (Wiesen, Gärten (mit Schuppen), temporäres Abstellen von Arbeitsgeräten und -anhängern) einordnen.</p> <p>Diese Nutzungen entsprechen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und können gem. § 23 Abs. 5 BauNVO in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.</p> <p>Mit der Festsetzung von einer Grundflächenzahl und einer Geschossigkeit im MI 3 bestand die Absicht, das Maß der baulichen Nutzung für diese Nebenanlagen, entsprechen der oben genannten Zielsetzung, zu regeln.</p> <p>Nach Rücksprache mit der Bauordnung der Region Hannover wird jetzt zur Klarstellung von einer Festsetzung einer Grundflächenzahl und Geschossigkeit abgesehen.</p> <p>Das Maß der baulichen Nutzung der Nebenanlagen wird stattdessen durch eine textliche Festsetzung zu den maximal zulässigen Grundflächen und zur Gebäudehöhe geregelt.</p> <p>Dementsprechend wurde nicht ein geringerer Überbauungsgrad gewählt, um eine Verfahrensart zu erreichen, sondern um das städtebauliche Konzept der Stadt Pattensen zur Bestandssicherung zu verwirklichen.</p>

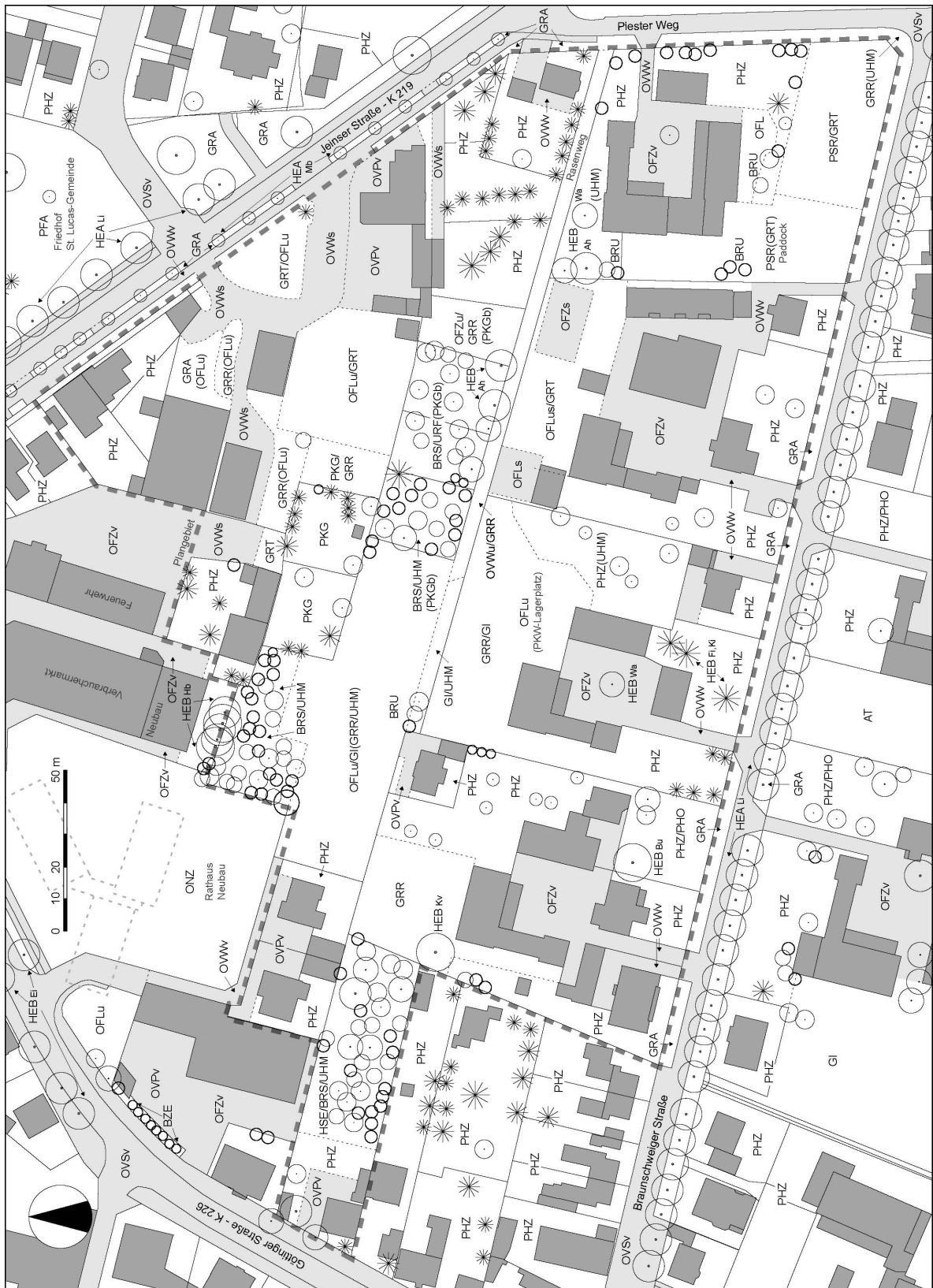
Fachbehörde / Private	Stellungnahme	Abwägung
<p>noch: Rechtsanwälte Dr. Lippmann, Ritter § Coll.</p>	<p>Insoweit ist festzuhalten, dass nicht erkennbar ist, welche Nutzungen zur Berechnung des Schwellenwertes herangezogen wurden. Weiterhin ist festzuhalten, dass eine zweifelsfrei funktionslose Festsetzung berücksichtigt wurde, die zweifelsfrei dazu dient, überhaupt den Schwellenwert nicht zu überschreiten. Von daher ist das gewählte Verfahren rechtswidrig.</p> <p>2. Die beabsichtigten Festsetzungen für die Grundstücke meines Mandanten im Bebauungsplanentwurf mit MI und einer Grundflächenzahl von 0,1 bei einer eingeschossigen Bebauung ist rechtswidrig und funktionslos.</p> <p>Die Festsetzung eines Mischgebietes soll dazu führen, dass sich auf den Flächen sowohl gewerbliche als auch Wohnnutzungen etablieren können.</p> <p>Dementsprechend ist für derartige Flächen auch eine funktionsfähige Grundflächenzahl festzusetzen. Gleiches gilt für die Geschossigkeit. Dies ist im vorliegenden Fall nicht gegeben, da max. 10 % eines Grundstückes mit den zulässigen Nutzungen überbaut werden können.</p> <p>Im Hinblick auf die Größe der Grundstücke ist eine adäquate Nutzung, wie sie auf den benachbarten Grundstücken vorgesehen sind bzw. vorhanden sind, nicht möglich. Gleiches gilt für die Geschossigkeit, die hier festgesetzt wird.</p>	<p>Eine Funktionslosigkeit setzt voraus, dass eine Umsetzbarkeit bauleitplanerischer Festsetzungen auf unabsehbare Zeit nicht möglich ist. Die Festsetzung greift den vorhandenen Zustand auf und sichert ihn im Rahmen planungsrechtlicher Mittel. Die Festsetzung ist auf die unmittelbare Umsetzbarkeit ausgerichtet, eine Funktionslosigkeit liegt deshalb nicht vor.</p> <p>Hier wird außer acht gelassen, dass die "Mischgebiete" innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 140 A in ihrer Gesamtheit zu betrachten sind. Es sind innerhalb der "Mischgebiete" überbaubare Flächen in erheblichen Umfang ausgewiesen worden, die entsprechend dem städtebaulichen Konzept in Bezug zur äußeren, bestehenden Straßenerschließung liegen.</p> <p>Es werden die Regelungen des § 16 Abs. 5 BauNVO angewendet, wonach für Teile des Baugebietes unterschiedliche Festsetzungen für das Maß der baulichen Nutzungen getroffen werden können.</p>

Fachbehörde / Private	Stellungnahme	Abwägung
<p>noch: Rechtsanwälte Dr. Lippmann, Ritter § Coll.</p>	<p>Von daher fehlt es an einer sinnvollen Nutzbarkeit der Grundstücke unseres Mandanten. Insoweit rege ich an, dass für die Grundstücke meines Mandanten eine vergleichbare Festsetzung, wie in der Umgebung, vorgenommen wird. Es sollte eine Mischgebietsnutzung festgesetzt werden, die mit einer zweigeschossigen Bebauungsmöglichkeit versehen wird.</p> <p>Die GFZ sollte 0,4 betragen, die GRZ 0,8. Alternativ wäre es sinnvoll, wenn der Bebauungsplan eine Nutzung entsprechend des anliegenden Bebauungskonzeptes vom 24.06.2016 des Planungsbüros SRL Weber zulassen würde.</p> <p>Sollte eine solche Festsetzung nicht erfolgen, so wird zu prüfen sein, ob und inwieweit die Funktionslosigkeit der Festsetzung für den Bebauungsplan im Hinblick auf die Grundstücke meines Mandanten gegeben ist.</p> <p>Darüber hinaus sei darauf hingewiesen, dass es sich bei den Festsetzungen für die Flurstücke meines Mandanten im Entwurf des Bebauungsplanes um eine bewusste Verhinderungsplanung zulasten meines Mandanten handelt. Ausweislich der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes heißt es dort:</p>	<p>Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes nehmen die vor Ort festgestellten Nutzungen auf und sichern sie planungsrechtlich ab. Dabei wird davon ausgegangen, dass die ausgeübten Nutzungen sinnvoll sind.</p> <p>Im übrigen wird darauf hingewiesen, dass sich die auf dem Grundstück stattfindenden Lager- und Abstellvorgänge im Rahmen des derzeit noch wirksamen Flächennutzungsplanes, der hier "Wohnbauflächen" darstellt, nicht in den Nutzungsrahmen einordnen lassen, und damit vermutlich unzulässig sind. Im geplanten Mischgebiet wären sie zulässig.</p> <p>Diese Anregung entspricht nicht dem Planungskonzept dieses Bebauungsplanes, der eine Bestandssicherung für die Innenlage vorsieht.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die Anlage der Stellungsnahme nicht beigelegen hat .</p> <p>Es besteht kein Anspruch auf eine bestimmte Festsetzung oder Ausweisung in einem Bebauungsplan (vgl. § 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB).</p>

Fachbehörde / Private	Stellungnahme	Abwägung
<p>noch: Rechtsanwälte Dr. Lippmann, Ritter § Coll.</p>	<p>"Die inneren Wiesen- und Gartenflächen werden als "Mischgebiet" ausgewiesen, jedoch nur als "nicht überbaubare Grundstücksfläche". In Bezug auf mögliche Nebenanlagen, wie Unterstände oder Schuppen, wird eine Eingeschossigkeit und eine geringe Grundflächenzahl von 0,1 festgesetzt, da größere Bauwerke ausdrücklich in dieser Lage nicht gewünscht sind, um den derzeitigen Charakter zu bewahren und das Entwicklungspotenzial für eine zukünftige Nutzung zu sichern."</p> <p>Allein diese Begründung zeigt, dass eine typische Mischgebietsnutzung, wie sie die Festsetzung vorsieht, gerade verhindert werden soll. Die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ist insoweit eindeutig und dürfte zur Aufhebung des Bebauungsplanes für den Fall der Normenkontrolle führen.</p> <p>3. Es sei schon jetzt darauf hingewiesen, dass für den Fall, dass der vorherige Bebauungsplan andere bzw. positivere Ergebnisse für meinen Mandanten beinhaltet, soweit möglich Planungsschäden geltend gemacht werden.</p> <p>Ob und inwieweit ein Normenkontrollverfahren durchgeführt werden wird, hängt von den künftigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes hinsichtlich der Grundstücke meines Mandanten ab.</p> <p>Ich bitte höflichst um Bestätigung des Eingangs der Anregungen und Bedenken. Über den Fortgang des Verfahrens bitte ich Sie, mich auf dem Laufenden zu halten.</p>	<p>Eine Verhinderungsplanung liegt nicht vor, weil keine Ansprüche bestehen, denen die Festsetzungen des Bebauungsplanes entgegenstehen.</p> <p>Der vorherige Bebauungsplan ist rechtswirksam aufgehoben worden.</p>

Teil D: Anlagen

Auf den nächsten Seiten folgen die Anlagen zur Begründung

Anlage 1 zur Begründung: Biotoptypenkarte

Erläuterung der Biotoptypen-Codierung siehe Kapitel B.2.1.2 "Arten und Lebensgemeinschaften", Seite 10 der Begründung

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Pattensen hat in seiner Sitzung am 24.04.2014 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 140 A beschlossen. In seiner Sitzung am 13.03.2018 hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Pattensen den Aufstellungsbeschluss geändert. Der geänderte Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 20.03.2018 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Planverfasser

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

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Pattensen hat in seiner Sitzung am 13.03.2018 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 140 A einschließlich der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Ziffer 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 20.03.2018 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 140 A einschließlich der Begründung hat vom 29.03.2018 bis einschließlich 06.04.2018, sowie vom 16.04.2018 bis einschließlich 09.05.2018 gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Ziffer 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Pattensen hat in seiner Sitzung am 21.06.2018 den Bebauungsplan Nr. 140 A, nach Prüfung der Anregungen und Bedenken gem. § 3 Abs. 2 BauGB, als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 140 A ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 13.09.2018 im gemeinsamen Amtsblatt für die Region Hannover und die Landeshauptstadt Hannover Nr. 37 bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr. 140 A ist damit am 14.09.2018 rechtsverbindlich geworden.

Pattensen, den 31.08.2018

Siegel

gez. Schumann
Bürgermeisterin

Verletzung von Vorschriften

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

Pattensen, den

Bürgermeisterin