

## 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", 3. ÄNDERUNG gem. § 13a BauGB mit örtlicher Bauvorschrift gem. § 84 NBauO

## BEGRÜNDUNG

ABSCHRIFT



## Inhalt

<b>Teil A: Städtebauliche Begründung .....</b>	<b>1</b>
<b>A.1 Planungserfordernis.....</b>	<b>1</b>
<b>A.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan / Planverfahren .....</b>	<b>1</b>
<b>A.3 Lage .....</b>	<b>2</b>
<b>A.4 Planung .....</b>	<b>3</b>
<b>A.5 Ausweisungen des Bebauungsplanes.....</b>	<b>3</b>
A.5.1 Urbanes Gebiet (MU) .....	3
A.5.2 Geschossigkeit, Traufhöhe.....	3
A.5.3 Baugrenze.....	4
A.5.4 Grundflächenzahl.....	4
A.5.5 Festsetzungen zur Bepflanzung .....	4
<b>A.6 Ver- und Entsorgung; Erschließung.....</b>	<b>4</b>
<b>A.7 Archäologische Denkmalpflege .....</b>	<b>5</b>
<b>A.8 Artenschutz .....</b>	<b>5</b>
<b>A.9 Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung .....</b>	<b>6</b>
A.9.1 Erforderlichkeit.....	6
A.9.2 Inhalt der Örtlichen Bauvorschrift.....	6
<b>A.10 Bebauungsentwurf .....</b>	<b>7</b>
<b>A.11 Städtebauliche Werte .....</b>	<b>7</b>
<b>Teil B: Belange von Natur und Landschaft.....</b>	<b>8</b>
<b>B.1 Einleitung .....</b>	<b>8</b>
B.1.1 Planungsvorhaben .....	8
B.1.1.1 Standort und Art des Vorhabens, Festsetzungen .....	8
B.1.1.2 Angaben zum Landschaftsraum .....	8
B.1.1.3 Umfang des Vorhabens und Bedarf an Grund und Boden.....	9
<b>B.2 Auswirkungen auf Natur und Umwelt .....</b>	<b>9</b>
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 .....	13
B.2.1.4 Wasser .....	14
B.2.1.5 Klima.....	15
B.2.1.6 Orts- und Landschaftsbild.....	15
B.2.1.7 Kulturgüter / Sachgüter.....	16
B.2.2 Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung.....	16
B.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie grünordnerische Maßnahmen .....	16
<b>B.3 Zusätzliche Angaben .....</b>	<b>20</b>
B.3.1 Verwendete Untersuchungsmethoden.....	20
B.3.2 Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	21

<b>Teil C: Abwägungen .....</b>	<b>23</b>
<b>C.1 Abwägung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit) und § 4 Abs. 1 BauGB (Unterrichtung der Behörden).....</b>	<b>23</b>
<b>C.2 Abwägung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung) und § 4 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der Behörden) .....</b>	<b>41</b>
<b>Teil D: Anlagen .....</b>	<b>60</b>
<b>Anlage 1: Bebauungsentwurf .....</b>	<b>61</b>
<b>Verfahrensvermerke .....</b>	<b>63</b>

---

## **Teil A: Städtebauliche Begründung**

### **A.1 Planungserfordernis**

In Verbindung mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 140 A "Steintoranger" soll nunmehr auch der östlich anschließende Bereich geändert werden, um an dieser Stelle eine wohnbauliche Entwicklung zu ermöglichen.

Zunächst ist durch Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 140 A einer unkontrollierten baulichen Entwicklung des "Scheunenviertels" vorgebeugt worden, das sich in städtebaulich besonderer Lage am Rande der Innenstadt von Pattensen befindet, indem eine Sicherung des Bestandes der Gebäude und Freiflächen im Rahmen der vorhandenen Nutzungen erfolgte. Davor war in 2016/17 westlich anschließend das Rathaus der Stadt Pattensen innerhalb des B-Planes Nr. 140 B neu errichtet worden.

Jetzt sollen Flächen, die bislang Erschließungsflächen für die früheren Scheunen und Grün- bzw. Gartenflächen darstellten, für den Geschosswohnungsbau (mit gewerblichen Anteilen) als "Urbanes Gebiet" entwickelt werden. In zentraler Lage innerhalb des Stadtgebietes und in fußläufiger Nähe zur Kernstadt sollen hierfür Möglichkeiten geschaffen werden.

Westlich anschließend ist innerhalb der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 140 A die Errichtung einer Wohnanlage mit Seniorenpflegeheim und Seniorenwohnen geplant. Der Bereich der 3. Änderung schließt hier an. Das Erschließungskonzept für die 1. und 3. Änderung sieht eine gemeinsame Wegeföhrung mit Anschluss an die Jeinser Straße vor, die über in der 1. Änderung festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrechte vorbereitet wird (s. Bebauungsentwurf, Anlage zur Begründung).

Die Umsetzung ist innerhalb des bislang festgesetzten Rahmens eines Mischgebietes mit eingeschränkter Überbaubarkeit nicht möglich. Es besteht das Erfordernis, für den B-Plan Nr. 140 A in diesem Bereich eine 3. Änderung durchzuführen. Es soll ein "Urbanes Gebiet" (MU) ausgewiesen werden, weil darin neben dem Wohnen auch gewerbliche Anteile (wie z.B. Dienstleistungen, Büronutzungen o.ä.) zulässig sind, so dass Wohnen und Arbeiten in dieser Lage nahe der Altstadt ermöglicht werden. Eine 2. Änderung des B-Planes Nr. 140 A im westlichen Bereich an der "Göttinger Straße" befindet sich in Aufstellung.

Zur Einbindung des Vorhabens in den städtebaulichen Kontext wird eine örtliche Bauvorschrift über Gestaltung aufgestellt, die Regelungen zur Dachform, Dachneigung, Dachfarbe sowie zu den Stellplätzen enthält.

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

Bebauungspläne und ihre Änderungen müssen sich aus dem Flächennutzungsplan ableiten. Der Flächennutzungsplan stellt derzeit im Plangebiet "Gemischte Bauflächen" dar. Das geplante "Urbane Gebiet" lässt sich aus diesen Darstellungen entwickeln.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 140 A "Steintoranger", 3. Änderung soll im beschleunigten Verfahren nach § 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) durchgeführt werden.

In diesem Bebauungsplan wird eine zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 qm festgesetzt. Das Plangebiet des B-Planes umfasst eine zulässige Grundfläche von 2.029 qm (Plangebietsfläche rd. 3.381 qm x GRZ 0,6). Da das Plangebiet im unmittelbaren räumlichen und zeitlichen Zusammenhang zur 1. Änderung des B-Planes steht, und voraussichtlich auch zur 2. Änderung stehen wird, sind hier die zulässigen Grundflächen mitzubetrachten. Für die 1. Änderung sind zulässige Grundflächen von 4.861 qm (Plangebietsfläche rd. 8.102 qm x GRZ

0,6), für die 2. Änderung zulässige Grundflächen von ca. 904 qm zu erwarten (voraussichtlich WA; Plangebietsfläche rd. 2.261 qm x GRZ 0,4). Die damit insgesamt erreichten 7.794 qm zulässiger Grundfläche bleiben unterhalb des im § 13 a BauGB genannten Grenzwertes von 20.000 qm Grundfläche.

Es liegt ein artenschutzrechtliches Gutachten vor (COPRIS, 11.03.2022), die Ergebnisse werden innerhalb der Planaufstellung berücksichtigt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird voraussichtlich keine erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft verursachen. Sie begründet auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach den entsprechenden rechtlichen Vorschriften unterliegen.

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.

Die Voraussetzungen für die Durchführung des Verfahrens nach § 13 a BauGB werden dementsprechend erfüllt. Die Aufstellung des Bebauungsplans kann deshalb ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden.

Die Stadt Pattensen hat eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches durchgeführt.

### **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. Der Marktplatz in der Altstadt von Pattensen ist lediglich 500 m entfernt. Die südliche Plangebietsgrenze verläuft entlang der Nordgrenze der Grundstücke an der "Braunschweiger Straße", mit gemischten Nutzungen aus Wohnen, Gewerbe und Landwirtschaft. Östlich grenzen Grundstücke mit mehrgeschossigem Wohn- und Geschäftshäusern und einem Einfamilienhaus an der "Jeinser Straße" an.

Westlich des Plangebietes schließt die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 140 A an, mit der Planung eines Seniorenpflegeheims und des betreuten Wohnens in dreigeschossiger Bauweise innerhalb eines "Urbanen Gebietes" (MU). Nördlich des Plangebietes befinden sich die verbleibenden Scheunen des früheren "Scheunenviertels" und ihre Erschließungsflächen. Im Nordosten besteht eine Zufahrt an die "Jeinser Straße", die über eine private Zuwegung über das Plangebiet der 1. Änderung erreicht werden kann.

Der an der Südgrenze liegende Rasenweg ("Piester Weg"), der von der "Jeinser Straße" kommt, wird in das Plangebiet integriert.

Das Plangebiet wird im Süden durch Gartengrundstücke bestimmt, die unterschiedliche Pflegegrade bis hin zum Brachfallen aufweisen. Im Norden befinden sich Lager- und Erschließungsflächen der ehemaligen Scheunen, mit Rasenaufwuchs und Schotterflächen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 38/2, 38/53 sowie Teilflächen der Flurstücke 37/59, 27/1, 30/1, 38/49, 111/22, Flur 7, Gemarkung Pattensen.

## **A.4 Planung**

Im Bereich der 3. Änderung des B-Planes Nr. 140 A soll das Geschosswohnen in bis zu dreigeschossiger Bauweise ermöglicht werden.

Das Erschließungskonzept sieht vor, dass über eine interne Erschließungsstraße die Bereiche der 1. und 3. Änderung des B-Planes Nr. 140 A gemeinsam erschlossen werden können (s. Bebauungsentwurf). In der 1. Änderung werden mit einer Ausweisung von "mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen" Bereiche von Bebauung freigehalten, die einen privaten Straßenanschluss an die Jeinser Straße und die Erschließung der inneren Bereiche ermöglichen. Diese Ausweisung erfolgt in der 1. Änderung auch zugunsten von Flächen der 3. Änderung (davon ganz oder teilweise im Geltungsbereich der 3. Änd. des B-Planes 140 A liegend: 37/59, 27/1, 30/1, 38/53, 38/2), so dass diese Flächen auch von Westen erreicht werden können.

Außerdem kann auch eine Erschließung über plangebietsinterne Wegeflächen innerhalb der 3. Änderung des B-Planes Nr. 140 A oder direkt an die Jeinser Straße anschließend erfolgen.

Es wird darauf hingewiesen, dass für eine Privaterschließung weitere vertragliche Regelungen (wie Baulast, Grunddienstbarkeit, Miteigentum) zwischen den Einzeleigentümern der Grundstücke erforderlich werden, um eine durchgehende Zuwegung zu erreichen.

Der Piester Weg im Bereich des Plangebietes wird Teil des Baugrundstücks, ohne Erschließungsfunktion.

Für die Gebäude sind geneigte Dächer vorgesehen, um ein Einbindung in das kleinstädtisch und ebenso weiterhin dörflich geprägte Umfeld zu erreichen (s. hierzu örtl. Bauvorschrift).

Innerhalb des Plangebietes soll ein Grundbesatz von Baumanpflanzungen erfolgen, um eine Durchgrünung dieser Innenlage und ein attraktives Wohnumfeld bereitzustellen.

Entlang der Jeinser Straße wird die Anpflanzung einer Baumreihe festgesetzt, um zukünftig eine städtebaulich wirksame Einfassung an der bislang offenen Grundstücksseite zu erreichen.

## **A.5 Ausweisungen des Bebauungsplanes**

### **A.5.1 Urbanes Gebiet (MU)**

Im gesamten Plangebiet wird ein "Urbanes Gebiet" gem. § 6a BauNVO ausgewiesen. Damit wird das Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten mit gewerblichen Anteilen, z.B. Dienstleistungen, Büronutzungen, Praxen berücksichtigt. Nutzungen, die dem angestrebten Gebietscharakter widersprechen, und gemäß § 6a Abs. 3 ausnahmsweise zulässig wären (wie Vergnügungsstätten und Tankstellen) werden nicht zugelassen.

### **A.5.2 Geschossigkeit, Traufhöhe**

Als Maß der baulichen Nutzung wird die Dreigeschossigkeit (III) festgesetzt. Damit sind Gebäude bis zu drei Vollgeschossen zulässig, es können aber auch Gebäude mit weniger Geschossen errichtet werden. Für die Gebäudehöhe wird eine maximale Traufhöhe von 80 m über NN (Normal Null) festgesetzt. Der Höhenbezugspunkt liegt im südlichen Grenzbereich der Feuerwehr. Dort befindet sich ein Schachtdeckel mit einer eingemessenen Höhe von 68,89 m üNN, womit eine Traufhöhe von ca. 10-11 m über Gelände erreicht werden kann. Gleichzeitig wird innerhalb der "örtlichen Bauvorschrift" die Dachneigung eingeschränkt (15° - 35°), so dass sehr steile, dominante Dächer ausgeschlossen sind.

### A.5.3 Baugrenze

Die Baugrenze hält zur Nachbarschaft fast durchgängig einen Abstand von 3 m ein. Lediglich im Übergang vom Flurstück 30/1 zum Flurstück 29/5 verläuft sie auf der Grundstücksgrenze, um ein durchgängiges Baufenster zu den Ausweisungen des Ursprungsplanes Nr. 140 A zu schaffen.

### A.5.4 Grundflächenzahl

Als Grundflächenzahl wird 0,6 festgesetzt. Gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, sowie baul. Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche mitzurechnen. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundfläche der letztgenannten baulichen Anlagen um 50 % überschritten werden (GRZ II), jedoch nicht höher als GRZ 0,8. Demnach ist bei der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,6 für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (gem. § 14 BauNVO) eine Überschreitung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig.

### A.5.5 Festsetzungen zur Bepflanzung

Um eine angemessene Durchgrünung im Plangebiet im Verhältnis zur baulichen Nachverdichtung bereitzustellen, wird festgesetzt, dass mindestens 1 Baum je 500 qm Grundstücksfläche anzupflanzen ist (textl. Festsetzung Nr. 3). Des Weiteren wird festgesetzt, dass bei Stellplatzanlagen mit 4 oder mehr Stellplätzen ein standortgerechter Laubbaum je sechs Stellplätze gepflanzt werden soll, damit eine Beschattung größerer stark versiegelter Flächen erfolgt. Die Bäume sind dazu zwischen den Stellplätzen anzuordnen. Die Bäume der Stellplätze dürfen auf die grundstücksbezogenen festgesetzten Baumpflanzungen der textl. Festsetzung Nr. 3 angerechnet werden.

Um einen räumlichen Abschluss zur Jeinser Straße zu erhalten, und damit ein geschlossenes Gesamtbild im Straßenverlauf zu erreichen, wird eine Baumreihe an der nordöstlichen Grundstücksgrenze zur Jeinser Straße festgesetzt. Bislang war dies wegen der sehr offenen Zufahrtssituation zu den Scheunen und der damit verbundenen Nutzung nicht möglich bzw. erforderlich. Zukünftig ist jedoch eine Raumkante nach außen für das sich im Innenbereich entwickelnde Quartier städtebaulich notwendig. Es soll auch vermieden werden, dass Stellplatzanlagen übergangslos an den öffentlichen Straßenraum anschließen. Die Errichtung von Stellplätzen zwischen den Bäumen innerhalb des Pflanzstreifens ist zulässig, weil die räumliche Wirkung auch so erreicht werden kann. Ebenso ist die Anlage von Zufahrten zulässig.

Es wird darauf hingewiesen, dass innerhalb der nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke **Schotter-, Kies- und Steingärten** gemäß § 9 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) unzulässig sind.

## 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.



Durch den **Brandschutz** der Region Hannover wurde mitgeteilt, dass ein Löschwasserbedarf für das Plangebiet (hier: Neubau Geschosswohnen mit gewerblicher Nutzung) nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW - unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung - mit mindestens 1.600 l/min. über 2 Stunden sicherzustellen ist.

Die ggf. erforderliche **Regenrückhaltung** kann auf dem Grundstück z.B. durch einen Teich, oder unterirdisch durch eine Zisterne oder einen Stauraumkanal erreicht werden. Da Informationen vorliegen, dass sickerefähige Bodenschichten in 2 m Tiefe erreicht werden können, besteht voraussichtlich auch die Möglichkeit einer (Teil-) **Versickerung**. Dies ist im Rahmen des Bauantrages abschließend zu klären, bei Erfordernis innerhalb des wasserrechtlichen Antrages.

Die **verkehrliche Erschließung** kann entweder von Osten über Privatwege mit Anschluss an die "Jeinser Straße" oder von Westen über Privatwege, die im Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Planes Nr. 140 A liegen, erfolgen. Für eine Privaterschließung können weitere vertragliche Regelungen (wie Baulast, Grunddienstbarkeit, Miteigentum) zwischen den Einzeleigentümern der Grundstücke erforderlich werden, um eine durchgehende Zuwegung zu erreichen.

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 Artenschutz

Zum B-Plan liegt ein **Artenschutzrechtliches Gutachten** (COPRIS, März 2022) vor. Das Gebiet ist auf das Vorkommen von Fledermäusen, Vögeln und Reptilien untersucht worden sowie auf die Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf die relevanten Tierarten.

Im Ergebnis werden zwei CEF-Maßnahmen (continuous ecological functionality measures; vorgezogene funktionssichernde Maßnahmen) notwendig. Die **CEF-Maßnahme 1** wird durch die Anlage von 5 Ersatzquartieren für die Zwergfledermaus (Rundkästen in unmittelbarer Umgebung / an zukünftigen Gebäuden) erfüllt. Das Kompensationserfordernis resultiert aus dem Abriss des Scheunengebäudes (Flurstück 27/1), das sich sowohl in der 1. wie in der 3. Änderung des B-Planes Nr. 140A befindet. Sie ist nur umzusetzen, wenn die Fledermaus-Quartierhilfen im Rahmen der Umsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 140A bei Abriss der Scheune nicht installiert werden.

Die **CEF-Maßnahme 2** ist umsetzen, wenn die randlichen Gehölzstrukturen nördlich des Piester Weges nicht erhalten werden. Dann sind 5 künstliche Nisthilfen (für Höhlenbrüter; hier: für den Star) an geeigneter Stelle zu installieren. Auf der Planfassung wird auf die CEF-Maßnahmen hingewiesen.

Des Weiteren führt das Gutachten Vermeidungsmaßnahmen auf, wie z.B. Schutzmaßnahmen für die Zauneidechse im Bauprozess, zu Bauzeitenregelungen, und im späteren Betrieb zur Pflege der Anlagen und zur Beleuchtung.

## **A.9 Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung**

### **A.9.1 Erforderlichkeit**

Zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 140 A "Steintoranger" wird eine örtliche Bauvorschrift (Bauvorschrift über Gestaltung) verfasst.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der gewachsenen Ortslage von Pattensen, im Bereich des "Scheunenviertels". Um die Charakteristik dieses Gebietes aufzunehmen, sollen wesentliche gestalterische Merkmale der ortsüblichen Dachlandschaft des Scheunenviertels aufgenommen werden, wie es z.B. bereits beim Neubau des Rathauses erfolgt ist. Diese ist u.a. geprägt durch das großflächige Satteldach der landwirtschaftlichen Scheunen und Gehöfte (auch der südlich anschließenden Nachbarschaft) und durch in der Regel naturrote bis dunkelbraune Dachfarben.

### **A.9.2 Inhalt der Örtlichen Bauvorschrift**

Die Örtliche Bauvorschrift (ÖBV) trifft Regelungen zur Dachneigung, zu den Dacheindeckungen unter Berücksichtigung der Farbe und des Materials, zur Bauform der Gebäude, zu den Einfriedungen und zu den Einstellplätzen.

Die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung gilt gemäß § 1 der ÖBV im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 140 A "Steintoranger".

In § 2.1 werden als Dachformen nur Sattel-, Walm-, Zelt- und Krüppelwalmdächer zugelassen, weil dies der bisherigen und auch weiterhin ländlich geprägten üblichen Dachform des Scheunenviertels entspricht. Deutlich untypische Dachformen, wie z.B. Flachdächer, sollen hier vermieden werden.

In § 2.2 wird festgelegt, dass nur geneigte Dächer zulässig sind. Die Dachneigung darf 15° nicht unterschreiten und 35° nicht überschreiten. Mit dieser Festlegung wird der Bereich der Dachneigung in minimalem und maximalem Umfang festgelegt, um eine ausreichende Dachneigung im ortsüblichen Spektrum sicherzustellen.

Ausgenommen von dieser Regelung sind Dachaufbauten, Wintergärten, Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne von § 14 der Baunutzungsverordnung (BauNVO), weil untergeordnete Nebenanlagen oder Dachaufbauten (z.B. Dachgauben) eine geringere optische Außenwirkung entfalten, außerdem kann eine Festlegung hier eine bauliche Ausführung deutlich erschweren.

In § 2.3 erfolgen Festlegungen zur Material- und Farbverwendung. Durch diese Regelungen soll auf ein ausgewogenes Erscheinungsbild der Dachflächen hingewirkt werden. Für das gesamte Plangebiet werden Dachfarben vorgeschrieben, die sich in den ortsüblichen Rahmen einordnen und den früher verfügbaren Baumaterialien entsprechen, z.B. Ton in naturrot bis dunkelbraun. Hochglänzende Materialien (z.B. glasierte Dachziegel) und traditionell ortsfremde Farben (z.B. Blau, Grün und

Gelb) sind dadurch ausgeschlossen. Hiervon ausgenommen sind Anlagen für die Nutzung der Sonnenenergie und sonstige Energiedachkonstruktionen sowie Dachflächenfenster, weil ihre konstruktionsbedingte Materialfarbigkeit zu berücksichtigen ist.

Ausgenommen von dieser Regelung sind auch Wintergärten, Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne von § 14 der Baunutzungsverordnung (BauNVO), weil z.B. Wintergärten verglaste Dachflächen aufweisen und Garagen und Carports auch als Flachdach mit bituminöser Eindeckung oder als Gründach ausgeführt werden. Ebenso besteht bei Nebenanlagen, zu denen z.B. Schuppen und Unterstände zählen, dann eine größere Flexibilität in der Ausführung der Dächer.

In § 3 erfolgen Festlegungen zu den Einstellplätzen für PKW, die für das Geschosswohnen bereitzustellen sind. Die Ausführungsempfehlung zu § 47 NBauO (Anhang) sieht 0,5 - 2 Einstellplätze in Mehrfamilienhäusern und sonstigen Gebäuden mit Wohnungen vor. Dieser Rahmen berücksichtigt, dass für unterschiedliche Nutzungen innerhalb des Geschosswohnens unterschiedliche Stellplatzbedarfe entstehen können. Am Standort Pattensen kann trotz guter ÖPNV-Anbindung mit einem höheren Anteil an Berufspendlern gerechnet werden, die den Pkw nutzen. Bei berufstätigen Eltern mit Kindern ist die Nutzung von 2 Pkw wahrscheinlich. Andererseits kann bei Ein-Personen-Haushalten mit kleinen Wohnungsgrößen und geringerem Pkw-Bedarf gerechnet werden.

Unter Berücksichtigung der örtlichen Situation wird deshalb ein Stellplatzschlüssel festgelegt, der sich bedarfsgerecht auf die Wohnungsgröße bezieht:

- für Wohnungen unter 80 qm Wohnfläche ist mind. 1 Einstellplatz (EST) anzulegen,
- für Wohnungen von 80 qm - 120 qm Wohnfläche sind mind. 1,5 Einstellplätze anzulegen,
- für Wohnungen über 120 qm Wohnfläche sind mind. 2 Einstellplätze anzulegen.

In § 4 wird darauf hingewiesen, dass gem. § 80 Abs. 3 NBauO ordnungswidrig handelt, wer den §§ 1 bis 2 dieser örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt, und dass Ordnungswidrigkeiten gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße von bis zu 500.000 € geahndet werden können.

Der § 5 stellt dar, dass die örtliche Bauvorschrift mit ihrer Bekanntmachung im gemeinsamen Amtsblatt für die Region Hannover und die Landeshauptstadt Hannover in Kraft tritt.

## A.10 Bebauungsentwurf

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

## A.11 Städtebauliche Werte

Das Plangebiet umfasst insgesamt:	rd. 3.381 qm	(100 %)
davon sind ausgewiesen als:		

- Urbanes Gebiet (MU)	rd. 3.381 qm	(100 %)
-----------------------	--------------	---------

## **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 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen. Auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a (3) BauGB (i.d.F. der Neubekanntmachung vom 03.11.2017, zuletzt geändert am 20.07.2022) in Verbindung mit § 18 Abs. 1 BNatSchG (i.d.F. vom 29.07.2009, zuletzt geändert am 20.07.2022) sind Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu beurteilen und gegebenenfalls Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu entwickeln.

Die Stadt Pattensen führt die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 140 A "Steintoranger" in einem beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB durch. Die Maßnahme dient der Innenentwicklung. Die zulässigen Grundflächen 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, in der inneren Zone des "Scheunenviertels" zwischen der "Göttinger Straße", der "Jeinser Straße" und der "Braunschweiger Straße" das Geschosswohnen zu ermöglichen, und dafür den B-Plan Nr. 140 A "Steintoranger" zu ändern. Der Geltungsbereich der 3. Änderung umfasst teils versiegelte Erschließungsflächen, Rasenflächen sowie teils brachgefallene Gartenflächen. Westlich wird parallel die 1. Änderung des B-Plan Nr. 140 A "Steintoranger" aufgestellt, um ein Seniorenpflegeheim bzw. das Seniorenwohnen vorzubereiten.

Mit der Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 140 A "Steintoranger" setzt die Stadt ein "Urbanes Gebiet" fest, das über den Geltungsbereich der 1. Änderung privat erschlossen wird. Die bislang erfolgte Ausweisung als "nicht überbaubare Grundstücksfläche" mit einer geringen Überbaubarkeit für untergeordnete bauliche Anlagen wie Schuppen und Gartenhäuser wird aufgehoben. Die Wegeparzelle (Piester Weg), die den Zentralbereich bislang erschloss, wird zukünftig in das "Urbane Gebiet" aufgenommen.

##### **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 umfasst die Flurstücke 38/2, 38/53 sowie Teilflächen der Flurstücke 37/59, 27/1, 30/1, 38/49, 111/22, Flur 7, Gemarkung Pattensen.

Das Plangebiet umfasst insgesamt:	rd. 3.381 qm	(100,0 %)
davon sind ausgewiesen als:		

- Urbanes Gebiet (MU)	rd. 3.438 qm	(100 %)
-----------------------	--------------	---------

### **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 "Jeinser Straße" (K219), die auch den überörtlichen Verkehr aufnimmt, liegt 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 erheblich. Baubedingt können zeitlich befristete Beeinträchtigungen während der Erd-, Abbruch- 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.

##### **Bewertung**

Die hinzukommende Bebauung kann zukünftig zusätzliche Geräuschimmissionen durch den Quell- und Zielverkehr verursachen. Die Beeinträchtigungen durch den Baubetrieb werden sich hauptsächlich

lich auf die Baugrundstücke selbst und direkt angrenzende Flächen auswirken. Sie werden als unbedeutend eingestuft. Eine erhebliche Beeinträchtigung für den Menschen ist durch das Planungsvorhaben nicht zu erwarten.

### B.2.1.2 Arten und Lebensgemeinschaften

## Biotoptypen

Das Planungsgebiet liegt südlich der baumbestandenen Kreisstraße K219, es ist umgeben von bebauten Flächen. Neben der Straße grenzen die ehemaligen Scheunen und ihre Erschließungsflächen sowie Gebäude und Gärten an. Im Westen befindet sich eine bislang mittels Rasenweg erschlossene, artenarme Grünlandfläche. Innerhalb des Geltungsbereiches dominieren Verkehrs- und Lagerflächen sowie Gartenflächen mit Gehölzaufwuchs. Ein Teil einer Scheune befindet derzeit im Plangebiet.

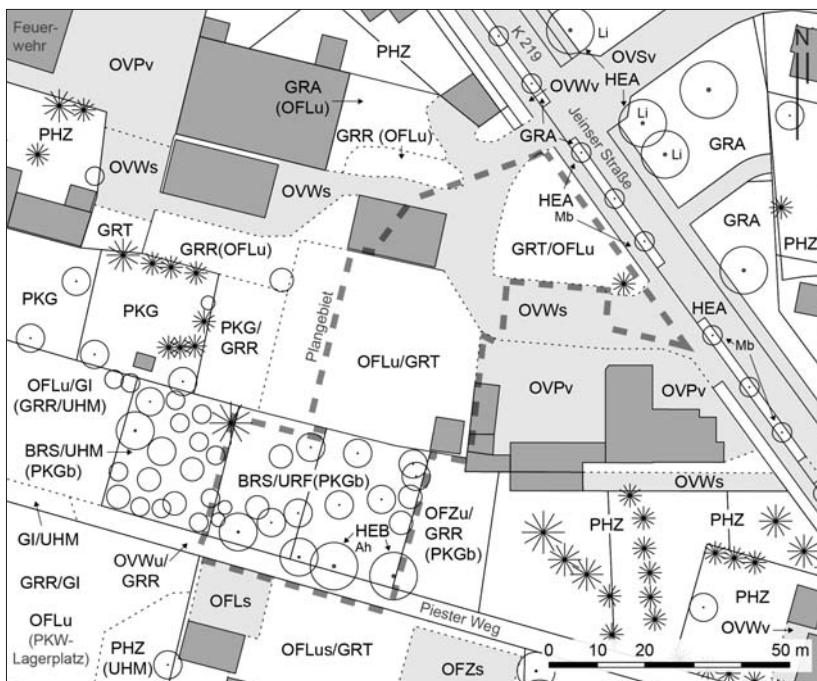


Abb. 1: Biotoptypenkarte

Die Karte 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 v. Drachenfels 2020; Bewertung gemäß NLWKN, v. Drachenfels, 2012: Einstufung der Biotoptypen in Niedersachsen).

<u>Codes</u>	<u>Bezeichnung des Biotoptyps</u>	<u>Bewertung</u>
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
GRR	artenreicher Scherrasen	Wertstufe II
GRA	artenarmer Scherrasen	Wertstufe I



GRT	Trittrasen	Wertstufe I
HEB	Einzelbaum / Baumgruppe des Siedlungsbereichs	ohne Zuordnung
HEA	Allee / Baumreihe des Siedlungsbereichs	ohne Zuordnung
PHZ	Neuzeitlicher Ziergarten	Wertstufe I
PKG	Grabeland	Wertstufe I
Zusatz "b"	Brache, wenig gepflegte / ungenutzte Fläche	-
PFA	gehölzärmer Friedhof	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	-

#### Gehölzarten

Ah	Bergahorn ( <i>Acer pseudoplatanus</i> )
Li	Linde ( <i>Tilia cordata</i> , <i>T. intermedia</i> )
Mb	Echte Mehlbeere, Schwedische Mehlbeere ( <i>Sorbus aria</i> , <i>S. intermedia</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 ruderalen Staudenfluren, die brachgefallenen Gartenflächen und die größeren Laubgehölzbestände sind höher zu bewerten. Alle Einzelgehölze erhöhen die Strukturvielfalt des eher strukturarmen Planungsraumes. Streng oder besonders geschützte Pflanzen sind aufgrund der festgestellten Biotoptypen nicht zu erwarten (COPRIS 2022a). 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.

#### **Faunistische Belange - Tierarten**

Trotz der Lage im Siedlungszusammenhang mit gewissen Vorbelastungen bietet der Geltungsbereich mit den vorhandenen Habitatstrukturen Lebensräume für Tiere. Einer Umsetzung der geplanten Bebauung betrifft die gesamte Fläche des Geltungsbereiches, auch die Gehölzbestände können entfernt werden. Im Rahmen der Planänderung ist zu prüfen, ob bei einer Umsetzung der Planung Belange des Artenschutzes nach § 44 Abs. 1 BNatSchG für Arten des Anhangs IV der FFH-RL, für europäische Vogelarten und für besonders und streng geschützten Verantwortungsarten berührt werden. Eine beauftragte spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) führt die bau-, anlage- und betriebsbedingten Wirkprozesse bei einer Umsetzung der Planung im Einzelnen auf, die in der Regel Beeinträchtigungen und Störungen der streng und besonders geschützten Tierarten verursachen können (COPRIS 2022a). Die Gutachter ermittelten anhand einer Vorprüfung den Untersuchungsrahmen mit Erhebungen zu den Artengruppen der Fledermäuse, der Brutvögel und der Kriechtierfauna (hier: Reptilien). Außerdem wurde das Gelände auf Vorkommen des Feldhamsters (*Cricetus cricetus*) untersucht.

Als Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie wurden 5 Fledermausarten (Großer Abendsegler, Breitflügelfledermaus, Rauhautfledermaus, Zwergfledermaus, Großes Mausohr) mit Vorkommen im UG dokumentiert und als relevant für die Einzelart-Betrachtung eingestuft. Im Jahr 2021 konnten keinerlei Hinweise auf die Besiedlung durch Feldhamster und die Zauneidechse erbracht werden.

Bis auf die Zwergfledermaus sind die 4 weiteren **Fledermausarten** als reine Nahrungsgäste zu beschreiben, deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten sich vermutlich in der Umgebung befinden. Für diese 4 Arten ergeben sich keine Quartierverluste und ebenso wenig eine Reduzierung ihrer artspezifischen Jagdhabitats, zumal alle 5 Arten den Geltungsbereich derzeit als Jäger im hohen Luftraum nutzen. Auch ist kein Verlust raumbedeutsamer Verbindungsachsen (Flugstraßen) durch das Vorhaben zu verzeichnen. Das dunkelpräferente Große Mausohr tritt lediglich als Transitart entlang der Jeinser Straße auf. Dort muss das Vorhaben Sorge tragen, dass die vorgesehene Beleuchtung die Transitroute nicht entwertet.

An 2 Gebäuden konnte eine Besiedlung mit Zwergfledermäusen festgestellt werden. Das nördlicher gelegene Gebäude liegt außerhalb des Änderungsbereichs und ist somit vom Vorhaben nicht betroffen. Das zweite Gebäude befindet sich teilweise innerhalb des Plangebietes. Durch den Abriss des Gebäudes kann ein der Fortpflanzung dienendes Quartier vernichtet werden.

Westlich des Plangebietes im Bereich des Piester Weges wurde 2021 vereinzelt die **Zauneidechse** nachgewiesen. Für den Geltungsbereich der 3. Änderung ist die Art aufgrund der Gehölzbestockung im Südteil der Fläche nicht zu erwarten. Da jedoch der Piester Weg auch in den Planbereich integriert werden soll, ist eine Einwanderung in das Bau Feld nach einer Gehölzrodung grundsätzlich möglich. Aus diesem Grund werden für diesen Änderungsbereich gezielte Schutzmaßnahmen für die Art definiert.

Bei den europäischen **Vogelarten** nach Art. 1 Vogelschutz-Richtlinie wurden 8 Arten als planungsrelevant eingestuft (Sperber, Turmfalke, Schleiereule, Star, Mehl- und Rauchschwalbe, Feld- und Haussperling). Bis auf den Star kamen die Arten als reine Nahrungsgäste vor. Bei zwei Brutpaaren des Haussperlings handelt es sich jeweils um Gebäudebruten außerhalb bzw. am Rand des Plangebietes, hier wird nicht eingegriffen.

Die Bebauung im Geltungsbereich bedeutet für Sperber, Schleiereule und Turmfalke eine Einschränkung des Jagdhabitats. Eine Reduzierung von Nahrungsflächen, die zu einem Verlust der Fortpflanzungsstätten andernorts führen könnte, ist nicht gegeben. Einerseits jagen alle 3 Arten, wie bei den Untersuchungen 2021 festgestellt, auch innerorts. Andererseits weisen die Arten jeweils eine große Raumbeanspruchung bzgl. des Nahrungserwerbes auf, wobei zum Nahrungserwerb zusätzlich ausreichend Ausweichmöglichkeiten in der näheren Umgebung vorhanden sind. Deshalb ist ein möglicher Verlust an Nahrungshabitats deshalb flächenmäßig nicht relevant.

Mehl- und Rauchschwalbe nutzen den Luftraum über dem Eingriffsbereich, so dass sich für diese 2 Arten das Nahrungsangebot weder qualitativ noch quantitativ verschlechtert. Möglicherweise wird der Geltungsbereich bei entsprechender Bebauung zukünftig sogar als Nistlebensraum von den beiden Schwalbenarten genutzt werden. Gleiches gilt für die beiden Sperlingsarten und den Star.

Die Gutachter stellen fest, dass der Verlust von Nahrungsflächen andernorts vorhandene Fortpflanzungsstätten nicht beeinträchtigt, somit ist das Überleben der jeweiligen lokalen Population nicht in Frage gestellt.

Innerhalb des Geltungsbereichs brütete 2021 der Star im südlich gelegenen Gehölzbestand. Der Erhalt der randlichen Gehölzstrukturen wäre bei entsprechender Gestaltung der Außenanlagen durchaus denkbar. Sollten die Gehölze dennoch weichen müssen, wird für den Star der Verbotstatbestand nach § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG (Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) einschlägig, daher wird dann eine CEF-Maßnahme notwendig.



Nicht in die engere artenschutzrechtliche Prüfung einbezogen wurden weitere besonders geschützte Brutvögel und Nahrungsgäste. Bei den betroffenen Brutvögeln handelt es sich weder um standort- noch um nistplatztreue Arten (Amsel, Bachstelze, Blaumeise, Buchfink, Buntspecht, Elster, Fitis, Grünling, Hausrotschwanz, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke, Ringeltaube, Rotkehlchen, Singdrossel, Straßen- oder Haustaube, Sumpfmeise, Weidenmeise, Zaunkönig, Zilpzalp). Hier ist kein Ausnahmeverfahren notwendig, da die ökologische Funktion der in der Umgebung vorhandenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt (COPRIS 2022b). Die Arten sind ungefährdet und weisen einen günstigen Erhaltungszustand der Populationen auf biogeographischer Ebene auf. Für die Arten sind in der näheren Umgebung genügend Ausweichhabitate vorhanden, der Erhaltungszustand der lokalen Populationen wird sich nicht verschlechtern.

Besonders oder streng geschützte nationale **Verantwortungsarten** konnten die Gutachter nicht nachweisen.

### **Bewertung**

Eine Umsetzung der geplanten Bebauung kann einen Großteil der Flächen innerhalb des Geltungsbereiches betreffen, auch Ruderalfluren, Bäume und Gehölzbestände können entfernt werden. Das Berühren artenschutzrechtlicher Verbote lässt sich trotz möglicher lokaler Beeinträchtigungen und Störungen erfolgreich vermeiden. Den Verlust eines Quartierstandortes der Zwergfledermaus sollen künstliche Quartiere (Fledermauskästen) ersetzen, die in der näheren Umgebung angebracht werden (COPRIS 2022a). Bei Rodung des Gehölzbestandes nördlich des Piester Weges ist die dann zerstörte Brutstätte des Stars auszugleichen.

#### **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 bzw. im Norden eine Parabraunerde mit äußerst hohem ackerbaulichem Ertragspotenzial (Klasse 7 auf einer siebenstufigen Skala; NIBIS-Kartenserver, LBEG). Sperrschichten im Unterboden oder Untergrund bewirken den zeitweiligen Stauwassereinfluss. Den Boden zeichnet eine sehr hohe effektive Durchwurzelungstiefe (Stufe 6 auf einer 6-stufigen Skala) sowie einen hohen Versorgungsgrad mit pflanzenverfügbarem Bodenwasser aus (Stufe 5 auf einer 7-stufigen Skala). Die Pseudogley-Parabraunerde weist besonders im feuchten Zustand eine sehr hohe potenzielle Verdichtungsempfindlichkeit auf, bei der Parabraunerde im Norden liegt der Wert im mittleren Bereich (Klasse 5 bzw. 4 auf einer siebenstufigen Skala).

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 kann das Bodenprofil stark vom natürlichen Bodenaufbau abweichen. 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 Biotopentwicklungspotenzial.

Die Bodenschutzbehörde der Region Hannover ergänzt die naturschutzfachliche Bewertung in ihrer Stellungnahme um eine Bodenfunktionsbewertung. Für den Planbereich liegen bei der Region Hannover Informationen zur digitalen Bodenfunktionsbewertung (basierend auf der BK 50) vor. Im Planungsbereich stehen Böden an, die in der Gesamtbewertung eine sehr hohe Bodenfunktionserfüllung aufweisen (Stufe 5 von 5). Der Boden im Planungsbereich weist sehr hohe Teilfunktionserfüllungen für die Funktionen "natürliche Bodenfruchtbarkeit", "Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe" und "Ausgleichskörper im Wasserhaushalt" auf. Die natürlichen Bodeneigenschaften führen auf ca. 2/3 der Plangebietsfläche in Verbindung mit dem geringen Versiegelungsgrad zu einer sehr hohen Funktionserfüllung des Bodens hinsichtlich der „Kühlungsfunktion“.

Die Auswertung der vorhandenen historischen Luftbilder und der Deutschen Grundkarten ergab, dass ca. 1/3 der Fläche im nordöstlichen Teil des Plangebietes in der Vergangenheit stark anthropogen überprägt wurde. Dort weist der Boden eine sehr geringe Naturnähe-Stufe (1 von 5) auf. Auf ca. 2/3 der Fläche erreicht der Boden mit einer mittleren Naturnähe-Stufe (3 von 5) für einen innerstädtischen Boden eine verhältnismäßig hohe Einstufung. Die bekannte gärtnerische / landwirtschaftliche Vornutzung auf diesem Flächenanteil führt nur zu einer geringen Störung des Bodenprofils in den oberflächennahen Bodenhorizonten, durch die keine wesentlichen Beeinträchtigungen der Bodenfunktionserfüllungen zu erwarten sind.

Die Bodenschutzbehörde weist darauf hin, dass für den Planbereich im Altlastenverzeichnis der Region Hannover keine Altlasten oder altlastverdächtige Flächen verzeichnet sind.

### **Bewertung**

Der Boden ist aufgrund der bereits erfolgten Bewirtschaftung und Versiegelung zumindest teilweise gestört. Die geplanten Ausweisungen ermöglichen die Überbauung von bereits versiegelten Bereichen und Gartenflächen. Das Schutzgut wird in diesem Bereich beeinträchtigt.

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

Die bestehenden **Grundwasserverhältnisse** sind stark von den geologischen und bodenkundlichen Gegebenheiten sowie der Landnutzung (Bewuchs, Versiegelungsgrad) beeinflusst. Der Grundwasserflurabstand beträgt auch zu Zeiten des mittleren GW-Hochstandes mehr als 2,00 m. Der Standort kann als grundwasserfern angesprochen werden. Die Grundwasserneubildungsrate liegt im Planungsraum bei ca. 150 - 200 mm/a, im Norden und Osten sinkt der Wert auf 50 - 150 mm/a ab. Die Angaben stammen aus den Zeitraum von 1981 bis 2010 (NIBIS-Kartenserver LBEG). Der Planungsraum insgesamt trägt demnach nicht überdurchschnittlich zur Grundwasserneubildung bei. Die Durchlässigkeit der oberflächennahen Bodenschichten ist hoch. Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung ist in großen Teilen hoch, nach Norden nimmt das Schutzpotential 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 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.

Das auf den Dach- und Wegeflächen gesammelte Oberflächenwasser darf nur auf 3 l/(s x ha) gedrosselt an die Regenwasserkanalisation der Stadt Pattensen abgegeben werden. Diese Begrenzung macht eine Regenwasserrückhaltung innerhalb des Geltungsbereiches erforderlich. Allerdings ist eine reine Versickerung über die Oberfläche aufgrund der Bodenkennwerte nur eingeschränkt möglich. Eine gute Sickerfähigkeit wird aber in etwa 2m Tiefe erreicht. Hier steht eine ca. 2m mächtige Kies-

schicht an. Deshalb werden Füllkörperrigolen zur Versickerung und Rückhaltung vorgesehen (Sweco GmbH 2021). Die vorgesehene Maßnahme zur Versickerung von anfallendem Oberflächenwasser erhöht die Grundwasserneubildungsrate.

### **Bewertung**

Die Änderung des Bebauungsplans ermöglicht eine bauliche Entwicklung von Gebäuden, Erschließungs- und Parkplatzflächen, innerhalb der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,6. Das Plangebiet ist von allgemeiner Bedeutung für das Schutzgut, die in Teilbereichen vorhandene Versiegelung setzt die Versickerungsrate bereits herab. Das Schutzgut Wasser wird durch das Vorhaben nicht wesentlich 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 Schillenniederung 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. Bislang haben die im Geltungsbereich liegenden Gartenflächen und unversiegelte Bereiche zur Kaltluftbildung und Luftbefeuchtung beigetragen. Durch die Bebauung ist eine leichte mikroklimatische Erwärmung zu erwarten, diese beschränkt sich jedoch auf das unmittelbare Umfeld. Eine besondere klimatische Ausgleichsfunktion bezüglich der Frisch- bzw. Kaltluftproduktion liegt nicht vor. Das Schutzgut ist östlichen Bereich aufgrund der unmittelbaren Nähe zu den Kreisstraße 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 Nordosten grenzt eine innerörtliche Hauptverkehrsstraße an. Nördlich des Geltungsbereiches liegen neben den Scheunen und wenigen Wohnhäusern mit Gärten einige großmaßstäbliche Gebäude mit umfänglichen Verkehrsflächen. Im Westen grenzt ein größerer Grünlandbereich an, der partiell als Lagerfläche genutzt wird. Südlich folgen große, ältere Hofstellen. Innerhalb des Plangebietes befinden sich teils genutzte, teils brachgefallene

Gärten sowie Erschließungs- und Lagerflächen der Scheunen. Starker Gehölzaufwuchs bestimmt die Gartenbrachen. Punktuell sind Großgehölze vertreten. Der Planungsraum ist in weiten Teilen nicht öffentlich zugänglich. Ausgehend vom Piester Weg hat bislang ein Grasweg die mittig liegende Freifläche erschlossen, 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. Südlich des Plangebietes existieren mit den Hofstellen Reste der typischen Bauformen, damit bestehen Anklänge an die historisch gewachsene Siedlung. Nördlich stehen noch drei Scheunen des ehem. Scheunenviertels. 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 eröffnet weitreichende Änderungsmöglichkeiten. Der Bebauungsplan lässt zukünftig eine dreigeschossige Bebauung zu, die in der umgebenen Siedlungssituation deutlich wahrgenommen werden kann. Auf den im B-Plan Nr. 140 A angrenzenden Grundstücken der unmittelbaren Umgebung ist derzeit eine zweigeschossige Bauweise zulässig. Damit ist eine räumliche Abstufung gegeben, deren Größenordnung sich in das Stadtbild einordnen kann. Eine erhebliche Beeinträchtigung ist durch das Planungsvorhaben nicht zu erwarten.

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

Die Denkmalpflege der Region Hannover teilte mit, 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.

### **Bewertung**

Mit dem Auftreten archäologischer Funde und Befunde im Plangebiet ist dringend zu rechnen.

#### **B.2.2 Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung**

Bei einer Nicht-Durchführung der Planung wäre eine Bebauung nach den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 140 A nicht möglich. Die vorhandenen Gehölzstrukturen und die Erschließungsflächen blieben erhalten, die damit verbundene Nutzung wäre weiterhin möglich.

#### **B.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie grünordnerische Maßnahmen**

Wie einleitend bereits dargelegt, bedarf es in diesem beschleunigten Bebauungsplanverfahren nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB keiner Ausweisung von Ausgleichsmaßnahmen. Davon unberührt sind die Ausgleichsmaßnahmen für den Artenschutz nach §§ 44 und 45 BNatSchG.

### **Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften**

Das Berühren artenschutzrechtlicher Verbote lässt sich trotz möglicher lokaler Beeinträchtigungen und Störungen erfolgreich **vermeiden**. Dazu führt die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung geeig-

nete Maßnahmen zur Vermeidung von bau-, anlage- und betriebsbedingten Beeinträchtigungen für die planungsrelevanten Arten auf (COPRIS 2022a). Die Maßnahmen sind jeweils den begünstigten Artengruppen zugeordnet (Fledermäuse - Fm, Vögel - Vö und Herpetofauna - Hf). Der Begriff Herpetofauna bezeichnet die Gesamtheit aller Amphibien- und Reptilienarten einer Region.

#### Minderung baubedingter Wirkungen

- Konzentrierung des Verkehrs auf die vorhandenen Verkehrsflächen (Fm / Vö / Hf)
- Beschränkung der Baustrassen innerhalb des Geltungsbereichs auf das vorhandene Wegenetz, flächensparende Neuanlage (Fm / Hf)
- Baustellenverkehr auf die Tagesstunden beschränken (Fm / Vö / Hf)
- Einsatz von Maschinen und Fahrzeugen im Geltungsbereich ebenfalls nur tagsüber, Einsatz lärmgedämpfter Maschinen (Fm / Vö / Hf)
- Geschwindigkeitsbegrenzung auf max. 30-40 km/h (Fm / Vö / Hf)
- Beschränkung des bau- und anlagebedingten Entfernens von Bäumen und Sträuchern auf das Nötigste (Fm / Vö / Hf)
- Potentielle Nist- bzw. Quartierbäume mit einem Brusthöhendurchmesser von mind. 30 cm so weit wie möglich schonen, Baumschutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 während der Bauphase (Fm / Vö)
- Ablagerung von Erdmassen und Baustoffen auf bereits befestigten Flächen (Fm / Vö / Hf)
- Staubemissionen durch geeignete Maßnahmen (z. B. Besprengen mit Wasser) reduzieren (Fm / Vö / Hf)
- Entfernung aller Vegetationsbestände außerhalb der Reproduktionszeit (zwischen 01.10. und 01.03.) (Fm / Vö / Hf)
- Schutzmaßnahmen für die Zauneidechse: der Zaun soll bis zum Ende der Baumaßnahmen das Einwandern in das Baufeld verhindern, die Funktionsfähigkeit während der Bauzeit ist durch regelmäßige Wartung sicherzustellen (Hf)
  - Installation eines Folienzauns mit einer Länge von rund 150 m entlang der gesamten südlichen Grundstücksgrenze nördlich des Piester Wegs. Der Zaun ist vor Beginn der Vegetationsperiode aufzustellen
  - der Zaun ist an der Unterseite einzugraben, damit er nicht unterwandert werden kann
  - Vor Beginn der Bauarbeiten sollte eine Kontrolle auf etwaig im Baufeld verbliebene Zauneidechsen erfolgen; diese sind ggf. zu fangen und hinter den Zaun zu verbringen
- der Piester Weg sollte im Plangebiet von sämtlichen gestalterischen Maßnahmen unberührt bleiben, damit der Verbotstatbestand nach §44 (1) Nr. 3 BNatSchG (Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) nicht einschlägig wird. Die Planungen entlang der südlichen Grundstücksgrenze sollten in Abstimmung mit der UNB erfolgen (Hf)

#### Minderung anlagebedingter Wirkungen

- Geeignete Wahl der Beleuchtung im Bereich von Grundstücken, Wegen und Straßen, gemäß den Empfehlungen der Lichtleitlinie der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Immissionsschutz (LAI) von 2001 (Fm):
  - Beleuchtungskörper sind nur an der Stätte der Leistung zulässig und dürfen bis in Höhe von max. 10 m angebracht werden; keine Verwendung von Skybeamern
  - Verwendung von Natrium-Niederdrucklampen mit Strahlung im Bereich von 580 nm oder Natrium-Hochdrucklampen mit verbreiterem Spektrum und weißgelbem Licht
  - Verwendung von abgeschirmten Leuchten bzw. Gehäusen, die nicht nach oben und möglichst wenig zu Seite, d.h. max. 20 ° unter der Horizontalen, strahlen (verhindert Abstrahlung und Anlockung im Umland)

- Verwendung von Gehäusen mit hoher Dichtigkeit und Stabilität, damit Insekten nicht in das Gehäuse gelangen können (verhindert dadurch auch ein Verunfallen von Fledermäusen, die die Insekten im Gehäuse erbeuten wollen)
- Reduzierung der Leuchten- bzw. Lichtpunkthöhe auf das minimal erforderliche auszuleuchtende Maß
- Vermeidung unnötiger Lichtemission: Beleuchtung nicht vor weißen bzw. reflektierenden Fassaden anbringen (Vermeidung von Abstrahlung ins Umland) oder in bzw. an Gehölzbeständen (Vermeidung von Anlockung oder Vergrämung) (Fm)
- Zur weiteren ökologischen Aufwertung des Plangebiets sollten weiterhin die Anlage von extensiven Dachbegrünungen sowie Fassadenbegrünung (an großflächigen Mauern, an Nebenanlagen etc.) in Betracht gezogen werden. Für die Fassadenbegrünung können Waldrebe, Efeu, Hopfen oder Weinrebe verwendet werden (Fm / Vö)
- Schaffung von Nistmöglichkeiten an den Gebäuden (Vö)
- Einsatz fledermausverträglicher Holzkonservierungsmaßnahmen und - mittel (Fm)
- Maßnahmen gegen Vogelschlag durch Vermeidung großer Glasflächen: Verwendung z. B. von Kathedral- bzw. Mattglas, Gardinen, Jalousien, Rollos (Vö)
- Minderung von Fallensituationen für Amphibien, Reptilien und anderer Kleintiere: an neu zu setzenden Bordsteinen durch den Einbau schräger Bordsteine, an Einlaufschächten für die Entwässerung durch die Verwendung geeigneter engstrebiger Gullyroste (Hf)
- Optimierung der Bepflanzung: Um ein Optimum für die heimische Fauna zu erreichen, sollte auf einheimische Pflanzen zurückgegriffen werden, die nachgewiesenermaßen die Insektenfauna und somit auch nachgeordnete Glieder der Nahrungskette fördern (Fm / Vö / Hf)
- Frühzeitige Wiederherstellung eines landschaftsgerechten Zustandes möglichst parallel zu den Bautätigkeiten führt zur Schaffung neuer Lebensräume für die Fauna innerhalb des Eingriffsraums (Fm / Vö / Hf)

#### Minderung betriebsbedingter Wirkungen

- Kühl- und Lüftungstechniken mit möglichst geringem Ultraschallanteil im Frequenzbereich zwischen 18 und 120 kHz installieren (Fm)
- Sparsamer Umgang mit Bioziden und Auftausalzen auf den Verkehrsflächen (Fm / Vö / Hf)
- Betriebsbedingte Staubemissionen sollten durch geeignete Maßnahmen (z. B. Berieselung entsprechender Flächen) reduziert werden (Fm / Vö / Hf)
- bei zu tätigen Abzäunungen: Verzicht auf Stacheldraht oder Knotengeflecht, keine Verwendung oben offener Rohre, regelmäßige Kontrolle und zügige Wartung defekter Zaunabschnitte
- kein Einsatz von vergrämenden Nager- und Marderabwehrgeräten auf Ultraschallbasis (Fm)
- sparsamer Einsatz von mineralischen Düngern und Bioziden im Rahmen der gärtnerischen Pflege (Fm / Vö / Hf)

Die bestehende Scheune, die mit der Umsetzung der geplanten Bebauung abgerissen werden soll, stellt eine ganzjährig geschützte Lebensstätte der streng geschützten Zwergfledermaus dar, der Abriss bedarf einer vorherigen **Ausnahmegenehmigung** der Naturschutzbehörde. Der notwendige Antrag wird derzeit erarbeitet und nach Fertigstellung der Naturschutzbehörde vorgelegt. Für gebäudebewohnende Fledermäuse sollen geeignete **Ersatzquartiere** in Form von 5 Fledermauskästen angeboten werden, sodass die **Zwergfledermaus** den Verlust ihrer Quartierstandorte kompensieren kann. Diese CEF-Maßnahme ist bei Abriss der Scheune (Flurstück 27/1) umzusetzen, das Gebäude befindet sich jeweils zum Teil innerhalb der Geltungsbereiche der 1. und 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 140 A. Die Maßnahme ist bei der 3. Änderung nur dann zu berücksichtigen, wenn die Fledermaus-Quartierhilfen im Rahmen der Umsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 140 A bei Abriss der Scheune nicht installiert wurden. Die Standorte der Quartierhilfen müssen noch festgelegt werden, sie sollten aber in der nächsten Umgebung angebracht werden. Hierfür bieten sich



hohe Bäume im Umfeld beispielsweise längs der Braunschweiger Straße an. Mit Abschluss der Bauarbeiten ist eine Verbringung an die Neubauten im Geltungsbereich vorgesehen. Die künstlichen Quartiere müssen wenigstens in der Vegetationsperiode vor dem Abriss zur Verfügung stehen und sollten durch entsprechende Auflagen im Genehmigungsbescheid langfristig gesichert und jährlich im Spätherbst/Winter gepflegt werden.

Sollten die randlichen Gehölzstrukturen nördlich des Piester Weges nicht erhalten werden, wird eine Installation von 5 **künstlichen Nisthilfen** (Höhlenbrüter) für den **Star** an geeigneter Stelle notwendig. Diese Kompensation des Verlustes eines natürlichen Niststandortes sichert das Überleben der lokalen Population, eine Verschlechterung der Lage kann ausgeschlossen werden. Die Standorte der Nisthilfen müssen noch festgelegt werden, sie sollten aber in der nächsten Umgebung angebracht werden, mit späterer Verbringung an die Neubauten im Geltungsbereich. Die künstlichen Nisthilfen müssen als CEF-Maßnahme wenigstens in der Vegetationsperiode vor dem Abriss zur Verfügung stehen und sollten durch entsprechende Auflagen im Genehmigungsbescheid langfristig gesichert und jährlich im Spätherbst/Winter gepflegt werden.

Weitere naturschutzrechtliche Ausnahmen sind bei Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen aus dem Gutachten und ggf. Umsetzung der CEF-Maßnahmen aufgrund der für dieses Vorhaben anwendbaren Freistellungsklausel nach § 44 (5) BNatSchG nicht notwendig. Nach Ansicht der Gutachter ist die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 140 A "Steintoranger" im Sinne des Artenschutzes vollzugsfähig. Während der Bautätigkeit muss ausgeschlossen werden, dass Tiere verletzt oder getötet werden. Auch sind ggf. vorhandene Fortpflanzungs- und Ruhestätten vor Beeinträchtigungen zu schützen. Bei Rodungs- und Abrissarbeiten sind die Verbote des besonderen Artenschutzes zu beachten.

### **Schutzgut Boden und Fläche**

Im Bauprozess sind Böden im Sinne der Vorsorge vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen zu schützen. Bei Einwirkungen auf den Boden sind Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen so weit wie möglich zu vermeiden. Während der Ausführung muss deshalb insbesondere auf einen schonenden Umgang mit dem Boden geachtet werden. Ziel ist der Erhalt der anstehenden Böden innerhalb nicht überbauter Bereiche, die Vermeidung schädlicher Bodenveränderungen sowie die möglichst naturnahe Wiederherstellung der in Anspruch genommenen Böden. Baubedingt kann sich durch den flächenhaften Einsatz schwerer Baumaschinen und Transportfahrzeuge der Zustand der Böden durch Bodenverdichtung besonders in feuchtem Zustand verschlechtern. Daher ist bei Erd- und Bodenarbeiten auf geeignete Bodenwasserverhältnisse zu achten. Die auch zukünftig nicht überbauten Bereiche (Pflanz- und Gartenflächen) sind von der Befahrung mit Baufahrzeugen durch geeignete Maßnahmen wie Absperrungen so weit wie möglich auszunehmen. Im Zuge der Erdarbeiten abgeschobenes Oberbodenmaterial nach geprüfter Unbedenklichkeit auf anderen Flächen als Oberboden Verwendung finden. Weitere Maßnahmen zum Schutz, Erhalt und der Wiederherstellung der Bodenfunktionserfüllung formuliert die Bodenschutzbehörde der Region Hannover in ihrer Stellungnahme:

- In durchwurzelbare Böden ist in einen Tiefenbereich von 0 - 2,0 m u GOK kein Bodenmaterial mit Störstoffen oder organoleptisch erkennbaren Fremdstoffen einzubauen. Der Anteil der Fremdstoffe darf 10 Vol.-% nicht überschreiten. Die Fremdstoffe dürfen einen Durchmesser von 2 mm nicht überschreiten.
- Durchwurzelbare Böden sind von 0 - 1,0 m u GOK mit einer Trockenrohdichte von maximal 1,6 g/cm<sup>3</sup> herzustellen. In einer Tiefe von 1,0 - 2,0 m u GOK sind durchwurzelbare Böden mit ei-

ner Trockenrohdichte von maximal 1,8 g/cm<sup>3</sup> herzustellen. Die Böden sollen Eindringwiderstände von 0 - 1,0 m u GOK von maximal 1,5 MPa und von 1,0 - 2,0 m u GOK von maximal 2 MPa aufweisen.

- Die oberste Bodenschicht durchwurzelbarer Böden von 0 - 0,4 m u GOK ist mit einem Corg-Gehalt (gesamter organischer Kohlenstoff) von mindestens 1 Masse-% herzustellen.
- Die bodenschutzrechtliche Bodenfunktionserfüllung der durchwurzelbaren Böden im Planungsbereich darf durch das Einbringen von Fremdbodenmaterial nicht verschlechtert werden.

### **Schutzgut Wasser**

Verunreinigungen des Grundwassers sind durch die geplante Bebauung nicht zu erwarten, potenziell grundwassergefährdende Nutzungen sind ausgeschlossen. Die vorgesehene Maßnahme zur Versickerung von anfallendem Oberflächenwasser innerhalb des Geltungsbereiches erhöht die Grundwasserneubildungsrate, sie mindert den Einfluss der geplanten Bodenversiegelungen.

### **Schutzgut Kulturgüter / Sachgüter**

Da mit dem Auftreten archäologischer Funde und Befunde im Plangebiet zu rechnen ist, bedürfen Erdarbeiten im Plangebiet 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.

### **Beschreibung der grünordnerischen Maßnahmen**

Als grünordnerische Maßnahmen setzt der Bebauungsplan die Anpflanzung von Laubbäumen und Obstbäumen fest, auch im Bereich der zu erwartenden Stellplätze. Zusätzlich ist die Anpflanzung einer Baumreihe entlang der Jeiner Straße vorgesehen, die die hier vorhandene größere Lücke in der Straßenrandbebauung optisch schließt und das Baugebiet zur Straße hin einfasst. Insgesamt betrachtet soll ein Grundbesatz von großwerdenden Gehölzstrukturen im Zusammenhang mit der höheren Bebauung bereitgestellt werden, der zu einer Durchgrünung des Gebietes beiträgt. Auch Obstbäume können in Aufnahme des ländlichen Obstgartens im Bereich der Freiflächen angepflanzt werden. Davon können positive Effekte auf das Mikroklima und die Vernetzung mit den Lebensräumen der angrenzenden Gärten erwartet werden. Ebenso werden optische Auswirkungen auf die Nachbarschaft gemildert und die Lebensqualität auf dem Grundstück verbessert.

## **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. Weitere Informationen zu den Schutzgütern stammen aus den in-



teraktiven Umweltkarten des Nds. Ministerium für Umwelt und Klimaschutz sowie dem NIBIS-Kartenserver des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie sowie aus den hier aufgeführten Fachgutachten:

- Arbeitsgemeinschaft COPRIS (2022a): Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung für die 3. Änderung des B-Plans Nr. 140 A "Steintoranger", Stadt Pattensen auf Verbote nach § 44 BNatSchG. Stand: 11.03.2022. Marienmünster.
- Arbeitsgemeinschaft COPRIS (2022b): Erwiderung der Stellungnahme (AG COPRIS). Stand: 09.2022. Marienmünster.
- Sweco GmbH (2021): Untersuchung der Auswirkung auf die soziale und kommunale Infrastruktur in Pattensen. Baugebiet "Scheunenviertel". Stand: Juni 2021. Hannover

Zur Einschätzung der Eingriffe dienten neben der verbal-argumentativen Darstellung der Auswirkungen die "Naturschutzfachlichen Hinweise zu Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" (INN 1/94) des Nds. Landesamtes für Ökologie (NLÖ) und weitere Arbeitshilfen des Nds. Landesbetriebes für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) bzw. des NLÖ. Zusätzlich wurden Bewertungen aus den oben aufgeführten Fachgutachten entnommen, die jeweils verwendeten normativen Vorgaben, Quellen und Methoden führen die einzelnen Berichte auf. 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, mit der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 140 A "Steintoranger" in der inneren Zone des Bereiches zwischen der "Göttinger Straße", der "Jeinser Straße" und der "Braunschweiger Straße" (sogen. Scheunenviertel) Geschosswohnungsbau für Wohnen und Arbeiten nahe der Altstadt zu ermöglichen. Das Planungsgebiet ist Teil eines baulich geprägten Kontextes ohne unmittelbare Bezüge zur offenen Landschaft und umfasst Erschließungsflächen der ehemaligen Scheunen und brachgefallene Gartenbereiche. 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.

Innerhalb des Geltungsbereiches kommen 5 Fledermausarten und planungsrelevante Vogelarten vor. Eine Scheune, die mit der Umsetzung der geplanten Bebauung abgerissen werden soll, stellt eine ganzjährig geschützte Lebensstätte der streng geschützten Zwergfledermaus dar, der Abriss bedarf einer vorherigen Ausnahmegenehmigung der Naturschutzbehörde. Für gebäudebewohnende Fledermäuse sollen geeignete Ersatzquartiere in Form von 5 Fledermauskästen angeboten werden. Die Maßnahme ist bei der 3. Änderung nur dann zu berücksichtigen, wenn die Fledermaus-Quartierhilfen im Rahmen der Umsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 140 A bei Abriss der Scheune nicht installiert wurden. Bis auf ein Brutpaar des Stars waren die Vogelarten ausschließlich Nahrungsgäste. Das Berühren artenschutzrechtlicher Verbote lässt sich trotz möglicher lokaler Beeinträchtigungen und Störungen mit zielgerichteten Maßnahmen erfolgreich vermeiden. Naturschutzbereiche sind von der Planung nicht betroffen. Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 140 A "Steintoranger" bereitet zusätzliche Flächenversiegelungen in größerem Umfang vor, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts beeinträchtigen, aber insgesamt nicht in erheblichem Maße.

Im direkten Umfeld des Plangebietes wurden beim Bau des Rathauses bereits prähistorische Siedlungsspuren erfasst. Es muss damit gerechnet werden, dass sich die Fundstelle bis zum Plangebiet

hin ausdehnt. Archäologischen Funde und Befunde müssen vor ihrer Zerstörung durch die Baumaßnahmen sach- und fachgerecht dokumentiert und geborgen werden. Bei den übrigen Schutzgütern sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Für das Planungsvorhaben, das gemäß dem beschleunigten Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung durchgeführt wird, kommen Ausgleichsmaßnahmen nicht zur Anwendung. Der Bebauungsplan setzt Baumpflanzungen (Laub- und Obstbäume) als grünordnerische Maßnahmen fest. Es ist zu erwarten, dass sich das Gesamtbild des Plangebiets und des Quartiers des Scheunenviertels mit den geplanten mehrgeschossigen Gebäuden verändern wird, das Plangebiet sich aber insgesamt in den gegebenen Siedlungszusammenhang einfügen wird.

## Teil C: Abwägungen

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

Die Stellungnahmen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB abgegeben worden sind, hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Pattensen in seiner Sitzung am 17.05.2022 beraten und die Abwägung beschlossen.

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

Stadt  
Region

**Pattensen  
Hannover**

Bebauungsplan  
Ortschaft

**Nr. 140 A "Steintoranger", 3. Änd.  
Pattensen**

Abwägung

**der Stellungnahmen aus den Verfahrensschritten nach § 3 Abs. 1 BauGB - Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und § 4 Abs. 1 BauGB - Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange**

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
<b>Avacon Netz GmbH</b> Schreiben vom 21.02.2022	<p>Bezug nehmend auf Ihr Schreiben vom 10.02.2022 teilen wir Ihnen mit, dass gegen die oben genannten Änderungen des Bebauungsplanes unsererseits keine Bedenken bestehen.</p> <p>Zur Versorgung des Baugebietes mit elektrischer Energie benötigen wir einen Stationsplatz. Im beiliegenden Plan ist ein Stationsstandort eingetragen, der für die Versorgung des Neubaugebietes für uns am besten geeignet ist.</p> <p>Der Flächenbedarf beträgt ca. 3,5 m x 5,5 m und eine Zufahrtsmöglichkeit mit mind. 3m Breite muss jederzeit gegeben sein.</p> <p>Bei der Trassenplanung für Versorgungsleitungen ist zu berücksichtigen, dass es zu keiner Überbauung und Bepflanzung kommen darf.</p>	<p>Der vorgeschlagene Stationsort wird an den Vorhabenträger weitergegeben. Die Lage wird im Zuge der dem Bauleitplanverfahren nachgelagerten Ausführungsplanung abgestimmt.</p> <p>Die Trassenplanung wird ebenfalls abgestimmt.</p>

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
<p><b>Deutsche Telekom Technik GmbH</b> Schreiben vom 22.02.2022</p>	<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 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.</p> <p>Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Seitens der Telekom bestehen gegen die 1. und 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 140A Steintoranger grundsätzlich keine Bedenken.</p> <p>Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planbereiches durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich.</p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leistungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p> <p>Bitte informieren Sie uns frühzeitig über die weiteren Planungsaktivitäten.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken bestehen.</p> <p>Die Information wird an den Vorhabenträger weitergegeben. Eine Abstimmung erfolgt im Rahmen der Ausführungsplanung, die der Bauleitplanung nachgelagert ist.</p> <p>Dies wird erfolgen.</p>

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
<p><b>Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)</b> Schreiben vom 04.03.2022</p>	<p>Sie haben das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln - Hannover (Dezernat 5 - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt. Meine Ausführungen hierzu entnehmen Sie bitte der zweiten Seite; diese Stellungnahme ergeht kostenfrei.</p> <p>Sofern in meinen anliegenden Ausführungen eine weitere Gefahrenerforschung empfohlen wird, mache ich darauf aufmerksam, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenerforschung zuständig sind.</p> <p>Eine Maßnahme der Gefahrenerforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Kriegsluftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung).</p> <p>Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Luftbilder zu Zwecken der Bauleitplanung oder des Bauordnungsrechts kostenfrei auszuwerten. Die Luftbildauswertung ist vielmehr gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig.</p> <p>Die Bearbeitungszeit für Luftbildauswertungen beträgt derzeit beim KBD ca. 16 Wochen ab Antragstellung. Da diese Zeitspanne zwischen Erteilung einer Baugenehmigung und dem Baubeginn erfahrungsgemäß nicht verfügbar ist, empfehlen wir den Kommunen eine rechtzeitige Antragstellung.</p>	

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
<p>noch: LGLN</p>	<p>Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbilddauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung unter Verwendung des Antragsformulars und der Rahmenbedingungen, die Sie über folgenden Link abrufen können:</p> <p><a href="http://www.lgln.niedersachsen.de/startseite/kampfmittelbeseitigung/luftbilddauswertung/kampfmittelbeseitigungsdienst-niedersachsen-163427.html">http://www.lgln.niedersachsen.de/startseite/kampfmittelbeseitigung/luftbilddauswertung/kampfmittelbeseitigungsdienst-niedersachsen-163427.html</a></p> <p>Anlagen: 1 Kartenunterlage(n)</p> <p><b>TB-2022-00184</b></p> <p><b>Stellungnahme zum öffentlichen Belang: Kampfmittelbeseitigung</b></p> <p>Betreff: Pattensen, B-Plan Nr. 140 A "Steintoranger", 1. + 3. Änderung</p> <p>Antragsteller: Stadt Pattensen</p> <p>Für die Planfläche liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen die folgenden Erkenntnisse vor (siehe beigefügte Kartenunterlage):</p> <p><u>Empfehlung: Sondierung</u></p> <p><b>Fläche A</b></p> <p>Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden vollständig ausgewertet.</p>	<p>Die Fläche A liegt außerhalb des Geltungsbereiches der 3. Änderung.</p>

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
noch: LGLN	<p>Luftbildauswertung: Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird eine Kampfmittelbelastung vermutet.</p> <p>Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt.</p> <p>Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt.</p> <p>Belastung: Es besteht ein begründeter Verdacht auf Kampfmittel.</p> <p>Hinweis:</p> <p>Hinsichtlich der erforderlichen Gefahrenerforschungsmaßnahmen wenden Sie sich bitte an die örtlich zuständige Gefahrenabwehrbehörde (Stadt oder Gemeinde). Diese wird über das Ergebnis der Auswertung in Kenntnis gesetzt.</p> <p><u>Empfehlung: Kein Handlungsbedarf</u></p> <p><b><u>Fläche B</u></b></p> <p>Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden vollständig ausgewertet.</p> <p>Luftbildauswertung: Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird keine Kampfmittelbelastung vermutet.</p> <p>Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt.</p> <p>Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt.</p> <p>Belastung: Ein Kampfmittelverdacht hat sich nicht bestätigt.</p>	<p>Für die Fläche B ist keine Sondierung erforderlich.</p>



Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
<p>noch: LGLN</p>	<p>Hinweise:</p> <p>Die vorliegenden Luftbilder können nur auf Schäden durch Abwurfkampfmittel überprüft werden. Sollten bei Erarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Brandmunition, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen bei der RD Hameln-Hannover des LGLN.</p> <p>In der vorstehenden Empfehlung sind die Erkenntnisse aus der Zeit vor der Einführung des Kampfmittelinformationssystems Niedersachsen (KISNi), dem 11.06.2018, nicht eingeflossen, da sie nicht dem Qualitätsstand von KISNi entsprechen. Sie können natürlich trotzdem von den Kommunen in eigener Zuständigkeit berücksichtigt werden.</p> <p>Bitte senden Sie uns, nach Übernahme unserer Stellungnahme, zur Arbeitserleichterung keine weiteren Schreiben in dieser Angelegenheit zu.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergegeben.</p>
<p><b>Stadt Pattensen</b> E-mail vom 14.03.2022</p>	<p>In o. g. Angelegenheit stelle ich fest, dass in der örtlichen Bauvorschrift keine Regelung zu einem Schlüssel für die Anlage von Stell-/Parkplätzen auf dem Baugrundstück getroffen wurde.</p>	<p>Die Ausführungsempfehlungen zu § 47 NBauO (Anhang) sieht 0,5 - 2 Einstellplätze in Mehrfamilienhäusern und sonstigen Gebäuden mit Wohnungen vor. Dieser Rahmen berücksichtigt, dass für unterschiedliche Nutzungen innerhalb des Geschosswohnens unterschiedliche Stellplatzbedarfe entstehen können. Für Ein-Personen-Haushalte (z.B. Studenten oder Senioren) kann z.B. kein Einstellplatz, für Single-Haushalte maximal 1 Einstellplatz erforderlich sein. Für Familien mit berufstätigen Eltern (Pendlern) und Kindern können 2 Pkw erforderlich sein.</p>

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
<p>noch: Stadt Pattensen</p> <p><b>BUND</b> <b>Region Hannover</b> Schreiben vom 15.03.2022</p>	<p>Ich rege daher an, einen festen Schlüssel, z. B. 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit, festzuschreiben, damit weder die im Plangebiet liegenden Straßen noch die Jeinser Straße außerhalb des Plangebietes durch parkende Fahrzeuge eingeschränkt/behindert werden.</p> <p>Vielen Dank für die Beteiligung an den Bebauungsplanverfahren. Hierzu haben wir folgende Anmerkungen:</p> <p>In dem Plangebiet sollen mehrere neue Gebäude errichtet werden. Bisher geht aus den Unterlagen nicht hervor, ob die Dächer für die Nutzung von Solarenergie vorgesehen sind. Eine entsprechende Verpflichtung sollte aus Gründen des Klimaschutzes im Bebauungsplan festgeschrieben bzw. vertraglich geregelt werden.</p> <p>Sind Flachdächer geplant, sollte zusätzlich eine extensive Dachbegrünung berücksichtigt werden. Dies wirkt der kleinklimatischen Aufheizung der Oberflächen entgegen und reduziert das anfallende Oberflächenwasser.</p>	<p>Für eine bedarfsgerechte Zuordnung wird ein Stellplatzschlüssel festgelegt, der auf die Wohnungsgröße bezogen ist. Für Wohngebäude im Urbanen Gebiet gilt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- für Wohnungen unter 80 qm Wohnfläche ist 1 Einstellplatz (EST) anzulegen,</li> <li>- für Wohnungen von 80 qm - 120 qm Wohnfläche sind 1,5 Einstellplätze anzulegen,</li> <li>- für Wohnungen über 120 qm Wohnfläche sind 2 Einstellplätze anzulegen.</li> </ul> <p>Die örtliche Bauvorschrift wird entsprechend ergänzt.</p> <p>Die Nutzung von Solarenergie ist innerhalb des B-Planes zulässig und möglich.</p> <p>Flachdächer sind aufgrund § 2 Ziffer 2 der örtlichen Bauvorschrift ausgeschlossen.</p>

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
<p>noch: BUND</p> <p><b>Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG)</b> Schreiben vom 16.03.2022</p>	<p>Zur weiteren Reduzierung des anfallenden Oberflächenwassers sollten auch die vorgesehenen Straßen- und Parkflächen so gestaltet werden (z.B. durch die Verwendung von Rasengittersteinen), dass möglichst viel Regenwasser versickern kann. In diesem Zusammenhang ist auch zu prüfen, ob das überschüssige Niederschlagswasser nicht in Versickerungsmulden eingeleitet werden kann.</p> <p>Dadurch kann das anfallende Regenwasser vor Ort versickert und die Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung weiter reduziert werden.</p> <p>Außerdem ist zum Schutz von Flora und Fauna sowie dem Grundwasserhaushalt festzusetzen, dass auf den nicht bebauten Grundstücksflächen keine Schottergärten eingebaut werden dürfen. Ein entsprechendes Verbot von Schottergärten ist in den textlichen Festsetzungen des B-Plans mit aufzunehmen.</p> <p>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise:</p> <p><b>Boden</b></p> <p>Aus bodenschutzfachlicher Sicht geben wir einige allgemeine Hinweise zu den Maßnahmen der Vermeidung von Bodenbeeinträchtigungen.</p>	<p>Eine reine Versickerung über die Oberfläche ist aufgrund der Bodenkennwerte nur eingeschränkt möglich. Eine Sickerfähigkeit wird erst in 2m Tiefe erreicht. Es sind Füllkörperrigolen zur Versickerung und Rückhaltung geplant (sweco, 2021).</p> <p>Die Abführung des Oberflächenwassers wird abschließend im Rahmen des Bauantrages geregelt. Im Plangebiet sind ausreichend Flächen für eine Rückhaltung bzw. Versickerung vorhanden.</p> <p>Die Anlage von Schottergärten ist bereits gemäß Niedersächsischer Bauordnung nicht zulässig, wonach die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke als Grünflächen anzulegen sind. Es erfolgt ein entsprechender Hinweis auf der Planfassung.</p>

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
	<p>Vorhandener Oberboden sollte aufgrund § 202 BauGB vor Baubeginn schonend abgetragen und einer ordnungsgemäßen Verwendung zugeführt werden. Um dauerhaft negative Auswirkungen auf die von Bebauung freizuhaltenden Bereiche zu vermeiden, sollte der Boden im Bereich der Bewegungs-, Arbeits- und Lagerflächen durch geeignete Maßnahmen (z.B. Überfahrungsverbotzonen, Baggermatten) geschützt werden. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden.</p> <p>Die Lagerung von Boden in Bodenmieten sollte ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19639). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollten Stahlplatten oder Baggermatten zum Schutz vor mechanischen Belastungen ausgelegt werden.</p> <p>Besonders bei diesen Böden sollte auf die Witterung und den Feuchtegehalt im Boden geachtet werden, um Strukturschäden zu vermeiden. Der Geobericht 28 "Bodenschutz beim Bauen" des LBEG dient als Leitfaden zu diesem Thema.</p> <p><b>Hinweise</b></p> <p>Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den <u>NIBIS-Kartenserver</u>. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie sind im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens zu berücksichtigen.</p> <p>In den Belangen von Natur und Landschaft wird in der Begründung hierzu eine kurze Zusammenfassung ergänzt.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
<p>noch: LBEG</p>	<p>Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.</p> <p>Ob im Vorhabensgebiet eine Erlaubnis gem. § 7 BBergG oder eine Bewilligung gem. § 8 BBergG erteilt und/oder ein Bergwerkseigentum gem. §§ 9 und 149 BBergG verliehen bzw. aufrecht erhalten wurde, können Sie dem <u>NIBIS-Kartenserver</u> entnehmen. Wir bitten Sie, den dort genannten Berechtigungsinhaber ggf. am Verfahren zu beteiligen. Rückfragen zu diesem Thema richten Sie bitte direkt an <a href="mailto:markscheideirei@lbeg.niedersachsen.de">markscheideirei@lbeg.niedersachsen.de</a>.</p> <p>Informationen über möglicherweise vorhandene Salzabbauerechtigkeiten finden Sie unter <a href="http://www.lbeg.niedersachsen.de/Bergbau/Bergberechtigungen/Alte_Rechte">www.lbeg.niedersachsen.de/Bergbau/Bergberechtigungen/Alte_Rechte</a>.</p> <p>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.</p> <p>Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.</p>	<p>Die aufgeführten Rechte liegen im Plangebiet nach Kenntnis der Stadt Pattensen nicht vor.</p>

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
<p><b>Region Hannover</b> Schreiben vom 18.03.2022</p>	<p>Zu der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 140 A "Steintoranger" der Stadt Pattensen wird aus der Sicht der Region Hannover als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung genommen:</p> <p><b><u>Raumordnung</u></b></p> <p>Grundlage für die raumordnerische Stellungnahme bilden das Landes- Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) sowie das Regionale Raumordnungsprogramm Region Hannover 2016 (RRÖP) 2016).</p> <p>Die Planung ist mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.</p> <p><u>WohnBauInitiative der Region Hannover</u></p> <p>Vor dem Hintergrund des Mangels an Wohnungen in der Region Hannover wird die vorgelegte Planung begrüßt. Um den Bedarf an Wohneinheiten zu decken, sollten die Wohnbauflächenpotenziale in der Region Hannover in einer bestimmten Dichte laut Regionalem Wohnraumversorgungskonzept (siehe Dichtemodell) bebaut werden, auch um die Flächeninanspruchnahme möglichst zu reduzieren.</p> <p>Die Stadt Pattensen, OT Pattensen ist dem Siedlungstyp Siedlungsschwerpunkt <u>außerhalb</u> des Kernraums zuzuordnen, sodass hier ein Orientierungswert von 38 Wohneinheiten/ha Bruttobauland anzusetzen ist.</p> <p>Gem. Planunterlagen werden 0,8 ha Bruttobaufläche in Anspruch genommen, sodass rund 31 Wohneinheiten, wovon <u>19 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern</u> und <u>12 Wohneinheiten in EZFH-Bauweise</u> auszuführen wären.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
<p>noch: Region Hannover</p>	<p>Bei den vorgelegten Planunterlagen ist davon auszugehen, dass die errechneten Mindestwerte in etwa erreicht werden, insbesondere da es sich um ein mehrstöckiges Mehrfamilienhaus handelt. Zusätzlich positiv hervorzuheben ist, dass es sich um eine Nachverdichtung handelt.</p> <p><b><u>Brandschutz</u></b></p> <p>Der Löschwasserbedarf für das Plangebiet (hier: Neubau Geschosswohnen mit gewerblicher Nutzung) ist nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW - unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung - mit mindestens <b>1.600 l/min.</b> über 2 Stunden sicherzustellen.</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 (Zufahrt/en) sowie Aufstell- und Bewegungsfläche/n 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><b><u>Naturschutz</u></b></p> <p>Zu Vorkommen von Arten oder Biotopen mit besonderer naturschutzfachlicher Bedeutung liegen hier keine Daten vor.</p>	<p>Die Planung entspricht also den Vorgaben der Wohnbauintiative der Region Hannover.</p> <p>Der Löschwasserbedarf wird in der Begründung aufgeführt.</p> <p>Die Richtlinien werden im Ausbau berücksichtigt.</p> <p>Mittlerweile liegt ein artenschutzrechtliches Gutachten vor (CO-PRIS, März 2022). Das Gutachten wird der Naturschutzbehörde vorgelegt.</p>

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
<p>noch: Region Hannover</p>	<p>Die Regelungen des §§ 44 BNatSchG zum Artenschutz sind jedoch in jedem Fall zu beachten.</p> <p><b><u>Bauaufsicht</u></b></p> <p>Es wird angeregt, dass unter § 2 Nr. 3 der ÖBV auch der Passus entsprechend von Nr. 1 und 2 ergänzt wird, dass Wintergärten, Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauN-VO von der Regelung ausgenommen sind.</p>	<p>Das Gebiet ist auf das Vorkommen von Fledermäusen, Vögeln und Reptilien untersucht worden sowie auf die Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf die relevanten Tierarten.</p> <p>Im Ergebnis werden CEF-Maßnahmen (Nisthilfen) für die Brutvögel (Star) notwendig, wenn randliche Gehölzstrukturen entfernt werden sollten.</p> <p>Bei Abriss des Scheunengebäudes (Flurstück 27/1), das sich sowohl im Plangebiet der 1. wie der 3. Änderung des B-Planes Nr. 140A befindet, werden CEF-Maßnahmen für Fledermäuse (Zwergfledermaus) notwendig. Falls die notwendigen Fledermaus-Quartierhilfen nicht im Rahmen der Umsetzung der 1. Änd. des B-Planes Nr. 140A installiert werden, sind diese im Rahmen der Umsetzung der 3. Änd. des B-Planes Nr. 140A einzubauen.</p> <p>Des Weiteren führt das Gutachten Vermeidungsmaßnahmen auf, wie z.B. Schutzmaßnahmen für die Zauneidechse im Bauprozess, zu Bauzeitenregelungen, und im späteren Betrieb zur Pflege der Anlagen und zur Beleuchtung.</p> <p>Auf der Planfassung erfolgt ein Hinweis auf das Gutachten und zu den Vermeidungsmaßnahmen.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Die ÖBV wird ergänzt.</p>



Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
<p>noch: Region Hannover</p> <p><b>PRIVATE STELLUNGNAHMEN</b></p> <p><b>Rechtsanwaltsbüro Dr. Fricke &amp; Kollegen</b> (RA Schütte) vom 17.03.2022</p>	<p>Ein Wintergarten hat in der Regel eine verglaste Dachfläche, Gargen und Carports könnten dann als Flächen mit Teerpappe oder mit Gründach ausgeführt werden.</p> <p>Auch bei den Nebenanlagen, worunter auch Gartenschuppen und Kleintierställe zählen, wäre man dann bei der Dacheindeckung flexibler. Für die genannten Anlagen sind Dachziegel und Dachsteine nicht praxisnah.</p> <p>Stellungnahme zu den Planentwürfen</p> <p>In der obigen Angelegenheit zeige ich Ihnen die anwaltliche Vertretung des Herrn Herbert Lütgeharm, Braunschweiger Str. 13, 30982 Pattensen, ausweislich beigefügter Ablichtung meiner Vollmacht an.</p> <p>Zu den oben bezeichneten Planentwürfen nehme ich danach wie folgt Stellung:</p> <p>1.</p> <p>Mein Mandant ist Eigentümer des Grundstücks der Gemarkung Pattensen, Flur 7, Flurstück 38/2. Dieses Grundstück liegt im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 140 A "Steintoranger", 3. Änderung.</p>	<p>Die Auffassung wird geteilt.</p>

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
<p>noch: RA Schütte (Dr. Fricke &amp; Kollegen)</p>	<p>Der genannte Bebauungsplan sieht keine Festsetzungen zur inneren Erschließung des Plangebiets vor. Daher können zunächst nur jene Grundstücke als absehbar erschlossen gelten, die unmittelbar an die Jeinser Straße angrenzen. Eine weitere Erschließung soll vielmehr in der Gesamtschau mit dem Bebauungsplan Nr. 140 A "Steintoranger", 1. Änderung erfolgen. Dieser Bebauungsplan beinhaltet Festsetzungen zu Geh- und Fahrwegen, über die alle "angrenzenden Grundstücke" erschlossen werden sollen.</p> <p>Die entsprechende Festsetzung der Geh- und Fahrwege in dem Planentwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplans wird diesseits so verstanden, dass hierdurch auch die angrenzenden Grundstücke im Plangebiet der 3. Änderung begünstigt werden sollen. Ein entsprechender Hinweis ist in der Begründung der 3. Änderung enthalten.</p> <p>Eine vergleichbare eindeutige Klarstellung fehlt indes in dem Planentwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplans. Es wäre daher geboten, auch in der 1. Änderung des Bebauungsplans ausdrücklich in der zeichnerischen Darstellung der Festsetzungen oder in der Planbegründung festzuhalten, dass die begünstigten Nachbargrundstücke teilweise außerhalb des Plangebiets der 1. Änderung liegen.</p> <p>Auf diese Weise wird die erschließungsrechtliche Wechselbeziehung zwischen den Planunterlagen hinreichend hervorgehoben.</p>	<p>Dies trifft wie dargestellt zu.</p> <p>In der Planfassung der 1. Änderung ist in der textlichen Festsetzung Nr. 6 und in der Begründung auf die Verschränkung mit der 3. Änderung mehrfach Bezug genommen worden. Auch in der Begründung zur 3. Änderung ist dies erläutert worden. Insofern kann der Einwand nicht vollständig nachvollzogen werden.</p> <p>Zur weiteren Klarstellung werden die begünstigten Grundstücke explizit genannt, auch diejenigen, die außerhalb des Plangebietes liegen.</p> <p>Auch in der Begründung wird dies noch deutlicher vor Augen geführt. Es wird eine gemeinsame Darstellung der Pläne bzw. der Bebauungsentwürfe ergänzt.</p>

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
<p>noch: RA Schütte (Dr. Fricke &amp; Kollegen)</p>	<p>Danach ist allerdings weiter festzustellen, dass das Grundstück meiner Mandantschaft ohne unmittelbar angrenzende Erschließungsflächen innerhalb des Plangebiets der 3. Änderung "gefangen" wäre, da die in der 1. Änderung vorgesehene Zuwegung lediglich an das Flurstück 38/53 angrenzt, das sich westlich vom Grundstück meiner Mandantschaft befindet.</p> <p>2.</p> <p>Um zu gewährleisten, dass die Erschließung über die festgesetzten Geh- und Fahrflächen in einer Art und Weise sichergestellt werden kann, die eine vollständige Ausnutzung des geplanten Baurechts im Bereich der 3. Änderung tatsächlich auch ermöglicht, müsste rechtzeitig festgestellt werden, dass die Erschließungsfunktion der Geh- und Fahrflächen für die angrenzenden Grundstücke in beiden Plangebieten entweder durch eine entsprechende Baulast oder durch Miteigentum abgesichert wird.</p>	<p>Das Planungskonzept sieht vor, dass das Grundstück von Westen gemeinsam über das Grundstück 38/53 erschlossen wird, zumal Geschosswohnungsbau mit der festgesetzten III-Geschossigkeit möglich ist. Das gemeinsame Erschließungskonzept zwischen der Mandantschaft und dem Erschließungsträger ist bereits abgestimmt. Bei einer Vereinigung der Grundstücke 38/53 und 38/2 wäre die Erschließung gegeben.</p> <p>Um aber eine unabhängige Erschließung des Grundstücks 38/2 bereitzustellen, wird das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht innerhalb der 1. Änderung des B-Planes 140 A um 3 m nach Süden erweitert. Die Geltungsbereiche der 1. und 3. Änderung werden angepasst.</p> <p>Die Festsetzung einer Fläche, die die Umsetzung eines Geh- Fahr- und Leitungsrecht sicherstellt, bereitet lediglich weitere Regelungen vor (Baulast, Grunddienstbarkeit, Miteigentum), und hält diese Flächen von anderen baulichen Anlagen frei.</p> <p>Einer weitergehenden vertraglichen oder grundbuchlichen Regelung zwischen den jeweiligen Grundstückseigentümern steht nichts im Wege. Diese Absicherung ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung.</p> <p>Derzeit ist beabsichtigt, den Eigentümern der begünstigten Grundstücke ein Miteigentum an den Erschließungsanlagen im Geltungsbereich der 1. Änderung zu übertragen.</p> <p>In der Begründung wird auf das Erfordernis weiterer Regelungen hingewiesen.</p>

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
<p>noch: RA Schütte (Dr. Fricke &amp; Kollegen)</p>	<p>Anderenfalls wäre die Bebaubarkeit der Grundstücke mit Blick auf die Vorgaben in § 4 Abs. 2 NBauO auf bauliche Anlagen der Gebäudeklassen 1 und 2 beschränkt und die Bauleitplanung darüber hinaus nicht vollzugsfähig.</p> <p>Anlage: (Vollmacht hat vorgelegen)</p>	<p>Im § 4 Abs. 2 NBauO wird lediglich bestimmt, dass für die Erschließungssicherung über Nachbargrundstücke für die Gebäudeklasse 1 und 2 die Eintragung einer Grunddienstbarkeit ausreichend ist. Für die übrigen Gebäudeklassen ist die Eintragung einer Baulast erforderlich. Die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes wird hierdurch nicht eingeschränkt.</p>

## Teil C: Abwägung

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

Die Stellungnahmen, die im Rahmen der 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 17.11.2022 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  
Region

Pattensen  
Hannover

Bebauungsplan  
Ortschaft

Nr. 140 A "Steintoranger", 3. Änd.  
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	Abwägungsvorschlag
<b>Deutsche Telekom Technik GmbH,</b> Schreiben vom 22.06.2022	<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauf- tragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesi- cherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entge- genzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellung- nahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Seitens der Telekom bestehen gegen die 1. und 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 140 A Steintoranger grundsätzlich keine Bedenken.</p> <p>Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planberei- ches durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunika- tionslinien erforderlich.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>

Fachbehörde / Private	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>noch: Telekom</p> <p><b>Region Hannover,</b> Schreiben vom 18.07.2022</p>	<p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p> <p>Bitte informieren Sie uns frühzeitig über die weiteren Planungsaktivitäten.</p> <p>Zu der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 140 A "Steintoranger" der Stadt Pattensen wird aus Sicht der Region Hannover als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung genommen:</p> <p><b><u>Brandschutz</u></b></p> <p>Im Hinblick auf brandschutzrelevante Gesichtspunkte wird auf die Stellungnahme der Region Hannover vom 18.03.2022 verwiesen.</p> <p>Änderungen haben sich nicht ergeben.</p> <p><b><u>Naturschutz</u></b></p> <p>Es wird auf die entsprechende Stellungnahme (unten aufgeführt) zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 140 A verwiesen, insbesondere auf die Ausführungen zur Scheune mit Vorkommen der streng geschützten Zwergfledermaus (Pipistrellus pipistrellus), sowie auf die weiteren Hinweise zum Artenschutzrecht, gerade auch im Kontext der Avifauna.</p>	<p>Die Information wird an den Vorhabenträger weitergegeben.</p> <p>Die Abwägung der Stadt Pattensen hierzu gilt weiterhin. Der Löschwasserbedarf wurde in die Begründung aufgenommen.</p>



Fachbehörde / Private	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>noch: Region Hannover</p>	<p>Laut den beigefügten Planungsunterlagen/Begründung können im Zuge der Umsetzung der geplanten Gestaltungssatzung artenschutzrechtliche Verbote im Sinne des § 44 Abs. 1 bis 3 BNatSchG realisiert werden.</p> <p>So wird unter anderem dargestellt, dass im Planungsbereich eine Scheune mit Vorkommen der streng geschützten Zwergfledermaus (Pipistrellus pipistrellus) identifiziert wurde, die im Zuge der Umsetzung der geplanten Bebauung abgerissen werden soll.</p> <p>Die bestehende Scheune stellt jedoch voraussichtlich eine ganzjährig geschützte Lebensstätte einer streng geschützten Art dar, der Abriss bedarf einer vorherigen Ausnahmegenehmigung der Naturschutzbehörde gem. § 45 BNatSchG oder einer Befreiung nach § 67 BNatSchG.</p> <p>Die in den beigefügten Unterlagen nur kurz angerissenen CEF-Maßnahmen im Sinne der Anbringung von Fledermauskästen ersetzen nicht die Erfordernis einer ggf. erforderlichen Ausnahmegenehmigung bzw. Befreiung.</p>	<p>Der Unteren Naturschutzbehörde lag das artenschutzrechtliche Gutachten (Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), COPRIS, März 2022) verspätet vor. Wegen des Umfangs des Gutachtens wurde seitens der Naturschutzbehörde um eine Zuordnung der relevanten Teile zur eigenen Stellungnahme gebeten. Dies ist durch die Gutachter*in erfolgt und wurde der UNB vorgelegt.</p> <p>Im Folgenden werden die wesentlichen Punkte aufgeführt. Die Inhalte der gutachterlichen Erwiderung werden in die Begründung ("Belange von Natur und Landschaft") eingearbeitet.</p> <p>Es werden als CEF-Maßnahme Fledermauskästen vor Beginn und für den Zeitraum der Baumaßnahme im Umfeld der Scheune aufgehängt. Diese werden, wie zwischen Stadt und Investor vereinbart, z.B. vorübergehend im Baumbestand an der "Braunschweiger Straße" installiert. Nach Beendigung der Baumaßnahme werden diese in das Plangebiet verlagert und an den Neubauten aufgehängt.</p> <p>Lt. Gutachter werden diese CEF-Maßnahmen nachweislich von der Art sehr gut angenommen. Deshalb ist keine Befreiung nach § 67 BNatSchG notwendig. Für den Abriss reicht eine vorherigen Ausnahmegenehmigung gem. § 45 BNatSchG seitens der Naturschutzbehörde. Diese wird bei der Unteren Naturschutzbehörde durch den Investor beantragt.</p> <p>Es wird auf das Gutachten (Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), COPRIS, März 2022) S. 34 und 35 ff. verwiesen, wo ausführliche Erläuterungen zu den erforderlichen Maßnahmen erfolgt sind.</p>

Fachbehörde / Private	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>noch: Region Hannover</p>	<p>Auch machen CEF-Maßnahmen, die (irgendwann) an <u>zukünftigen Gebäuden</u> angebracht werden überhaupt keinen Sinn (bzw. sind keine CEF-Maßnahmen), da hierdurch die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang nicht weiterhin erfüllt wird, sondern sich vielmehr eine Vakanz in der Habitat-Verfügbarkeit ergibt.</p> <p>Laut Begründung sind im Plangebiet neben Fledermäusen auch weitere Artengruppen betroffen. So wird der Nachweis von Zauneidechsen angerissen.</p> <p>Auch hierbei handelt es sich um eine streng geschützte Art. Da keine weiteren Informationen zu dem Vorkommen oder etwaiger Maßnahmen zur Vermeidung des Eintretens einer artenschutzrechtlichen Verbotslage gem. § 44 Abs. 1 bis 3 beigelegt sind, verweist die Naturschutzbehörde nochmals auf eben jene unmittelbar geltenden Bestimmungen.</p> <p>Auch hinsichtlich der Avifauna erschließt sich der Naturschutzbehörde die Darstellung bzw. artenschutzrechtliche Einschätzung in der Begründung nicht.</p>	<p>Wie oben dargelegt, ist dies so auch nicht beabsichtigt.</p> <p>vgl. hierzu Gutachten (saP) S. 24: Im Untersuchungsgebiet wurden vereinzelt Zauneidechsen im Bereich des "Piester Weges" festgestellt, die wahrscheinlich auf gelegentliches Zuwandern aus südlich des Plangebietes liegenden Flächen zurückzuführen ist.</p> <p>Es werden Maßnahmen vorgeschlagen, die dazu führen, dass eine artenschutzrechtliche Verbotslage nicht eintritt. Hierzu führt das Gutachten aus (s. saP S. 25), dass baubedingte Beeinträchtigungen durch einen Folienzaun, der ein Einwandern verhindert, und eine Kontrolle vor Baubeginn auf etwaig im Baugebiet verbliebene Eidechsen vermieden werden. Anlagebedingte Beeinträchtigungen können vermieden werden, indem der Piester Weg, der in das Plangebiet im Süden integriert ist, in der zukünftigen Gestaltung möglichst unberührt bleibt.</p> <p>Das Überleben der lokalen Population wird nicht in Frage gestellt. Damit ist eine weitergehende Prüfung nach § 44 BNatSchG für die Zauneidechse nicht notwendig.</p>

Fachbehörde / Private	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>noch: Region Hannover</p>	<p>(Zitat) "Bei den europäischen Vogelarten nach Art. 1 Vogelschutz-Richtlinie wurden 8 Arten als planungsrelevant eingestuft (Sperber, Turmfalke, Schleiereule, Star, Mehl- und Rauchschwalbe, Feld- und Haussperling). Sie kamen als reine Nahrungsgäste vor.</p> <p>Die Gutachter stellen fest, dass der Verlust von Nahrungsflächen andernorts vorhandene Fortpflanzungsstätten sowie Brutplätze in der näheren Umgebung des Plangebietes (Star, Feld- und Haussperling) nicht beeinträchtigt.</p> <p>Nicht in die engere artenschutzrechtliche Prüfung einbezogen wurden besonders geschützte Brutvögel und weitere Nahrungsgäste, da sie ungefährdet sind und deshalb einen günstigen Erhaltungszustand der Populationen auf biogeographischer Ebene aufweisen. Zwar wird für die Brutvögel durch das Vorhaben der Verbotstatbestand nach § 44 (1) Nr. 3 "Entnahme von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten" einschlägig.</p> <p>Für diese Arten kann jedoch von einer ausnahmsweisen Zulassung abgesehen werden, da trotz vorhabenbedingter Verluste an Brut- bzw. Nahrungshabitaten die ökologische Funktion der in der Umgebung vorhandenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt. Da für die Arten in der näheren Umgebung genügend Ausweichhabitate vorhanden sind, wird sich der Erhaltungszustand der lokalen Population nicht verschlechtern"</p>	<p>vgl. hierzu saP S. 24: da sich die Lebensstätten der 8 Arten durchweg im Umland befinden, ist eine anlage- und betriebsbedingte Beanspruchung der Brutplätze auszuschließen. Somit ist für diese Arten nicht von einer erheblichen Störung auszugehen (§ 44 (1) Nr. 2 BNatSchG). Betriebsbedingt ist der Verbotstatbestand gem. § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG (Tötung und Fang) nicht zu erwarten.</p>

Fachbehörde / Private	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>noch: Region Hannover</p>	<p>Zum einen erschließt sich der Naturschutzbehörde nicht, auf welcher Grundlage ausgeschlossen wird, dass die o. g. teils streng geschützten europäischen Vogelarten, auch wenn sie ggf. nicht direkt im Planungsbereich brüten, nicht erheblich durch die Umsetzung der Planung und den Verlust von Nahrungsgebieten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten gestört werden, respektive sich durch die Maßnahmen nicht der Erhaltungszustand der lokalen Population der Arten verschlechtert.</p> <p>Die gesetzliche Bestimmung gilt für alle wildlebenden europäischen Vogelarten, sowohl für (nur) besonders als auch streng geschützte Arten, der Maßstab ist die lokale Population (nicht die Gesamtpopulation der biogeographischen Region).</p> <p>In keiner Weise nachvollziehbar oder zumindest missverständlich formuliert ist der Hinweis (Zitat):</p>	<p>Zwar werden die Jagdhabitats für Sperber, Schleiereule und Turmfalke durch die Bebauung reduziert. Aber die Arten jagen auch, wie gutachterlich festgestellt, anderswo innerorts und weisen eine große Raumbeanspruchung aus; in der näheren Umgebung befinden sich auch ausreichend Möglichkeiten für den Nahrungserwerb. Der Verlust des Plangebietes ist deshalb flächenmäßig nicht relevant.</p> <p>Mehl- und Rauschwalbe nutzen den Luftraum über dem Eingriffsbereich. Dies wird weiterhin möglich sein, so dass sich das Nahrungsangebot nicht verschlechtert. Möglicherweise wird der Geltungsbereich sogar als Nistlebensraum bei entsprechender Bebauung interessant.</p> <p>Dies gilt ebenso für Sperlingsarten und den Star.</p> <p>Durch den Vorhabenträger ist vorgesehen, Nisthilfen für den Sperling (sog. Sperlingskolonien) und den Star (Nisthöhlen) zu installieren.</p> <p>Die gesetzlichen Bestimmungen wurden berücksichtigt und werden eingehalten.</p>

Fachbehörde / Private	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>noch: Region Hannover</p>	<p>"Zwar wird für die Brutvögel durch das Vorhaben der Verbotstatbestand nach § 44 (1) Nr. 3 "Entnahme von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten" einschlägig. Für diese Arten kann jedoch von einer ausnahmsweisen Zulassung abgesehen werden, da trotz vorhabenbedingter Verluste an Brut- bzw. Nahrungshabitaten die ökologische Funktion der in der Umgebung vorhandenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt."</p> <p>Für die Naturschutzbehörde ist der Satz bereits sprachlich nicht nachvollziehbar, da nicht klar ist, was mit "kann jedoch von einer ausnahmsweisen Zulassung abgesehen werden" gemeint ist.</p> <p>Falls gemeint ist, dass von einer Zulässigkeit ausgegangen wird, so wird diese Einschätzung seitens der Naturschutzbehörde so pauschal nicht geteilt und kann höchstens für unbesetzte Nester von Heckenbrütern angeführt werden (die ihre Nester nur einmalig nutzen).</p> <p>Besetzte Nester (oder bei gebäudebewohnenden, standorttreuen Arten wie Mauerseglern, Mehlschwalben auch unbesetzte Nester, die aber mehrmals genutzt werden und damit ganzjährig unter Schutz stehen) dürfen nicht ohne weiteres zerstört oder entfernt werden.</p>	<p>Gemeint ist, dass kein Ausnahmeverfahren notwendig ist, da die ökologische Funktion der in der Umgebung vorhandenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt.</p> <p>Bei den betroffenen Brutvögeln handelt es sich weder um standort- noch um nistplatztreue Arten (vgl. Anhang II.2 des Gutachtens): Amsel, Bachstelze, Blaumeise, Buchfink, Buntspecht, Elster, Fitis, Grünling, Hausrotschwanz, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke, Ringeltaube, Rotkehlchen, Singdrossel, Straßen- und Haus- taube, Sumpfmehse, Weidenmeise, Zaunkönig, Zilpzalp.</p> <p>Es werden Bauzeitenregelungen erfolgen, die das Fällen und Roden von Bäumen und Sträuchern nur außerhalb der Brutzeiten zulassen.</p> <p>Nester von Mauerseglern und Mehlschwalben wurden im Plangebiet nicht gefunden, sie stellen Nahrungsgäste dar.</p>

Fachbehörde / Private	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>noch: Region Hannover</p>	<p>Ob "die ökologische Funktion der in der Umgebung vorhandenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt" ist in dem Zusammenhang irrelevant, der Satz auch inhaltlich nur bedingt nachvollziehbar.</p> <p>Das Verbot, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders geschützter Tiere, wie der europäischen Vogelarten, zu entnehmen, gilt unmittelbar, Abweichungen bedürfen der bereits genannten Ausnahmegenehmigung der Naturschutzbehörde gem. § 45 BNatSchG oder einer Befreiung nach § 67 BNatSchG.</p> <p>Im Zusammenhang mit den zu beachtenden artenschutzrechtlichen Fragestellungen wird insgesamt darauf hingewiesen, dass das in den Unterlagen u. a. auf Seite 5 angesprochene artenschutzrechtliche Gutachten (COPRIS, März 2022) den Planunterlagen nicht beigelegt wurde, wodurch eine tiefergehende Prüfung seitens der Naturschutzbehörde zu diesem Zeitpunkt nicht möglich ist.</p> <p>Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass die artenschutzrechtlichen Bestimmungen nach Naturschutzrecht nicht der Abwägung der Gemeinde im Zuge des Bauleitplanverfahren zugänglich sind.</p> <p>Insgesamt werden mittels der Planung nach Erachten der Naturschutzbehörde hochwertige innerstädtische Biotopstrukturen und Lebens- und Nahrungsraumpotenziale vernichtet. De facto stellt die Planung einen erheblichen Eingriff in die Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, insbesondere für das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften, dar.</p>	<p>Das Verbot wird berücksichtigt.</p> <p>Das Gutachten wurde nachgereicht. Es wurden auf Wunsch der UNB die relevanten Teile des Gutachtens dieser Stellungnahme gegenübergestellt.</p> <p>Durch den Vorhabenträger wird eine weitere Abstimmung mit der UNB erfolgen.</p> <p>Der Artenschutz wird bei der Umsetzung des Vorhabens beachtet.</p>

Fachbehörde / Private	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>noch: Region Hannover</p>	<p>Auch wenn es ggf. baurechtlich zulässig ist, die Planung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltbericht und damit ohne naturschutzfachliche Kompensation durchzuführen, regt die Naturschutzbehörde an, die verlorengegangenen Funktionen für die Schutzgüter des Naturhaushaltes im räumlich-funktionalen Zusammenhang zu ersetzen.</p> <p>In dem Zusammenhang wird auch auf die grundlegenden Ziele des Bundesnaturschutzgesetzes verwiesen, wonach "Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen, auch in Verantwortung für die künftigen Generationen, im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen sind, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft dauerhaft erhalten werden."</p> <p><b><u>Bodenschutz</u></b></p> <p><u>Nachsorgender Bodenschutz</u></p> <p>Hinweis</p>	<p>Wie oben bereits dargelegt, wird ein Ausnahmeantrag in Bezug auf die abzureißenden Scheune gestellt, mit verbindlicher Festlegung der Maßnahmen für die Fledermäuse; es werden in Abstimmung mit der UNB Fledermauskästen vor, während und nach der Baumaßnahme installiert.</p> <p>Für die Brutvögel werden Nisthilfen (Sperlingskolonien) und Starenhöhlen im Plangebiet eingerichtet.</p> <p>Außerdem ist im Plangebiet je 500 qm Grundstücksfläche mindestens 1 Baum (Laubbaum, Obstbaum) zu pflanzen, womit ein Grundbesatz an Grünstruktur sichergestellt ist.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass der § 13a BauGB insbesondere auf die Innenentwicklung ausgerichtet ist. Eine Nachverdichtung hat leider sehr häufig einen Verlust von inneren Grünflächen zur Folge, dafür werden aber andere Flächen (z.B. des Außenbereiches) geschont.</p> <p>In diesem Fall handelt es sich um kernstadtnahe Flächen, die einer notwendigen Gemeinbedarfsnutzung zugeführt werden. Dies vermeidet weite Wege, vorhandene Infrastruktur wird genutzt, womit auch klimagerecht Ressourcen gespart werden. Es wird ein Beitrag zur wohnungsnahen sozialen Vernetzung von Familien in Pattensen geleistet.</p> <p>Durch die Anlage z.B. eines Parks für die Senioreneinrichtung werden auch weitere Grün- und Freiflächen entstehen, die aber nicht der Regelung dieses Bebauungsplanes unterliegen.</p>



Fachbehörde / Private	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>noch: Region Hannover</p>	<p>Für den Planungsbereich sind im Altlastenverzeichnis der Region hannover keine Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen verzeichnet.</p> <p><u>Vorsorgender Bodenschutz</u> Maßnahmen zum Schutz, Erhalt und der Wiederherstellung der Bodenfunktionserfüllung - Festsetzungen zum Bodenzustand für den gesamten B-Planbereich 140 A, 3. Änderung:</p> <p>In durchwurzelbare Böden ist in einen Tiefenbereich von 0 - 2,0 m u GOK kein Bodenmaterial mit Störstoffen oder organoleptisch erkennbaren Fremdstoffen einzubauen.</p> <p>Der Anteil der Fremdstoffe darf 10 Vol.-% nicht überschreiten. Die Fremdstoffe dürfen einen Durchmesser von 2 mm nicht überschreiten.</p> <p>Durchwurzelbare Böden sind von 0 - 1,0 m u GOK mit einer Trockenrohdichte von maximal 1,6 g/cm<sup>3</sup> herzustellen.</p> <p>In einer Tiefe von 1,0 - 2,0 m u GOK sind durchwurzelbare Böden mit einer Trockenrohdichte von maximal 1,8 g/cm<sup>3</sup> herzustellen.</p> <p>Die Böden sollen Eindringwiderstände von 0 - 1,0 m u GOK von maximal 1,5 MPa und von 1,0 - 2,0 m u GOK von maximal 2 MPa aufweisen.</p> <p>Die oberste Bodenschicht durchwurzelbarer Böden von 0 - 0,4 m u GOK ist mit einem Corg-Gehalt (gesamter organischer Kohlenstoff) von mindestens 1 Masse- % herzustellen.</p>	<p>Die nachfolgenden Informationen werden in die Begründung Teil B "Belange von Natur und Landschaft" aufgenommen. Sie werden an den Vorhabenträger weitergegeben.</p>

Fachbehörde / Private	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>noch: Region Hannover</p>	<p>Hinweis Es wird empfohlen festzusetzen, dass befestigte Flächen mit einer wasserdurchlässigen Pflasterart in wasserdurchlässiger Weise herzustellen sind.</p> <p><b>Begründung der Maßnahmen:</b> Die Maßnahmen zum Schutz, Erhalt und der Wiederherstellung der Bodenfunktionserfüllung entsprechen der Umsetzung rechtlicher Vorgaben sowie den Zielen zur Vermeidung und Verminderung sowie den grünordnerischen Maßnahmen nach B.2.3 der Begründung zum B-Plan 140 A, 3. Änderung, zum Schutzgut Boden und Fläche.</p> <p>Das Bundes-Bodenschutzgesetz beschreibt die natürlichen Bodenteilfunktionen als</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen,</li> <li>2. Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen und</li> <li>3. Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers.</li> </ol> <p>Die Funktionen des Bodens sind nach Bodenschutzrecht nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen.</p> <p>Bei Einwirkungen auf den Boden sind Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen so weit wie möglich zu vermeiden.</p> <p>Im Rahmen von städtebaulichen Entwicklungen sollen die Aspekte Klimaschutz und Klimaanpassung verstärkt berücksichtigt werden, um langfristig und nachhaltig gesunde Lebens- und Arbeitsverhältnisse zu ermöglichen.</p>	<p>In diesem Fall wurde von dieser Festsetzung abgesehen, weil im Plangebiet nicht davon ausgegangen werden kann, dass durchgängig versickerungsfähige Böden vorliegen (s. Begründung B.2.1.3 "Schutzgut Boden und Fläche").</p> <p>Der Klimaschutz ist insbesondere durch die Innenentwicklung und die Festsetzung von Baumpflanzungen im Plangebiet berücksichtigt worden.</p>

Fachbehörde / Private	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>noch: Region Hannover</p>	<p>In Zusammenhang mit dem Klimaschutz ist die "Kohlenstoffspeicherfunktion" des Bodens relevant.</p> <p>Für die Klimaanpassung sind die Funktionen als "Ausgleichskörper im Wasserhaushalt" (Hochwasserschutz) und die "Kühlungsfunktion" der Böden, zur Minderung der klimabedingten Aufheizung von innerstädtischen Bereichen, relevant.</p> <p>Das Schutzgut Boden ist für die weiteren Planungen fachgerecht zu betrachten und zu berücksichtigen.</p> <p>Für den Planungsbereich des B-Plans 140 A, 3. Änderung, liegen Informationen zur digitalen Bodenfunktionsbewertung (basierend auf der BK 50) bei der Region Hannover vor.</p> <p>Im Planungsbereich liegen Böden vor, die in der Gesamtbewertung eine sehr hohe Bodenfunktionserfüllung aufweisen (Stufe 5 von 5).</p> <p>Der Boden im Planungsbereich weist sehr hohe Teilfunktionserfüllungen für die Funktionen "natürliche Bodenfruchtbarkeit", "Filter- und Pufferfunktionen für Schadstoffe" und "Ausgleichskörper im Wasserhaushalt" auf.</p> <p>Die natürlichen Bodeneigenschaften führen in Verbindung mit dem geringen Versiegelungsgrad zu einer sehr hohen Funktionserfüllung des Bodens hinsichtlich der "Kühlungsfunktion".</p> <p>Durch starke anthropogene Überprägungen (z. B. Überbauung) kann die tatsächliche Bodenfunktionserfüllung von der digital berechneten Bodenfunktionserfüllung abweichen.</p>	<p>Die folgenden Informationen werden in der Begründung Teil B "Belange von Natur und Landschaft" ergänzt.</p>

Fachbehörde / Private	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>noch: Region Hannover</p>	<p>Nach Auswertung der vorhandenen historischen Luftbilder und der Deutschen Grundkarten ist aktuell nicht bekannt, dass der Boden im Planungsbereich in der Vergangenheit stark anthropogen überprägt wurde. Es ist davon auszugehen, dass der Boden im Planungsbereich auch tatsächlich eine sehr hohe Funktions-erfüllung aufweist.</p> <p>Der Boden im Planungsbereich weist mit der Naturnähe-Stufe 3 (von 5) für einen innerstädtischen Boden eine verhältnismäßig hohe Naturnähe-Stufe auf.</p> <p>Die bekannte gärtnerische / landwirtschaftliche Vornutzung von Flächen im Betrachtungsbereich führt nur zu einer geringen Störung des Bodenprofils in den oberflächennahen Bodenhorizonten, durch die keine wesentlichen Beeinträchtigungen der Bodenfunktionserfüllungen zu erwarten sind.</p> <p>Die Informationen zur bodenschutzfachlichen Bewertung des Schutzgutes Boden über die Bodenfunktionsbewertung der Region Hannover sind in der Begründung zum B-Plan zu ergänzen.</p> <p>Eine naturschutzfachliche Bewertung und Betrachtung des Schutzgutes Boden ist nicht ausreichend.</p> <p>Für den Geltungsbereich des B-Planes 140 A "Steintoranger", 3. Änderung, sind daher Maßnahmen zum Schutz, Erhalt und der Wiederherstellung der Bodenfunktionserfüllung festzusetzen, um langfristig und nachhaltig gesunde Lebens- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen und den Anforderungen an den Klimaschutz und an die Klimaanpassung zu entsprechen.</p>	<p>Wie oben dargelegt, werden die Bewertungen ergänzt.</p> <p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Maßnahmen sind in die Begründung aufgenommen worden. Die bestehenden Festsetzungen im Plan werden für ausreichend erachtet.</p>

Fachbehörde / Private	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>noch: Region Hannover</p> <p><b>PRIVATE STELLUNG- NAHME</b></p> <p><b>Rechtsanwaltsbüro Dr. Fricke &amp; Kollegen</b> (RA Schütte) vom 15.07.2022</p>	<p>Die Maßnahmen zum Schutz der Bodenfunktionen fördern die Standorteigenschaften für ein gesundes Pflanzenwachstum, eine gute Versickerungsleistung von Niederschlagswasser und die Grundwasserneubildung (Hochwasserschutz).</p> <p>Sofern es technisch möglich ist, wird empfohlen, Niederschlagswasser soweit wie möglich lokal zu versickern.</p> <p>Die lokale Versickerung von Niederschlagswasser fördert die Grundwasserneubildung und die Wasserversorgung von Pflanzen und ist ein wesentlicher Faktor der "Kühlfunktion" des Bodens.</p> <p><b><u>Raumordnung</u></b></p> <p>Die Planung ist mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.</p> <p>In der vorbezeichneten Angelegenheit vertrete ich weiterhin die rechtlichen Interessen des Herrn Herbert Lütgeharm, Braunschweiger Straße 13, 30982 Pattensen.</p> <p>Im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB haben mein Mandant und ich zunächst zur Kenntnis genommen, wie Sie die Hinweise aus unserer Stellungnahme vom 14.03.2022 im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung verarbeitet haben.</p>	<p>Im Rahmen des Bauantrages wird geklärt, ob eine (Teil-) Versickerung möglich ist.</p> <p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>

Fachbehörde / Private	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>noch: RA Schütte (Dr. Fricke &amp; Kollegen)</p>	<p>Danach nehme ich zu dem nun ausgelegten Planentwurf ergänzend Stellung: Mein Mandant veräußerte der Stadt Pattensen zwecks Durchführung der hier vorliegenden Bauleitplanung das Wegegrundstück "Steintoranger". Laut notariellem Kaufvertrag sollte das Eigentum an dem Wegegrundstück erst auf die Stadt Pattensen übergehen, wenn ein "Aufstellungsbeschluss" für die Bauleitplanung gefasst ist, der u. a. konkrete Festsetzungen für die Zulässigkeit der Errichtung von drei Vollgeschossen zuzüglich Staffelgeschossen mit Flachdach vorsieht.</p> <p>Bei Abschluss des Vertrages nahm mein Mandant an, durch einen "Aufstellungsbeschluss" werde die Bauleitplanung beendet und ein verbindlicher Bebauungsplan aufgestellt. Dass durch den "Aufstellungsbeschluss" lediglich über den Beginn der Bauleitplanung entschieden und der Inhalt des Bebauungsplans erst in Form eines abschließenden "Satzungsbeschlusses" verbindlich festgelegt wird, war meinem Mandanten nicht bekannt.</p> <p>Da einem Laien die juristische Unterscheidung zwischen "Aufstellungsbeschlüssen" und Satzungsbeschlüssen" nicht geläufig ist, dürfte der entsprechende Irrtum meines Mandanten nachvollziehbar sein. Er hätte den Vertrag bei Kenntnis der rechtlichen Bedeutung der Umstände nicht abgeschlossen. Dies ist schon deshalb offensichtlich, da der Kaufvertrag selbst dann einen endgültigen Übergang des Eigentums an dem Wegegrundstück vorsah, wenn die Stadt Pattensen die Bauleitplanung gänzlich abbrechen sollte.</p>	<p>Die Abläufe eines Bauleitplanverfahrens sind mehrfach in Vorbereitung der Bauleitplanung in öffentlicher Sitzung und im persönlichen Gespräch mit dem Mandanten erläutert worden. Auch hat sich der Mandant in vorangegangenen Planverfahren, z.B. des B-Planes Nr. 140 A, mehrfach eingebracht, so dass eine völlige Unkenntnis der Verfahren kaum angenommen werden kann. Es erstaunt auch, dass die Sachverhalte trotz anwaltlicher Beratung weiterhin nicht bekannt gewesen sein sollen. Außerdem ist das Baugesetzbuch jedermann öffentlich zugänglich, so dass auch eine eigene zusätzliche Recherche durchaus möglich gewesen wäre.</p>

Fachbehörde / Private	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>noch: RA Schütte (Dr. Fricke &amp; Kollegen)</p>	<p>Rückblickend fühlt sich mein Mandant durch die handelnden Vertreter der Stadt Pattensen getäuscht, da ihm im Rahmen der Vertragsverhandlungen zu keinem Zeitpunkt erläutert wurde, dass ein Aufstellungsbeschluss für den Inhalt des späteren Bebauungsplans gänzlich unverbindlich ist.</p> <p>Stattdessen wurde ihm suggeriert, er könne davon ausgehen, dass die in dem Kaufvertrag genannten Festsetzungen - "WA, GRZ 0,4 GFZ 1,2, Vollgeschoss 3, zzgl. Staffelgeschoss mit Flachdach" - tatsächlich in den verbindlichen Bebauungsplan übernommen werden. Es entsteht der Eindruck, als habe man bei der Formulierung des Kaufvertrages die Unkenntnis meines Mandanten über die rechtliche Bedeutung des Vertragstextes gezielt ausgenutzt.</p>	<p>Der Vorwurf einer Täuschung wird mit Nachdruck zurückgewiesen.</p> <p>Die Planungshoheit liegt bei der Stadt Pattensen. Es ist gesetzlich vorgeschrieben, dass durch vertragliche Regelungen dem Ratsbeschluss nicht vorgegriffen werden kann. In der 3. Änderung des B-Planes 140 A ist die 3-Geschossigkeit, eine sogar höhere Grundflächenzahl von 0,6 und keinerlei Geschossflächenzahl festgesetzt. Damit ist eine deutlich höhere Überbaubarkeit zulässig als im Vertragswerk in Aussicht gestellt.</p> <p>Insofern ist nicht nachvollziehbar, warum hier Beschwerde geführt wird.</p> <p>Lediglich sind in der örtlichen Bauvorschrift geneigte Dächer vorgeschrieben worden, allerdings mit einem weiten Spektrum von 15° (flach geneigt) bis 35°. Auch wurde eine maximale Traufhöhe von ca. 10-11 m festgesetzt, um Bauhöhen zu vermeiden, die den örtlichen Maßstab verlassen.</p> <p>Dies war der ausdrückliche Wille der Stadt Pattensen, damit die typische Dachlandschaft und Maßstäblichkeit des früheren Scheunenviertels aufgenommen und eine städtebauliche Vertraglichkeit mit der auch ländlich geprägten Umgebung im Gebiet erreicht wird. Diesem Grundsatz ist die Stadt Pattensen bei der Errichtung ihres Rathaus-Neubaus in gleicher Weise gefolgt.</p> <p>Im Ergebnis kann evtl. in diesem Rahmen ein weiteres Staffelgeschoss nicht realisiert werden, dafür werden aber weitere Bebauungsmöglichkeiten eröffnet.</p>



Fachbehörde / Private	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>noch: RA Schütte (Dr. Fricke &amp; Kollegen)</p>	<p>Meinem Mandanten ist inzwischen bewusst, dass eine vertraglich Vereinbarung über den Inhalt eines Bebauungsplans durch § 1 Abs. 3 BauGB gesetzlich ausgeschlossen ist. Dennoch hat sein Vertrauen in die Redlichkeit der handelnden Vertreter der Stadt Pattensen durch die geschilderte Angelegenheit beträchtlichen Schaden genommen.</p> <p>Dies vorausgeschickt bittet mein Mandant abermals darum, die o. g. Festsetzungen aus dem Aufstellungsbeschluss noch einmal zu überprüfen und die Errichtung von drei Vollgeschossen zusätzlich eines Staffelgeschosses mit Flachdach im Bereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 140 A zuzulassen.</p> <p>Die Planbegründung für die vorgesehene Dachneigung, die die Errichtung eines Flachdaches ausschließt, kann im Rahmen der planerischen Abwägung nicht überzeugen. Es ist widersprüchlich, mit dem Planentwurf die Bewahrung eines dörflichen Erscheinungsbildes der Bebauung zu verfolgen. Diese Zielsetzung stimmt mit dem Zweck der Planaufstellung, Wohnraum im Geschosswohnungsbau mit gewerblichen Anteilen zu schaffen, nicht überein.</p> <p>Auch die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung im Sinne eines Urbanen Gebiets gem. § 6a BauNVO steht der Entstehung einer Bebauung mit dörflicher Prägung entgegen.</p>	<p>Der Vorwurf der Unredlichkeit wird erneut zurückgewiesen.</p> <p>Wie oben ausgeführt, hält die Stadt Pattensen die Regelungen für angemessen und bleibt bei ihren Ausweisungen.</p> <p>Hier handelt es sich um eine Vorgabe zur äußeren Gestaltung der Haus- und Dachkubatur, die nicht im Widerspruch zur Wohnnutzung und ggf. gewerblichen Nutzung innerhalb der Gebäude steht. Mit dem Spektrum der Dachneigungen ist ein großer Spielraum gegeben, der trotzdem das ländlich geprägte Motiv des geneigten Daches aufnimmt und weiterführt. Ein Flachdach hingegen stellt eindeutig eine Bauform dar, die für den ländlichen Raum untypisch ist und die es im früheren Scheunenviertel in Pattensen schlichtweg nicht gab.</p> <p>Auch dies ist unzutreffend. Das urbane Gebiet lässt eine Nutzungsmischung u.a. von Wohnen und Gewerbe zu, die hier gewünscht ist und auch im ländlichen Kontext häufig zu beobachten ist. Erneut wird darauf hingewiesen, dass es sich um eine Vorgabe zur Gestaltung handelt.</p>

Fachbehörde / Private	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>noch: RA Schütte (Dr. Fricke &amp; Kollegen)</p>	<p>Demgegenüber hätte die Zulässigkeit der Errichtung von Staffelschössen mit Flachdächern greifbare Vorteile. Neben der Schaffung attraktiven Wohnraums sind insbesondere die zusätzlichen Nutzungsmöglichkeiten von Flachdächern zu berücksichtigen:</p> <p>So könnte die Errichtung von Flachdächern mit einer Pflicht zur Begrünung der Dachflächen verknüpft werden.</p> <p>Des Weiteren eignen sich Flachdächer im Vergleich zu geeigneten Dachflächen besser für die Errichtung von Photovoltaik-Anlagen.</p> <p>Auch die Erzeugung erneuerbarer Energien durch die Errichtung von Photovoltaik sollte bei der planerischen Abwägung berücksichtigt werden, da vergleichbare Maßnahmen dabei helfen, die Energieversorgung der Wohnbebauung sicherzustellen und die Anwohner von hohen Energiekosten zu entlasten.</p> <p>Die Wahrung eines "dörflichen" Erscheinungsbildes der Geschosswohnbebauung in dem geplanten Urbanen Baugebiet ist demgegenüber geringer zu gewichten.</p> <p>Die Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung dieser Stellungnahme gemäß § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB wollen Sie bitte an die Anschrift meiner Kanzlei richten.</p>	<p>Es besteht ein öffentliches Interesse zur städtebaulichen Einbindung und Gestaltung des Quartiers, demgegenüber das Einzelinteresse des Mandanten zurücktreten muss. Im übrigen kann innerhalb von 3 Vollgeschossen sehr viel Wohnraum geschaffen werden.</p> <p>Eine Dachbegrünung mit Flachdach war hier nicht konzeptuell gewünscht.</p> <p>Dies trifft nicht zu. Geeignete Dachflächen sind ebenso gut für die Anlage von Photovoltaikanlagen geeignet, wie an zahlreichen bereits realisierten Vorhaben zu erkennen ist. Auch ist für aktuelle Anlagen keine reine Südausrichtung mehr erforderlich, so dass z.B. auch West-Ost-Ausrichtungen sehr wirtschaftlich die Sonnenenergie ausnutzen.</p> <p>Die Anlage von Photovoltaikanlagen auf den Dächern ist überall im Plangebiet möglich, wie auch in § 2.3 ÖBV ersichtlich, da diese Anlagen eindeutig von den Farbfestsetzungen ausgenommen worden sind.</p> <p>Das Argument geht ins Leere, da die effiziente energetische Nutzung ebenso möglich ist.</p> <p>Dies wird so erfolgen.</p>

**Teil D: Anlagen**

Auf den nächsten Seiten folgen die Anlagen zur Begründung

**Anlage 1** zur Begründung: Bebauungsentwurf (mit 1. und 3. Änderung des B-Planes 140 A)





## Verfahrensvermerke

---

### Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Pattensen hat in seiner Sitzung am 14.10.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 140 A, 3. Änd. beschlossen. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Pattensen hat am 25.01.2022 die Aufstellung einer örtlichen Bauvorschrift gem. § 84 NBauO für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 140 A, 3. Änderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 05.02.2022 ortsüblich bekanntgemacht worden.

### Planverfasser

Der Bebauungsplan Nr. 140 A, 3. Änd. wurde ausgearbeitet vom  
Planungsbüro SRL Weber, Spinozastraße 1, 30625 Hannover

### Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Pattensen hat in seiner Sitzung am 17.05.2022 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 140 A, 3. Änd. mit örtlicher Bauvorschrift 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 07.06.2022 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 140 A, 3. Änd. mit örtlicher Bauvorschrift einschließlich der Begründung hat vom 17.06.2022 bis einschließlich 18.07.2022 gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Ziffer 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Ziffer 3 mit Schreiben vom 14.06.2022 beteiligt.

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Pattensen hat in seiner Sitzung am 17.11.2022 den Bebauungsplan Nr. 140 A, 3. Änd. mit örtlicher Bauvorschrift, 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, 3. Änd. ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 09.02.2023 im gemeinsamen Amtsblatt für die Region Hannover und die Landeshauptstadt Hannover Nr. 06 bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr. 140 A, 3. Änd. mit örtlicher Bauvorschrift ist damit am 09.02.2023 rechtsverbindlich geworden.

---

Pattensen, den 10.02.2023

Siegel

gez. Schumann  
Bürgermeisterin

**Verletzung von Vorschriften**

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 140 A, 3. Änd. mit örtlicher Bauvorschrift 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