

## STADT PATTENSEN

### ORTSTEIL PATTENSEN

### REGION HANNOVER

## BEBAUUNGSPLAN NR. 140 A

### "STEINTORANGER", 2. ÄNDERUNG

gem. § 13a BauGB

mit örtlicher Bauvorschrift gem. § 84 NBauO

## BEGRÜNDUNG

### BEGLAUBIGUNGSVERMERK

Die Übereinstimmung dieser  
Abschrift mit der Urschrift  
wird hiermit festgestellt.

Pattensen, den

STADT PATTENSEN  
Die Bürgermeisterin

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 Allgemeines Wohngebiet (WA)	3
A.5.2 Geschossigkeit; Traufhöhe	4
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>5</b>
<b>A.7 Archäologische Denkmalpflege</b>	<b>5</b>
<b>A.8 Kampfmittel</b>	<b>6</b>
<b>A.9 Altlastenverdächtige Fläche</b>	<b>6</b>
<b>A.10 Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung</b>	<b>6</b>
A.10.1 Erforderlichkeit	6
A.10.2 Inhalt der Örtlichen Bauvorschrift	7
<b>A.11 Bebauungsentwurf</b>	<b>8</b>
<b>A.12 Städtebauliche Werte</b>	<b>8</b>
 <b>Teil B: Belange von Natur und Landschaft</b>	 <b>9</b>
<b>B.1 Einleitung</b>	<b>9</b>
B.1.1 Planungsvorhaben	9
B.1.1.1 Standort und Art des Vorhabens, Festsetzungen	9
B.1.1.2 Angaben zum Landschaftsraum	9
B.1.1.3 Umfang des Vorhabens und Bedarf an Grund und Boden	10
<b>B.2 Auswirkungen auf Natur und Umwelt</b>	<b>10</b>
B.2.1 Umweltzustand und Bewertung der Umweltmerkmale	10
B.2.1.1 Schutzgut Mensch	10
B.2.1.2 Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften	11
B.2.1.3 Schutzgut Boden und Fläche	13
B.2.1.4 Schutzgut Wasser	14
B.2.1.5 Schutzgut Klima	15
B.2.1.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	15
B.2.1.7 Schutzgut Kulturgüter / Sachgüter	16
B.2.2 Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung	16
B.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie grünordnerische Maßnahmen	17
<b>B.3 Zusätzliche Angaben</b>	<b>19</b>
B.3.1 Verwendete Untersuchungsmethoden	19
B.3.2 Allgemein verständliche Zusammenfassung	19

---

<b>Teil C: Abwägung .....</b>	<b>21</b>
<b>C.1 Abwägung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung)</b>	
<b>und § 4 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der Behörden) .....</b>	<b>21</b>
<b>Teil D: Anlagen .....</b>	<b>37</b>
<b>Anlage 1: Architektenplanung (Dipl.-Ing. J. Zillier, 17.05.23) .....</b>	<b>39</b>
<b>Verfahrensvermerke .....</b>	<b>43</b>

---

## **Teil A: Städtebauliche Begründung**

### **A.1 Planungserfordernis**

Im Jahr 2018 ist der Bebauungsplan Nr. 140 A "Steintoranger" neu aufgestellt worden, um einer unkontrollierten baulichen Entwicklung des sogenannten "Scheunenviertels", das sich in städtebaulich besonderer Lage am Rande der Innenstadt von Pattensen befindet, vorzubeugen. Ziel war es, den Bestand der Gebäude und Freiflächen im Rahmen seiner vorhandenen Nutzungen zu sichern. Außerdem wurden Möglichkeiten einer moderaten Innenentwicklung, insbesondere an den zur Straße orientierten Rändern, gegeben. Zuletzt sind die 1. und 3. Änderung des B-Planes Nr. 140 A in Kraft getreten, um einerseits die Errichtung einer Wohnanlage mit Seniorenpflegeheim und Seniorenwohnen vorzubereiten und andererseits ein "Urbanes Gebiet" auszuweisen, um das Wohnen und Arbeiten in dieser Lage nahe der Altstadt zu ermöglichen.

Ziel der 2. Änderung ist nun die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Wohnanlage mit öffentlich gefördertem Mietwohnraum. Damit wird in geschützter Innenlage und in fußläufiger Erreichbarkeit von Versorgungsmöglichkeiten der benachbarten Kernstadt eine Integration von bezahlbarem Wohnraum in das gewachsene Stadtgefüge ermöglicht. Das Vorhaben stellt somit ein gewünschtes Planungsziel für die städtebauliche Entwicklung am Grundzentrum Pattensen dar. Hierfür war bereits am 01.07.2021 durch den Rat der Stadt Pattensen der Aufstellungsbeschluss gefasst worden. Am 26.01.2023 wurde die Fortführung des Bebauungsplanverfahrens durch den Rat der Stadt Pattensen beschlossen.

Der Ursprungsplan setzt bislang für den Geltungsbereich der 2. Änderung ein "Mischgebiet" (MI) fest; hier hatte in der Vergangenheit ein Sägewerk bzw. eine Zimmerei ihren Standort. Mit der Ausweisung eines Mischgebietes sollte die Wiederaufnahme dieser oder ähnlicher Nutzungen ermöglicht werden. Da die Umsetzung des öffentlich geförderten Mietwohnraums innerhalb des bislang festgesetzten Rahmens eines Mischgebietes mit eingeschränkter Überbaubarkeit nicht möglich ist, besteht das Erfordernis, den Bebauungsplan Nr. 140 A in einer 2. Änderung anzupassen. Es soll ein "Allgemeines Wohngebiet" (WA) ausgewiesen werden, um den veränderten Nutzungsabsichten Rechnung zu tragen.

Zur Einbindung des Vorhabens in das vorhandene und sich entwickelnde Umfeld wird eine örtliche Bauvorschrift über Gestaltung aufgestellt, welche in Anlehnung an die vorangegangenen Änderungen des Bebauungsplanes Nr. 140 A Regelungen zur Dachform, Dachneigung, Dachfarbe sowie zu den erforderlichen Einstellplätzen bereithält.

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

Weil sich Bebauungspläne und ihre Änderungen aus dem Flächennutzungsplan entwickeln müssen ("Entwicklungsgebot" gemäß § 8 Abs. 2 BauGB), sind die Vorgaben des Flächennutzungsplanes hinsichtlich der in die Aufstellung des Bebauungsplanes einbezogenen Flurstücke anzuwenden. Der Flächennutzungsplan stellt derzeit im Plangebiet "Gemischte Bauflächen" (M) dar. Das geplante "Allgemeine Wohngebiet" (WA) lässt sich aus diesen Darstellungen nicht entwickeln. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der 1. Berichtigung 2023 an die Festsetzung als "Wohnbaufläche" (W) angepasst und im Flächennutzungsplan dargestellt (s. hierzu Plan und Erläuterung zur 1. Berichtigung 2023).

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 140 A "Steintoranger", 2. Änderung soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a 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 rd. 904 qm (Plangebietsfläche rd. 2.261 qm x GRZ 0,4). Die damit erreichten 904 qm zulässiger Grundfläche bleiben weit unterhalb des im § 13a BauGB genannten Grenzwertes von 20.000 qm Grundfläche.

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 § 13a BauGB werden dementsprechend erfüllt. Die Aufstellung des Bebauungsplans kann deshalb ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden.

Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen.

### **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. Hier haben das Neue Rathaus, ein Discount-Markt und die Feuerwehr Pattensen ihren Sitz. Das Gebiet verfügt durch seine Nähe zur Altstadt von Pattensen und die verkehrsgünstige Lage an einer Kreisstraße über günstige Lagebedingungen.

Das Plangebiet mit dem bestehenden Wohnhaus an der "Göttinger Straße" reicht tief in das Scheunenviertel hinein. Im östlichen Bereich ist es von Gehölzaufwuchs geprägt. Die westliche Plangebietsgrenze verläuft entlang der "Göttinger Straße". Nördlich grenzen das Gelände des Städtischen Betriebshofs der Stadt Pattensen sowie zwei Einfamilienhäuser mit Zuwegung über die Stichstraße "Am Steintoranger" an. Im Osten befinden sich derzeit noch Grün- bzw. Gartenflächen u.a. einer landwirtschaftlichen Hofstelle; durch die 1. Änderung des B-Planes Nr. 140 A sind die Voraussetzungen zur u.a. zur Errichtung eines Seniorenheims geschaffen worden. Südlich der Plangebietsgrenze schließt Wohnbebauung mit Gartenflächen an.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 39/3 und 39/4, Flur 7, Gemarkung Pattensen.

## **A.4 Planung**

Es ist geplant, ein Mehrfamilienhaus mit öffentlich gefördertem Mietwohnraum in Zeilenbauweise zu errichten. Die aktuell vorliegenden Planungen (s. Anlagen 1 und 2) gehen von der Errichtung eines zweigeschossigen Gebäudes mit ausgebautem Dach aus. Insgesamt sind beispielsweise etwa 15 3-Zimmer-Wohnungen knapp unter 80 qm geplant. Die Balkone bzw. Terrassen ebenso wie die Gartenbereiche sind nach Süden ausgerichtet. Es wird eine Laubengangerschließung von Norden vorgeschlagen, mit seitlichen Aufzug- und Treppentürmen.

Die Erschließung erfolgt aus westlicher Richtung ausgehend von der "Göttinger Straße", z.B. über eine vorgelagerte Parkplatzanlage.

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

Für die Gebäude sind geneigte Dächer in den Farbspektren Rot, Rotbraun bis Braun vorgesehen, um eine Einbindung in das kleinstädtisch und ebenso weiterhin dörflich geprägte Umfeld zu erreichen. Auch hält die örtliche Bauvorschrift Festsetzungen zu den erforderlichen Einstellplätzen bereit, welche bedarfsgerecht auf die Wohnungsgrößen bezogen werden (s. hierzu örtl. Bauvorschrift).

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

### **A.5.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)**

Im gesamten Plangebiet wird ein "Allgemeines Wohngebiet" gem. § 4 BauNVO ausgewiesen.

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen.

Nicht zulässig sind:

1. Gartenbaubetriebe und
2. Tankstellen.

Durch den Ausschluss von Gartenbaubetrieben und Tankstellen, die sonst ausnahmsweise zulässig sein können, wird die Zielsetzung eines wohnlich geprägten Gebietscharakters sichergestellt. Der Ausschluss von Gartenbaubetrieben erfolgt vor dem Hintergrund, dass es sich hier um vornehmlich flächenintensive Betriebe mit einem hohen Lager- und Abstellflächenbedarf handelt. Bei Tankstellen ist ein erhöhtes Verkehrsaufkommen mit entsprechenden Emissionen verbunden, das ggfs. auch in die Ruhezeiten fällt und sich so störend auf das Wohnen auswirken kann.

### A.5.2 Geschossigkeit; Traufhöhe

Als Maß der baulichen Nutzung wird die Zweigeschossigkeit (II) festgesetzt. Damit sind Gebäude bis zu zwei Vollgeschossen zulässig. Für die Gebäudehöhe wird eine maximale Traufhöhe von 77,0 m über NN (Normal Null) festgesetzt. Der Höhenbezugspunkt liegt unmittelbar westlich des Grundstücks Göttinger Straße 77 innerhalb des öffentlichen Straßenraums. Dort befindet sich ein Schachtdeckel mit einer eingemessenen Höhe von 67,92 m üNN, womit eine Traufhöhe von ca. 9 m über Gelände erreicht werden kann.

### A.5.3 Baugrenze

Die Baugrenze wird zur Nachbarschaft und zur "Göttinger Straße" durchgängig in einem Abstand von 3 m geführt.

### A.5.4 Grundflächenzahl

Als maximale Obergrenze der baulichen Nutzung wird eine **Grundflächenzahl (GRZ)** von **0,4** eingeräumt. 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). Demnach ist bei der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (gem. § 14 BauNVO) eine Überschreitung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 zulässig. Damit wird dem geplanten Geschosswohnen sowie den benötigten Einstellplätzen ausreichend Fläche zur Verfügung gestellt.

### 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 angefangener 200 qm versiegelter Grundstücksfläche anzupflanzen ist (textl. Festsetzung Nr. 3). Zwei der festgesetzten Bäume sind an der Westgrenze im Bereich der Einfahrt zur "Göttinger Straße" anzupflanzen. Sie nehmen die Straßenflucht der benachbarten Bestandsgebäude der Hausnrn. 81, 79 und 75 auf und schließen die räumliche Lücke zum Straßenraum der "Göttinger Straße", wenn das Bestandsgebäude Hausnr. 77 abgerissen wird. Es sind etwas größere, raumbildende Bäume zu verwenden (Pflanzliste 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.

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** gegeben.

Durch den **Brandschutz** der Region Hannover wurde mitgeteilt, dass der Löschwasserbedarf für das Plangebiet nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW mit 1.600 l/min. über 2 Stunden sicherzustellen ist. 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.

Auf die Anforderungen gemäß § 4 NBauO in Verbindung mit dem § 1 und § 2 der DVO-NBauO bezüglich der Zugänglichkeit der Gebäude zur Sicherstellung der Rettungswege wird vorsorglich hingewiesen.

Die ggf. erforderliche **Regenrückhaltung** kann auf dem Grundstück z.B. durch einen Teich, oder unterirdisch durch eine Zisterne oder einen Stauraumkanal erreicht werden. Dies ist im Rahmen des Bauantrages abschließend zu klären, bei Erfordernis innerhalb des wasserrechtlichen Antrages.

Die Untere Wasserbehörde der Region Hannover weist aus wasserwirtschaftlicher Sicht darauf hin, dass aufgrund der **hohen Grundwasserstände** im Plangebiet wasserrechtliche Erlaubnisse für eine ständige Grundwasserhaltung nicht in Aussicht gestellt werden können. Teile baulicher Anlagen, die mit ihrer Gründung im Schwankungsbereich des Grundwassers zu liegen kommen (z.B. Keller), sind daher in wasserdichter Bauweise zu errichten.

Sofern im Zusammenhang mit Bautätigkeiten das Entnehmen, Zutagefördern, Zutageleiten oder Ableiten von Grundwasser erforderlich ist und damit eine Grundwassernutzung stattfindet, bedarf es grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Erlaubnisfrei ist lediglich die vorübergehende Grundwasserbenutzung (Absenkung während der Baumaßnahme) in einer geringen Menge (insgesamt weniger als 5.000 m<sup>3</sup>). Wasserrechtliche Antragsunterlagen sind mindestens 6 Wochen vor Beginn der geplanten Grundwasserabsenkung für die Durchführung eines wasserrechtlichen Verfahrens nach den §§ 8, 9 und 10 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) bei der Unteren Wasserbehörde der Region Hannover einzureichen.

Die **verkehrliche Erschließung** kann von Westen über einen Privatweg mit Anschluss an die "Göttlinger Straße" erfolgen. Für eine Privaterschließung können weitere vertragliche Regelungen (wie Baulast, Grunddienstbarkeit, Miteigentum) zwischen Einzeleigentümern der Grundstücke erforderlich werden, um eine durchgehende Zuwegung zu erreichen; sie sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

Unmittelbare Anschlüsse an den **ÖPNV** bestehen über die Haltestellen der Linien 310 und 320 ("Neuer Weg"; "Pattensen, ZOB") in fußläufiger Entfernung. Weitere Buslinien können an der Haltestelle "Pattensen, ZOB" in rd. 400 m Entfernung erreicht werden.

## A.7 Archäologische Denkmalpflege

Seitens der Denkmalpflege der Region Hannover wurde bereits in den Beteiligungsverfahren der 1. und 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 140 A mitgeteilt, dass im direkten Umfeld des Plangebietes beim Bau des Rathauses 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 Kampfmittel

Durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln - Hannover, wurde eine Luftbildauswertung durchgeführt. Es besteht kein Verdacht auf eine Kampfmittelbelastung.

## A.9 Altlastenverdächtige Fläche

Die Untere Bodenschutzbehörde der Region Hannover hat mitgeteilt, dass sich im Plangebiet eine altlastenverdächtige Fläche gemäß § 2 (4) BBodSchG im Bereich der Flurstücke 39/3 und 39/4, Flur 7, Gemarkung Pattensen (Standortschlüssel NLÖ 253.012.5.050.0259) befindet. Seitens der Unteren Bodenschutzbehörde wird dringend empfohlen, im Vorfeld der weiteren Planungen und Antragsverfahren eine umwelttechnische Untersuchung zur Gefährdungsbeurteilung am Standort vornehmen zu lassen. Der Untersuchungsumfang sollte frühzeitig mit der Region Hannover, Untere Bodenschutzbehörde abgestimmt werden. Sie ist im Rahmen nachfolgender Baugenehmigungsverfahren für die betreffenden Flächen zu beteiligen.

Auf diesen Flächen ist eine von 1955 bis 2000 erfolgte Nutzung als Sägewerk/Zimmerei vermerkt. In der zugehörigen Alt-Akte zum Standort sind Aufzeichnungen zu einem Brandereignis von 1986 zu finden. Daneben wird auf mögliche Bodenkontaminationen durch den betriebsbedingten Einsatz von Holzimprägnierungsmitteln hingewiesen. Es besteht der Verdacht auf das Vorhandensein von schädlichen Boden- und ggf. auch Grundwasserverunreinigungen im Bereich der o.g. Flurstücke.

## A.10 Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

### A.10.1 Erforderlichkeit

Zur 2. 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.10.2 Inhalt der Örtlichen Bauvorschrift

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

Die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung gilt gemäß § 1 der ÖBV im Geltungsbereich der 2. 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 25° nicht unterschreiten und 45° 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 in Bezug auf die Dacheindeckung. 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 Berufspendler\*innen 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 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 zuwider handelt, 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.11    Bebauungsentwurf**

Der Begründung ist ein Architektenentwurf (Dipl.-Ing. Jens Zittier; im Auftrag der BARTELT Immobilien GmbH) zur Illustration beigelegt. Anlage 1 stellt die Ansichten des geplanten Mehrfamilienhauses aus den verschiedenen Himmelsrichtungen dar. Anlage 2 zeigt die geplante Stellplatzanlage und exemplarisch für das Erdgeschoss die geplanten Grundrisse.

### **A.12    Städtebauliche Werte**

Das Plangebiet umfasst insgesamt:	rd. 2.261 qm	(100 %)
davon sind ausgewiesen als:		
- Allgemeines Wohngebiet (WA)	rd. 2.261 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 04.01.2023) in Verbindung mit § 18 Abs. 1 BNatSchG (i.d.F. vom 29.07.2009, zuletzt geändert am 08.12.2023) sind Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu beurteilen und gegebenenfalls Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu entwickeln.

Die Stadt Pattensen führt die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 140A "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. Der besondere Artenschutz ist zu beachten, er ist der gemeindlichen Abwägung nicht zugänglich.

#### **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 möchte die innere Zone des "Scheunenviertels" zwischen der "Göttinger Straße", der "Jeinser Straße" und der "Braunschweiger Straße" baulich entwickeln. Hierfür änderte die Stadt bereits in einer 1. und 3. Änderung den Bebauungsplan 140 A "Steintoranger". In der anstehenden 2. Änderung sollen für einen westlich liegenden Teilbereich des Steintorangers die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung einer Wohnanlage geschaffen werden. Derzeit befinden sich auf dem Gelände ein kleineres Gebäude mit Garten an der Göttinger Straße und ein größerer Gehölzbestand. Der Bebauungsplan setzt zukünftig anstelle eines "Mischgebietes" mit einer großen nicht überbaubaren Grundstücksfläche ein "Allgemeines Wohngebiet" fest.

##### **B.1.1.2 Angaben zum Landschaftsraum**

Pattensen liegt innerhalb der naturräumlichen Einheit "Calenberger Lössbörde" im Teilbereich "Pattenser Ebene". Östlich der "Pattenser Ebene" teilt das Leinetal die Börde, die sich mit der "Braunschweig-Hildesheimer Lössbörde" weit nach Osten fortsetzt. Die Bördelandschaft verbindet das norddeutsche Tiefland mit dem südlich und südwestlich angrenzenden Hügel- und Bergland. Die Lössauflage in der "Pattenser Ebene" mit fruchtbaren Böden charakterisiert den Naturraum, der überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt wird. Die fast ebene Landschaft zusammen mit den weiten Ackerflächen bedingt ein einförmiges Landschaftsbild, größere Waldflächen fehlen. Im Umfeld der Ortschaft befinden sich einige schmale Bachläufe, die nach Osten in Richtung der Leine

fließen. Die heutige potenzielle natürliche Vegetation (hpnV) wäre im Raum Pattensen auf den basenreichen Standorten ein Waldmeister-Buchenwald mit Übergängen zu einem Flattergras-Buchenwald. In den feuchten Bachniederungen wechselte sich ein Eichen-Hainbuchenwald mit einem den Wasserlauf begleitenden Erlen-Eschenwald ab.

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

Das Plangebiet umfasst insgesamt:	rd. 2.261 qm	(100 %)
davon sind ausgewiesen als:		

- Allgemeines Wohngebiet (WA)	rd. 2.261 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 Schutzgut Mensch**

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit jeglicher Planung die Auswirkungen auf das Wohn- und Lebensumfeld von Bedeutung. Die "Göttinger Straße" (K226) die auch den überörtlichen Verkehr aufnimmt, liegt westlich des Geltungsbereiches. Im Seitenraum der Hauptverkehrsstraße sind die Geräuschemissionen erhöht, dies ist als Vorbelastung für das Planungsgebiet zu werten.

##### **Bewertung**

Die hinzukommende Bebauung kann zukünftig geringfügig zusätzliche Geräuschemissionen durch den Quell- und Zielverkehr verursachen. 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. Die Beeinträchtigungen durch den Baubetrieb werden sich hauptsächlich 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 Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

#### Biotoptypen

Das Plangebiet liegt östlich der Kreisstraße K226. Neben der Straße grenzen der Betriebshof der Stadt und Wohngebäude mit Ziergärten an. Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich im Westen ein Haus mit befestigter Hoffläche und einem Ziergarten. Den Osten nimmt eine dicht mit Gehölzen bestandene Fläche und partiellem Krautaufruch ein.

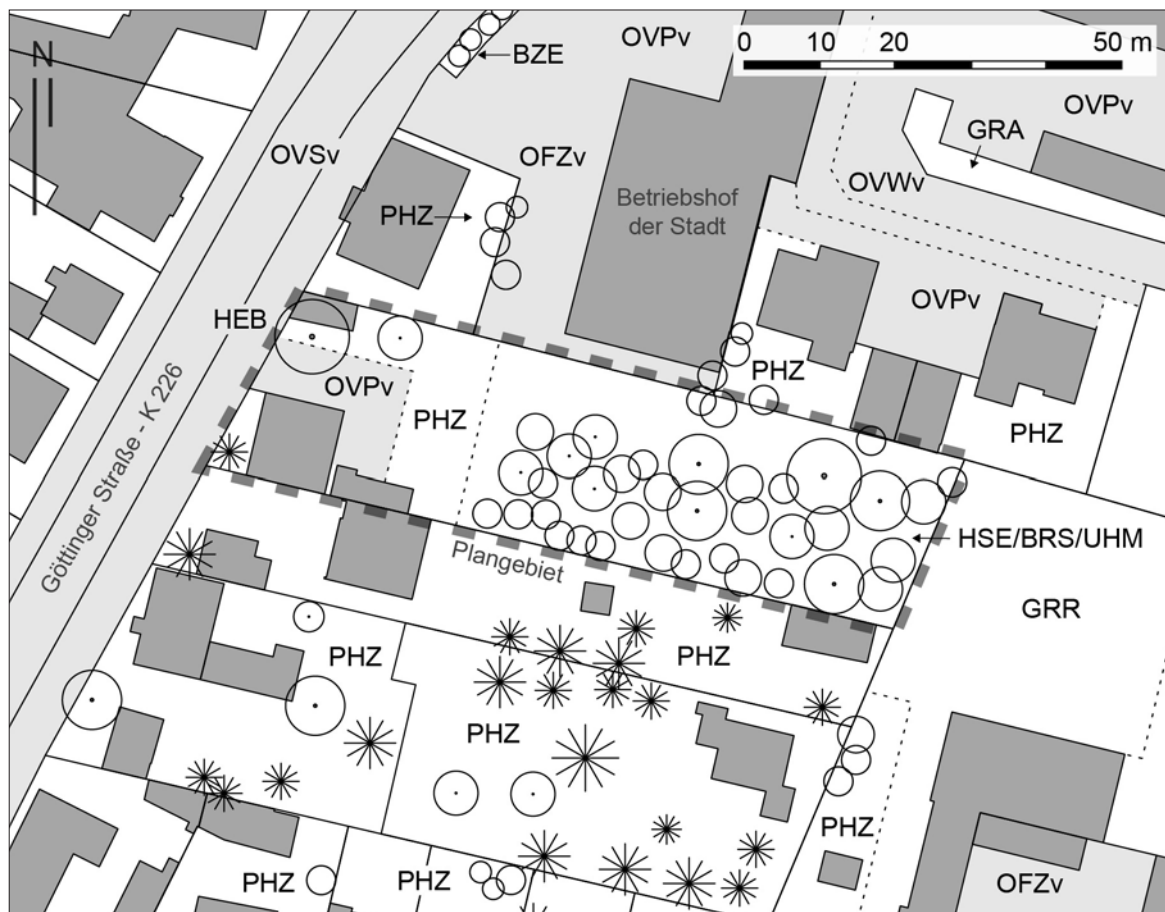


Abb. 1: Biotoptypenkarte

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. 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 Biotop-typen in Niedersachsen).

<u>Codes</u>	<u>Bezeichnung des Biotoptyps</u>	<u>Bewertung</u>
BRS	sonstiges naturnahes Sukzessionsgebüsch	Wertstufe III
UHM	halbruderaler Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte	Wertstufe III
GRR	artenreicher Scherrasen	Wertstufe II
GRA	artenarmer Scherrasen	Wertstufe I
BZE	Ziergebüsch aus überwiegend einheimischen Gehölzarten	Wertstufe II
HSE	Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Gehölzarten	Wertstufe III



HEB	Einzelbaum / Baumgruppe des Siedlungsbereichs	ohne Zuordnung
PHZ	Neuzeitlicher Ziergarten	Wertstufe I
OVS	Straße	Wertstufe I
OVP	Parkplatz	Wertstufe I
OVW	Weg	Wertstufe I
OFZ	befestigte Fläche mit sonstiger Nutzung	Wertstufe I
Zusatz "v"	versiegelte Fläche (Asphalt, Pflaster)	-

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 Umfeld ist aufgrund der anthropogenen Überformung insgesamt von sehr geringer Bedeutung für das Schutzgut. Der Geltungsbereich mit den Laubgehölzbeständen sowie der Gras- und Staudenflur erreicht einen mittleren Wert. Alle Einzelgehölze erhöhen die Strukturvielfalt des eher strukturarmen Planungsraumes. Streng oder besonders geschützte Pflanzen sind aufgrund der festgestellten Biotoptypen nicht zu erwarten. 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. Eine 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. Zur Ermittlung der vorkommenden **planungsrelevanten Arten** wurden faunistische Untersuchungen beauftragt, die als Untersuchungsraum die Änderungsbereiche der 1., 2. und 3. Änderung umfassten (COPRIS 2022, 2023). Die Gutachter ermittelten anhand einer Vorprüfung den Untersuchungsrahmen mit Erhebungen zu den Artengruppen der Fledermäuse und 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, Flughautfledermaus, Zwergfledermaus, Großes Mausohr) sowie die Zauneidechse mit Vorkommen im gesamten Untersuchungsgebiet dokumentiert und als relevant für die Einzelart-Betrachtung eingestuft. Die **Zauneidechse** wurde weit im Osten nachgewiesen und ist damit für die aktuelle Planung nicht zu betrachten. Im Jahr 2021 konnten keinerlei Hinweise auf die Besiedlung durch **Feldhamster** erbracht werden. Besonders oder streng geschützte nationale **Verantwortungsarten** konnten die Gutachter nicht nachweisen.

Am nördlichen und westlichen Rand des Geltungsbereiches der 2. Änderung konnten **Fledermausarten** erfasst werden, darunter die Zwergfledermaus in größerer Individuenzahl. Die Art wird oftmals in Ortschaften angetroffen und jagt gern im Kantenraum von Gehölzen und Gebäuden in Höhen von 2 bis 6 m. Auch wurden Einzeltiere des Großen Abendseglers und der Breitflügelfledermaus dokumentiert, die meist in größeren Höhen jagen. Quartiere wurden nicht gefunden. Weit außerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung konnten zwei Quartiere der Zwergfledermaus festgestellt werden. Die Fledermausarten sind als reine Nahrungsgäste zu beschreiben, deren Fortpflanzungs- und Ruhe-



stätten in der Umgebung zu vermuten sind. Für diese Arten ergeben sich keine Quartiersverluste. Eine Reduzierung ihrer artspezifischen Jagdhabitate ist nicht zu erwarten. Auch ist kein Verlust raumbedeutsamer Verbindungsachsen (Flugstraßen) durch das Vorhaben zu verzeichnen.

Bis auf den Feldsperling kamen die festgestellten **Vogelarten** als reine Nahrungsgäste vor. Eine Bebauung im Geltungsbereich verkleinert das Jagdhabitat. Diese Reduzierung von Nahrungsflächen führt nicht zu einem Verlust der Fortpflanzungsstätten andernorts. Zum Nahrungserwerb sind ausreichend Ausweichmöglichkeiten in der näheren Umgebung vorhanden. Deshalb ist ein möglicher Verlust an Nahrungshabitaten flächenmäßig nicht relevant. Der Feldsperling wurde mit 2 Brutpaaren im Änderungsbereich randlich in der Gehölzkulisse festgestellt. Bei einer Entfernung der Gehölze wird für den Feldsperling der Verbotstatbestand nach § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG (Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) einschlägig, daher wird eine CEF-Maßnahme notwendig.

### **Bewertung**

Eine Umsetzung der geplanten Bebauung kann die gesamte Fläche innerhalb des Geltungsbereiches betreffen, auch die Gehölzbestände mit der Krautflur können in vollem Umfang entfernt werden. Das Berühren artenschutzrechtlicher Verbote lässt sich trotz möglicher lokaler Beeinträchtigungen und Störungen erfolgreich vermeiden. Den Verlust von Brutplätzen des Feldsperlings sollen künstliche Nisthilfen ersetzen, die in der näheren Umgebung angebracht werden.

#### **B.2.1.3 Schutzgut Boden und Fläche**

Im Planungsraum stehen Löss bzw. Lösslehme der Weichsel-Kaltzeit an. Sie überlagern Geschiebelehme der Saale-Kaltzeit. Aus dem anstehenden Löss und Lösslehm entwickelte sich eine Pseudogley-Parabraunerde mit sehr hohem ackerbaulichem Ertragspotenzial (Klasse 6 auf einer siebenstufigen Skala; NIBIS-Kartenserver, LBEG). Sperrschichten im Unterboden oder Untergrund bewirken den zeitweiligen Stauwassereinfluss. 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). Der Boden weist besonders im feuchten Zustand eine sehr hohe potenzielle Verdichtungsempfindlichkeit auf, auf einer 7-stufigen Skala ist er der Stufe 5 zugeordnet (NIBIS-Kartenserver, LBEG). Der Boden im Planungsbereich weist hohe Teilfunktionserfüllungen als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt auf (Stufe 3 auf einer 5-stufigen Skala).

Laut Mitteilung der Unteren Bodenschutzbehörde der Region Hannover befindet sich im Plangebiet eine altlastenverdächtige Fläche gemäß § 2 (4) BBodSchG im Bereich der Flurstücke 39/3 und 39/4, Flur 7, Gemarkung Pattensen (Standortschlüssel NLÖ 253.012.5.050.0259). Auf diesen Flächen ist eine von 1955 bis 2000 erfolgte Nutzung als Sägewerk/Zimmerei vermerkt. In der zugehörigen Alt-Akte zum Standort sind Aufzeichnungen zu einem Brandereignis von 1986 zu finden. Daneben wird auf mögliche Bodenkontaminationen durch den betriebsbedingten Einsatz von Holzimprägnierungsmitteln hingewiesen. Es besteht der Verdacht auf das Vorhandensein von schädlichen Boden- und ggf. auch Grundwasserverunreinigungen im Bereich der o.g. Flurstücke.

Seitens der Unteren Bodenschutzbehörde wird dringend empfohlen, im Vorfeld der weiteren Planungen und Antragsverfahren eine umwelttechnische Untersuchung zur Gefährdungsbeurteilung am Standort vornehmen zu lassen. Der Untersuchungsumfang sollte frühzeitig mit der Region Hannover, Untere Bodenschutzbehörde abgestimmt werden. Sie ist im Rahmen nachfolgender Baugenehmigungsverfahren für die betreffenden Flächen zu beteiligen.

## Bewertung

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. Vollständig versiegelte Böden, die befestigt oder bebaut sind, werden aus naturschutzfachlicher Sicht der unteren Wertstufe 1 (von geringer Bedeutung) zugeordnet. Der größere Anteil mit unversiegelten Flächen ist 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 geplanten Ausweisungen ermöglicht die Überbauung von unversiegelten Vegetationsflächen. In diesem Bereich wird die Bodenfunktion beeinträchtigt.

In Bezug auf die Altlastenverdachtsfläche erfolgt ein Hinweis auf der Planfassung. Im Vorfeld weiterer Planungen sollte eine umwelttechnische Untersuchung zur Gefährdungsbeurteilung am Standort durch den Vorhabenträger vorgenommen werden. Die Beteiligung der Unteren Bodenschutzbehörde im Rahmen nachfolgender Baugenehmigungsverfahren hat durch den Vorhabenträger zu erfolgen.

### B.2.1.4 Schutzgut Wasser

Die bestehenden **Grundwasserverhältnisse** sind stark von den geologischen und bodenkundlichen Gegebenheiten sowie der Landnutzung (Bewuchs, Versiegelungsgrad) beeinflusst. Laut Mitteilung der Unteren Wasserbehörde der Region Hannover weist das Plangebiet hohe Grundwasserstände auf, weshalb wasserrechtliche Erlaubnisse für eine ständige Grundwasserhaltung nicht in Aussicht gestellt werden können. Teile baulicher Anlagen, die mit ihrer Gründung im Schwankungsbereich des Grundwassers zu liegen kommen (z.B. Keller), sind daher in wasserdichter Bauweise zu errichten. Die Grundwasserneubildungsrate liegt im Planungsraum bei ca. 50 - 100 mm/a, im Nordwesten sinkt der Wert auf 0 - 50 mm/a an. Die Angaben stammen aus den Zeitraum von 1991 bis 2020 (NIBIS-Kartenserver LBEG). Der Planungsraum insgesamt trägt demnach nicht überdurchschnittlich zur Grundwasserneubildung bei.

Die Untere Bodenschutzbehörde der Region Hannover hat mitgeteilt, dass sich im Plangebiet eine altlastenverdächtige Fläche befindet aufgrund einer früheren Nutzung als Sägewerk/Zimmerei, einem Brandereignis im Jahr 1986 sowie möglichen Bodenkontaminationen durch den betriebsbedingten Einsatz von Holzimprägniermitteln. Damit besteht der Verdacht auf das Vorhandensein von schädlichen Boden- und ggfs. auch Grundwasserverunreinigungen. Seitens der UBB der Region Hannover wird empfohlen, im Vorfeld der weiteren Planungen und Antragsverfahren eine umwelttechnische Untersuchung zur Gefährdungsbeurteilung am Standort vornehmen zu lassen. Der Untersuchungsumfang sollte frühzeitig mit der Unteren Bodenschutzbehörde abgestimmt werden.

Die Durchlässigkeit der oberflächennahen Bodenschichten variiert stark, das Schutzpoteential der Grundwasserüberdeckung ist hoch (NIBIS-Kartenserver, LBEG). Die Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Verschmutzung ist somit gering. 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.

## **Bewertung**

In Bezug auf die Altlastenverdachtsfläche erfolgt ein Hinweis auf der Planfassung. Im Vorfeld weiterer Planungen sollte eine umwelttechnische Untersuchung zur Gefährdungsbeurteilung am Standort durch den Vorhabenträger vorgenommen werden. Die Beteiligung der Unteren Bodenschutzbehörde im Rahmen nachfolgender Baugenehmigungsverfahren hat durch den Vorhabenträger zu erfolgen.

Das Plangebiet ist von geringer Bedeutung für das Schutzgut, die in Teilbereichen vorhandene Versiegelung setzt die Versickerungsrate bereits herab. Die Änderung des Bebauungsplans ermöglicht eine bauliche Entwicklung von Gebäuden, Erschließungs- und Parkplatzflächen. Dies setzt die Grundwasserneubildungsrate weiter herab. Außerdem beschleunigt sich tendenziell der Oberflächenwasserabflusses. Das anfallende Oberflächenwasser muss innerhalb des Geltungsbereiches mittels geeigneter Einrichtungen rückgehalten werden. Die Klärung hierzu erfolgt im Rahmen des Bauantrages. Verunreinigungen des Grundwassers sind durch die geplante Wohnbebauung nicht zu erwarten, potenziell grundwassergefährdende Nutzungen sind ausgeschlossen. Die mit dem Bebauungsplan eröffnete Bebaubarkeit bleibt ohne wesentlichen Einfluss auf das Schutzgut Wasser.

### **B.2.1.5 Schutzgut Klima**

Pattensen gehört großraumklimatisch zum Klimabezirk "Weser-Aller-Gebiet". Das vorwiegend atlantisch geprägte Klima weist bei milden Wintern und nicht zu heißen Sommern geringe Jahresschwankungen der Lufttemperatur auf. Die mittlere jährliche Niederschlagssumme liegt bei ca. 600 mm. Das Maximum der Niederschläge fällt im Sommerhalbjahr. Ein größeres Kalt- und Frischluftentstehungsgebiet, ausgehend vom Fuß des Deisters reicht über die Schilleniederung bis in die Ortslage hinein, der Planungsraum liegt am östlich Ende dieses Gebietes (LRP Region Hannover 2013).

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungszusammenhangs, die Klimaelemente des Freilandes sind hier gedämpft. Die im Geltungsbereich liegenden Vegetationsflächen tragen zur Kaltluftbildung und Luftreinigung bei. Somit wirken sie positiv auf das Lokalklima. Eine besondere klimatische Ausgleichsfunktion bezüglich der Frisch- bzw. Kaltluftproduktion liegt nicht vor. Das Schutzgut ist im westlichen und östlichen Bereich aufgrund der unmittelbaren Nähe zu den Kreisstraßen K226 durch Verkehrsimmissionen aktuell leicht vorbelastet.

## **Bewertung**

Insgesamt handelt es sich beim Planungsgebiet um einen klimatisch weniger vorbelasteten Bereich mit einer unbedeutenden Funktion für den Klimaausgleich. Bei einer Umsetzung der Bebauung kommt es im Bereich der Gebäude und sonstiger versiegelter Flächen zukünftig zu einer leichten Erhöhung der bodennahen Lufttemperatur aufgrund von Rückstrahlungseffekten der gespeicherten Wärme. Die klimatisch beeinflussende Wirkung der Planung bleibt unbedeutend und beschränkt sich wegen der geringen Flächengröße der geplanten Eingriffe auf den Planungsraum selbst. Außerdem belässt die geplante Überbauung Raum für unversiegelte Freiflächen. Eine großräumige Klimaänderung im umgebenden Stadtraum kann ausgeschlossen werden. Während der Bauphase können sich zeitlich befristet die Abgase der Baufahrzeuge negativ auf die örtliche Luftqualität auswirken.

### **B.2.1.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild**

Der eben wirkende Geltungsbereich liegt inmitten des Siedlungszusammenhangs, Gebäude, Verkehrsflächen und Ziergärten bestimmen die nähere Umgebung. Der historische Stadtkern befindet

sich weiter nordwestlich, unmittelbare Bezüge zur offenen Landschaft bestehen nicht. Im Westen grenzt eine innerörtliche Hauptverkehrsstraße an. Innerhalb des Plangebietes befinden sich ein Wohngebäude mit Ziergarten, im Osten wächst ein größerer Gehölzbestand. Punktuell sind Großgehölze vertreten. Das Plangebiet ist nicht öffentlich zugänglich. Damit hat der Geltungsbereich keine Bedeutung für die örtliche Erholungsfunktion.

### **Bewertung**

Der Untersuchungsraum ist in Teilen anthropogen geprägt. Der Gehölzbestand im Osten ermöglicht zumindest bedingt die sinnliche Wahrnehmung natürlicher Prozesse. Südöstlich des Plangebietes existieren mit den Hofstellen Reste der typischen Bauformen, damit bestehen Anklänge an die historisch gewachsene Siedlung. Der Geltungsbereich ist insgesamt von mittlerem Wert für das Schutzgut. Auf einer fünf-stufigen Skala wird er der Wertstufe 3 zugeordnet.

Der Bebauungsplan lässt zukünftig eine mehrgeschossige Bebauung zu, die in der umgebenen Siedlungssituation wahrgenommen werden kann. Bei voller Ausnutzung der Bebaubarkeit innerhalb des Geltungsbereiches kann der Gehölzbestand verloren gehen. Bei einer entsprechenden gärtnerischen Gestaltung der entstehenden Gartenflächen kann sich das Plangebiet auch nach der geplanten Bebauung in die gegebene Siedlungssituation einfügen. Lagebedingt wirken die neu hinzukommenden Gebäude nicht in die umgebende Landschaft hinein. Die Erholungsfunktion ist durch das Vorhaben nicht betroffen.

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

Beim Bau des Rathauses wurden im direkten Umfeld des Plangebietes bereits prähistorische Siedlungsspuren erfasst. Die Denkmalpflege der Region Hannover teilte bereits in den Beteiligungsverfahren der 1. und 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 140 A mit, dass im direkten Umfeld des Plangebietes beim Bau des Rathauses 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 zu rechnen. Sollten im Rahmen von Erdbauarbeiten kulturhistorische und archäologische Funde erfolgen, so werden die zuständigen Fachbehörden unverzüglich davon unterrichtet. Die §§ 10, 12 - 14 des NDSchG sind zu beachten. Falls Erdbauarbeiten im Plangebiet einer denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 13 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) bedürfen, ist diese im Vorfeld bei der Unteren Denkmalschutzbehörde der Region Hannover zu beantragen.

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

Bei einer Nicht-Durchführung der Planung wäre nach den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 140 A eine Bebauung im geplanten Umfang nicht möglich, es entstünde kein benötigter Wohnraum. Die vorhandenen Gehölze würden nicht entfernt. Der unversiegelte Boden mit seiner Puffer- und Filterfunktion und seiner Regelungsfunktion für den Wasserhaushalt bliebe erhalten.

### **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**. Der Bericht zu den faunistischen Untersuchungen führt in einer Prognose des Zutreffens der artenschutzrechtlichen Tatbestände nach § 44 BNatSchG und Maßnahmen zu deren Vermeidung und Minimierung auf (COPRIS 2022, 2023).

##### Verbot der Tötung oder des Fangs besonders geschützter Tiere - § 44 (1) Nr.1 BNatSchG

Der Verbotstatbestand ist einschlägig, wenn ein Vorhaben voraussehbar zur Tötung von Exemplaren einer Art führt. Prognostizierte Verletzungen sind wie Tötungen zu behandeln. Es wurden planungsrelevante Vogelarten im Untersuchungsgebiet gefunden. Die Gefahr der Tötung besteht bei Gehölzentfernungen und Baumaßnahmen. Die Gefahr der Tötung kann durch eine Entfernung der Gehölze außerhalb der Vegetationsperiode im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29 ausgeschlossen werden.

##### Erhebliche Störung wildlebender Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten (§ 44 (1) Nr.2 BNatSchG)

Die Gefahr der Störung während sensibler Zeiten besteht bei Gehölzentfernungen und Baumaßnahmen. Die Gefahr der Störung kann durch eine Entfernung der Gehölze außerhalb der Vegetationsperiode ausgeschlossen werden.

##### Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Tiere wildlebender Arten (§ 44 (1) Nr.3 BNatSchG)

Mit diesem Verbot sind Nester, Niststätten, Balz- und Paarungsplätze, Eiablagehabitate, Larval- und Puppenhabitate sowie Habitate zur Jungenaufzucht angesprochen. Nicht erfasst sind dagegen Nahrungshabitate und Wanderwege zwischen Teillebensräumen, es sei denn, durch den Verlust der Nahrungshabitate oder die Zerschneidung der Wanderhabitate werden Niststätten funktionslos. Es wurden 2 Fortpflanzungs- und Ruhestätten von 1 Brutvogelart (Feldsperling) im Geltungsbereich gefunden. Diese werden bei Gehölzentfernung zerstört. Für den Ersatz der entfallenden Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind vorgezogene funktionserhaltene Maßnahmen zu treffen. Den Verlust der Brutplätze ersetzen insgesamt 5 artspezifische Nisthilfen, die vor der Gehölzrodung im räumlichen Zusammenhang anzubringen sind. Die Wahl eines geeigneten Ortes für das Anbringen der künstlichen Nisthilfen erfolgt in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und den Gutachtern. Die Nisthilfen müssen als CEF-Maßnahme wenigstens in der Vegetationsperiode vor der Gehölzrodung zur Verfügung stehen und sollten durch entsprechende Auflagen im Genehmigungsbescheid langfristig gesichert und jährlich im Spätherbst/Winter gepflegt werden.

Eine naturschutzrechtliche Ausnahme ist bei Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen aufgrund der für dieses Vorhaben anwendbaren Freistellungsklausel nach § 44 (5) BNatSchG nicht notwendig. Artenschutzrechtlich bestehen keine Bedenken gegen eine Umsetzung der Planungen, sofern die genannten CEF- und Vermeidungsmaßnahmen umgesetzt werden. Damit ist die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 140 A "Steintoranger" vollzugsfähig. Während der Bautätigkeit muss ausgeschlossen werden, dass Tiere verletzt oder getötet werden.

### **Schutzgut Boden und Fläche**

Da sich im Plangebiet eine altlastenverdächtige Fläche gemäß § 2 (4) BBodSchG im Bereich der Flurstücke 39/3 und 39/4, Flur 7, Gemarkung Pattensen (Standortschlüssel NLÖ 253.012.5.050.0259) befindet, empfiehlt die Untere Bodenschutzbehörde der Region Hannover im Vorfeld weiterer Planungen eine umwelttechnische Untersuchung zur Gefährdungsbeurteilung am Standort vornehmen zu lassen. Sie ist im Rahmen nachfolgender Baugenehmigungsverfahren für die betreffenden Flächen zu beteiligen.

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 kann nach geprüfter Unbedenklichkeit auf anderen Flächen als Oberboden Verwendung finden. Die Belange des Bodenschutzes sind bereits in der Phase der Ausführungsplanung zu berücksichtigen.

### **Schutzgut Kulturgüter / Sachgüter**

Da mit dem Auftreten archäologischer Funde und Befunde im Plangebiet zu rechnen ist, bedürfen Erdarbeiten im Plangebiet in der Regel einer denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 13 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG). Die Genehmigung müsste im Vorfeld bei der Unteren Denkmalschutzbehörde der Region Hannover beantragt werden. Damit können Auflagen verbunden sein, um sicherzustellen, dass die archäologischen Funde und Befunde vor ihrer Zerstörung durch die Baumaßnahmen sach- und fachgerecht dokumentiert und geborgen werden.

### **Beschreibung der grünordnerischen Maßnahmen**

Die grünordnerischen Maßnahmen dienen der Konkretisierung und Beschreibung ökologischer und landschaftsgestalterischer Zielsetzungen. Der Bebauungsplan führt für den Geltungsbereich in den textlichen Festsetzungen verschiedene grünordnerische Maßnahmen auf, die im Folgenden näher erläutert und begründet werden.

Als grünordnerische Maßnahmen setzt der Bebauungsplan die Anpflanzung von Laubbäumen und Obstbäumen fest, auch im Bereich der zu erwartenden Stellplätze. Die Pflanzflächen sind hier zwischen den Stellplätzen anzuordnen. An der Zufahrt zum Plangebiet von der Göttinger Straße aus sind flankierend 2 Bäume anzupflanzen, um dort das Grundstück zur Straße hin einzufassen und die Lücke in der Straßenrandbebauung optisch zu schließen. Damit soll ein Grundbesatz von größer werdenden Gehölzstrukturen im Zusammenhang mit der höheren Bebauung bereitgestellt werden, der zu einer Durchgrünung des Gebietes beiträgt. Auch Obstbäume können im Bereich der Freiflä-



chen 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.

Innerhalb der nicht überbauten Flächen des Plangebietes ist das Anlegen von Schotter-, Kies- und Steingärten unzulässig. § 9 Abs. 2 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) führt dazu aus, dass nicht überbaute Flächen von Baugrundstücken Grünflächen sein müssen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Auf den Flächen muss die Vegetation überwiegen, so dass Steinflächen nur in geringem Maße zulässig sind. Abwechslungsreich bepflanzte Gärten tragen kleinteilig zur Artenvielfalt bei. Schotterflächen wirken monoton und zeigen keine jahreszeitliche Aspekte oder Veränderung, sie bieten kaum Lebensräume. Bei fehlender Bepflanzung können feine Staubpartikel nicht mehr aus der Luft gefiltert werden. Gerade im Sommer können sich Steinflächen stark aufheizen. Je nach Bauweise muss der belebte Oberboden abgetragen werden und die Versickerung von Regenwasser ist herabgesetzt.

## **B.3      Zusätzliche Angaben**

### **B.3.1    Verwendete Untersuchungsmethoden**

Zur Entwicklung und zur zukünftigen Nutzung des Planungsgebietes wurden Informationen der Stadt Pattensen und ein Entwurf des Diplom-Ingenieurs Jens Zittier aus Stadthagen verwendet. Angaben zum Planungsgebiet allgemein wurden dem Landschaftsrahmenplan der Region Hannover (2013) entnommen. Zusätzlich wurde auf eine durch das Planungsbüro SRL Weber ausgeführte Kartierung der Biotoptypen zurückgegriffen (Benennung gemäß v. Drachenfels 2020: Kartierschlüssel für die Biotoptypen in Niedersachsen). Weitere Informationen zu den Schutzgütern stammen aus den interaktiven Umweltkarten des Nds. Ministerium für Umwelt und Klimaschutz sowie dem NIBIS-Kartenserver des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie sowie aus dem hier aufgeführten Fachgutachten:

- Arbeitsgemeinschaft COPRIS (2022): Faunistische Untersuchungen zur Änderung des Bebauungsplanes 140A "Steintoranger" der Stadt Pattensen. Sachstandsbericht mit artenschutzrechtlicher Vorabschätzung. Stand: Januar 2022. Marienmünster.
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) für die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 140A "Steintoranger", Stadt Pattensen auf Verbote nach § 44 BNatSchG. Stand: August 2023. Marienmünster.

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 dem oben aufgeführten Bericht entnommen, die jeweils verwendeten normativen Vorgaben, Quellen und Methoden führt das Gutachten 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 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 140 A "Steintoranger" an der "Göttinger Straße" den Bau von Wohnraum zu ermöglichen. Das Planungsgebiet ist Teil eines baulich geprägten Kontextes ohne unmittelbare Bezüge zur offenen Landschaft und umfasst

ein Wohngebäude mit Garten und einen größeren Gehölzbestand. Der vorliegende Bericht beschreibt den Zustand von Natur und Landschaft im Geltungsbereich und der näheren Umgebung. Die natürlichen Gegebenheiten sind bereits verändert, für die Belange des Naturschutzes hat der Raum insgesamt eine geringe Bedeutung.

Eine Neubebauung kann die gesamte Fläche des Geltungsbereiches betreffen. Damit ist auch die vollständige Entfernung des Gehölzbestandes möglich. Innerhalb des Geltungsbereiches brütet eine Sperlingsart (Feldsperling) mit insgesamt 2 Brutpaaren. Bei einer Entfernung des Gehölzbestandes entfallen diese Brutplätze. Das Berühren artenschutzrechtlicher Verbote lässt sich trotz möglicher lokaler Beeinträchtigungen und Störungen mit zielgerichteten Maßnahmen erfolgreich vermeiden. Hierfür sind 5 geeignete Nisthilfen anzubringen. Außerdem finden Gehölzrodungen außerhalb der Brutzeit statt. Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 140 A "Steintoranger" bereitet zusätzliche Flächenversiegelungen vor, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts beeinträchtigen, aber insgesamt nicht in erheblichem Maße.

Im Plangebiet befindet sich eine altlastenverdächtige Fläche gemäß § 2 (4) BBodSchG im Bereich der Flurstücke 39/3 und 39/4, Flur 7, Gemarkung Pattensen. Die Untere Bodenschutzbehörde der Region Hannover empfiehlt im Vorfeld weiterer Planungen eine umwelttechnische Untersuchung zur Gefährdungsbeurteilung am Standort in Bezug auf schädliche Boden- und ggf. Grundwasserverunreinigungen vornehmen zu lassen. Sie ist im Rahmen nachfolgender Baugenehmigungsverfahren für die betreffenden Flächen zu beteiligen.

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 der geplanten Bebauung verändern wird, das Plangebiet sich aber insgesamt in den gegebenen Siedlungszusammenhang einfügen wird.



## **Teil C: Abwägung**

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

Die Stellungnahmen, die im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB abgegeben worden sind, hat der Rat der Stadt in seiner Sitzung am 23.11.2023 beraten und die Abwägung beschlossen.

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

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

Bebauungsplan **Nr. 140 A, 2. Änderung mit örtlicher Bauvorschrift**  
Ortschaft **Pattensen**

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

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
<b>Deutsche Telekom Technik GmbH</b> E-Mail vom 22.09.2023	<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. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Seitens der Telekom bestehen gegen die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 140A Steintoranger grundsätzlich keine Bedenken.</p> <p>Am Rand des Planbereiches befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Hinsichtlich der TK-Versorgung betrachten wir das Gebiet grundsätzlich als erschlossen und sehen zurzeit keinen Handlungsbedarf. Bitte informieren Sie uns frühzeitig über die weiteren Planungsaktivitäten.</p> <p>Wir bitten unsere verspätet abgegebene Stellungnahme zu entschuldigen!</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine grundsätzlichen Bedenken bestehen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
<p><b>Industrie- und Handelskammer Hannover</b> Schreiben vom 08.08.2023</p>	<p>Sie bitten die Industrie- und Handelskammer Hannover um Stellungnahme zu folgender Planung: Ausweisung von Wohngebietsflächen (WA) im Bereich des Grundstücks Göttinger Straße 77 (ehemaliger Standort einer Tischlerei). Derzeit ist der Planbereich als Mischgebiet (MI) ausgewiesen.</p> <p>Zur Planung tragen wir keine grundsätzlichen Bedenken vor. Allerdings wäre aus unserer Sicht aufgrund der bestehenden Nutzungsstruktur im Umfeld des Planbereiches und weil nach unserer Erkenntnis der Planbereich komplett von Mischgebietsausweisungen umgeben ist, die Ausweisung des Planbereiches als Urbanes Gebiet (MU) zielführend. Im Übrigen würde die MU-Ausweisung inhaltlich an die 1. und 3. Änderung des Bauungsplanes Nr. 140 A anknüpfen, die ebenfalls eine solche Ausweisung festgesetzt haben.</p> <p>Nach unserer Bewertung lassen sich die Planungsziele des Bauungsplanes (Realisierung von Wohnbebauung) auch durch die Festsetzung eines Urbanen Gebietes umsetzen. Gleichzeitig würde die Verträglichkeit zwischen den bestehenden Nutzungen besser gesichert.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine grundsätzlichen Bedenken bestehen.</p> <p>Dies ist nicht zutreffend. So grenzt im Nordosten ein Allgemeines Wohngebiet mit zwei Wohnhäusern an. Auch im Süden des Plangebietes schließt Wohnbebauung an.</p> <p>Die Zielsetzungen der 1. und 3. Änderung des Bauungsplanes Nr. 140 A unterscheiden sich deutlich von der Zielsetzung der hier vorliegenden 2. Änderung.</p> <p>In der 1. Änderung sollte durch die Ausweisung eines "Urbanen Gebietes" ein Nebeneinander von wohnlicher Nutzung, Pflegeeinrichtung und gewerblichen Anteilen, z.B. Pflegedienst, und anderen Dienstleistungen ermöglicht werden.</p> <p>In der 3. Änderung sollte durch die Ausweisung eines "Urbanen Gebietes" ein Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten mit gewerblichen Anteilen z.B: Dienstleistungen, Büronutzungen und Praxen ermöglicht werden.</p> <p>Die hier vorliegende 2. Änderung dient allein der Bereitstellung von (öffentlich gefördertem) Wohnungsbau. Hierfür stellt das Allgemeine Wohngebiet den korrekten Rahmen bereit.</p> <p>Die Gebietskategorie des Allgemeinen Wohngebietes wird beibehalten.</p>

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
<p><b>Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie</b> Schreiben vom 08.09.2023</p>	<p>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise:</p> <p><b>Hinweise:</b> Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS® Kartenserver. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. 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>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 Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
<p><b>Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln - Hannover (Dezernat 5 - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD))</b></p> <p><b>als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt.</b> Meine Ausführungen hierzu entnehmen Sie bitte der zweiten Seite; diese Stellungnahme ergeht kostenfrei.</p> <p>Sofern in meinen anliegenden Ausführungen eine weitere Gefah- renerforschung empfohlen wird, mache ich darauf aufmerksam, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenforschung zuständig sind.</p> <p>Eine Maßnahme der Gefahrenforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Kriegsluftbilder für die Ermitt- lung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet- werden (Luftbildauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, al- liierte Luftbilder zu Zwecken der Bauleitplanung oder des Bau- ordnungsrechts kostenfrei auszuwerten. Die Luftbildauswertung ist vielmehr gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsge- setz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kosten- pflichtig.</p> <p>Die Bearbeitungszeit für Luftbildauswertungen beträgt derzeit beim KBD ca. 16 Wochen ab Antragstellung. Da diese Zeitspan- ne zwischen Erteilung einer Baugenehmigung und dem Baube- ginn 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: <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>TB-2023-00898</p> <p>Stellungnahme zum öffentlichen Belang: Kampfmittelbeseitigung</p> <p>Betreff: Pattensen, B-Plan Nr. 140A "Steintoranger", 2. Änd.</p> <p>Antragsteller: Stadt Pattensen</p> <p>Für die Planfläche liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen die folgenden Erkenntnisse vor (siehe beigefügte Kartenunterlage) :</p> <p>Empfehlung: Kein Handlungsbedarf</p> <p><u>Fläche A</u></p> <p>Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden vollständig ausgewertet.</p> <p>Luftbilddauswertung: Nach durchgeführter Luftbilddauswertung wird keine Kampfmittelbelastung vermutet.</p> <p>Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt.</p>	<p>Die Luftbilddauswertung liegt vor. Es besteht kein Verdacht auf eine Kampfmittelbelastung.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Kampfmittelbelastung vermutet wird. Die Begründung wird um diesen Sachverhalt ergänzt.</p>

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
<p>noch: LGLN</p>	<p>Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt. Belastung: Ein Kampfmittelverdacht hat sich nicht bestätigt.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und an den Vorhabensträger weitergegeben.</p>
<p><b>Region Hannover</b> Schreiben vom 07.09.2023</p>	<p>Hinweise: Die vorliegenden Luftbilder können nur auf Schäden durch Abwurfkampfmittel überprüft werden. Sollten bei Erdarbeiten 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>Zu der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 140A „Steintoranger“ mit ÖBV der Stadt Pattensen, Stadtteil Pattensen wird aus der Sicht der Region Hannover als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung genommen:</p> <p><b>Raumordnung</b> Die Planung ist mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
<p>noch: Region Hannover</p>	<p><b>Naturschutz</b> Die Regelungen des § 44 BNatSchG zum Artenschutz sind zu beachten.</p> <p>Des Weiteren wird auf das nahe gelegene Vorkommen von streng geschützten Zwergfledermäusen in einer Scheune (vgl. Stellungnahmen zur 1. und 3. Änderung des Bebauungsplanes 140) hingewiesen. Auch wenn der Geltungsbereich der 2. Änderung nach Verständnis der UNB nicht den Standort der Scheune umfasst, so wird vorsorglich auf die artenschutzrechtlichen Bestimmungen, insbesondere auch das Störungsverbot gem. § 44 Abs. 2 des BNatSchG, hingewiesen.</p>	<p>Die Regelungen des § 44 BNatSchG werden beachtet.</p> <p>Im Rahmen der 1. und 3. Änderung des B-Plans 140 A wurden CEF-Maßnahmen für die Fledermäuse (Zwergfledermaus) notwendig, die durch 5 Ersatzquartiere erfüllt werden. Das Kompen-sationserfordernis resultierte aus dem Abriss des Scheunengebäudes (Flurstück 27/1), welches sich sowohl im Geltungsbe-reich der 1. wie 3. Änderung des B-Planes Nr. 140 A befindet. Wie richtig dargestellt, liegt die Scheune außerhalb des Plangebietes der 2. Änd. und ca. 130 m weiter östlich.</p> <p>Das Plangebiet der 2. Änderung ist im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (SaP) auf das Vorkommen von Fledermäusen und Vögeln untersucht worden sowie auf die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die relevanten Tierarten. Das Gutachten liegt in aktueller Fassung vor (Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, COPRIS, 08/2023).</p> <p>Es wurden 3 Fledermausarten (Großer Abendsegler, Breitflügel-fledermaus, Zwergfledermaus) dokumentiert. Das Gutachten führt aus, dass alle 3 Arten als reine Nahrungsgäste zu beschreiben sind, deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten in der Umgebung zu vermuten sind. Für diese Arten ergeben sich keine Quartiersverluste und ebenso wenig eine Reduzierung ihrer artspezifischen Jagdhabitate, zumal alle 3 Arten den Geltungsbereich derzeit als Jäger im hohen Luftraum nutzen. Auch ist innerhalb des zu überbauenden Bereichs und seiner näheren Umgebung kein Verlust raumbedeutsamer Verbindungssachsen (Flugstraßen) durch das Vorhaben zu verzeichnen.</p>



Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
<p>noch: Region Hannover</p>	<p>Zu der o. g. Planung bestehen keine Anregungen oder Bedenken.</p> <p><b><u>Bodenschutz</u></b> Im Planungsgebiet befindet sich eine altlastenverdächtige Fläche gemäß § 2 (4) BBodSchG. Im Bereich der Flurstücke 39/3 und 39/4, Flur 7, Gemarkung Pattensen (Standortschlüssel NLÖ 253.012.5.050.0259) ist eine von 1955 bis 2000 erfolgte Nutzung als Sägewerk/Zimmerei vermerkt.</p>	<p>Der Feldsperling wurde mit 2 Brutpaaren im Geltungsbereich der 2. Änderung festgestellt. Im Ergebnis werden CEF-Maßnahmen für die Vogelart Feldsperling notwendig, die durch 5 künstliche Nisthilfen an geeigneter Stelle im unmittelbaren Umfeld erfüllt werden. Die Wahl der Orte hat in Abstimmung mit der UNB der Region Hannover zu erfolgen und hat vor der Entfernung des Gehölzbestandes zu erfolgen.</p> <p>Hinweis: Auf Grundlage des zunächst vorliegenden Vorberichts der saP waren in der Planfassung zunächst 6 Nisthilfen angenommen worden (auch unter vorsorglicher Berücksichtigung des Haussperlings), das aktuelle Gutachten benennt 5 Nisthilfen, da der Haussperling nur Nahrungsgast ist.</p> <p>Auf der Planfassung ist bereits ein Hinweis auf das Gutachten und die Vermeidungsmaßnahmen erfolgt. Er wird redaktionell an die aktuelle Fassung des Gutachtens (08/23) angepasst.</p> <p>Ebenso wird die Begründung (Teil B: Belange von Natur und Landschaft) redaktionell angepasst.</p> <p>--</p>

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
<p>noch: Region Hannover</p>	<p>In der zugehörigen Alt Akte zum Standort sind Aufzeichnungen zu einem Brandereignis von 1986 zu finden. Daneben wird auf mögliche Bodenkontaminationen durch den betriebsbedingten Einsatz von Holzimprägnierungsmitteln hingewiesen.</p> <p>Es besteht der Verdacht auf das Vorhandensein von schädlichen Boden- und ggf. auch Grundwasserverunreinigungen im Bereich der o.g. Flurstücke. Das Vorhandensein einer altlastenverdächtigsten Fläche und die vorgenannten Informationen müssen in den Entwurf des B-Plans, 2. Änderung aufgenommen werden.</p> <p>Es wird dringend empfohlen im Vorfeld der weiteren Planungen und Antragsverfahren eine umwelttechnische Untersuchung zur Gefährdungsbeurteilung am Standort vornehmen zu lassen. Der Untersuchungsumfang sollte frühzeitig mit der Region Hannover, Untere Bodenschutzbehörde abgestimmt werden. Ansprechpartner: Max Henscher, Tel.: 0511/616 22787, Email: Bodenschutz@Region-Hannover.de.</p> <p>Die Untere Bodenschutzbehörde ist daher im Rahmen nachfolgender Baugenehmigungsverfahren für die betreffende/n Fläche/n zu beteiligen. - Anlagen</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Es erfolgt ein Hinweis auf der Planfassung. Die Begründung (Teil B: Belange von Natur und Landschaft) wird um den Sachverhalt ergänzt.</p> <p>Die Empfehlung zur rechtzeitigen Erstellung eines Bodengutachtens wird zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergegeben.</p> <p>Die abschließende Klärung erfolgt im Rahmen der nachfolgenden, konkreten Planungen innerhalb der Baugenehmigungsverfahren.</p> <p>Auch hierzu erfolgt ein Hinweis auf der Planfassung. Die Beteiligung der Unteren Bodenschutzbehörde im Rahmen nachfolgender Baugenehmigungsverfahren hat durch den Vorhabenträger zu erfolgen.</p>

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
<p>noch: Region Hannover</p>	<p><b><u>Gewässerschutz</u></b> Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ist noch die Oberflächenentwässerung des Plangebietes nachzuweisen.</p> <p>Aufgrund der hohen Grundwasserstände im Plangebiet wird aus wasserwirtschaftlicher Sicht darauf hingewiesen, dass wasserrechtliche Erlaubnisse für eine ständige Grundwasserhaltung nicht in Aussicht gestellt werden können. Teile baulicher Anlagen, die mit ihrer Gründung im Schwankungsbereich des Grundwassers zu liegen kommen (zum Beispiel Keller), sind daher in wasserdichter Bauweise zu errichten.</p> <p>Sofern im Zusammenhang mit Bautätigkeiten das Entnehmen, Zutagefördern, Zutageleiten oder Ableiten von Grundwasser erforderlich ist und damit eine Grundwasserbenutzung stattfindet, bedarf es grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Erlaubnisfrei ist lediglich die vorübergehende Grundwasserbenutzung (Absenkung während der Baumaßnahme) in einer geringen Menge (insgesamt weniger als 5.000 m³). Wasserrechtliche Antragsunterlagen sind mindestens 6 Wochen vor Beginn der geplanten Grundwasserabsenkung für die Durchführung eines wasserrechtlichen Verfahrens nach den §§ 8, 9 und 10 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) bei der Unteren Wasserbehörde der Region Hannover einzureichen.</p>	<p>Wie bereits in der Begründung in Kap. A.6 beschrieben, kann die erforderliche Oberflächenentwässerung auf dem Grundstück z.B. durch einen Teich oder unterirdisch durch eine Zisterne oder einen Stauraumkanal erreicht werden. Dies ist im Rahmen des Bauantrages abschließend zu klären, bzw. bei Erfordernis innerhalb des wasserrechtlichen Antrages.</p> <p>Die Hinweise werden an den Vorhabenträger weitergegeben und sind im Rahmen der Ausbauplanung zu beachten.</p> <p>Die Begründung und Teil B: Belange von Natur und Landschaft werden um den Sachverhalt ergänzt.</p>

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
<p>noch: Region Hannover</p>	<p><b><u>Brandschutz</u></b> Der Löschwasserbedarf für das Plangebiet ist nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW mit 1.600 l/min. über 2 Stunden sicherzustellen. Sofern das aus dem Leitungsnetz zu entnehmende Löschwasser der erforderlichen Menge nicht entspricht, sind zusätzlich noch unabhängige Löschwasserentnahmestellen in Form von z. B. Bohrbrunnen, Zisternen oder ähnlichen Entnahmestellen anzulegen.</p> <p>Auf die Anforderungen gemäß § 4 NBauO in Verbindung mit dem § 1 und § 2 der DVO-NBauO bezüglich der Zugänglichkeit der Gebäude zur Sicherstellung der Rettungswege, wird vorsorglich hingewiesen.</p> <p><b><u>Immissionsschutz</u></b> Zu der o. g. Planung bestehen keine Anregungen und Bedenken.</p> <p><b><u>Denkmalschutz</u></b> Zu der o. g. Planung bestehen keine Anregungen und Bedenken. Die in der Planung bereits enthaltenden Hinweise zur Archäologie sind ausreichend.</p> <p><b><u>Bauaufsicht</u></b> Zu der o. g. Planung bestehen keine Anregungen und Bedenken.</p>	<p>Der Löschwasserbedarf wird in der Begründung ergänzt.</p> <p>Die Anforderungen werden im Ausbau berücksichtigt.</p> <p>--</p> <p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>--</p>

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
<p><b>Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH</b> E-Mail vom 01.09.23</p>	<p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.</p> <p>Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an TDRA-NN.Hannover@vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.</p> <p>Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, das uns ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.</p> <p>Anlagen:</p> <p>Lageplan(-pläne)</p> <p>Weiterführende Dokumente:</p> <p>Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH Zeichenerklärung Vodafone GmbH Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH</p>	<p>Die Hinweise sind im Rahmen der Ausbauplanung zu berücksichtigen.</p>

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
<b>Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH</b> E-Mail vom 01.09.2023	<p>Eine Ausbaubescheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:</p> <p>Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH  Neubaugebiete KMU  Südwestpark 15  90449 Nürnberg  Neubaugebiete.de@vodafone.com</p> <p>Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.</p> <p>Weiterführende Dokumente:  Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH  Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH  Zeichenerklärung Vodafone GmbH  Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH</p>	<p>Die Information wird an den Vorhabenträger weitergegeben. Eine Abstimmung erfolgt im Rahmen der Ausführungsplanung, die der Bauleitplanung nachgelagert ist.</p> <p>Die benannten Stellungnahmen beziehen sich auf das Bauleitplanverfahren zum B-Plan Nr. 140 A "Steintoranger" (Urplan) sowie auf die 1. Änderung des B-Planes Nr. 140 A "Steintoranger". Die folgenden Informationen sind im Ausbau zu berücksichtigen und werden an den Vorhabenträger weitergegeben.</p>
<b>Zweckverband Abfallwirtschaft Region Hannover</b> E-Mail vom 24.08.2023	<p>Entsprechend unseren Stellungnahmen vom 02.05.2018 und 14.07.2022 bitten wir hinsichtlich der Aufstellung/Bereitstellung von Abfallbehältern, die nachstehenden Punkte zu beachten.</p> <p>Die Standplätze für Abfallbehälter sind in kürzester Entfernung zum Fahrbahnrand oder zum nächsten möglichen Halteplatz des Entsorgungsfahrzeuges einzurichten.</p>	

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
<p>noch: Zweckverband Abfallwirtschaft</p>	<p>Die Entfernung darf 15 m nicht überschreiten. Bei Transportwegen über 15 m zum Haltepunkt des Abfallsammelfahrzeuges müssen die Abfallbehälter entweder selbst zur Leerung am Halteplatz des Fahrzeuges bereitgestellt werden oder es muss der gebührenpflichtige Hol- und Bringservice des Zweckverbandes in Anspruch genommen werden (§ 11 Abs. 4 der Abfallsatzung).</p> <p>Wertstoffsäcke sind unmittelbar am Fahrbahnrand bereitzustellen.</p> <p>Sowohl bei den genannten Voraussetzungen für die Behälterstandplätze, bzw. die der Wertstoffsäcke, ist von öffentlichen - für 3-achsige Entsorgungsfahrzeuge ohne Rückwärtsfahrt- zu befahrenden Verkehrsflächen auszugehen.</p>	



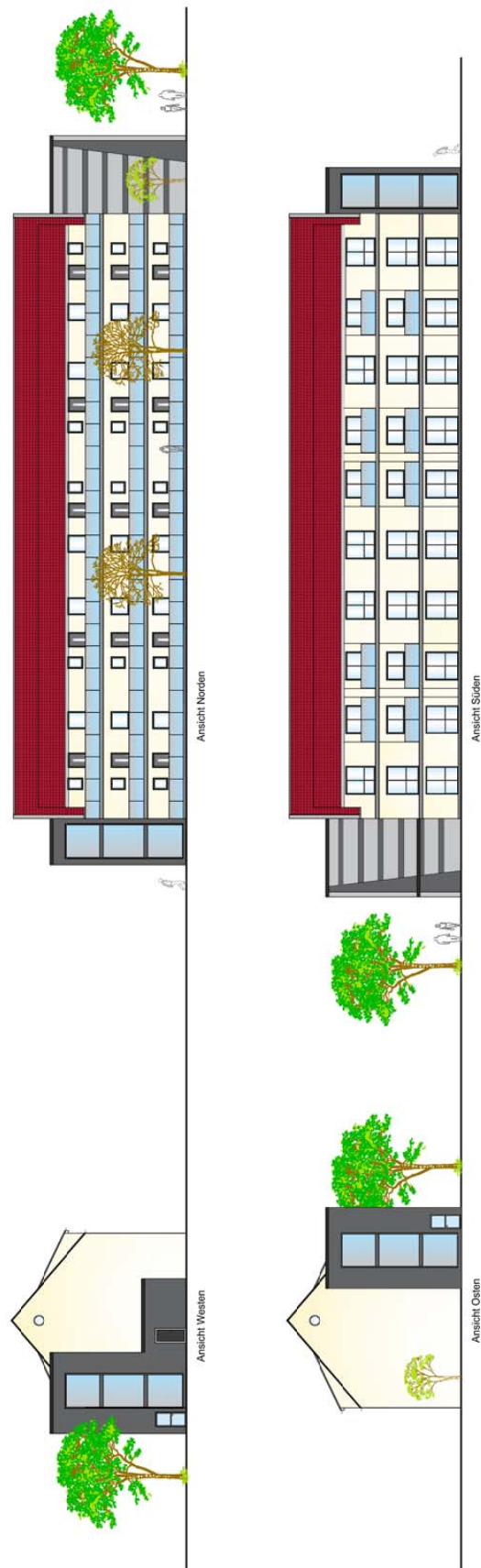


## **Teil D: Anlagen**

Auf den nächsten Seiten folgen die Anlagen zur Begründung.



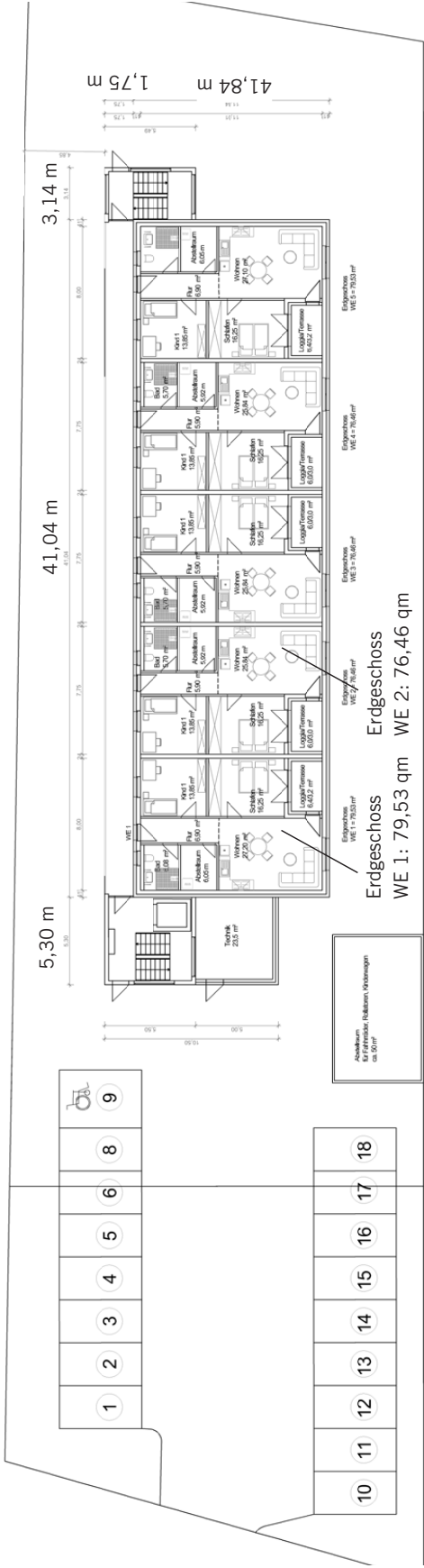
**Anlage 1** zur Begründung: Architektenplanung (Dipl.Ing. J. Zillier, 17.05.23)



Planung: Dipl.-Ing. Jens Zillier Adolph-Baar-Str. 5 31655 Stadthagen  
 Neubau Mehrfamilienhaus  
 Bauort: Region Hannover, Stadt Pattensen, Göttinger Str. 77  
 Entwurfsplanung (2) Datum: 17.05.2023 M 1/200

**ANLAGE 1a** zur Beschlussvorlage  
 Stadt Pattensen OT Pattensen  
 B-PLAN NR. 140A "STEINTORANGER", 2. ÄND.  
 Architektenplanung Mehrfamilienhaus  
 - Ansichten  
 (Verf. Dipl. Ing. Jens Zillier, Stand: 17.05.2023)





**ANLAGE 1b zur Beschlussvorlage**  
**Stadt Pattensen**  
**B-PLAN NR. 140A "STEINTORANGER", 2. ÄND.**  
**Architektenplanung Mehrfamilienhaus**  
**- Lageplan und Grundriss (E.G.)**  
**(Verf. Dipl. Ing. Jens Zillier, Stand: 17.05.2023)**

Beschriftung für bessere Lesbarkeit teilweise vergrößert



## Verfahrensvermerke

---

### Aufstellungsbeschluss

Der Rat hat in seiner Sitzung am 01.07.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 140 A, 2. Änderung mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 27.07.2023 ortsüblich bekannt gemacht worden.

### Planverfasser

Der Bebauungsplan Nr. 140 A, 2. Änderung mit örtlicher Bauvorschrift wurde ausgearbeitet vom  
Planungsbüro SRL Weber • Spinozastraße 1 • 30625 Hannover

### Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 04.07.2023 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 140 A, 2. Änderung mit örtlicher Bauvorschrift einschließlich der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 27.07.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 140 A, 2. Änderung mit örtlicher Bauvorschrift einschließlich der Begründung haben vom 09.08.2023 bis einschließlich 10.09.2023 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Pattensen hat in seiner Sitzung am 23.11.2023 den Bebauungsplan Nr. 140 A, 2. Änderung mit örtlicher Bauvorschrift, nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB, als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Pattensen, den 13.02.24

Siegel

gez. Schumann  
Bürgermeisterin

---

**Inkrafttreten**

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 140 A, 2. Änderung mit örtlicher Bauvorschrift wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 22.02.24 im elektronischen Amtsblatt für die Region Hannover Nr. 9 bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan Nr. 140 A, 2. Änderung mit örtlicher Bauvorschrift ist damit am 22.02.24 rechtsverbindlich geworden.

Pattensen, den 22.02.24

Siegel

gez. Schumann  
Bürgermeisterin

---

**Verletzung von Vorschriften**

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 140 A, 2. Änderung 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