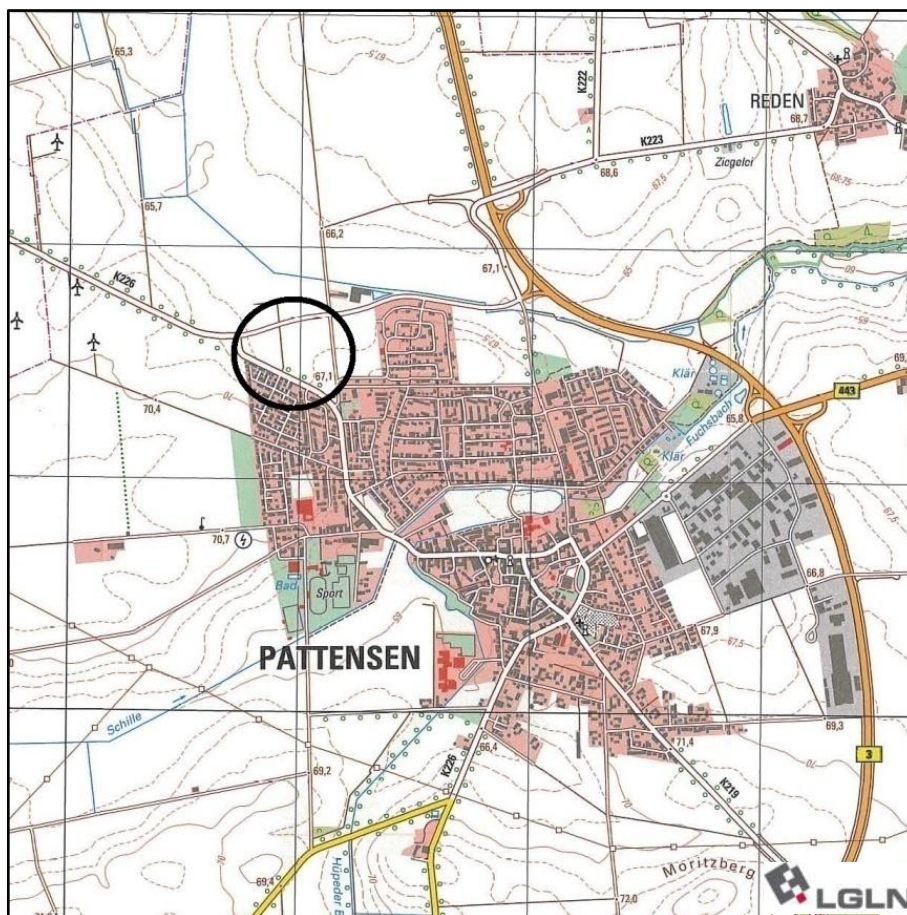


**BEGRÜNDUNG**  
**ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 158**  
**„PATTENSEN-MITTE NORD“**  
**MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT**  
**- 2. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG -**

STADT PATTENSEN

ST PATTENSEN



Topographische Karte (Ausschnitt)

© 2011 LGLN

**URSCHRIFT**



PLANVERFASSER: DIPL.-GEOGR.  
ASKAN LAUTERBACH  
STADTPLANER (AK NDS.) UND BERATENDER INGENIEUR

BEARBEITUNG: DIPL.-ING. UMWELT  
ULRIKE SEYDEL-BERGMANN

M. SC. UMWELTPLANUNG  
FREIA KENTSCHKE

PLANUNGSBÜRO LAUTERBACH  
ZIESENISSTRASSE 1  
31785 HAMELN

TEL: 05151 / 60 98 57 0  
FAX.: 05151 / 60 98 57 4

E-Mail: [info@lauterbach-planungsbuero.de](mailto:info@lauterbach-planungsbuero.de)  
[www.lauterbach-planungsbuero.de](http://www.lauterbach-planungsbuero.de)

# BEGRÜNDUNG

## Inhalt

<b>1.</b>	<b>PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN .....</b>	<b>4</b>
1.1.	Lage, Geltungsbereich und Größe des Plangebietes	4
1.2.	Derzeitige Nutzung des Plangebietes	4
1.3.	Flächennutzungsplan	5
1.4.	Rechtskräftiger Bebauungsplan	7
<b>2.</b>	<b>VERANLASSUNG, ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANES .....</b>	<b>8</b>
<b>3.</b>	<b>PLANUNGSKONZEPT .....</b>	<b>9</b>
3.1.	Nutzungsstruktur	9
3.2.	Verkehrerschließung	10
3.3.	Natur und Landschaft	10
<b>4.</b>	<b>INHALT DES BEBAUUNGSPLANES .....</b>	<b>12</b>
4.1.	Art der baulichen Nutzung	12
4.2.	Maß der baulichen Nutzung	13
4.3.	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	13
4.4.	Örtliche Bauvorschrift	13
4.5.	Grünordnerische Maßnahmen	13
<b>5.</b>	<b>VER- UND ENTSORGUNG .....</b>	<b>14</b>
<b>6.</b>	<b>NACHBARSCHUTZ, IMMISSIONEN, ALTLASTEN, DENKMALSCHUTZ .....</b>	<b>15</b>
<b>7.</b>	<b>STÄDTEBAULICHE WERTE .....</b>	<b>15</b>
7.1.	Flächenbilanz	15
<b>8.</b>	<b>DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG .....</b>	<b>16</b>
8.1.	Bodenordnende Maßnahmen	16
8.2.	Kosten, Finanzierung	16
<b>9.</b>	<b>HINWEISE .....</b>	<b>16</b>
<b>10.</b>	<b>VERFAHRENSABLAUF / ABWÄGUNGSVORGANG .....</b>	<b>16</b>

## **1. PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN**

### **1.1. Lage, Geltungsbereich und Größe des Plangebietes**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Pattensen-Mitte Nord“ - 2. Änderung und Erweiterung - liegt am Nordrand der Ortschaft Pattensen-Mitte zwischen der Hiddestorfer Straße im Südwesten und dem Arnumer Feldweg sowie der Pariser Allee im Osten. Im Norden wird das Plangebiet von der K 226 abgegrenzt. Im Süden schließen die Hiddestorfer Straße und Wohnbebauungen an.

Die genaue Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches ist aus der Übersichtskarte (siehe Deckblatt) und dem Bebauungsplan ersichtlich.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 49/1, 49/2, 49/4, 49/6, 49/7, 49/9 - 49/19, 49/24, 49/26, 49/28, 49/30 - 49/34 - 49/48, 49/49 - 49/51, 49/53 - 49/56, 49/59, 49/61-49/62, 49/65 - 49/78, 52/1, 52/2, 52/4 - 52/7, 52/9, 52/10, 52/12 - 52/23, 53/1 - 53/11 - 53/13, 53/15 - 53/18, 53/20 - 53/22 54/1, 54/3, 54/5 - 54/7, 54/9 - 54/18, 54/19 - 54/31, 55/1 - 55/13, 55/16 - 55/22, 56/4, 56/6 - 56/17, 78/15, 124/4, 131/3, 131/8, 126/7 und Teile der Flurstücke 71/12, 71/39, 71/57, 126/7 der Flur 13 sowie 70/7, 70/14 - 70/27, 73/4, 73/6 - 73/13, 73/15, 73/16, 73/19 - 27, 73/29 - 73/33, 74/3, 74/6, 74/7 der Flur 17, Gemarkung Pattensen.

Die Größe des Änderungs- und Erweiterungsgebietes beträgt insgesamt rd. 8,6 ha.

### **1.2. Derzeitige Nutzung des Plangebietes**

Der nördliche Teil wird als Wohngebiet entsprechend dem Bebauungsplan Nr. 158, 1. Änderung, genutzt. Es handelt sich dabei um eine ehemalige intensiv genutzte Ackerfläche. Derzeit wird die Fläche in Teilbereichen gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan bebaut. Die südlich gelegene Fläche zwischen Hiddestorfer Straße und Arnumer Feldweg (Flurstücke 49/1, 78/15 und 124/4) ist nicht überplant und unterliegt derzeit keiner Nutzung. Das Änderungsgebiet grenzt östlich und südlich an wohnbaulich geprägte Flächen an.

Östlich befindet sich ein relativ locker bebautes Gebiet mit Einzelhäusern (1. und 2. Bauabschnitt des Ursprungsbebauungsplans). Südlich grenzen neben Einzelhäusern auch dichtere Wohnformen (Mehrfamilienhäuser, Reihenhäuser) an.

### 1.3. Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Pattensen ist die überplante Fläche größtenteils als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Entlang der Hiddestorfer Straße und der Entlastungsstraße K 226 verläuft ein Streifen, der als Grünfläche dargestellt ist.

Im Süden des Plangebietes ist derzeit noch ein Sondergebiet für ein Nahversorgungszentrum dargestellt, welches in eine Grünfläche mit den Zweckbestimmungen „Parkanlage“, „Spielplatz“ sowie „Maßnahmenfläche für Natur und Landschaft“ geändert wird (37. Änderung des Flächennutzungsplanes). Entlang der Hiddestorfer Straße soll in diesem Bereich ein Fuß- und Radweg weitergeführt werden.

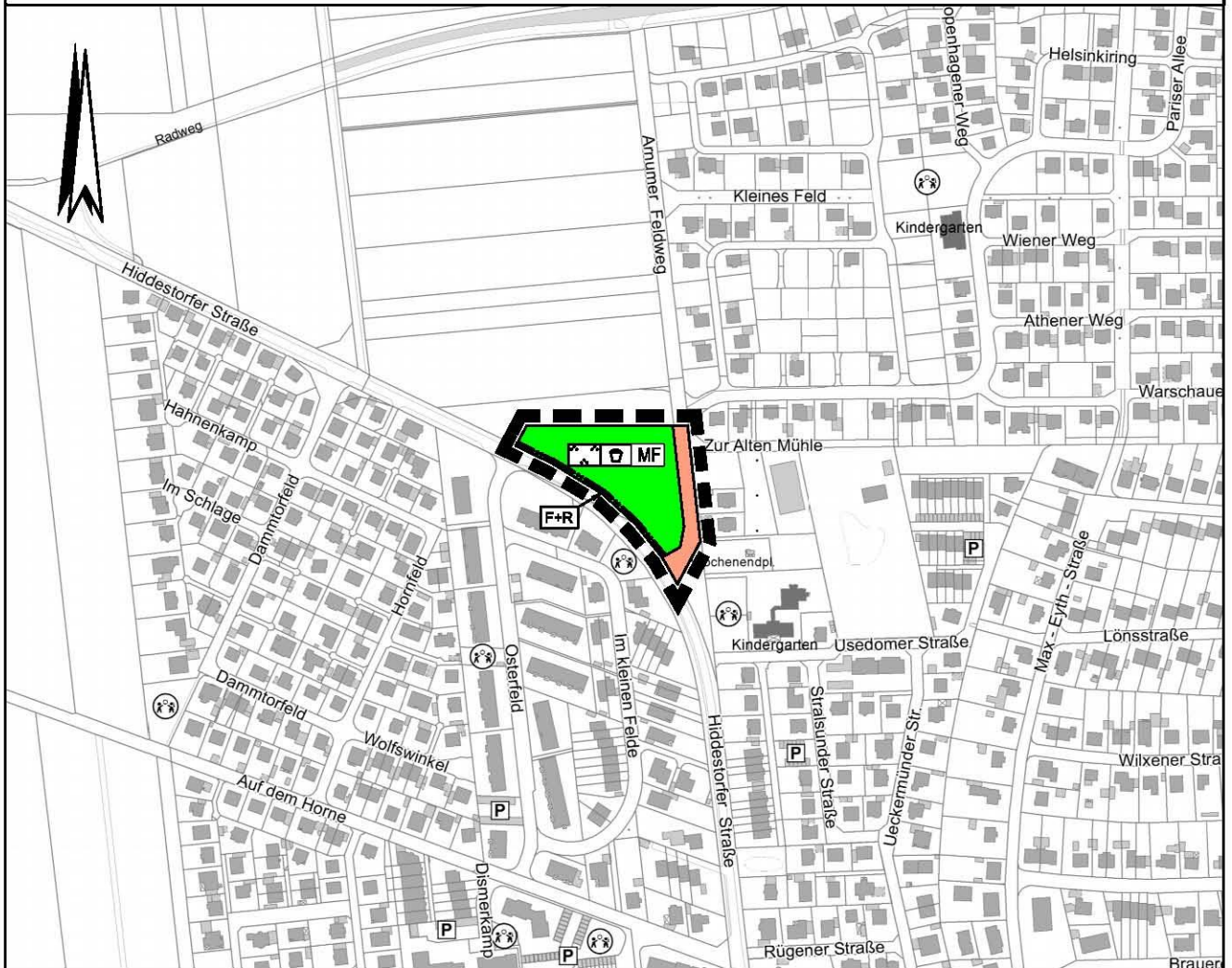
Nach Durchführung der 37. Änderung des Flächennutzungsplanes kann der vorliegende Bebauungsplan vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

#### Zeichnerische Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes (Ausschnitt, o. M.) mit Kennzeichnung des Plangebietes



B-Plan Nr.158 "Pattensen-Mitte Nord", - 2. Änderung und Erweiterung -, Stadt Pattensen, ST Pattensen  
Begründung

# Zeichnerische Darstellung der 37. Änderung des Flächennutzungsplans



M 1:5000

## Planzeichenerklärung

### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung



Wohnbauflächen

§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO

### 2. Grünflächen



Grünfläche

§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB



Zweckbestimmung: Spielplatz



Zweckbestimmung: Parkanlage



Zweckbestimmung: Maßnahmenfläche für Natur und Landschaft



Fuß- und Radweg

### 3. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 37. Änderung des Flächennutzungsplanes

## 1.4. Rechtskräftiger Bebauungsplan

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 158 „Pattensen- Mitte Nord“ beinhaltet 3 Bauabschnitte. Der 1. Bauabschnitt ist bereits am 17.07.2006 in Kraft getreten. Der gesamte Bebauungsplan ist - bezogen auf alle Bauabschnitte - im Jahr 2012 rechtsverbindlich geworden. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes erlangte im Jahr 2014 Rechtsverbindlichkeit und betrifft eine Fläche für Gemeinbedarf am östlichen Rand des 1. Bauabschnitts. Die 1. Änderung ist im Rahmen dieser Planung nicht weiter beachtlich.

Mit dieser hier vorliegenden 2. Änderung wird der 3. - westliche - Bauabschnitt überplant. Zudem wird im zentralen östlichen Bereich eine Teilfläche des 2. Bauabschnitts geändert. Für diesen Bereich weist der Ursprungsplan Allgemeine Wohngebiete (WA) mit Pflanzgeboten, Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen aus.

**Zeichnerische Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 158, "Pattensen-Mitte Nord", 3. Bauabschnitt (Ausschnitt o. M.) mit Kennzeichnung des Änderungs- und Erweiterungsbereiches (schwarze Linie)**



## 2. VERANLASSUNG, ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANES

Im Zuge der Realisierung des 3. Bauabschnittes des Bebauungsplanes Nr. 158 „Pattensen Mitte-Nord“ wurden die Baugrundstücke und Verkehrsflächen abweichend von den Festsetzungen des Bebauungsplanes geteilt. Hierdurch sind zum Teil naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzflächen als Baugrundstücke veräußert und bebaut worden. Ebenso sind teilweise die Trassen der Straßenflächen versetzt von den Festsetzungen des Bebauungsplanes errichtet worden. Das hat zu einem Verlust an erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzflächen geführt. Außerdem sind die städtebaulich mit dem Ursprungsplan für die Naherholung beabsichtigten Grünflächen drastisch kleiner ausgefallen. Nach der ursprünglichen Plankonzeption sollte über die Grünflächen ein Erreichen der einzelnen Baugebiete auf abseits der für den Autoverkehr zur Verfügung gestellten Straßenverkehrsflächen möglich sein. Das ist zwar auch mit den verkleinerten Grünflächen grundsätzlich noch möglich, aufgrund der erheblich kleineren Flächen ist jedoch die Realisierung kommunikativer Bereiche, wie z.B. Spielplatzflächen, in einer der ursprünglichen Plankonzeption zuwider laufenden Weise erheblich erschwert.

Aufgrund der planungswidrigen Teilung bei der Realisierung des 3. Bauabschnittes des Bebauungsplanes Nr. 158 „Pattensen Mitte-Nord“ war zu überlegen, ob entweder die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes durchgesetzt werden bzw. den durch die planungswidrigen Teilungen verursachten Widersprüche zum Bebauungsplan mithilfe von Befreiungen gem. § 31 Abs. 2 BauGB und Beschlüssen nach § 125 Abs. 3 BauGB abgeholfen wird oder der Bebauungsplan geändert wird. In Bezug auf eine mögliche Durchsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 158, 1. Änderung, war die erheblich fortgeschrittene Realisierung und Bebauung des betreffenden Plangebietes zu berücksichtigen. Die Durchsetzung der Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes wäre zum Teil mit einem Rückbau bereits errichteter Verkehrsflächen und Gebäude einhergegangen. Die Stadt hat daher zusammen mit der Bauaufsicht der Region Hannover geprüft, ob rechtmäßige Zustände durch die Erteilung von Befreiungen hätten herbeigeführt werden können. Da jedoch die hierfür erforderlichen Befreiungen derart tief in die Grundkonzeption des Ursprungsbebauungsplanes eingegriffen hätten, wären die Grundzüge der Planung berührt gewesen, so dass die Region Hannover die Erteilung von Befreiungen nicht hat in Aussicht stellen können.

Vor diesem Hintergrund hat sich die Stadt zur Vermeidung erheblicher Härten für die betroffenen Grundstückseigentümer (Bauherren) dazu entschlossen, stattdessen die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 158 aufzustellen.

### **3. PLANUNGSKONZEPT**

#### **3.1. Nutzungsstruktur**

Das Wohngebiet soll durch Grünflächen gegliedert werden, die eine von Straßen möglichst unabhängige Erreichbarkeit der einzelnen Wohnquartiere ermöglichen. Dabei sind die Wohnhäuser vorwiegend als Einzel- oder Doppelhäuser auszuführen.

Der Ausgleich für die Eingriffe, die mit der geplanten Bebauung verbunden sind, soll möglichst im Plangebiet erfolgen. Die Verkehrserschließung erfolgt über die Entlastungsstraße (K 226) und die Hiddestorfer Straße.

Im Süden des Plangebietes (Flurstücke 49/1, 78/15 und 124/4) wird nun erstmalig eine Grünfläche ausgewiesen. Hinsichtlich der zukünftigen Nutzung dieser Fläche werden mehrere Funktionen angestrebt. Zum einen wird eine Maßnahmenfläche für Natur und Landschaft hergerichtet. Damit soll ein Kompensationsdefizit, das seine Ursache in der planungswidrigen Teilung der Grundstücke im dritten Bauabschnitt hat und durch die nun erforderliche Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes entsteht, aufgefangen werden. Zum anderen soll die Fläche dermaßen ausgestaltet werden, dass die aus dem Wohngebiet entstehenden Bedürfnisse auch hinsichtlich „Wohngrün“ und „Spielen im Grünen“ erfüllt werden können. Auch hier ist - durch die Verringerung entsprechender Flächen im östlich angrenzenden, vorherigen Bauabschnitt - ein zusätzlicher Ausgleichsbedarf entstanden. In diesem Bereich soll auch entlang der Hiddestorfer Straße ein Fuß- und Radweg weitergeführt werden.

#### **Alternativenprüfung zur Standortwahl der erforderlichen Grünfläche**

Wie bereits oben angeführt, ist die für Kompensationsmaßnahmen und Spiel- bzw. Aufenthaltsmöglichkeiten vorgesehene Grünfläche aus städtebaulichen Gründen im Nahbereich des nördlich gelegenen Wohnbaugebietes anzuordnen. Dieses gilt insbesondere, da im 1. Bauabschnitt des Wohngebietes bereits eine Verkleinerung des dortigen Spielplatzes mit dem Argument vorgenommen wurde, dass die verlorengegangene Fläche im 3. Bauabschnitt des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 158 „Pattensen Mitte-Nord“ ausgeglichen wird. Insofern ist die Flächenausweisung standortgebunden und nicht etwa im Stadtgebiet frei wählbar.

Zudem scheiden andere (theoretisch) denkbare Standorte aus Sicherheits- und Entfernungsgründen aus. Aufgrund der das Baugebiet nördlich, südlich und westlich tangierenden Straßen (K 226 und Hiddestorfer Straße) sind Naherholungs- sowie Kinderspielflächen ausschließlich im Nahbereich (ohne gefährliche Straßenquerungen) umsetzbar.

Auch die wegen der reduzierten Grundstückstiefen entlang der Hiddestorfer Straße nunmehr zwangsweise entfallenden Pflanzflächen sind ausschließlich im Nahbereich der genannten Straße anzuordnen, um die verfolgten städtebaulichen und grüngestalterischen Zielsetzungen weiterhin umsetzen zu können.

Soweit es um den naturschutzrechtlichen Ausgleich und Ersatz geht, wird darauf hingewiesen, dass es der Funktion der Eingriffsregelung entspricht, Ausgleichsmaßnahmen im Idealfall eingriffsnah durchzuführen (vgl. Schrödter, in: ders BauGB, Kommentar, 8. Auflage, § 1 a Rdn. 79 zu § 1 a Abs. 3 Satz 3 BauGB).

Unter Berücksichtigung aller Belange, hier auch insbesondere der Belange betroffenen Privateigentums, ist der Standortausweisung auf der vorgesehenen „Dreiecksfläche“ der Vorzug gegenüber anderen Flächen gegeben worden. Hierbei ist auch einzubeziehen, dass eine Teilfläche im Besitz der Stadt Pattensen steht.

### **3.2. Verkehrserschließung**

Die Erschließung des Plangebietes ist über die öffentlichen Straßen „Hiddestorfer Straße“ im Süden und die K 226 im Norden sichergestellt. Die Entlastungsstraße K 226 führt im Osten zur B 3, die über Hemmingen nach Hannover führt.

### **3.3. Natur und Landschaft**

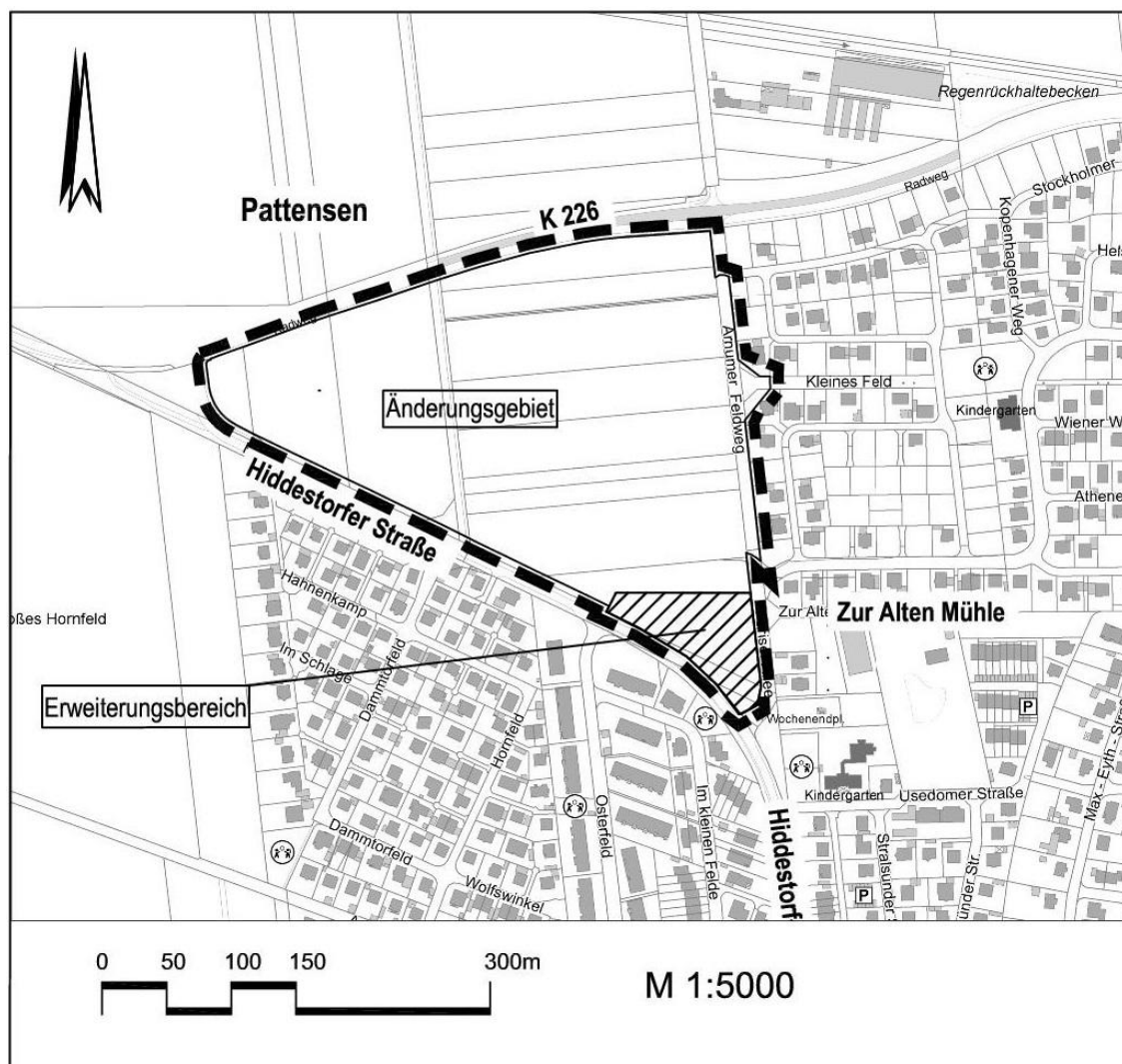
Wenngleich die Bauleitplanung selbst keinen Eingriff in Natur und Landschaft darstellt, so bereitet sie dennoch in der Regel Vorhaben planerisch vor, die Einflüsse auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild nach sich ziehen können. So ist auch bei der Realisierung vorliegender Planung von Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild auszugehen.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Ortsrandbereich. Gesetzlich geschützte Biotope sind nicht betroffen.

Während für den Erweiterungsbereich ein negativer Bauvorentscheid der Region Hannover mit Datum vom 18.07.2013 vorliegt, bestehen für die betroffene Änderungsfläche bereits Baurechte. Dementsprechend werden im Umweltbericht die Eingriffe innerhalb

des Änderungsgebietes ermittelt, die über das jetzt bereits zulässige Maß hinausgehen. Nähere Ausführungen dazu sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

### Darstellung des Geltungsbereiches mit Kennzeichnung des Änderungsgebietes und des Erweiterungsbereiches (M 1:5000 i.O.)



## 4. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

Der Bebauungsplan Nr. 158 „Pattensen-Mitte - Nord“, 2. Änderung und Erweiterung, enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung nach folgenden Vorschriften:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I Nr. 25, S. 1057)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03.04.2012 (Nds.GVBl. Nr. 5, S. 46) zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2014 (Nds.GVBl. Nr. 14, S. 206)

### 4.1. Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der städtebaulichen Zielsetzung, das Plangebiet für Wohnnutzungen zu sichern und zu entwickeln, werden im Bebauungsplan Allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

In den WA-Gebieten werden die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

ausgeschlossen.

Gartenbaubetriebe werden ausgeschlossen, da diese einen hohen Flächenbedarf aufweisen und somit nicht mit der städtebaulichen Zielsetzung der Innenverdichtung übereinstimmen. Tankstellen werden ausgeschlossen, um die angestrebten ruhigen Wohnverhältnisse zu erzielen.

## 4.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird unverändert aus der Ursprungsplanung übernommen.

Geplant sind zweigeschossige Wohnhäuser als Einzel- oder Doppelhäuser. Für diese werden grundsätzlich eine GRZ von 0,3, eine GFZ von 0,6, zwei Vollgeschosse und eine Firsthöhe von 10 m fortgesetzt. Entlang der Entlastungsstraße im Norden und der Hiddestorfer Straße im Süden werden Gebäude mit höheren Ausnutzungsziffern zugelassen. Für sie werden eine GRZ von 0,4, eine GFZ von 0,8, zwei Vollgeschosse und eine Firsthöhe von 11 m festgesetzt.

Überschreitungen der zulässigen Grundfläche sind unter Anwendung des § 19 (4) BauNVO maximal bis zu einem Maß von 25 % zulässig. In den Baugebieten, in denen eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt ist, sind keine Überschreitungen für Nebenanlagen zulässig. Damit soll die zulässige Bodenversiegelung auf ein notwendiges Maß begrenzt werden und eine relativ lockere Bebauung sichergestellt werden.

## 4.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Flächen werden ausschließlich durch Baugrenzen gebildet. Sie sind ausreichend bemessen, um eine zweckentsprechende Bebauung zu ermöglichen.

Es wird insgesamt die offene Bauweise festgesetzt, um die Einbindung der Bebauung in die vorhandene Struktur sicherstellen zu können.

## 4.4. Örtliche Bauvorschrift

Für den gesamten Bebauungsplan (1. - 3. Bauabschnitt) wurde eine örtliche Bauvorschrift erlassen. Um die einheitliche Entwicklung des Baugebiets sicherzustellen, gilt diese hier unverändert fort.

## 4.5. Grünordnerische Maßnahmen

Soweit die Grünflächen entsprechend den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes aufgrund der planwidrigen Grundstücksteilung (noch) verfügbar sind, werden diese auch nach der zweiten Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 158 als Grünfläche festgesetzt. Da es hierdurch im Vergleich zum Ursprungsbebauungsplan zu einem Verlust an Grünflächen kommt, soll dieser innerhalb einer im Süden des Plangebietes festgesetzten Grünfläche kompensiert werden.

Auf dieser Grünfläche sind in den als Maßnahmenflächen gekennzeichneten Bereichen zur landschaftsgerechten Eingliederung des Baugebietes standortheimische Bäume und Sträucher zu pflanzen. Die Bepflanzung erfolgt in einem Pflanzabstand von 1,5 m x 1,5 m. Es sind standortheimische Heister bzw. Laubsträucher im Verhältnis 1:19 anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen. Verbleibende Flächen sind mit Landschaftsrasen anzusäen. Die restliche Grünfläche soll parkähnlich mit Aufenthaltsqualität und Spielmöglichkeiten gestaltet werden.

## 5. VER- UND ENTSORGUNG

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Elektrizität und Gas sowie der Anschluss an das Telekommunikationsnetz kann durch vorhandene Bestandsleitungen und ggf. durch entsprechende Erweiterungen der in der Hiddestorfer Straße vorhandenen Bestandsleitungen sichergestellt werden.

Versorgungsträger sind:

- Strom/Gas: Avacon AG
- Wasser/Abwasser: Wasserversorgung Pattensen
- Abfall: aha Abfallwirtschaft Region Hannover

Die Anforderungen an den **Brandschutz** sind mit dem Brandschutzprüfer sowie mit Vertretern der örtlichen Feuerwehr abzustimmen. Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung besteht hierzu kein weiterer Handlungsbedarf, da die erforderliche Löschwassermenge über das Trinkwasser-Leitungsnetz bereitgestellt werden soll. Die Förderung von ausreichendem Löschwasser ist auf der Grundlage des DVGW-Arbeitsblattes W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ im Rahmen der Erschließungsplanung nachzuweisen.

Zur Entsorgung des anfallenden unbelasteten **Niederschlagswassers** gelten grundsätzlich die Regelungen des Ursprungsplanes. So ist innerhalb des Wohngebietes das anfallende Regenwasser auf den privaten Grundstücken zu versickern. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind naturnah gestaltete Anlagen zur Regenwasserrückhaltung zugelassen.

## 6. NACHBARSCHUTZ, IMMISSIONEN, ALTLASTEN, DENKMALSCHUTZ

### Nachbarschutz

Die nachbarschützenden Belange sind durch die Einhaltung ausreichender Grenzabstände und die Begrenzung der maximal zulässigen Geschossigkeit ausreichend berücksichtigt worden.

### Immissionen

Beeinträchtigungen innerhalb des Plangebietes durch unzulässige Immissionen sind nicht zu erwarten.

### Altlasten

Altlasten und Altlastenverdachtsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt. Sollten im Zuge von Bauarbeiten Altlasten oder Hinweise auf Altablagerungen entdeckt werden, so sind diese umgehend der zuständigen Behörde anzuzeigen.

### Denkmalschutz

Denkmäler sind im Plangebiet nicht bekannt. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass, soweit bei Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, die Anzeigepflicht gemäß § 14 NDSchG gilt.

## 7. STÄDTEBAULICHE WERTE

### 7.1. Flächenbilanz

Art der Nutzung	Fläche in m <sup>2</sup>	Fläche in ha	
<b>Allgemeines Wohngebiet GRZ 0,3</b>	<b>42.340</b>	<b>4,23</b>	<b>49,0%</b>
<b>Allgemeines Wohngebiet GRZ 0,4</b>	<b>22.718</b>	<b>2,27</b>	<b>26,3%</b>
davon Leitungsrecht	310		
davon Pflanzgebot	2.147	0,21	2,5%
<b>Verkehrsfläche</b>	<b>7.730</b>	<b>0,77</b>	<b>8,9%</b>
<b>Fuß- und Radweg</b>	<b>670</b>	<b>0,07</b>	<b>0,8%</b>
<b>öffentliche Grünflächen</b>	<b>13.024</b>	<b>1,30</b>	<b>15,0%</b>
davon Maßnahmenfläche	2.267	0,23	2,7
<b>Gesamtfläche/Geltungsbereich</b>	<b>86.482</b>	<b>8,64</b>	<b>100,0%</b>

## **8. DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG**

### **8.1. Bodenordnende Maßnahmen**

Eine Neustrukturierung der Flurstücke wird nicht erforderlich, da der Bereich bereits komplett parzelliert ist.

### **8.2. Kosten, Finanzierung**

Es fallen keine Erschließungskosten an, die durch den kommunalen Haushalt zu tragen sind.

Sofern der vorliegende Bebauungsplan Entschädigungsansprüche nach § 40 (1) Nr. 8 BauGB auslöst, so wird die Stadt Pattensen diese nach Maßgabe des Planentschädigungsrechts (§ 39 ff. BauGB) ausgleichen. Im kommunalen Haushalt ist hierzu ein entsprechender Ansatz einzustellen.

Die Kosten für die Strom- und Wasser- und Gasversorgung sowie für das Telekomnetz werden direkt von den jeweiligen Versorgungsunternehmen getragen bzw. umgelegt.

## **9. HINWEISE**

### **Artenschutz**

Sollten im Zuge der detaillierten Planung und Umsetzung der Gestaltung der Grünfläche Hinweise auf Feldhamster eingehen, ist darauf zu reagieren und das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

## **10. VERFAHRENSABLAUF / ABWÄGUNGSVORGANG**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB hat in der Zeit vom 23.09.2016 bis zum 27.10.2016 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB hat mit Schreiben vom 23.09.2016 und einer Frist bis zum 27.10.2016 stattgefunden.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB hat in der Zeit vom 26.03.2018 bis einschließlich 06.04.2018 und 16.04.2018 bis einschließlich 09.05.2018 stattgefunden.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB hat mit Schreiben vom 23.03.2018 und einer Frist bis zum 09.05.2018 stattgefunden.

Die eingegangenen Stellungnahmen sowie deren Behandlung im Rahmen der Abwägungen sind den separaten Abwägungsdokumenten zu entnehmen.

Als wichtigen Aspekt der Abwägung sei an dieser Stelle auf die Überplanung des Flurstücks 49/1 der Flur 13, Gemarkung Pattensen (Grünfläche mit den Zweckbestimmungen „Spielplatz“, „Parkanlage“ und „öffentliche Grünanlage“ sowie „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ im Südosten des Geltungsbereiches dieser 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes) hingewiesen. Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB sowie auch der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB hat die Eigentümerin dieses Flurstücks Einwände vorgebracht. Ergänzend wird mit Bezug auf das Eigentumsinteresse folgender Hinweis erteilt:

Wenngleich die Stadt an ihrer Ansicht festhält, dass die Realisierung der Nutzungsabsichten der Einwenderin die Aufstellung eines Bebauungsplanes erfordert, unterstellt die Stadt im Rahmen der Abwägung eine grundsätzliche Bebaubarkeit der Fläche. Nicht zuletzt, wenn dies zuträfe erfordert die Bestandsgarantie des Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG, dass in erster Linie Vorkehrungen getroffen werden, die eine unverhältnismäßige Belastung des Eigentums real vermeidet und die Privatnützigkeit des Eigentums so weit wie möglich erhält. Zu prüfen ist daher, ob der mit der Festsetzung einer Grünfläche zulässigerweise verfolgte Zweck unter Schonung des Grundbesitzes der Einwenderin zu erreichen gewesen wäre. Wie oben dargestellt, hat die Stadt verschiedene Alternativen geprüft. Aus städtebaulichen Gründen hält sie trotz eines entsprechenden Eingriffs in das Eigentum der Einwenderin an ihren Planabsichten fest. Dabei wird zusätzlich berücksichtigt, dass die Einwenderin die Grundstücke in Kenntnis der noch offenen Planungsabsichten der Stadt erworben hat. Zu keinem Zeitpunkt hat die Stadt bei der Einwenderin den Eindruck vermittelt, den vorgetragenen Nutzungsabsichten ohne Weiteres entsprechen zu wollen. Aufgrund der Lage der südlichen Flächen des Plangebietes und der mit der Planung verfolgten städtebaulichen Zwecke hält die Stadt daher an der Planung fest. Soweit dies Entschädigungsansprüche auslöst, wird die Stadt nach Maßgabe des Planentschädigungsrechts (§ 39 ff. BauGB) ausgleichen.

## TEIL II: UMWELTBERICHT

### INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>EINLEITUNG .....</b>	<b>20</b>
1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele .....	20
1.2	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für die Planung .....	20
<b>2</b>	<b>BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN .....</b>	<b>22</b>
2.1	Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale .....	22
2.1.1	Schutzgut Mensch .....	22
2.1.2	Schutzgut Tiere .....	23
2.1.3	Schutzgut Pflanzen .....	25
2.1.4	Schutzgut Boden .....	26
2.1.5	Schutzgut Wasser .....	27
2.1.6	Schutzgut Klima .....	28
2.1.7	Schutzgut Landschaft .....	29
2.1.8	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter .....	30
2.2	Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Naturschutzes .....	30
2.3	Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes .....	31
2.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen .....	32
2.5	Ermittlung und Bewertung der Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes .....	34
2.5.1	Umfang erforderlicher Kompensationsmaßnahmen .....	34
2.6	Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	35
<b>3</b>	<b>ZUSÄTZLICHE ANGABEN .....</b>	<b>36</b>
3.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren .....	36
3.2	Umweltmonitoring .....	36
3.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung .....	36

## **Vorbemerkung**

*Gemäß BauGB § 2 (4) gilt das Prinzip der Abschiebung. Das heißt: „Wird eine Umweltprüfung für das Plangebiet oder für Teile davon in einem Raumordnungs-, Flächennutzungs- oder Bebauungsplanverfahren durchgeführt, so soll die Umweltprüfung in einem zeitlich nachfolgend oder gleichzeitig durchgeführtem Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden.“*

*Im Rahmen der parallel durchgeführten 37. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde ein Umweltbericht gem. § 2a BauGB erstellt. Die Begrenzung des Bebauungsplanes Nr. 158, 2. Änderung und Erweiterung geht deutlich über die Grenzen der Flächennutzungsplanänderung hinaus. Dennoch kann auf die grundsätzlichen Aussagen zu Natur und Landschaft zurückgegriffen werden, da die naturräumlichen Grundlagen gleich sind.*

*Durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes ergeben sich keine neuen Umweltaspekte hinsichtlich der Grundlagen. Die Eingriffsbilanzierung wurde im Zuge der Flächennutzungsplanänderung aufgrund der kleineren umfassenden Fläche und der fehlenden Detailschärfe nur abgekürzt dargestellt. Der Bebauungsplan ist jedoch auf tatsächlichen Vollzug ausgelegt, daher ist die Eingriffsbilanzierung auf dieser Ebene konkret zu prüfen. Weiterhin wurde der Punkt 3.2 „Umweltmonitoring“ ergänzt, da sich aus der Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Fall noch keine direkten erheblichen Umweltauswirkungen ergeben haben. Erst auf der Ebene des Bebauungsplanes wird der Eingriff rechtskräftig. Darum sind die Überwachungen der erheblichen Umweltauswirkungen auf dieser Ebene anzusetzen.*

*Der hier beigefügte Umweltbericht basiert hinsichtlich der naturräumlichen Grundlagen auf dem Umweltbericht zur Flächennutzungsplanänderung, zuzüglich der oben angeführten Ergänzungen.*

# 1 EINLEITUNG

## 1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Pattensen-Mitte Nord“ -2. Änderung und Erweiterung- liegt am Nordrand der Ortschaft Pattensen-Mitte zwischen der Hiddestorfer Straße im Südwesten und dem Arnumer Feldweg sowie der Pariser Allee im Osten. Im Norden wird das Plangebiet von der K 226 abgegrenzt. Im Süden schließen die Hiddestorfer Straße und Wohnbebauungen an.

Die genaue Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches ist aus der Übersichtskarte (siehe Deckblatt) und dem Bebauungsplan ersichtlich.

Die Größe des Änderungs- und Erweiterungsgebietes beträgt insgesamt rd. 8,6 ha.

Im Rahmen der zwischenzeitlich durchgeführten Parzellierung der Grundstücke und Verkehrsflächen haben sich Abweichungen vom rechtverbindlichen Bebauungsplan ergeben. Um diese zu bereinigen wird diese 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes durchgeführt.

## 1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für die Planung

### Fachgesetze

Für das Aufstellungsverfahren sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634) und das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434) sowie das Niedersächsische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) vom 19. Februar 2010 (Nds.GVBl. Nr. 6 vom 26.02.2010, S. 104), beachtlich.

### Umweltschutzziele aus dem Baugesetzbuch (Auszug):

§ 1 Abs.5 Satz 2 BauGB:

Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und

Landschaftsbild baukulturell zu erhalten.

§ 1a Abs. 5 BauGB:

Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB zu berücksichtigen.

### **Umweltschutzziele aus dem Bundesnaturschutzgesetz (Auszüge):**

Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlagen für Leben und Gesundheit des Menschen - auch in Verantwortung für die künftigen Generationen - im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Ansätze so zu schützen, dass

1. die biologische Vielfalt,
2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.

### **Bedeutung der Umweltschutzziele für die vorliegende Planung:**

Mit diesem Bebauungsplan wird die Änderung und Erweiterung des rechtskräftigen Bebauungsplanes verfolgt, um vorhandene Abweichungen vom rechtsverbindlichen Bebauungsplan, die sich durch die zwischenzeitlich durchgeführte Parzellierung der Grundstücke und Verkehrsflächen ergeben haben, auszuräumen.

Da auf bestehende Infrastruktureinrichtungen wie Straßenanbindungen zurückgegriffen werden kann, wird auch dem Umweltschutzziel, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen, entsprochen.

Die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter ist dabei von besonderer Bedeutung.

### **Fachplanungen**

Folgende relevante Fachplanungen liegen für das Plangebiet vor:

- Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP), Fassung 2012 mit Änderungen 2017

- Landschaftsrahmenplan der Region Hannover, Stand 2013
- Stadt Pattensen: „Klimaschutzkonzept für die Stadt Pattensen“, Klimaschutzagentur Region Hannover GmbH, Hannover 2013

Die Stadt Pattensen übernimmt gemäß Regionalem Raumordnungsprogramm die Funktion eines Grundzentrums mit der Schwerpunktaufgabe "Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten". Das Plangebiet befindet sich in einem bauleitplanerisch gesicherten Bereich und in einem "Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung". Die nördlich verlaufenden K 226 ist regionalplanerisch als "Straße von regionaler Bedeutung" klassifiziert.

Aus den naturschutzfachlichen Planungen ist zu entnehmen, dass das Planungsgebiet nicht Bestandteil eines naturschutzrechtlich geschützten Bereiches ist.

## 2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

### 2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

#### 2.1.1 Schutzgut Mensch

Für die Betrachtung des Schutzgutes Mensch sind zum einen gesundheitliche Aspekte, vorwiegend Lärm und andere Immissionen, zum anderen regenerative Aspekte wie Erholungs-, Freizeitfunktionen und Wohnqualität von Bedeutung.

Von der Planung ist ein Ortsrandbereich betroffen. Die Flächen wurden ausschließlich landwirtschaftlich genutzt. Derzeit wird die Fläche gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan bebaut.

Im Landschaftsrahmenplan der Region Hannover (Stand: 2013) wird der Bereich als „Landschaftsteilraum mit geringer Bedeutung“ bezeichnet.

Die Fläche selbst stellt eine landwirtschaftliche Nutzfläche dar, die derzeit schon zum Teil entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan mit Wohnhäusern bebaut wird und von außen über die Hiddestorfer Straße, dem Arnum Feldweg und der K226 einsehbar ist. Für die angrenzende Wohnbevölkerung hatte sie lediglich eine Bedeutung als sichtbare Freifläche am Ortsrand. Besondere Freiflächenqualitäten für die Wohnbevölkerung weist die Fläche nicht auf.

#### Bewertung

Die Fläche weist keine wesentliche Bedeutung für das Schutzgut Mensch auf. Allerdings ist auf Grund der Entlastungsstraße K226 nördlich des Plangebietes mit Lärmimmissionen zu rechnen. Diese überschreiten gemäß Umweltbericht des rechtskräftigen Bebauungsplanes

das zulässige Maß nicht im wesentlichen Umfang. Somit hat der Bebauungsplan auch keine Auswirkungen auf das Schutzgut.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes kommt es zunächst zu einer Reduzierung von Grünflächen gegenüber der Ursprungsplanung. Dies wird durch die Erweiterungsfläche aufgefangen. Hier soll eine Grünfläche mit Nutzungsmöglichkeiten für das Wohngebiet entstehen.

### 2.1.2 Schutzgut Tiere

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine ehemalige landwirtschaftlich genutzte Fläche, die derzeit zum Teil schon bebaut wird. Diese Fläche konnte bis vor kurzem nur speziellen Tierarten einen Lebensraum bietet.

Auf den Lössböden im Raum Pattensen siedelt insbesondere der Feldhamster. Auch diese Fläche liegt innerhalb eines Hamsterverbreitungsgebietes, und durch die gegebene Eignung ist hier mit einem Vorkommen von Hamstern zu rechnen.

#### Feldhamster:

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 158 „Pattensen-Mitte Nord“ wurde ein Artenschutzrechtliches Gutachten erstellt (Juni 2012), nach dem 6 Hamsterreviere in dem Gebiet festgestellt wurden. Daher muss auch das gesamte Änderungsgebiet ursprünglich als vom Feldhamster besiedelt angesehen werden.

Bei dem Feldhamster handelt es sich um eine Art, die gemäß BNatSchG § 7 Abs. 2, Nr. 14 streng geschützt ist. Zudem wird der Feldhamster in der Roten-Liste von Niedersachsen in der Kategorie 2 (stark gefährdet) geführt. Der Erhaltungszustand wird als schlecht eingeschätzt. In der Roten Liste der gefährdeten Wirbeltiere Deutschlands wurde der Feldhamster im Jahr 2009 sogar aus der Kategorie „stark gefährdet“ in die Kategorie „vom Aussterben bedroht“ eingeordnet. In Brandenburg und Mecklenburg-Vorpommern ist der Feldhamster nach Angaben des Bundesamtes für Naturschutz bereits ausgestorben. In Nordrhein-Westfalen ist der letzte bekannte Bestand auf 6 Baue geschrumpft, dass Land hat im Februar 2016 Vorbereitungen für eine Zoo-Nachzucht in den Niederlanden getroffen. Für ihn gelten die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG.

Im FFH-Bericht 2013 wird der Erhaltungszustand des Feldhamsters in der atlantischen biogeographischen Region in allen Punkten (Verbreitungsgebiet, Population, Habitat, Zukunftsaussichten, Gesamtbewertung) bundesweit als schlecht beurteilt. Als Trend wird »sich verschlechternd« angegeben. Niedersachsen hat für den Feldhamster eine hohe Verantwortung, da es große Arealflächen der bundesdeutschen Verbreitung aufweist und die nordwestliche Verbreitungsgrenze durch Niedersachsen verläuft (vgl. Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz: "Vollzugshinweise für Arten

und Lebensraumtypen"). Dementsprechend sorgfältig muss mit dem festgestellten Bestand umgegangen werden.

Eine weitere Art der landwirtschaftlichen Kulturlandschaft mit besonderer Schutzbedürftigkeit könnte hier ursprünglich ein Vorkommen aufweisen. Dabei handelt es sich um die Feldlerche.

### **Feldlerche:**

Bei der Feldlerche handelt es sich um eine gemäß BNatSchG besonders geschützte Vogelart, die in Niedersachsen bei ungünstigem Erhaltungszustand als gefährdet gilt. Als großflächiger Acker ist das Plangebiet grundsätzlich als Lebensraum geeignet. Allerdings ist der Ackerschlag hier schon im Süden, Osten und Westen mit Wohnbebauung und von Norden durch derzeit entstehende Bebauung umgeben. Es handelt sich hier nicht um eine freie, unverstellte Landschaft, wie sie von der Feldlerche bevorzugt wird. Es ist hier eher unwahrscheinlich, dass Brutplätze der Feldlerche betroffen sind.

Im Landschaftsrahmenplan der Region Hannover (Stand: 2013) wird der Bereich als „Biototyp mit geringer Bedeutung“ bezeichnet. Eine besondere Bedeutung für den Artenschutz wird nicht herausgestellt.

### **Bewertung**

Es handelt sich um ein Gebiet, das planrechtlich bereits ein Allgemeines Wohngebiet (WA) ist. Die Erschließung und die Umsetzung der Wohnfläche haben bereits begonnen. Das örtliche Hamstervorkommen wurde artenschutzrechtlich bereits zum Ursprungsbebauungsplan betrachtet. Es wurde folgende Lösung im artenschutzrechtlichen Gutachten zum Bebauungsplan „Pattensen-Mitte Nord (Juni 2012) gefunden bzw. empfohlen:

Die Erschließung des Wohnbaugebietes „Pattensen-Mitte Nord“ bietet keine Möglichkeiten, um für den Feldhamster weiterhin geeignete Fortpflanzungs- und Ruhestätten innerhalb des Plangebietes vorzuhalten. Der dauerhafte Fortbestand der örtlichen Hamstergemeinschaft ist allerdings grundsätzlich, d. h. auch unabhängig von dem Bauvorhaben, fraglich, weil es sich um ein weitgehend isoliertes Vorkommen mit einer geringen Individuenzahl handelt. Eine räumliche Verlagerung des Wohnbaugebietes an einen Alternativstandort oder gar ein Verzicht auf das Vorhaben würde diese „ökologische Abseitsposition“ nicht beheben. Zudem ist angesichts der Verbreitung des Feldhamsters im Pattenser Raum fraglich, ob ein Alternativstandort nicht dieselbe Artenschutzproblematik aufwerfen würde. Für die lokale Hamsterpopulation im Raum Pattensen würden sich weder aus einer alternativen Standortwahl noch aus einem Verzicht auf das Vorhaben substantielle Vorteile ergeben. Die vorhandene Feldhamsterpopulation verliert vollständig ihren Lebensraum. Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 158 wurde aus fachgutachterlicher Sicht empfohlen, den Baubeginn auf die Monatswende Juli/August zu legen, da dann die diesjährigen Jungtiere

weitgehend selbständig und nicht mehr an den mütterlichen Bau gebunden sind. Zudem haben die Vorbereitungen für den Winterschlaf noch nicht begonnen. Mit dem genannten Zeitfenster wird auch formalrechtlich ein Verstoß gegen die Bestimmungen des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (erhebliche Störung während der Fortpflanzungs-, Aufzucht- und Überwinterungszeit) vermieden.

Bei der Bewertung der Umweltfolgen für den Hamster im Zuge dieser 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 158 wird von keiner nachhaltigen Beeinträchtigung der lokalen Population ausgegangen, da das Bauvorhaben im Plangebiet schon begonnen hat und der Hamster diesbezüglich als verdrängt angesehen wird.

Im Rahmen des artenschutzrechtlichen Gutachtens zum Bebauungsplan „Pattensen-Mitte Nord (Juni 2012) wurden zudem keine Brutvorkommen von Brutvögeln im Plangebiet ermittelt. Aus diesem Grund ergeben sich hier auch keine Auswirkungen auf das Schutzgut Tier.

### **2.1.3 Schutzgut Pflanzen**

Es handelt sich überwiegend um eine ehemalige intensiv genutzte Ackerfläche ohne gliedernde Elemente und Strukturen, die derzeit schon nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan bebaut wird. Im Westen des Plangebietes befindet sich eine mit Gehölzen bewachsene Grünfläche, die auch als solche wieder im Bebauungsplan dargestellt wird. In der südlichen Spitze des Plangebietes liegt eine Fläche, die derzeit nicht genutzt wird und sich sukzessive entwickelt. An den Straßenrändern existieren weiterhin schmale Bänder mit halbruderale Gras- und Staudenfluren sowie einzelnen Gehölzen.

Es haben sich jedoch keine Hinweise auf seltene oder besonders schutzbedürftige Pflanzenarten ergeben. Die angetroffenen Pflanzengesellschaften am Rand der Flächen sind nicht auf besondere Standortverhältnisse angewiesen.



Abb.1: Grünfläche im Westen des Plangebietes



Abb.2: Freifläche im Süden des Plangebietes

## Bewertung

Durch die Änderung des Bebauungsplanes gehen Grünflächen und Pflanzgebote verloren. Der Verlust stellt einen Eingriff dar, der zu einem Kompensationsbedarf führt. Die westliche Grünfläche, die nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan entstanden ist, bleibt erhalten. Die Fläche im Süden soll mittels einer Maßnahmenfläche und einer Grünfläche mit Spielplatz als Ausgleichsfläche dienen und ökologisch aufgewertet werden.

### 2.1.4 Schutzgut Boden

Das Plangebiet liegt in der naturräumlichen Region "Calenberger Lössbörde" und zwar in der Untereinheit "Pattenser Ebene". Diese Ebene ist ein eiförmiger, durch große Ackerflächen und fast völlige Waldfreiheit gekennzeichnete Raum. Seine Ebenflächigkeit ist durch die Niederterrasse der Leine bedingt, die unter der Lößdecke liegt.

Aufgrund ihrer geschlossenen fruchtbaren Lössdecke wird die Börde in erster Linie intensiv landwirtschaftlich genutzt – und dies schon seit Jahrhunderten. Heute werden vor allem Zuckerrüben, Gemüse, Getreide, zunehmend auch Energie-Mais angebaut.

Das Ausgangsgestein der Bodenbildung im gesamten Plangebiet ist Löß, d.h. durch Wind entstandene Ablagerung der Eiszeit mit Mächtigkeiten zwischen 1 und 2 m über Geschiebelehm. Vorherrschende Bodentypen sind Pseudogley-Pararaunerden. Es handelt sich um fruchtbare Böden mit sehr hohem ackerbaulichen Ertragspotenzial.

Dementsprechend handelt es sich bei den Böden um Bereiche mit besonderer Schutzwürdigkeit im Hinblick auf das mit einem im landesweiten Vergleich hohen bis äußerst hohen Ertragspotenzial.

Darüber hinaus gibt es keine Hinweise auf besondere Werte des betroffenen Bodens im Sinne von kulturhistorisch bedeutsamen Böden, Böden mit hohem Natürlichkeitsgrad usw.

(vgl. Kartenserver des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie, Kartenserie Boden: Themenkarte „Suchräume für schutzwürdige Böden“).

In der ingenieurgeologischen Karte des o.g. Kartenservers wird eine geringe bis mittlere Tragfähigkeit des Baugrundes genannt. Auf eine überwiegend steife, z.T. weiche Konsistenz, mit den Eigenschaften "wasserempfindlich" und "sehr frostepfindlich" wird hingewiesen.

## **Bewertung**

Für das Schutzgut Boden gehen mit der Versiegelung alle natürlichen Funktionen verloren:

- Verlust der Speicher-, Puffer-, Filter- und Transformationsfunktion (Boden als wesentliches Element von Stoffkreisläufen; von besonderer Bedeutung ist in dieser Hinsicht die Wasserspeicher- und Aufnahmefunktion sowie die Schadstofffilterung)
- Beeinträchtigung des Bodenlebens
- Verlust der Biotopfunktion
- Verlust der Ertragsfunktion (Boden als Grundlage zur Produktion von Land-, Forst- und Gartenwirtschaft)
- Verlust der Lebensraumfunktion (Boden als Ausgangssubstrat von Biotopen)

Unter Zugrundelegung der maximalen Grundflächenzahl (GRZ) für die zu überbauenden Bereiche ergibt sich (überschlägig) eine maximale Neuversiegelung von ca. 3,3 ha. Davon sind jedoch 3,2 ha bereits planungsrechtlich zulässig. Die zusätzliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden stellt einen Eingriff dar und führt zu einem Kompensationsbedarf.

### **2.1.5 Schutzgut Wasser**

#### **Grundwasser:**

Das Plangebiet liegt im Trinkwassergewinnungsgebiet Grasdorf mit der Schutzzone III B. Dabei handelt es sich um eine hydrogeologische Abgrenzung eines zugelassenen Wasserrechts. Gemäß Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen, Fassung 2012 mit Änderungen 2017 liegt das Änderungsgebiet innerhalb eines "Vorranggebietes für Trinkwassergewinnung".

Es liegen keine grundwasserbeeinflussten Böden vor. Die Grundwasserneubildungsrate ist mit 101 - 150 mm/a mittel bis gering bei hohem Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung. Das Grundwasser steht bei ca. 60 m bis 65 m an. Bei mittleren Geländehöhen von 67,5 m beträgt der Grundwasserflurabstand 2,5 m im Minimum (vgl. Kartenserver des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie: Kartenserie Hydrogeologie“).

### **Oberflächengewässer:**

Von der Planung sind keine Oberflächengewässer betroffen.

### **Bewertung**

Die ursprünglich intensive ackerbauliche Nutzung mit einem entsprechenden Dünger- und Pestizideinsatz lässt auf eine beeinträchtigte Grundwassersituation schließen. Im Hinblick auf das Schutzgut Wasser ist die Versiegelung als erheblicher Eingriff zu bewerten. Durch die Zunahme der Versiegelung kommt es zu vermehrtem oberflächlichem Abfluss und Abnahme der Grundwasserneubildung. Aufgrund der Versiegelung verbleiben noch Umweltauswirkungen, die zu einem Kompensationsbedarf führen. Wegen des fachlichen Zusammenhanges mit dem Schutzgut Boden ist der Kompensationsbedarf gemeinsam zu betrachten.

#### **2.1.6 Schutzgut Klima**

Das Untersuchungsgebiet liegt in der klimaökologischen Region „Geest- und Bördenbereich“ mit relativ hohem Austausch und mäßiger Beeinflussung lokaler Klimafunktionen. Das Klima im Raum Pattensen ist maritim-subkontinental geprägt und vorwiegend durch atlantische Luftmassen bestimmt, die für verhältnismäßig kühle Sommer und milde Winter sorgen. Der Wind kommt überwiegend aus Westen (Südwesten und Nordwesten). Die klimatische Funktion des Plangebietes ergibt sich aus der Randlage zu einer kleineren Stadt. Dementsprechend ist das Klima zwischen dem offenen Freilandklima der Umgebung und dem Stadtklima anzusiedeln. Durch die landwirtschaftliche Nutzung produziert die Fläche Kaltluft. Aufgrund des Reliefs ist die Austauschfunktion und damit die Wirkung auf die östlich und südlich angrenzende Bebauung jedoch gering. Da zudem davon ausgegangen werden kann, dass die Überwärmungstendenz von Ortslagen mit Einzel- und Reihenhausbauungen gering ist, ist die klimaökologische Funktion der Fläche zu vernachlässigen.

### **Bewertung**

Für die Entwicklung des Kleinklimas sind Versiegelungen nachteilig. Im Untersuchungsgebiet soll ein Wohngebiet entwickelt werden.

Die Realisierung der Planung hat die Inanspruchnahme von Freilandklimatopen zur Folge. Aufgrund der Bebauung mit Einzel- und Mehrfamilienhäusern sind jedoch keine erheblichen Auswirkungen auf die lokalklimatischen Verhältnisse zu erwarten.

Eine Beeinflussung der Luftqualität ist nicht abzusehen. Erhebliche Auswirkungen auf die örtlichen luftklimatischen Verhältnisse sind nicht zu erwarten (§ 1a Abs. 3 BauGB, § 1f BNatSchG, § 1 BImSchG).

Die Klimaschutznovelle des BauGB vom 30.07.2011 fordert die Kommunen dazu auf, im Rahmen der Bauleitplanung den Klimaschutz und die Anpassung an die Folgen des Klimawandels in der Stadtentwicklung zu fördern. Diese Novelle zielt darauf ab, den negativen Folgen des globalen Klimawandels vorzubeugen. Um den Klimawandel zu verlangsamen, muss die Produktion von Treibhausgasen (hier vereinfacht als CO<sub>2</sub>-Emissionen zusammengefasst) gebremst werden. Dementsprechend sollten vor jeder Baumaßnahme Einsparpotentiale für CO<sub>2</sub>-Emissionen geprüft werden.

Mit der Ausdehnung der Wohnbaunutzung werden die CO<sub>2</sub>-Emissionen insgesamt zunehmen, wobei Neubauten jedoch nach den neuesten Standards für Wärmedämmung etc. errichtet werden. Weitere CO<sub>2</sub>-Zunahmen entstehen durch vermehrten Bewohnerverkehr. Diese Effekte sind im Rahmen dieser Bauleitplanung jedoch nicht zu ermitteln. Demgegenüber steht die aktuelle Nutzung des Plangebietes. Auch in der intensiven Landwirtschaft wird CO<sub>2</sub> emittiert. Allerdings nimmt die Landwirtschaft bei der flächenhaften CO<sub>2</sub> Produktion insgesamt eine untergeordnete Rolle ein (in Niedersachsen liegt der Anteil der Landwirtschaft an der CO<sub>2</sub>-Emission bei ca. 4 % (Niedersächsisches Landesamt für Umwelt, Energie und Klimaschutz unter <http://www.umwelt.niedersachsen.de>).

Durch die geplante Umnutzung wird theoretisch voraussichtlich eine Zunahme der CO<sub>2</sub>-Emissionen auf dieser Fläche verursacht. Einsparpotentiale sind durch die Bauweise und die Möglichkeiten der Nutzung von regenerativen Energien gegeben.

Zudem können auch Ausgleichspflanzungen zur CO<sub>2</sub>-Minderung herangezogen werden. So kann z.B. bei einem Laubwald mit einem Alter unter 20 Jahren von einer CO<sub>2</sub>-Minderung von 10 t CO<sub>2</sub>/ha/a ausgegangen werden.<sup>1</sup>

Eine detailliertere Bilanzierung der Zunahme der CO<sub>2</sub>-Emissionen übersteigt jedoch die Möglichkeiten dieser Bauleitplanung, da weitere, hier nicht zu beurteilende Effekte, zu beachten sind. Generell führt jedes weitere Baugebiet lokal zu einer Zunahme der CO<sub>2</sub>-Emissionen. Diese CO<sub>2</sub>-Emissionen können durch Maßnahmen im Bebauungsplan (Möglichkeiten für regenerative Energien, Pflanzmaßnahmen etc.) jedoch gemindert werden.

### **2.1.7 Schutzgut Landschaft**

Der Bereich des Untersuchungsgebietes gehört zum Naturraum „Calenberger Lössbörde“ der Region „Pattenser Ebene“. Diese ist durch das insgesamt wenig bewegte Relief gekennzeichnet. Die fruchtbaren Böden werden hier fast ausschließlich ackerbaulich

---

<sup>1</sup> Fundstelle: Johann Heinrich von Thünen-Institut (2012): „Studie zur Vorbereitung einer effizienten und gut abgestimmten Klimaschutzpolitik für den Agrarsektor“, Sonderheft 361, Braunschweig.

genutzt.

Diese naturräumlichen Grundlagen spiegeln sich im Landschaftsbild wieder. Großflächige Ackerlandschaften prägen das Landschaftsbild, soweit es nicht bereits bebaut ist. Gehölze kommen im Wesentlichen entlang der Verkehrswege vor. Gliedernde Elemente fehlen im Bereich dieser Flächen vollständig.

Der von der Planung direkt betroffene Bereich ist geprägt durch die Lage zu angrenzenden Siedlungsgebieten und der K226 im Norden.

Gemäß Landschaftsrahmenplan der Region Hannover (Stand: 2013) hat das Gebiet keine besondere Bedeutung im Hinblick auf Eigenart, Vielfalt und Schönheit.

### **Bewertung**

Von der Erschließung und der Bebauung mit Wohnhäusern sind zwar fast ausschließlich wenig empfindliche Ackerflächen betroffen. Eine Bebauung stellt trotzdem grundsätzlich einen raumwirksamen Eingriff in das Landschaftsbild dar. Der Charakter der Flächen („offene Landschaft“) geht verloren. Im Rahmen des Bebauungsplanes sind bezüglich städtebaulicher Gestaltung ortsübliche Festsetzungen zu treffen. Zudem ist eine umfangreiche Eingrünung mit standortheimischen Gehölzen vorzusehen. Nach Einwachsen der Begrünung ist bei der Bebauung im vorgesehenen Umfang nicht von einem Eingriff in das Landschaftsbild auszugehen.

#### **2.1.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Im Untersuchungsgebiet sind weder Bodendenkmäler noch andere Kultur- und sonstige Sachgüter bekannt.

### **2.2 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Naturschutzes**

Die nach Vorgaben des Baugesetzbuches zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten.

Im Plangebiet führt die geplante Versiegelung zu einem Verlust der natürlichen Bodenfunktionen. Daraus resultieren auch negative Folgen für das Schutzgut Wasser, wie Abnahme der Speicherung von Niederschlagswasser und Zunahme des oberflächigen Abflusses. Aufgrund der Lage des Untersuchungsgebietes und des relativ geringen Eingriffsumfanges sind die Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen als unerheblich zu beurteilen. Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende

Wechselwirkungen ist im Untersuchungsgebiet nicht zu erwarten.

## 2.3 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes

### Entwicklung bei Durchführung der Planung

Es ist davon auszugehen, dass im Untersuchungsgebiet auf der gesamten Fläche - abzüglich Erschließung und Eingrünung - Wohnbauvorhaben realisiert werden. Aufgrund der günstigen Lage - Wohnen am Stadtrand mit guter Anbindung an das Oberzentrum Hannover - ist damit zu rechnen, dass die Baugrundstücke gut nachgefragt werden und das Baugebiet insgesamt relativ zügig fertiggestellt wird. Auf der Fläche sollen verschiedene Wohnformen angeboten werden. Neben Einzelhausbebauungen soll auch die Errichtung von Mehrfamilienhäusern möglich sein. Die Bebauung wird sich in das Ortsbild einfügen.

Aufgrund der Vorbelastungen, der Lage und der vorgefundenen Biotoptypen wird bei der Entwicklung der Schutzgüter Menschen, Pflanzen und Landschaft von keinen übermäßigen negativen Entwicklungen ausgegangen, da diese bereits im Rahmen der Ursprungsplanung abgegolten sind. Für das Schutzgut Boden führt die zusätzliche Bodenversiegelung zu einem Verlust aller natürlichen Funktionen. Über die Wechselwirkungen zum Schutzgut Wasser kommt es auch hier zu negativen Folgen. Für die Schutzgüter Boden und Wasser sind Kompensationsmaßnahmen aufgrund der Zunahme der Versiegelung notwendig. Nach Durchführung der Kompensationsmaßnahmen kommt es zu keinen nachhaltigen negativen Umweltauswirkungen.

Die Änderungsfläche ist nachweislich ein Lebensraum des streng geschützten Feldhamsters. Die Belange des Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG sind zu beachten.

Es ist möglich, dass sich der Feldhamster auf noch nicht bebauten Grundstücken innerhalb des Plangebietes wieder angesiedelt hat. Dies betrifft insbesondere die Brachfläche an der „Hiddestorfer Straße/Ecke Pariser Allee“, die im Zuge der vorliegenden Planung zur Grünfläche entwickelt werden soll. Bevor Bau- oder Pflanzmaßnahmen durchgeführt werden, ist diese Fläche auf Hamsterbaue zu untersuchen. Ergeben sich hierbei Hinweise auf das Vorkommen von Feldhamstern, sind in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde der Region Hannover vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) durchzuführen.

### Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde der momentan rechtskräftige Bebauungsplan bestehen bleiben. Es würde sich demnach dennoch ein Wohngebiet entwickeln. Die sich im Rahmen der Parzellierung ergebenden Abweichungen zum Ursprungsbebauungsplan würden unbereinigt bleiben.

## **2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen**

Im Landschaftsrahmenplan der Region Hannover werden keine besonderen Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen genannt. Das Hauptaugenmerk der geplanten Maßnahmen sollte bei der Anlage eines landschaftsbildgerechten und auch ökologisch wertvollen Ortsrandbereiches liegen.

### **Vermeidung**

Durch die Standortwahl des Plangebietes in einem siedlungsnahen Bereich auf einer intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche wurden bereits schwerwiegende Eingriffe in Natur und Landschaft vermieden.

### **Verringerung**

Auf Grund von schmalen Straßenquerschnitten für die Erschließungsstraßen im Baugebiet und die Festsetzung von niedrigen Grundflächenzahlen kann die Bodenversiegelung begrenzt werden. Zudem können durch entsprechende Ausweisung von Maßnahmenflächen und Pflanzgeboten die Eingriffe in Natur und Landschaft verringert werden.

### **Ermittlung des verbleibenden Eingriffs und des erforderlichen Ausgleichs**

Die Ermittlung des Eingriffsumfanges und die Herleitung notwendiger Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfolgte im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 158 in Anlehnung an die „Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Niedersächsisches Landesamt für Ökologie (NLÖ) 1994), bzw. der Aktualisierung von W. Breuer (2006).

Im Rahmen dieser 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 158 wird lediglich der verbleibende Eingriff und der erforderliche Ausgleich ermittelt, die über das bereits rechtskräftige Maß hinaus gehen.

Neben der Beseitigung von Biotoptypen ist die Versiegelung ein wichtiges Merkmal zur Beurteilung eines Eingriffs. Die Versiegelung greift in alle Schutzgüter ein, die daraufhin ihre gesamten Funktionen für den Naturhaushalt verlieren. Die Schutzgüter Boden, Wasser und Klima sind betroffen.

**Tabelle 1: Versiegelungsbilanz 2. Änderung und Erweiterung**

Nr.	Art der Nutzung (Planung)	Fläche in m <sup>2</sup>	Versiege- lungsgrad	max. Versiegelung in m <sup>2</sup>
1	Verkehrsfläche	7.730	1,00	7.730
2	Wohnbaufläche GRZ 0,3	42.340	0,375*	15.878
3	Wohnbaufläche GRZ 0,4	22.718	0,4	9.087
	<b>Gesamtfläche</b>			32.695

\* GRZ 0,3 + 25% Nebenanlagen = 0,375

Es ergibt sich eine mögliche Versiegelung von 32.695 m<sup>2</sup> für das Baugebiet bei maximaler Ausschöpfung des im Bebauungsplan festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung.

**Tabelle 2: Versiegelungsbilanz rechtskräftiger Bebauungsplan**

Nr.	Art der Nutzung (Planung)	Fläche in m <sup>2</sup>	Versiege- lungsgrad	max. Versiegelung in m <sup>2</sup>
1	Verkehrsfläche	7.643	1	7.643
2	Wohnbaufläche GRZ 0,3	40.308	0,375*	15.116
3	Wohnbaufläche GRZ 0,4	24.057	0,4	9.623
	<b>Gesamtfläche</b>			32.382

Auf Grundlage der Gegenüberstellung mit der Flächenbilanz des rechtskräftigen Bebauungsplanes ergibt sich eine Zunahme der Versiegelung von 314 m<sup>2</sup>.

Im Zuge der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes ergeben sich neben der Versiegelungszunahme zusätzlich noch der Verlust von 691 m<sup>2</sup> Grünflächen und der Verlust von 1.397 m<sup>2</sup> Flächen für Pflanzgebote.

Hier werden die ursprünglich vorkommenden Biotoptypen (Acker, Randstreifen, etc.) als bereits beseitigt angesehen. Es wird vom planungsrechtlichen Zustand ausgegangen. Im Rahmen der Ursprungsplanung sind die Biotoptypen „Grünfläche“ und „Pflanzgebote“, als Flächen mit standortgerechten Bepflanzungen betroffen.

## 2.5 Ermittlung und Bewertung der Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes

### 2.5.1 Umfang erforderlicher Kompensationsmaßnahmen

Gemäß der „Aktualisierung der Naturschutzfachlichen Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Breuer 2006) wird für Böden mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz der Ausgleichsfaktor 0,5 für die Vollversiegelung angesetzt (Böden der Wertstufe 1 werden mit 1 angesetzt).

Der Verlust von Biotoptypen der Wertstufe III führt gemäß den oben zitierten Kompensationsrichtlinien im Hinblick auf die Arten- und Lebensgemeinschaften zu einem Kompensationsbedarf. Werden Biotoptypen der Wertstufe III zerstört oder sonst erheblich beeinträchtigt, genügt die Entwicklung des betroffenen Biotoptyps auf gleicher Flächengröße auf Biotoptypen der Wertstufe I oder II. Nach Möglichkeit sollte eine naturnähere Ausprägung entwickelt werden.

**Tabelle 3: Ausgleichsbilanz**

Nr.	Art	Fläche in m <sup>2</sup>	Ausgleichsfaktor	Kompensationsbedarf in m <sup>2</sup>
1	Zunahme der Versiegelung	314	0,5	157
2	Verlust von Grünflächen	691	1	691
3	Verlust von Pflanzgeboten	1.397	1	1.397
	<b>Gesamtfläche</b>			<b>2.245</b>

Die Berechnung stellt jedoch lediglich ein Hilfsmittel dar, um den notwendigen Gesamtumfang zu begründen. Wichtig ist, dass der Eingriff ökologisch-funktional ausgeglichen ist.

#### Fazit:

Der erforderliche Kompensationsbedarf beträgt somit **2.245 m<sup>2</sup>**.

#### Ausgleich

Es ist vorgesehen, auf der insgesamt 5.202 m<sup>2</sup> großen Grünfläche im Süden des Plangebietes das durch die 2. Änderung und Erweiterung entstehenden Kompensationsdefizit gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan zu erfüllen. Die Fläche soll parkähnlich – mit Aufenthaltsqualität und Spielmöglichkeiten – hergerichtet werden. Im Randbereich wird mittels ausgewiesenen Maßnahmenflächen die erforderliche Kompensation erfolgen.

Auf dieser rd. 2.267 m<sup>2</sup> großen Maßnahmenfläche sollen standortheimische Bäume und Sträucher gepflanzt werden, um einerseits eine ökologische Aufwertung zu verfolgen, die

damit zum Ausgleich herangezogen werden kann. Die Bepflanzung erfolgt in einem Pflanzabstand von 1,5 m x 1,5 m. Es sind standortheimische Heister bzw. Laubsträucher im Verhältnis 1:19 anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen. Verbleibende Flächen sind mit Landschaftsrasen anzusäen.

Die restliche Grünfläche (rd. 2.935 m<sup>2</sup>) soll dermaßen ausgestaltet werden, dass sie zur Aufwertung der Wohnqualität beiträgt und dass aus dem Wohngebiet entstehende Bedürfnisse hinsichtlich „spielen im Grünen“ erfüllt werden können. Diesbezüglich ist eine Pflanzung mit verschiedenen hochstämmigen Obstbäumen (Pflanzabstand 10x10 m) wünschenswert. Diese ist so anzuordnen, dass eine größere Rasenfläche (etwa 15 m \* 30 m = 450 m<sup>2</sup>) frei bleibt, die zum freien Spielen genutzt werden könnte. Die Installation von Sitzmöglichkeiten würde die Grünfläche als Aufenthaltsort im „Grünen“ für die Wohnqualität noch weiter aufwerten.

Entlang der Hiddestorfer Straße soll in diesem Bereich auf einem 5 m breiten Streifen ein Fuß- und Radweg weiter geführt werden. Dieser umfasst eine Fläche von rd. 670 m<sup>2</sup>, die versiegelt werden. Der hieraus resultierende Kompensationsbedarf wird durch die restliche Grünfläche und die Pflanzung von Obstbäumen aufgefangen.

**Nach Durchführung dieser Kompensationsmaßnahmen ist von keiner nachhaltigen negativen Auswirkung auf die Umwelt auszugehen.**

## 2.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Es wird ein bereits bestehender Bebauungsplan überplant. Sinn der Überplanung ist es, planungsrechtliche Unstimmigkeiten auszuräumen. Insofern ergeben sich keine anderen Planungsmöglichkeiten.

### **3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN**

#### **3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren**

Eingriffsregelung:

Die Ermittlung des Eingriffsumfanges und die Herleitung notwendiger Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfolgt in Anlehnung an die „Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Niedersächsisches Landesamt für Ökologie (NLÖ) 1994), bzw. der Aktualisierung von W. Breuer (2006). Für die Bewertung des Schutzgutes „Arten- und Lebensgemeinschaften“ wurde eine 5-stufige Bewertungsskala zu Grunde gelegt. Die Kriterien für die Bewertung des Schutzgutes „Arten- und Lebensgemeinschaften“ wurden der „Leitlinie Naturschutz und Landschaftspflege in Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz“, (NLÖ 2002) entnommen.

Schwierigkeiten bei der Bearbeitung haben sich nicht ergeben.

#### **3.2 Umweltmonitoring**

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund des Planes eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Die abschließende Beurteilung der Umweltauswirkungen ist unter der Voraussetzung durchgeführt worden, dass die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen für Natur und Landschaft durchgeführt werden. Deshalb ist die Kontrolle der Umsetzung dieser Maßnahmen ein Bestandteil des Umweltmonitorings.

Die Pflanzgebote auf privatem Grund sind ebenfalls 1 Jahr nach Fertigstellung der jeweiligen Baumaßnahme und nach weiteren 3 Jahren zu kontrollieren.

Die anzulegenden Maßnahmenflächen sind 1 Jahr nach Fertigstellung und nach weiteren 3 Jahren zu kontrollieren.

#### **3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Im Zuge der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 158 „Pattensen-Mitte - Nord“ der Stadt Pattensen werden baulichen Abweichungen vom rechtskräftigen Bebauungsplan ausgeräumt.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt durch die K226 im

Norden, die Hiddestorfer Straße im Süden und den Arnumer Feldweg sowie die Pariser Allee im Osten. Im Umweltbericht wurde die Planung aus Umweltgesichtspunkten betrachtet.

Es ist zwar ursprünglich eine intensiv genutzte Ackerfläche betroffen, deren Wert für Natur und Landschaft allgemein eingeschränkt ist und zum Teil schon nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan bebaut wird. Es handelt sich aber dennoch um einen Lebensraum des streng geschützten Feldhamsters. Bei der Bewertung der Umweltfolgen für den Hamster im Zuge dieser 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 158 wird jedoch von keiner nachhaltigen Beeinträchtigung der lokalen Population ausgegangen, da das Bauvorhaben im Plangebiet schon begonnen hat und der Hamster diesbezüglich als verdrängt angesehen wird.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft durch die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes beschränken sich hier im Wesentlichen auf die Zunahme der Versiegelung, den Verlust von Grünflächen sowie dem Verlust von Pflanzgeboten gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan. Das dadurch entstandene Kompensationsdefizit wird auf der zusätzlichen Grünfläche mit entsprechender Maßnahmenfläche im Süden des Plangebietes ausgeglichen.

Nach Durchführung der geplanten Bepflanzungsmaßnahmen ist die Situation für die Umwelt nach Durchführung der Planung als gleichwertig zum heutigen Zustand zu beurteilen.



Der Rat der Stadt Pattensen hat die vorliegende Begründung in seiner Sitzung am 26.09.2019 beschlossen.

Pattensen, den .....

.....

Bürgermeisterin, i.V. 1. Stadtrat