

Region Hannover

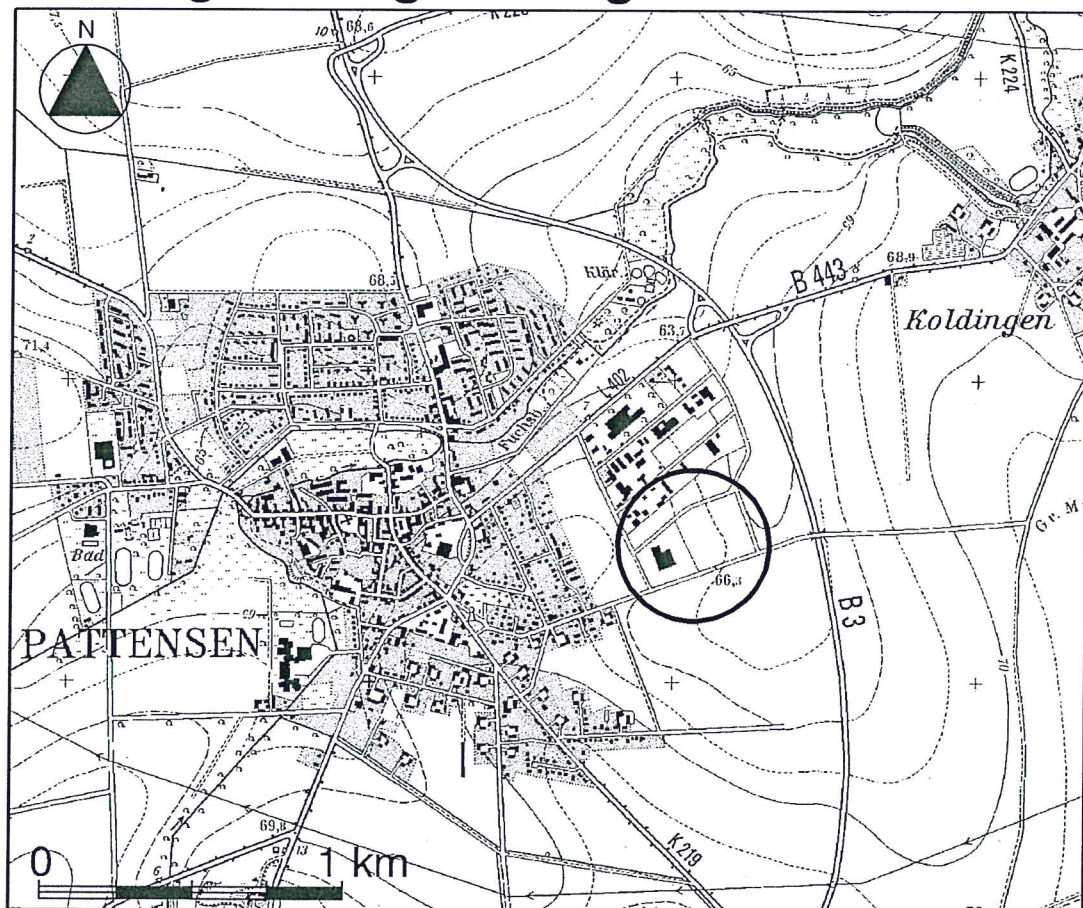
# Stadt Pattensen

## 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 147

### "Gewerbepark Pattensen - Ostteil"

Maßstab 1 : 1.000

Satzung mit Begründung - Urschrift -



Quelle: Auszug aus der Topographischen Karte 1 : 25.000 © LGN

Bearbeitung:

Konkordiastraße 14A  
30449 Hannover  
☎ (05 11) 44 82 89  
Fax (05 11) 45 34 40

Internet: [www.geffers-planung.de](http://www.geffers-planung.de)  
E-Mail: [geffers@geffers-planung.de](mailto:geffers@geffers-planung.de)

Diplom-Volkswirt

**Eike Geffers**

Beratender Volkswirt  
für kommunale und  
staatliche Planung

## PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Auf Grund der § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 05.09.2006 (BGBl. I, S. 2098), und auf Grund des §§ 6 und 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) i.d.F. der Neubekanntmachung vom 28.10.2006 (Nds. GVBl. S. 473) hat der Rat der Stadt Pattensen diese **3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 147 „Gewerbepark Pattensen - Ostteil“**, bestehend aus einer textlichen Festsetzung, in seiner Sitzung am 14.12.2006 **als Satzung** und die Begründung **beschlossen**.

Pattensen, den 14. Dezember 2006



---

Bürgermeister

## RECHTSGRUNDLAGEN

Für die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 147 „Gewerbepark Pattensen - Ostteil“ gelten außer den in der Präambel genannten Rechtsgrundlagen

- die VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 26.06.1962 in der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitions-erleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, 1991, S. 58).

**3. Änderung  
des Bebauungsplans Nr. 147  
„Gewerbepark Pattensen - Ostteil“  
der Stadt Pattensen  
- Satzung -**

## **Textliche Festsetzung**

Den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 147 „Gewerbepark Pattensen – Ostteil“ wird folgende Festsetzung angefügt:

### **Grundflächenzahl**

Abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO kann die zulässige Grundfläche auf den Grundstücken zwischen Johann-Koch-Straße, Walter-Bruch-Straße, Ludwig-Erhard Straße und Helweg durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (u. a. Stellplätze mit ihren Zufahrten) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

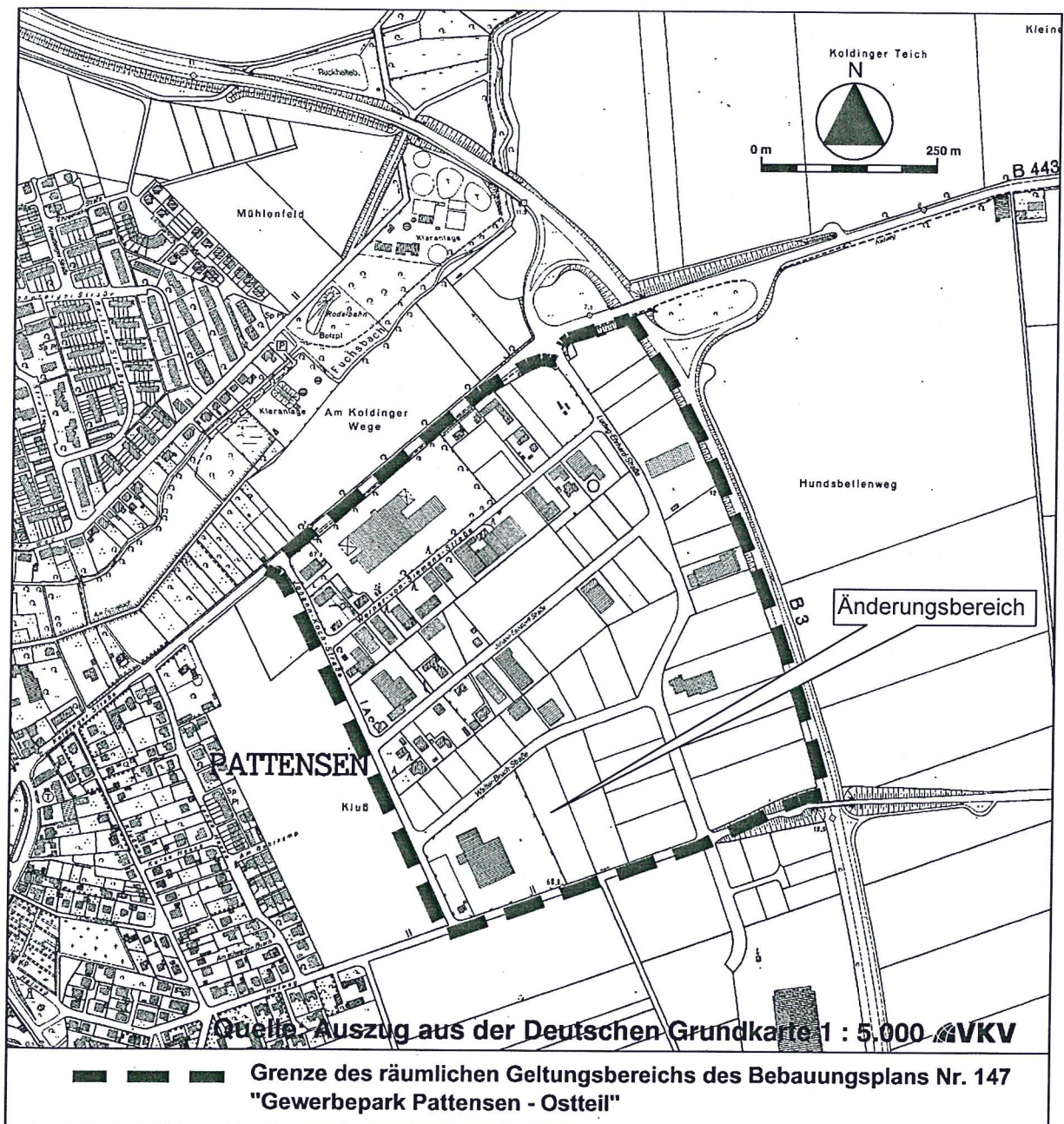


# Begründung

## zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 147 „Gewerbegebiet Pattensen - Ostteil“ der Stadt Pattensen

Der Bebauungsplan Nr. 147 „Gewerbepark Pattensen - Ostteil“ ist am 09.04.1992 in Kraft getreten. Er hat seinerzeit mehrere Pläne ersetzt. Allgemeines Ziel des Bebauungsplans ist die Weiterentwicklung des vorhandenen Gewerbegebiets zu einem vielfältig genutzten „Gewerbepark Pattensen“. Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs ergibt sich aus dem folgenden Plan. Die Planunterlage in diesem Plan (Deutsche Grundkarte 1 : 5.000) ist nicht mehr aktuell. Sie wird seit einigen Jahren nicht mehr gepflegt.

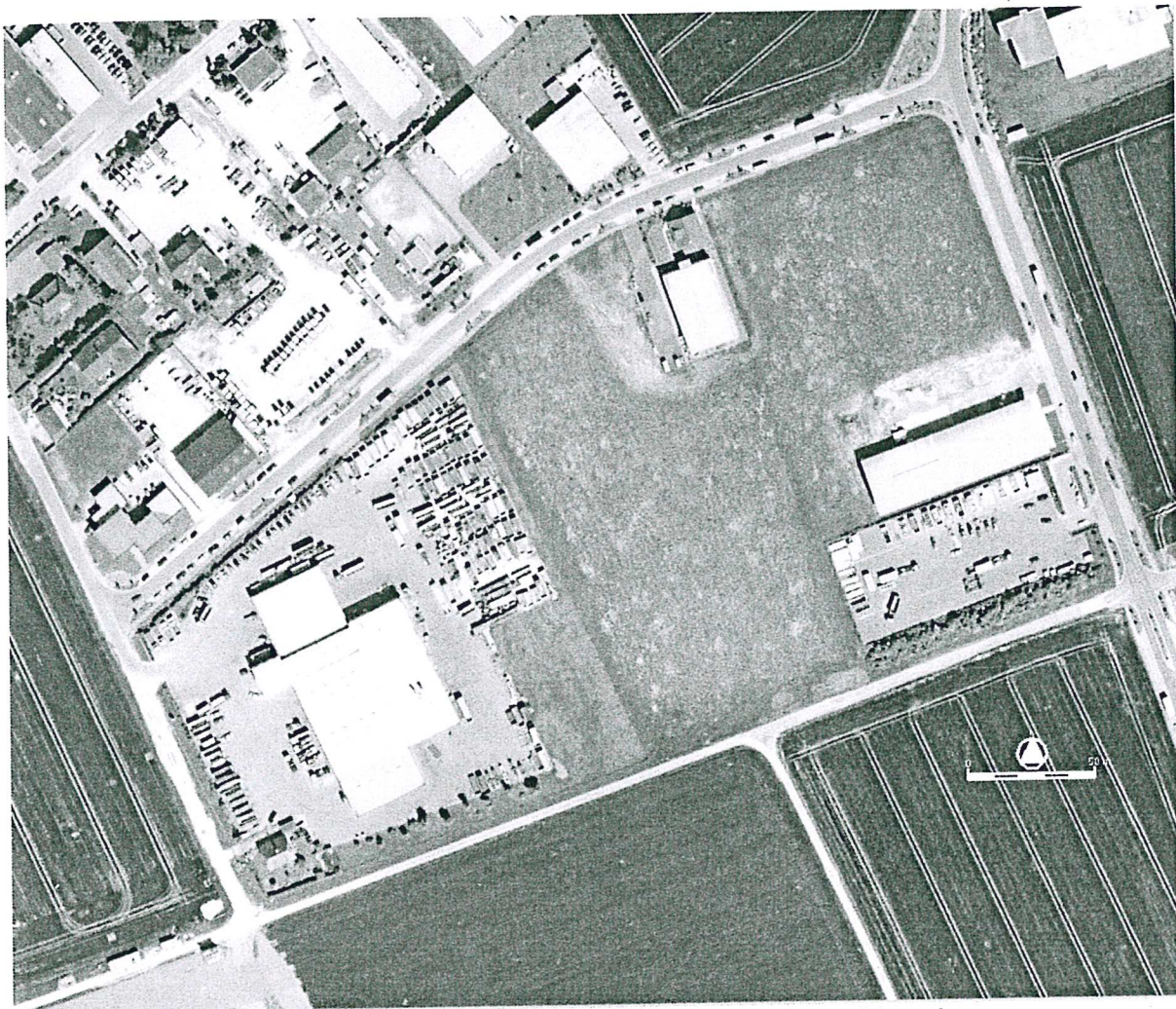
Für den Bebauungsplan Nr. 147 gibt es eine **1. Änderung**, die am 20.08.1998 in Kraft getreten ist, und eine **2. Änderung**, die am 09.03.2006 in Kraft getreten ist. Mit der 1. Änderung wurde die vorgeschriebene Mindestgröße der Gewerbegrundstücke im südöstlichen Industriegebiet von 8.000 m<sup>2</sup> auf 3.000 m<sup>2</sup> reduziert. Mit der 2. Änderung wurde eine Erweiterung der Fa. Friedrich Wackerhagen GmbH & Co. KG an der Einmündung der Johann-Egestorff-Straße in die Ludwig-Erhard-Straße ermöglicht.





## 1. Anlass und Inhalt der 3. Änderung

Anlass für die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans sind die Planungen der **Fa. Heinrich Carnehl Fahrzeugbau, Johann-Koch-Straße 13** für neue Betriebsgebäude und Stellplätze für Lkw auf den Freiflächen östlich der vorhandenen großen Halle. Die Situation in diesem Bereich ergibt sich aus dem folgenden **Luftbild**. Die Abgrenzung des künftigen Firmengeländes und die Größe der Pflanzflächen, die auf diesem Gelände am Nord- und Südrand festgesetzt sind, ergeben sich aus dem Plan auf der nächsten Seite.



Luftbild vom Betriebsgelände der Fa. Carnehl und  
den nach Osten anschließenden Flächen (Stand: Mai 2001)

(Die neue Halle, die in dem Plan auf der nächsten Seite zu erkennen ist, gab es noch nicht, als das  
Luftbild aufgenommen wurde.)

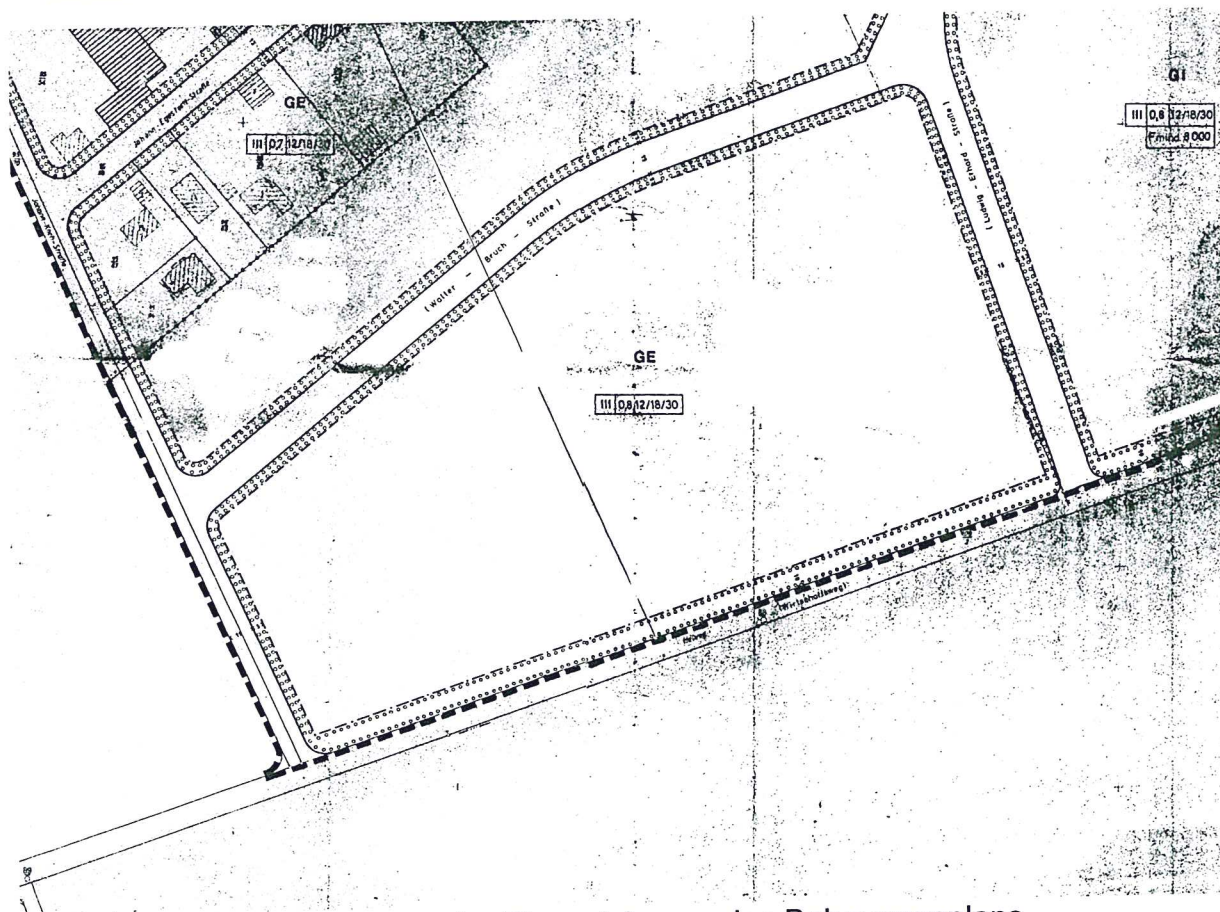
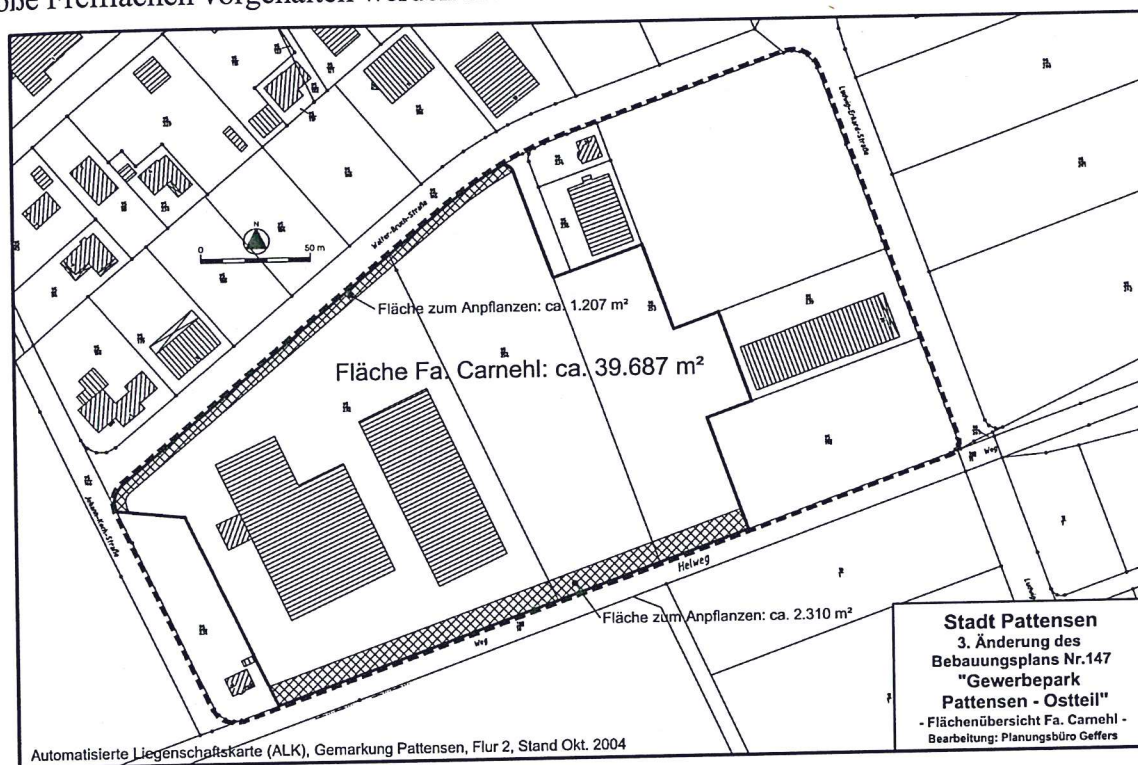
Quelle: Digitales Orthophoto (Nr. 3724-09) der Landesvermessung und Geobasisinformation  
Niedersachsen (LGN)

Die Firma braucht für das Abstellen ihrer Fahrzeuge große befestigte Flächen außerhalb der Hallen. Sie darf nach den Festsetzungen des Bebauungsplans aber nur 80 % ihres Betriebsgeländes befestigen, muss also 20 % Freiflächen vorhalten. Bei einer künftigen Größe des Betriebsgeländes von rd. 40.000 m<sup>2</sup> sind das 8.000 m<sup>2</sup>, oder, wie Herr Carnehl sagt; „ein Fußballplatz“. Der hat 105 m x 68 m = 7.140 m<sup>2</sup>.

Der Bebauungsplan Nr. 147 setzt am Rand des Betriebsgeländes einen Pflanzstreifen fest, der an der Walter-Bruch-Straße 5,00 m breit ist und am Helweg 10,00 m. Vgl. den folgenden Ausschnitt aus dem Bebauungsplan! Insgesamt hat der Pflanzstreifen auf dem künftigen Betriebsgelände ca. 3.500 m<sup>2</sup>. Diese Pflanzstreifen sollen auch nach den Vorstellungen der



Firma erhalten bleiben. Freiflächen, die darüber hinaus freigehalten werden müssen, hält die Firma für die Verschwendung wertvollen Betriebsgeländes. Dem folgt die Stadt. Es kann nicht im Interesse der Stadt liegen, wenn auf aufwendig erschlossenen Gewerbegrundstücken große Freiflächen vorgehalten werden müssen.



Ausschnitt aus der Planzeichnung des Bebauungsplans Nr. 147 „Gewerbepark Pattensen – Ostteil“ (verkleinert)



Die Freiflächen haben in einem Gewerbe- und Industriegebiet eine andere Funktion also in einem Wohngebiet. In einem Wohngebiet dienen sie als Freiraum für die Bewohner (Hausgarten, Spielplatz etc.). Bei den Gewerbegrundstücken dienen sie in erster Linie zur Eingrünung der gewerblichen Nutzung und damit einer ansprechenden Gestaltung. Ihre darüber hinausgehende Funktion (Verbesserung des Kleinklimas, Durchgrünung) ist im vorliegenden Fall gering. Es wird daher vorgeschlagen, auf Freiflächen zu verzichten, die über die festgesetzten Pflanzstreifen hinausgehen. Dazu muss eine Regelung in den Bebauungsplan aufgenommen werden, die es erlaubt, die zulässige Grundflächenzahl von 0,8 durch Anlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO (Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten) bis zu einem Wert von 0,9 zu überschreiten.

Die vorgeschlagene Regelung wird im Interesse der Gleichbehandlung von gleich oder ähnlich gelagerten Fällen für den gesamten Block zwischen Johann-Koch-Straße, Walter-Bruch-Straße, Ludwig-Erhard-Straße und Helweg getroffen. Das ist der Inhalt der 3. Änderung. Inwieweit die Regelung auch für andere Teile des Plangebiets getroffen werden sollte, wird die Stadt prüfen, wenn sich dafür ein konkreter Anlass ergibt. Zunächst soll es im übrigen räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans bei der geltenden Regelung bleiben.

## 2. Eingriffsregelung nach dem Niedersächsischen Naturschutzgesetz

Der Eingriff, der mit der Erhöhung der GRZ für Anlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 BauNVO (Nebenanlagen, Stellplätze, Zufahrten) von 0,8 auf 0,9 verbunden ist, wird auf der Grundlage der „Naturschutzfachlichen Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ beurteilt. Die Hinweise hat das Niedersächsische Landesamt für Ökologie vorgelegt. Sie sollen landesweit zu einer einheitlichen praxisorientierten Vorgehensweise beitragen. Die Stadt hält es daher für sachgerecht, die Hinweise zur Beurteilung des Eingriffs heranzuziehen.

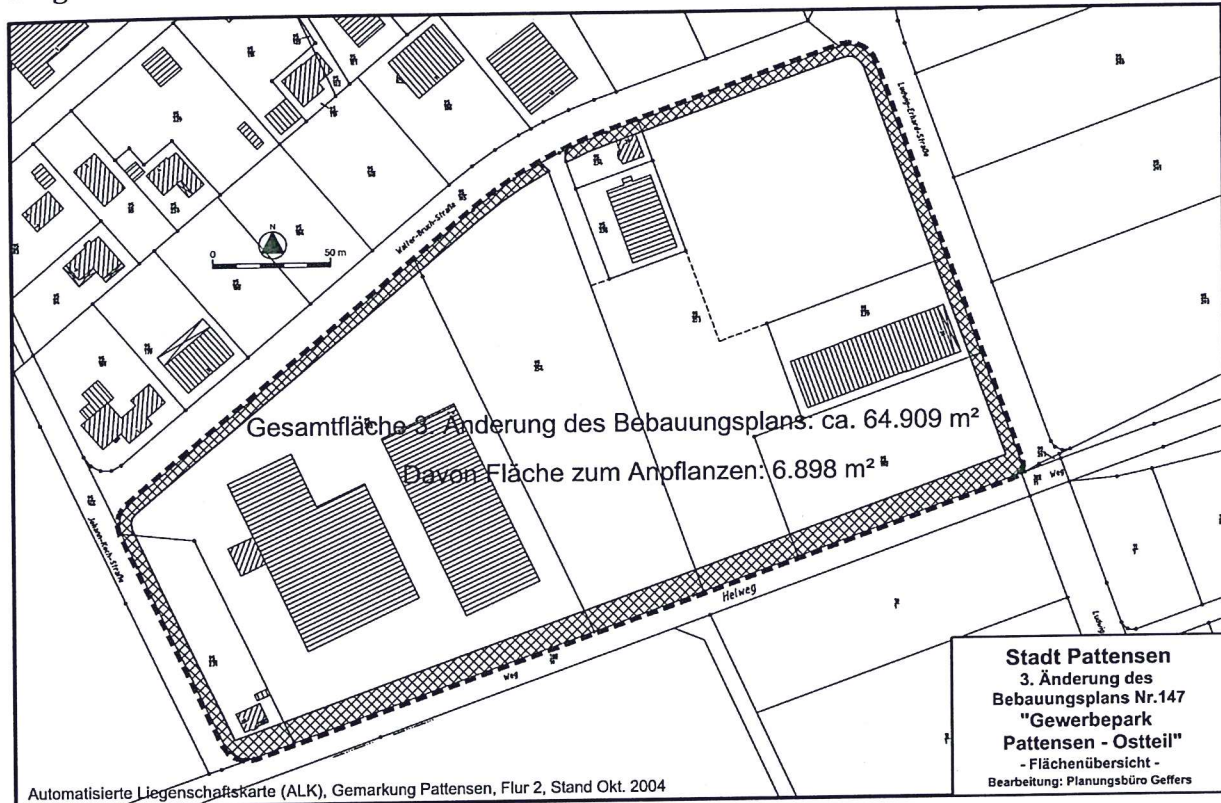
Nach den Hinweisen werden die Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes „**schutzgutbezogen**“ ermittelt und bewertet. Schutzgüter sind Arten und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser (Oberflächen- und Grundwasser), Luft und Landschaftsbild.

Ausgangspunkt der Ermittlung und Bewertung ist bei der Änderung eines Bebauungsplans die **zulässig Nutzung** im räumlichen Geltungsbereich der Änderung, **nicht die vorhandene Nutzung**. Für den Änderungsbereich ist als Art der baulichen Nutzung „Gewerbegebiet“ festgesetzt und als Maß der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl von 0,8. An der Art der baulichen Nutzung wird nichts geändert. Nur das Maß der baulichen Nutzung wird, wie oben dargestellt, erhöht.

Nach den Hinweisen wird das Schutzgut „Boden“ durch die zusätzliche Versiegelung erheblich beeinträchtigt. Der optimale Ausgleich wäre die Entsiegelung einer gleich großen Fläche anderer Stelle. Wenn diese Möglichkeit, wie im vorliegenden Fall, nicht besteht, kann der Ausgleich nur durch die Aufwertung einer Fläche erfolgen. Die Hinweise (S. 30) sehen eine Aufwertung im Verhältnis 1 : 0,3 vor, in einer Aktualisierung sogar im Verhältnis 1 : 0,5. Flächen sollen aus der intensiven agrarischen Nutzung herausgenommen und zu Ruderalfluren, Brachflächen oder Siedlungsgehölzen aus standortheimischen Arten entwickelt werden. Die Stadt folgt diesem Vorgehen. Da es sich um Freiflächen als Teile von Gewerbegrundstücken handelt, deren Bedeutung für das Schutzgut „Boden“ durch die gewerbliche Nutzung gemindert ist, hält sie das Verhältnis von 1 : 0,3 weiterhin für ausreichend.



Der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung umfasst eine Fläche von ca. 64.909 m<sup>2</sup> (vgl. die folgende Flächenübersicht). Durch die Erhöhung der zulässigen Grundflächenzahl für Anlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO von 0,8 auf 0,9 kann eine Fläche von rd. 6.500 m<sup>2</sup> zusätzlich versiegelt werden. Das ist der „Eingriff“ im Sinne des Nds. Naturschutzgesetzes, der ausgeglichen werden muss. Da nur das Schutzgut „Boden“ betroffen ist, genügt die Aufwertung einer Fläche, wie oben dargestellt, im Verhältnis 1 : 0,3. Das heißt, **eine geeignete Flächen außerhalb des Änderungsbereichs von ca. 1.950 m<sup>2</sup> muss aufgewertet werden.**

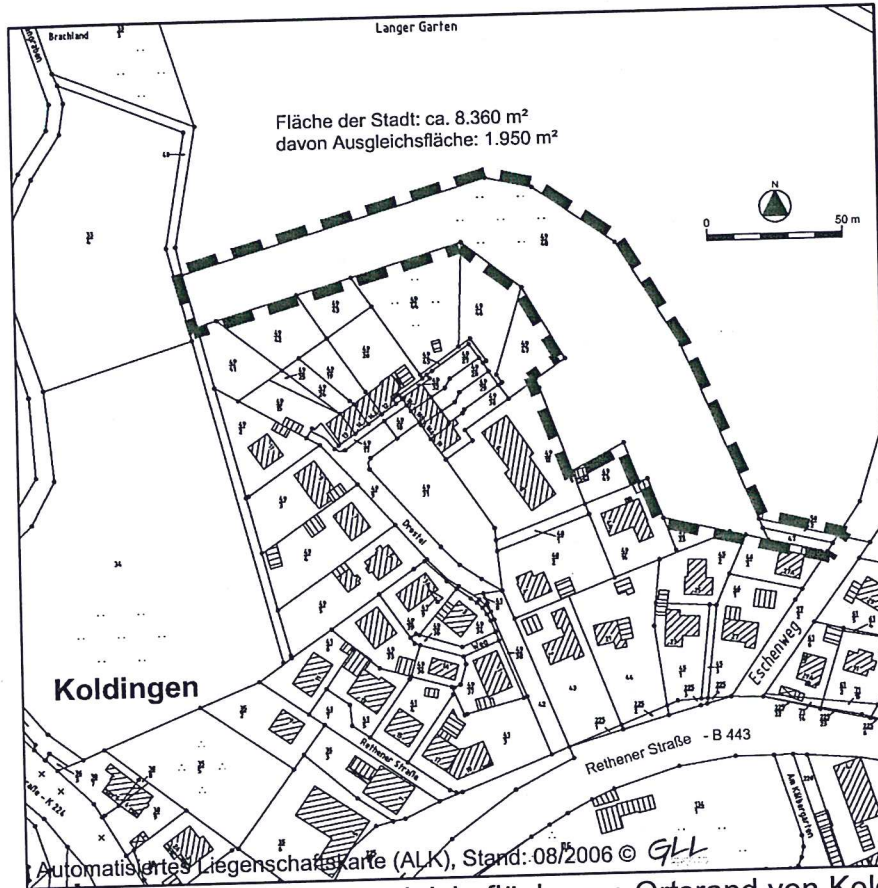


Die Aufwertung soll auf einer ca. 8.360 m<sup>2</sup> großen Fläche erfolgen, die Eigentum der Stadt Pattensen ist. Es handelt sich um die Flurstücke 47, 49/48 und 50/2 in der Flur 2, Gemarkung Koldingen. Die Lage der Fläche ergibt sich aus dem folgenden Kartenausschnitt.

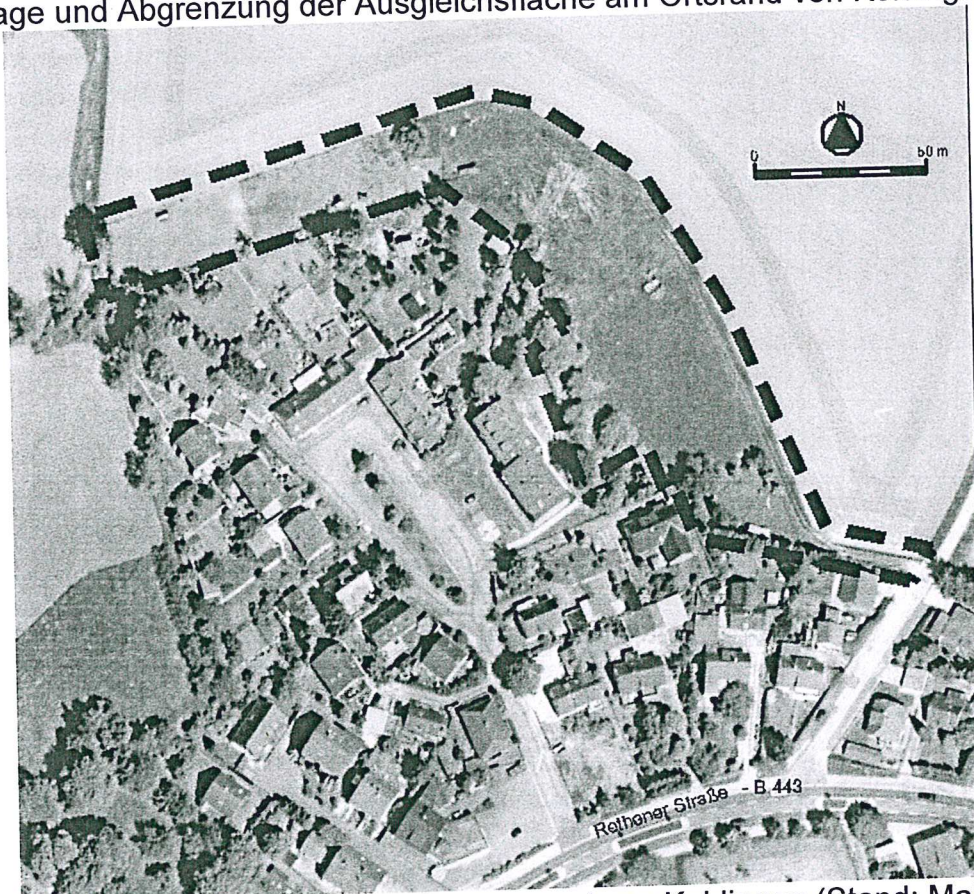
Die Fläche wird zur Zeit als Grünland genutzt. Vgl. das folgende Luftbild! Sie wird so entwickelt werden, dass ein Ausgleich für die Beeinträchtigung des Schutzguts „Boden“ entsteht.

Im Beteiligungsverfahren hat der NABU Pattensen e. V. erklärt, dass die Haubenlerche im räumlichen Geltungsbereich der 3. Änderung brütet. Vgl. dazu die Ausführungen zum „Artenschutz“ im nächsten Abschnitt! Die Stadt wird das Interesse an der Erhaltung von Lebensräumen für die Haubenlerche dadurch fördern, dass sie bei der Gestaltung der Ausgleichsfläche die Anforderungen der Haubenlerche berücksichtigt.





Lage und Abgrenzung der Ausgleichsfläche am Ortsrand von Koldingen



Luftbild von der Ausgleichsfläche am Ortsrand von Koldingen (Stand: Mai 2001)  
Quelle: Digitales Orthophoto (Nr. 3724-05 und 3724-10) der Landesvermessung und  
Geobasisinformation Niedersachsen (LGN)



### 3. Abwägung

#### Artenschutz (§ 42 BNatSchG)

Im Beteiligungsverfahren hat der NABU Pattensen e. V. darauf hingewiesen, dass im räumlichen Geltungsbereich der 3. Änderung die **Haubenlerche (*galerida cristata*)** brütet. Der Pflanzstreifen am Rande des Betriebsgeländes der Firma Carnehl sollte deshalb erhalten bleiben. Er sei überwiegend mit Bodendeckern bepflanzt und mit Holzspänen eingedeckt. In diesem Streifen brüte die Haubenlerche. Sie nutze außerdem die Freiflächen im Änderungsbereich als Nahrungsrevier. Die Haubenlerche sei ein Brutvogel, der nach der „Roten Liste der in Niedersachsen und Bremen gefährdeten Brutvögel“ zur Gruppe 1 der „vom Erlöschen bedrohten“ Arten zählt.

Die Einschätzung des NABU, die Freiflächen auf den Gewerbegrundstücken seien für die Haubenlerche ein wichtiger Lebensraum, teilt die Stadt nicht. Sie sieht die Entwicklung folgendermaßen: Die Flächen im Änderungsbereich, die ursprünglich als Acker genutzt wurden, wurden auf der Grundlage des Bebauungsplans Nr. 147 als Gewerbegrundstücke erschlossen. Sie sind aber nicht sofort von Betrieben in Anspruch genommen worden. Ein Teil der Flächen wurde für künftige Ansiedlungen vorgehalten. Sie liegen brach und bilden für eine Vielzahl von Tieren und Pflanzen einen günstigen Lebensraum. Das betrifft sicher nicht allein die Haubenlerche.

Wenn sich schutzbedürftige Arten ansiedeln, kann dies dazu führen, dass **die zum Artenschutz erlassenen Verbote des § 42 BNatSchG** beachtet werden müssen. Die Haubenlerche ist nach der Verordnung über wild lebende Tiere- und Pflanzenarten (BArtSchV) eine „europäische Vogelart“, die damit zu den „besonders geschützten Arten“ gehört, und eine „streng geschützte Art“ (§ 10 Abs. 1 Nr. 10 und 11 BNatSchG). Für sie gelten folgende **Verbote**:

Gem. § 42 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ist es verboten, „wild lebenden Tieren **der besonders geschützten Arten** nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen, Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtstätten der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.“

Gem. § 42 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ist es verboten, „wild lebende Tiere **der streng geschützten Arten** und der europäischen Vogelarten an ihren Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtstätten durch Aufsuchen, Fotografieren, Filmen oder ähnliche Handlungen zu stören“.

Diese Verbote betreffen die 3. Änderung nicht unmittelbar: Die Pflanzstreifen, die der Haubenlerche nach den Angaben des NABU als Brutfläche dienen, bleiben erhalten. Die Freiflächen, die als Nahrungsrevier dienen, werden zwar verkleinert. Dadurch werden aber die angegebenen Verbote nicht verletzt. Deshalb hält die Stadt es für erforderlich, durch Bestandsaufnahmen zu klären, ob die Haubenlerche tatsächlich im räumlichen Geltungsbereich der 3. Änderung brütet, und wenn ja, in welchem Umfang.

Unabhängig davon müssen aber die Verbote bei der Nutzung der Flächen im räumlichen Geltungsbereich der 3. Änderung beachtet werden. Das kann dazu führen, dass die Flächen nur auf der Grundlage einer **Befreiung nach § 62 BNatSchG** für die festgesetzte gewerbliche Nutzung in Anspruch genommen werden können. Aus der Sicht der Stadt soll diese Entwicklung aber nicht dazu führen, dass die Flächen nun nicht mehr als „Gewerbegrundstücke“ genutzt werden können. Deshalb müssen die schutzbedürftigen Arten, die sich im Änderungsbereich angesiedelt haben, weichen, wenn die Flächen für die gewerbliche Nutzung in Anspruch genommen werden sollen, soweit die Voraussetzungen für eine Befreiung gegeben sind.



Aus der Sicht der Stadt ist es zweifelhaft, ob ein „Gewerbegebiet“ ein geeigneter Lebensraum für die Haubenlerche ist. Die Haubenlerche liebt offene und trockene Areale mit niedriger und nicht völlig geschlossener Vegetationsdecke. Wenn das Gewerbegebiet vollständig gewerblich genutzt wird, d. h. wenn die noch ungenutzten Flächen belegt sind, werden solche Areale kaum noch vorkommen. Die Stadt hält es daher für sachgerecht, der Haubenlerche auf anderen Flächen im Stadtgebiet Lebensraum zu bieten. Deshalb soll die Fläche, auf der der Ausgleich der Beeinträchtigung des Schutzguts „Boden“ erfolgt, so entwickelt werden, dass sie auch der Haubenlerche Lebensraum bietet.

#### **Belange der Wirtschaft**

Durch die 3. Änderung wird die bauliche Ausnutzbarkeit der Gewerbegrundstücke durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO in einem Teil des Plangebiets von 0,8 auf 0,9 erhöht. Damit wird das Interesse der Betriebe an erhöhter Ausnutzbarkeit ihrer Grundstücke gefördert.

#### **Belange des Naturschutzes**

Durch die höhere bauliche Ausnutzbarkeit gehen Freiflächen verloren. Das beeinträchtigt die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts. Das Landschaftsbild wird nicht beeinträchtigt, da Größe und Abgrenzung der Pflanzflächen am Rande der Gewerbegrundstücke nicht geändert werden. Der Verlust an Freiflächen wird durch die Aufwertung von Flächen außerhalb des Änderungsbereichs ausgeglichen.

## Verfahrensvermerke

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 147 „Gewerbepark Pattensen-Ostteil“ und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von Dipl.-Volkswirt Eike Geffers, Beratender Volkswirt für kommunale und staatliche Planung, Hannover.

Hannover, im Dezember 2006



## vereinfachtes Verfahren gem. § 13 Baugesetzbuch (BauGB)

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 30.06.2005 für die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 147 „Gewerbepark Pattensen - Ostteil“ die Aufstellung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen.

## Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 5. Oktober 2006 dem Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 147 „Gewerbepark Pattensen-Ostteil“ und der Begründung dazu zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden durch Aushang vom ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 147 „Gewerbepark Pattensen-Ostteil“ und die Begründung dazu haben von Montag, den 23. Oktober 2006 bis einschließlich Freitag, den 24. November 2006 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

## Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 14.12.2006 nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 147 „Gewerbepark Pattensen - Ostteil“ als Satzung und die Begründung beschlossen.

## Genehmigung

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 147 „Gewerbepark Pattensen - Ostteil“ ist nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Pattensen entwickelt. Sie bedarf daher **nicht** der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde nach § 10 Abs. 2 BauGB.

Pattensen, den 14. Dezember 2006

Der Bürgermeister





### Inkrafttreten

Die Stadt Pattensen hat gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 02.08.2007 im Gemeinsamen Amtsblatts für die Region Hannover und die Landeshauptstadt Hannover bekannt gemacht, dass die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 147 „Gewerbepark Pattensen - Ostteil“ beschlossen worden ist.

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 147 „Gewerbepark Pattensen - Ostteil“ ist damit am 02.08.2007 rechtsverbindlich geworden

Pattensen, den 20.08.07

Der Bürgermeister



### Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 147 „Gewerbepark Pattensen - Ostteil“ ist eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

Pattensen, den \_\_\_\_\_

Der Bürgermeister