

Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 216
„Calenberger Mühle“
der Stadt Pattensen
- beglaubigte Abschrift -

Ausgearbeitet
Hannover, im September 2017

Konkordiastraße 14A
30449 Hannover
☎ (05 11) 44 82 89
Fax (05 11) 45 34 40
Internet: www.eike-geffers.de
E-Mail: geffers@eike-geffers.de

Diplom-Volkswirt

Eike Geffers

**Beratender Volkswirt
für kommunale und
staatliche Planung**

Inhaltsverzeichnis

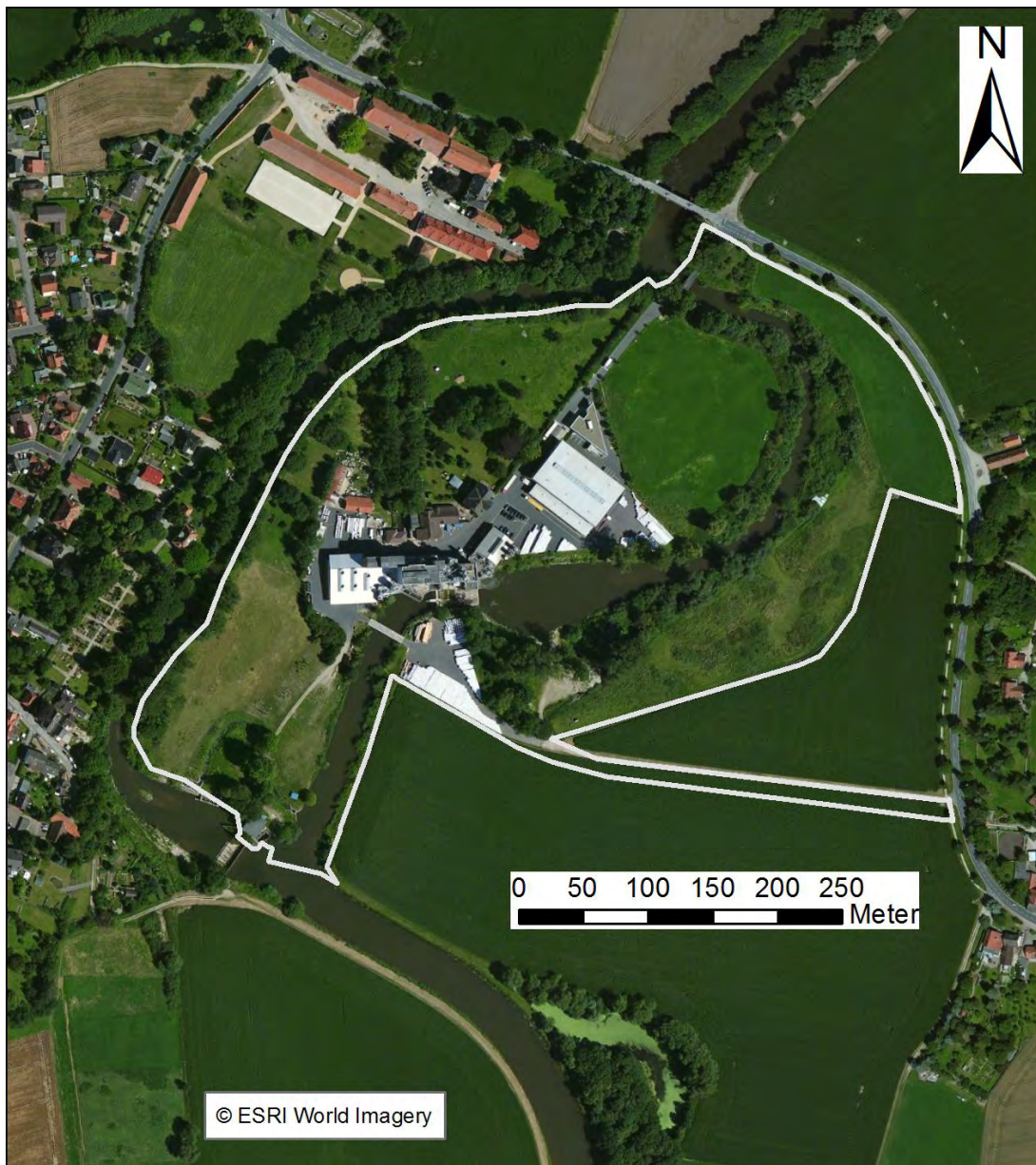
I. Einleitung	4
1. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans	4
a) Bauplanungsrechtliche Situation	5
b) Lage im Landschaftsschutzgebiet „Calenberger Leinetal“ (LSG-H 70) und im Überschwemmungsgebiet	5
2. Ziel und Zweck des Bebauungsplans	6
3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	6
4. Anpassung an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB)	7
5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	7
6. Interkommunales Abstimmungsgebot (§ 2 Abs. 2 BauGB)	9
II. Rahmenbedingungen	9
1. Geländeverhältnisse	9
2. Bodenbeschaffenheit und Altlasten	11
3. Baulich genutzte Flächen, Freiflächen, Zustand von Natur und Landschaft	11
III. Begründung der Festsetzungen	12
1. Art der baulichen Nutzung	12
2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	12
3. Verkehrsflächen	13
4. Private Grünflächen und Erhaltungsbindungen	13
5. Wasserfläche	13
6. Ausgleichsfläche „Auwald“	13
7. Nachrichtliche Übernahmen	14
8. Flächenübersicht	16
IV. Abwägung: öffentliche Belange ohne die Belange des Umweltschutzes	18
1. Belange der Wirtschaft, Arbeitsplätze	18
2. Belange der Landwirtschaft	18
3. Verkehrserschließung, Ver- und Entsorgung	18
4. Belange des Hochwasserschutzes	19
V. Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)	20
1. Einleitung	20
a) Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans	20
b) Darstellung der Ziele des Umweltschutzes	20

2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	21
a)	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands.....	21
b)	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	24
3.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich.....	30
4.	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	32
5.	Zusätzliche Angaben.....	32
a)	Verwendete technische Verfahren bei der Umweltprüfung	32
b)	Maßnahmen zur Überwachung.....	32
c)	Zusammenfassung.....	32
VI.	Abwägung: Private Belange	32
VII.	Abwägung: Zusammenfassende Gewichtung	33

I. Einleitung

1. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 216 „Calenberger Mühle“ ist der **Erweiterungsbedarf der Firma JRS Prozesstechnik GmbH & Co. KG** (im Folgenden kurz: **JRS**). Die Firma betreibt auf der **Leineinsel „Calenberger Mühle“** am Ostrand der Ortslage von Schulenburg das **Werk Calenberg**. Mehr dazu auf den Internetseiten des Unternehmens unter <http://www.jrs.de/Calenberg/wDeutsch/>. Die Lage des Werks ergibt sich aus dem folgenden **Luftbild**. Das Werk hat sich in den letzten 20 Jahren überaus positiv entwickelt. Es hat zur Zeit rd. 70 Beschäftigte. Die Firma möchte diese Entwicklung fortsetzen. Das geht nur, wenn die Stadt und die Region Hannover dafür die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen.

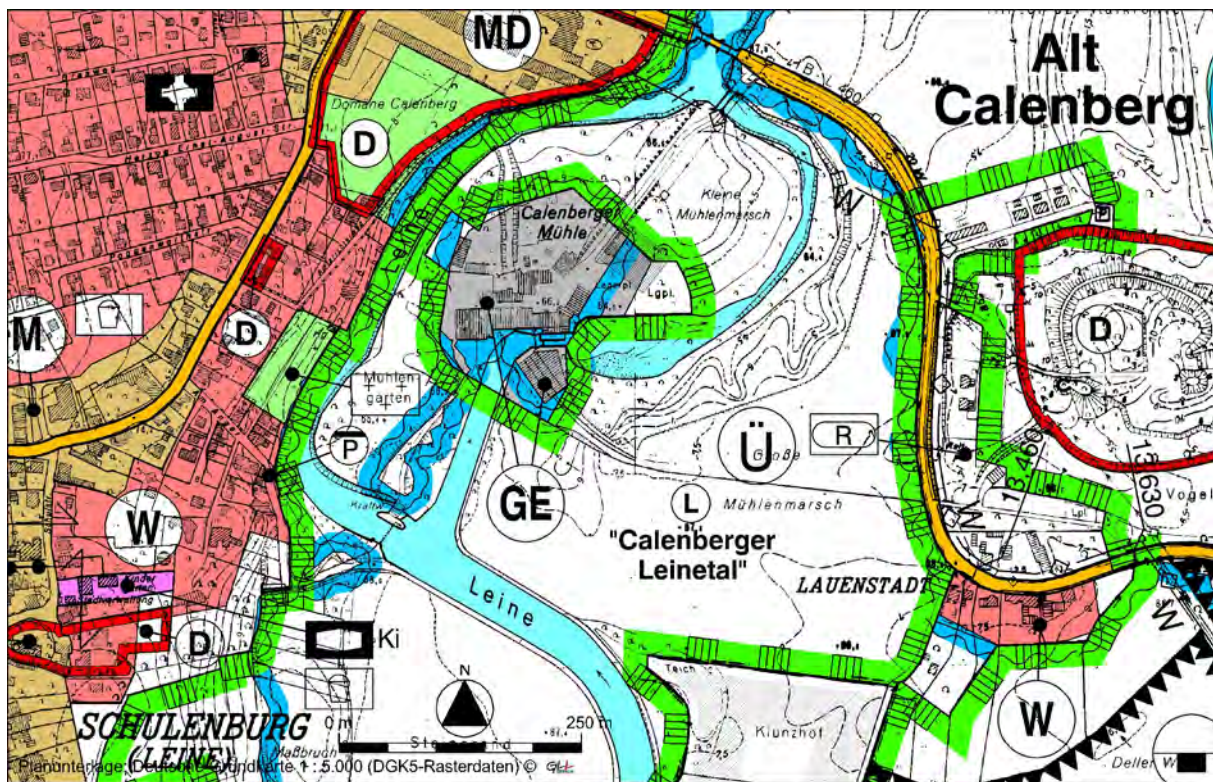


Luftbild von der Leineinsel „Calenberger Mühle“
mit dem Werk Calenberg der Fa. JRS
(weiße Linie = Flächen der Fa. JRS auf der Leineinsel und westlich der Landesstraße 460)

a) Bauplanungsrechtliche Situation

Die Bauvorhaben der Fa. JRS sind bisher als „sonstige Vorhaben im Außenbereich“ nach § 35 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) genehmigt worden, zuletzt das neue Bürogebäude und der Neubau eines Motorenlagers. Beeinträchtigte öffentliche Belange, insbesondere des Landschaftsschutzes, konnten bisher überwunden werden, weil es sich um die bauliche Erweiterung eines zulässigerweise errichteten gewerblichen Betriebs handelt und die Erweiterung im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und Betrieb angemessen war (§ 35 Abs. 4 Ziffer 6 BauGB). Aus der Sicht der Region können nach diesen Vorschriften keine weiteren größeren Bauvorhaben genehmigt werden. Sie fordert als Grundlage für die Genehmigung künftiger Bauvorhaben einen Bebauungsplan.

Der Bebauungsplan muss aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Das Werk ist zwar im Flächennutzungsplan der Stadt Pattensen als „Gewerbegebiet“ (GE) dargestellt (vgl. den folgenden Planausschnitt). Das GE ist aber eng auf den Bestand begrenzt. Flächen, die für die künftige Entwicklung benötigt werden, sind noch als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Die Stadt stellt daher zeitlich parallel zu diesem Bebauungsplan die 33. Änderung ihres Flächennutzungsplans (Schulenburg, Calenberger Mühle) auf. Mehr dazu unten in Abschnitt I.5, S. 7.



Ausschnitt aus der Flächennutzungsplan der Stadt Pattensen, in der Fassung nach der 27. Änderung, die am 27.11.2008 wirksam geworden ist.

b) Lage im Landschaftsschutzgebiet „Calenberger Leinetal“ (LSG-H 70) und im Überschwemmungsgebiet

Die Flächen der Leineinsel liegen mit Ausnahme des Betriebsgeländes der Fa. JRS im **Landschaftsschutzgebiet „Calenberger Leinetal“ (LSG-H 70)**. Beim Erlass der Verordnung für das LSG im Jahr 1997 wurde die Grenze des LSG sehr eng um das damals genutzte Betriebsgelände gezogen (vgl. den obigen Planausschnitt und die Planzeichnung der 33. Änderung in Abschnitt I.3.). Für das Werk blieben daher kaum Flächen für die Betriebsentwicklung. Die verfügbaren Flächen sind „aufgebraucht“. An der Nordseite liegen ein Teil des vorhandenen Hochregallagers und das neue Bürogebäude bereits im LSG. Mit den Baugenehmigungen wurden Befreiungen von den Verboten der LSG-Verordnung erteilt.

Voraussetzung für die Festsetzung weiterer Flächen für eine gewerbliche Nutzung ist eine Teillöschung des LSG. Darum hat sich die Fa. JRS seit 2009 bemüht. Die Stadt unterstützt diese Bemühungen im Interesse der Erhaltung vorhandener Arbeitsplätze und der Schaffung neuer. Die Region Hannover hat für die Teillöschung die II. Änderungsverordnung für das LSG aufgestellt. Sie ist am 27.09.2016 von der Regionsversammlung beschlossen worden. Zu ihrem Inkrafttreten muss sie noch im Amtsblatt veröffentlicht werden.

Die Leineinsel liegt außerdem im **Überschwemmungsgebiet der Leine**. Bei der Neuabgrenzung des Überschwemmungsgebiets wurden aktuelle Höhenangaben berücksichtigt mit dem Ergebnis, dass Teile der Leineinsel beim 100-jährigen Hochwasser nicht überflutet werden. Eine aktuelle Neuberechnung wird zur Zeit vom NLWKN ausgewertet. Es ist zu erwarten, dass weitere Flächen „hochwasserfrei“ sind. Vgl. dazu auch unten Abschnitt III.6 (S. 13)!

2. Ziel und Zweck des Bebauungsplans

Ziele dieses Bebauungsplans sind der vorhandene Gewerbebetrieb auf der Leineinsel „Calenberger Mühle“ sowie neue Lkw-Stellplätze und ein neuer Lagerplatz für Produkte dieses Gewerbebetriebs.

Zweck dieses Bebauungsplans ist die Erhaltung und Sicherung der vorhandenen Arbeitsplätze und die Schaffung zusätzlicher Arbeitsplätze in dem Gewerbebetrieb auf der Leineinsel „Calenberger Mühle“.

Der Bebauungsplan ist notwendig, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für neue Lkw-Stellplätze und einen neuen Lagerplatz für den vorhandenen Gewerbebetrieb auf der Leineinsel zu schaffen.

3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans (= **Plangebiet**) muss so abgegrenzt werden, dass Ziel und Zweck des Bebauungsplans erreicht werden. Für die Abgrenzung gilt außerdem der Grundsatz, dass von einem Bebauungsplan die Bewältigung der ihm anzurechnenden Konflikte verlangt werden muss. Nach diesen Kriterien wurde das Plangebiet abgegrenzt:

Zunächst wird das vorhandene Betriebsgelände des Gewerbebetriebs auf der Leineinsel in das Plangebiet einbezogen. Außerdem wird der Abschnitt der Landesstraße 460, in dem die vorhandene Betriebszufahrt einmündet, einbezogen. Und es werden die Flächen für die neuen Lkw-Stellplätze und für den Lagerplatz für Firmenprodukte einbezogen. Das sind

- eine Fläche auf der Ostseite der vorhandenen Betriebszufahrt und
 - eine Fläche auf der Westseite der Mühlenleine südlich der vorhandenen Betriebsgebäude.
- Die Abgrenzung der Flächen ist auf die Fläche abgestimmt, die mit der II. Änderungsverordnung aus dem LSG entlassen wird.

Die Lage der **Fläche für die Lkw-Stellplätze** ergibt sich aus ihrer Funktion: Die ankommenden Lkw sollen kurz nach dem Passieren der Brücke über die Mühlen-Leine so abgestellt werden, dass sie den Verkehr auf der Betriebszufahrt nicht beeinträchtigen. Auf der geplanten Fläche können sie warten, bis sie zur Abfertigung an der Reihe sind.

Die Lage der **Fläche für den Lagerplatz** für Firmenprodukte hat sich aus der Geländehöhe ergeben. Die Fläche liegt etwas höher als das umliegende Gelände und deshalb nicht in dem „vorläufig zu sichernden Überschwemmungsgebiet“ (ÜSG), das das NLKWN am 26.01.2011 festgelegt hat, und nur teilweise in dem durch Verordnung der Bezirksregierung Hannover vom 10.10.2001 festgestellten ÜSG. Das ist sehr wichtig. Die Höhenlage ist in dem Plan „Geländehöhen“ auf S. 10 an der gelben Farbe gut zu erkennen. Die Grenzen des „vorläufig

zu sichernden ÜSG“ und des durch VO festgestellten ÜSG sind in dem Plan auf S. 15 verdeutlicht.

Außerdem wird in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans die Fläche auf der Ostseite der Mühlenleine einbezogen, auf der die **Ausgleichsmaßnahme** für die Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts geplant ist.

Wesentliche nachteilige Auswirkungen auf die an das Plangebiet angrenzenden Flächen, die zu schädlichen Umwelteinwirkungen führen, sind nicht zu erwarten:

- Im Osten und Süden grenzen Grünland auf der Leineinsel, die Mühlen-Leine und landwirtschaftlich genutzte Flächen südlich der Leine und östlich der Mühlen-Leine an das Plangebiet. Die landwirtschaftliche Nutzung ist nicht besonders schutzbedürftig.
- Im Norden liegen nördlich der L 460 die Leine und landwirtschaftlich genutzte Flächen, die ebenfalls nicht besonders schutzbedürftig sind.
- Im Westen grenzen zunächst Grünland auf der Leineinsel und die Leine an das Plangebiet. Auf der Westseite der Leine liegt der Ortsrand von Schulenburg mit der Domäne Calenberg auf der Südseite der L 460. Sie liegen so weit entfernt, dass keine wesentlichen nachteiligen Auswirkungen zu erwarten sind.

Der Grundsatz der Konfliktbewältigung wird daher bei der Abgrenzung des Plangebiets eingehalten.

4. Anpassung an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB)

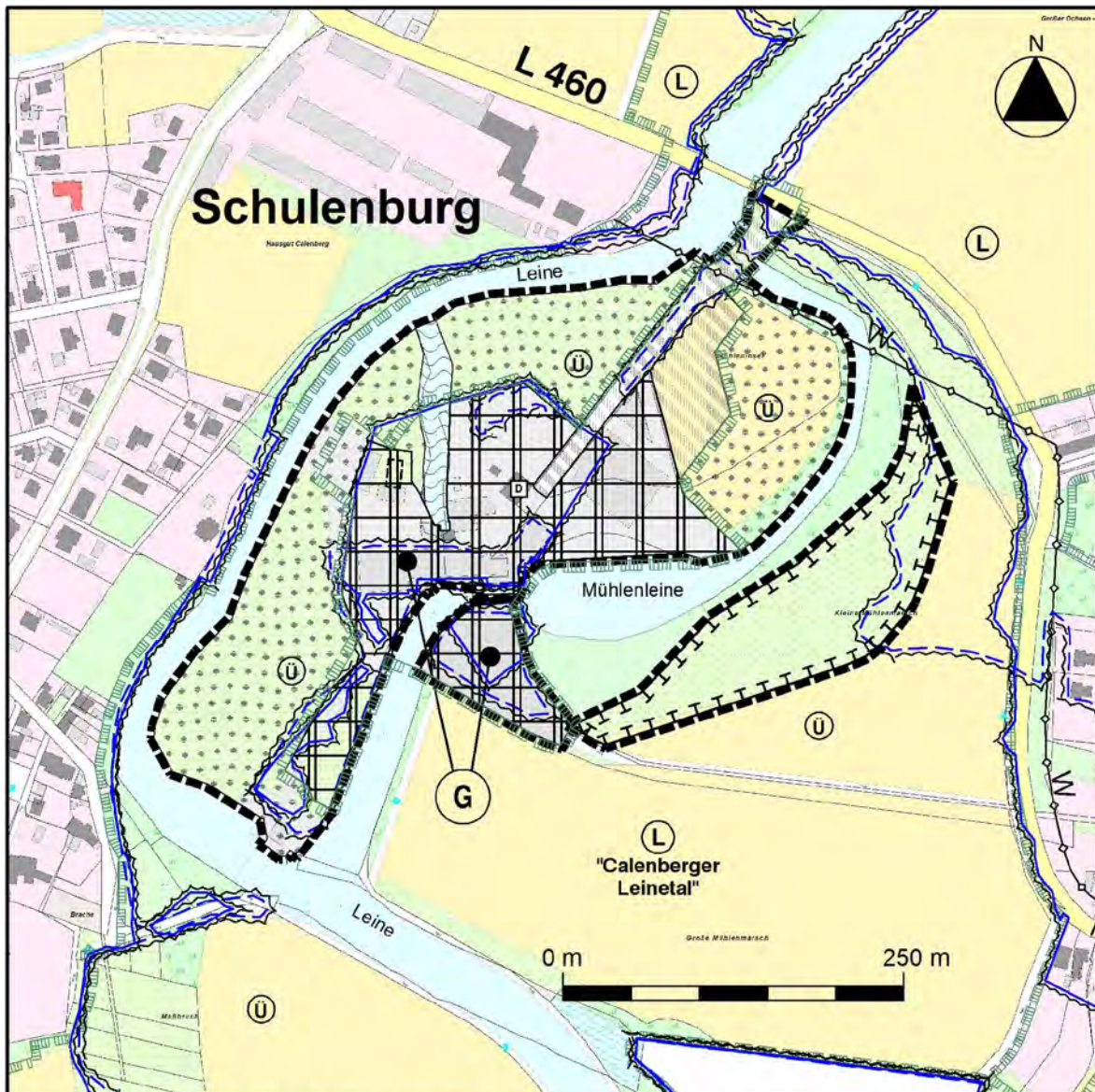
Dieser Bebauungsplan ist, wie alle Bauleitpläne, den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese ergeben sich zunächst aus dem **Regionalen Raumordnungsprogramm 2016 der Region Hannover (RROP 2016)**, das am 10.08.2017 in Kraft getreten ist.

In ihrer Stellungnahme zum 3. Entwurf des Bebauungsplans (Schreiben vom 13.07.2017) hat die Region mitgeteilt, dass die Planung mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist. In Bereichen des Plangebiets sei ein Vorsorge- bzw. Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft festgelegt. Alle Planungen und Maßnahmen sollten so abgestimmt werden, dass diese Gebiete in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden (siehe RROP 2016 3.1.2 Ziffer 04). Da die Untere Naturschutzbehörde ihre Belange nicht berührt sähe, bestünden keine Anregungen oder Bedenken.

5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Pattensen entwickelt. Die Stadt stellt für das Plangebiet zeitlich parallel zum Bebauungsplan die 33. Änderung des Flächennutzungsplans (Schulenburg, Calenberger Mühle) auf. Mit ihr wird das Plangebiet als „gewerbliche Baufläche“ (G) und als private Verkehrsfläche dargestellt (vgl. den folgenden Plan). Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 216 sind daraus entwickelt.

Eine Abweichung hat sich bei der Konkretisierung der Planung ergeben: Von der Betriebszufahrt, die mit der 33. Änderung vollständig als „private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ dargestellt wird, wird im Bebauungsplan der Abschnitt von der L 460 bis zur Brücke über die Mühlen-Leine als „öffentliche Straßenverkehrsfläche“ festgesetzt, um eine Forderung der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr zu erfüllen. An der Nutzung der Fläche ändert sich dadurch nichts. Die Abweichung liegt im Rahmen des „Entwickelns“.








Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2015 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Planzeichenerklärung

-  Gewerbliche Baufläche
-  private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Betriebszufahrt und LKW-Stellplätze
-  private Grünfläche
Zweckbestimmung: Grünland
-  Wasserfläche
-  Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege, und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, hier: Auwald
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 33. Änderung

Nachrichtliche Übernahmen und Vermerke

-  Umgrenzung von Flächen für den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses: vorläufig zu sicherndes Überschwemmungsgebiet (Stand: 21.01.2011)

-  Umgrenzung von Flächen für den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses: gemäß Verordnung der Bezirksregierung Hannover vom 10.10.2001
-  Grenze des Landschaftsschutzgebiets "Calenberger Leinetal" - geplant
-  Einzelanlage (unbewegliche Kulturdenkmal), die dem Denkmalschutz unterliegt
-  Wasserleitung

33. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Pattensen

(Schulenburg,
Calenberger Mühle)

Bearbeitung:

Konkordiastraße 14A
30449 Hannover
☎ (05 11) 44 82 89
Fax (05 11) 45 34 40
Internet: www.eike-geffers.de
E-Mail: geffers@eike-geffers.de

Eike Geffers
Beratender Volkswirt
für kommunale und
städtische Planung

6. Interkommunales Abstimmungsgebot (§ 2 Abs. 2 BauGB)

Nach § 2 Abs. 2 BauGB sind die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen. Dieses Abstimmungsgebot ist verletzt, wenn von einem Bauleitplan „unmittelbare Auswirkungen gewichtiger Art“ auf eine Nachbargemeinde ausgehen. Bei diesem Bebauungsplan ist das offensichtlich nicht der Fall. Die Grenze zu der nächstgelegenen Nachbargemeinde Nordstemmen im Landkreis Hildesheim liegt im Osten rd. 700 m vom Ostrand des Plangebiets entfernt und im Süden rd. 300 m. Die dort beginnenden Flächen werden land- und forstwirtschaftlich genutzt. Nutzungen, die erheblich beeinträchtigt werden könnten, gibt es dort nicht. Die Gemeinde Nordstemmen hat außerdem im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung mitgeteilt (Mail vom 21.08.2014), dass sie keine Bedenken hat. Das Abstimmungsgebot wird daher nicht verletzt.

II. Rahmenbedingungen

1. Geländeverhältnisse

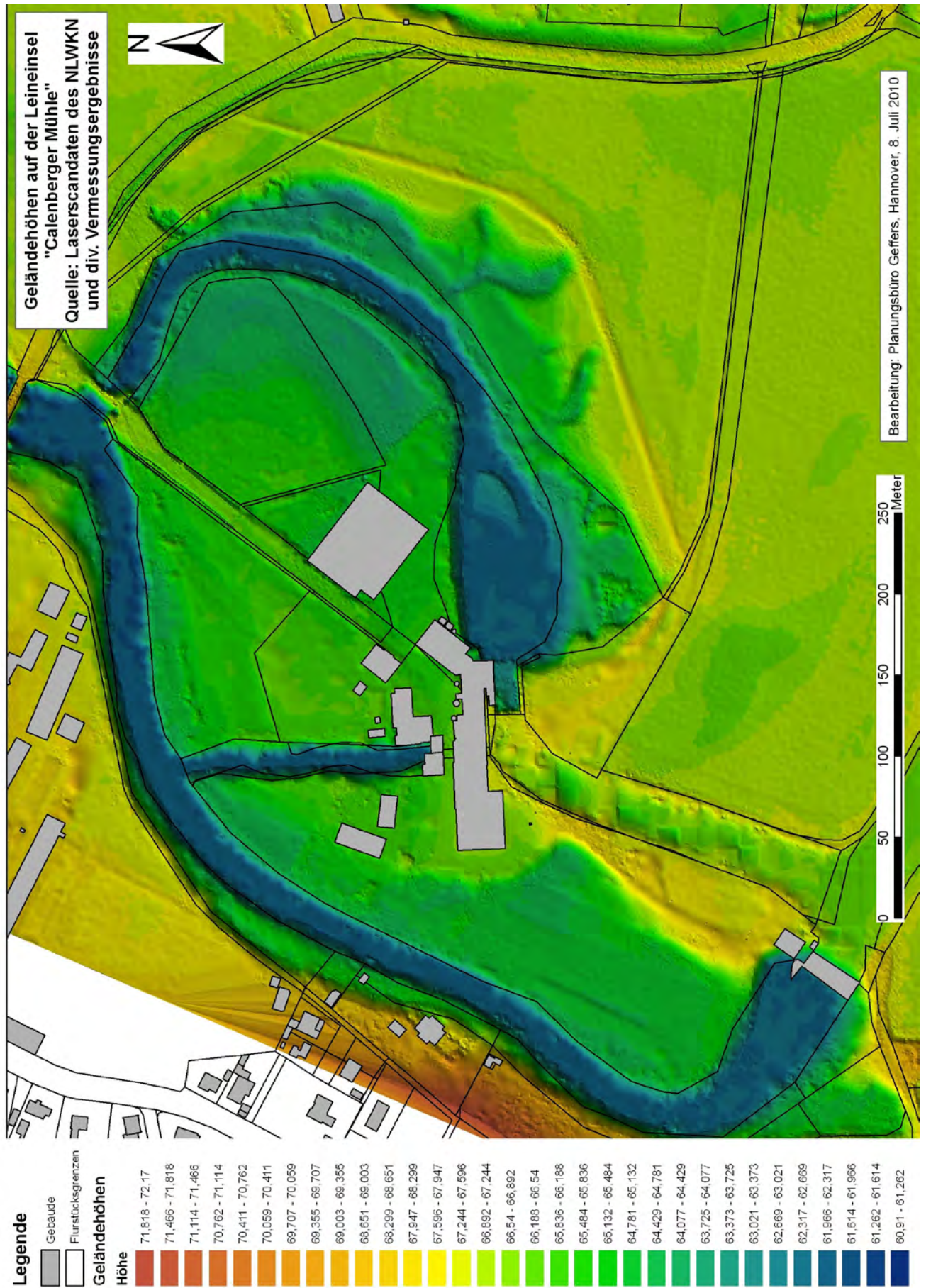
Die Situation auf der Leineinsel „Calenberger Mühle“ lässt sich auf dem **Luftbild** oben auf S. 4 erkennen.

Die Leineinsel ist entstanden durch die Leine, die an der Westseite vorbeifließt, und durch die „Mühlen-Leine“, die an der Ostseite vorbeifließt. Leine und Mühlen-Leine, die von Süden nach Norden fließen, werden am Südrand der Leineinsel aufgestaut. Von der „Mühlen-Leine“ vor dem Stau fließt Wasser in einem Verbindungsgraben zur Leine hinter dem Stau hinunter. Es wird zur Elektrizitätserzeugung genutzt.

Die Zufahrt auf das Betriebsgelände des Gewerbebetriebs auf der Leineinsel erfolgt von Norden von der L 460 unmittelbar östlich der Straßenbrücke über die Leine. Die Leinebrücke ist eine historische Dreibogenbrücke, die 1751 erbaut und 1990 renoviert wurde. Sie ist nur einspurig im Wechsel befahrbar. Für sie gilt eine Gewichtsbeschränkung auf **maximal 18 t** und eine Geschwindigkeitsbeschränkung auf **10 km/h**.

Die Zufahrt führt über eine Brücke über die „Mühlen-Leine“. Anschließend liegen auf beiden Seiten Freiflächen. Es folgen auf der Ostseite zunächst das neue dreieckige Bürogebäude, ein großes Lagergebäude (helles Dach) und ein Parkplatz. Daran schließen sich die großen Betriebsgebäude an bis zu einem weiteren Lagergebäude (weißes Dach). Auf der Ostseite der „Mühlen-Leine“ außerhalb der Leineinsel gibt es einen Lagerplatz mit der Zufahrt über eine Brücke. Vgl. auch das Foto auf S. 11!

Entscheidend für die bestehende und zukünftige Nutzung der Leineinsel sind die Geländehöhen. Sie ergeben sich aus dem Plan auf S. 10. Die Farben zeigen die Geländehöhen, **nicht** die Nutzung. Deshalb sind **die aufgestauten Teile der Leine und der „Mühlen-Leine“** nicht blau, sondern, weil sie höher liegen, grün-gelb. Wichtig für den vorhandenen Gewerbebetrieb sind die Flächen, die außerhalb des Überschwemmungsgebiets der Leine (ÜSG) liegen bzw. bei denen das Risiko einer Überschwemmung bei einem Hochwasser der Leine sehr gering ist. Das sind die Fläche, die im Plan gelb oder hellgrün erscheinen. Vgl. dazu auch die Angaben zum „vorläufig zu sichernden ÜSG“, zum durch VO festgestellten ÜSG und zur Hochwassergefahrenkarte in Abschnitt III.4, S. 13 und im Umweltbericht, Abschnitt V.2.b), S. 24!



Plan mit Geländehöhen

2. Bodenbeschaffenheit und Altlasten

Der wesentliche Teil des Plangebiets wird bereits von dem vorhandenen Gewerbebetrieb, wie beschrieben, als Betriebsgelände genutzt. Die Fläche an der Ostseite der Zufahrt im Norden und die Fläche auf der Westseite der Mühlen-Leine im Süden, auf denen die Lkw-Stellplätze und der Lagerplatz geplant sind, werden als Grünland genutzt.

Bei dem Grünland handelt es sich nach der Bodenart um Lehm (L) und sandigen Lehm (sL) der Zustandsstufen 2 und 3. Nach der Entstehungsart sind es Alluvialböden (Al), d. h. Flussablagerungen aus der Nacheiszeit (Schwemmlandböden). Die Ertragsfähigkeit ist hoch. Boden- und Ackerzahl liegt zwischen 70 und 87. (Die ertragsfähigsten Böden haben die Wertzahl 100.)

Für den Bebauungsplan interessiert in erster Linie die Frage, ob sich der Boden für die geplante gewerbliche Nutzung eignet. Eine Bodenuntersuchung gibt es für die Freiflächen im Plangebiet noch nicht. Nach den Erfahrungen mit den bebauten Flächen geht die Stadt davon aus, dass der Boden eine ausreichende Tragfähigkeit für die Lkw-Stellplätze und für die Lagerung der Firmenprodukte besitzt.

Die Freiflächen werden landwirtschaftlich genutzt und zwar als Grünland. Hinweise auf Böden, die mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Altlasten), besitzt die Stadt nicht. Die Region Hannover hat aber im Schreiben vom 22.09.2014 aus bodenschutzbehördlicher Hinweise auf eine altlastenverdächtige Fläche gemäß § 2 Abs. 4 des BBodSchG gegeben. Vgl. dazu die Ausführungen im Umweltbericht zum Schutzgut „Boden“ (Abschnitt V.2.a), S. 21)!

3. Baulich genutzte Flächen, Freiflächen, Zustand von Natur und Landschaft

Den Hauptteil des Plangebiets bildet die Leineinsel „Calenberger Mühle“. In der Mitte liegt das Betriebsgelände der Fa. JRS. Die Flächen nördlich davon beiderseits der Zufahrt und südlich werden als Grünland genutzt.

Das folgende Luftbild vom Betriebsgelände (Blick von Nordwesten) vermittelt einen Eindruck von der Größe des Betriebs (vgl. auch das Luftbild auf S. 4). Die hohen Gebäude rechts im Bild sind **ca. 33 m hoch**.



Photo Copyright Fa. JRS (www.jrs.de/jrs_de/calenberg.php)

Auf der Ostseite der „Mühlen-Leine“, die am oberen Bildrand zu sehen ist, gibt es eine Fläche, die höher liegt. Sie ist asphaltiert und über eine Brücke mit dem Betriebsgelände verbunden (im Bild rechts oben). Sie wird als Lagerplatz für die sog. Big-Bags genutzt, in denen das Hauptprodukt des vorhandenen Gewerbebetriebs verpackt wird.

Der Zustand von Natur und Landschaft wird im Umweltbericht in Abschnitt V. (ab S. 20) dargestellt.

III. Begründung der Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Zweck des Bebauungsplans ist die Sicherung von Bestand und Entwicklung des vorhandenen Gewerbebetriebs auf der Leineinsel „Calenberger Mühle“. Es handelt sich um einen „nicht erheblichen belästigenden Gewerbebetrieb“. Im Betrieb gibt es keine „genehmigungsbedürftigen Anlagen“ gem. 4. BImSchV, für die das Genehmigungsverfahren nach § 10 BImSchG mit Öffentlichkeitsbeteiligung durchzuführen ist. Solche Anlagen sind auch nicht geplant. Außerdem gibt keinen Lkw-Verkehr während der Nachtzeit. Diese Nutzung entspricht der Zweckbestimmung eines „Gewerbegebiets“ (GE).

§ 8 BauNVO

Gewerbegebiete

(1) Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Die Stadt Pattensen möchte **kein** Gewerbegebiet schaffen, in dem sich Gewerbebetriebe aller Art ansiedeln können. Der Standort auf der Leineinsel soll nur für den vorhandenen Betrieb zur Verfügung stehen. Um dies zu erreichen, wird das Gewerbegebiet im Verhältnis zu den anderen Gewerbegebieten in der Stadt gegliedert und als „**Gewerbegebiet, eingeschränkt**“ (**GEe**) festgesetzt. Es werden nur Gewerbebetriebe, Lagerhäuser und Lagerplätze zugelassen, die wie der vorhanden Betrieb Pflanzenfaser-Produkte verarbeiten oder mit der dafür genutzten Prozesstechnik in unmittelbarem Zusammenhang stehen. Als **GEe** wird nur das vorhandene Betriebsgelände festgesetzt.

Die Fläche außerhalb der Leineinsel, die zum vorhandenen Betriebsgelände gehört und über eine Brücke mit dem übrigen Betrieb verbunden ist, wird bisher nur als Lagerplatz für Big-Bags genutzt. Dabei soll es auch in Zukunft bleiben. Die Erweiterungsfläche an der Westseite der Mühlen-Leine südlich der vorhandenen Betriebsgebäude soll ebenfalls nur als Lagerplatz genutzt werden. Die beiden Flächen und die Brücke über die Mühlenleine zu der Lagerfläche auf der Ostseite werden dafür als „**Gewerbegebiet, Lagerplatz**“ (**GE_L**) festgesetzt, in dem nur Lagerplätze für Firmenprodukte mit einer Höhe von nicht mehr als 3,0 m zulässig sind.

2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Das Maß der baulichen Nutzung wird so festgesetzt, dass die geschilderten Zielvorstellungen für die geplante Bebauung des Plangebiets erreicht werden. Dafür genügt es grundsätzlich, die **Grundflächenzahl (GRZ)** und die **Zahl der Vollgeschosse** festzusetzen (§ 16 Abs. 3 BauNVO). Damit wird die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke zweckmäßig und leicht nachvollziehbar geregelt. Ergänzend wird die zulässige Höhe der Anlagen begrenzt.

Die GRZ begrenzt die Überbauung der Grundstücke. Durch die Einschränkung der GRZ werden die Freiflächen gesichert. Der vorhandene Gewerbebetrieb benötigt Betriebsgebäude für die Verarbeitung der Fasern, für das Lagern der Vor- und Fertigprodukte, für Büros und für Betriebswohnungen sowie befestigte Flächen für das Abstellen von Fahrzeugen. Dafür wird eine **GRZ von 0,6** zugelassen. Für die beiden Lagerplätze, die weitgehend befestigt werden müssen, wird ebenfalls eine GRZ von 0,6 zugelassen. Außerdem wird eine Überschreitung der festgesetzten GRZ durch Garagen, Nebenanlagen und Zufahrten (§ 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO) bis zu einer GRZ von 0,9 zugelassen.

Für die Gebäude auf dem vorhandenen Betriebsgelände werden zwei Vollgeschosse zugelassen. Außerdem wird die Höhe der baulichen Anlagen auf dem vorhandenen Betriebsgelände begrenzt, um zusätzliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds zu vermeiden: Für den Bereich mit den hohen Gebäuden werden die vorhandenen 33 m weiterhin zugelassen. Im

übrigen Bereich wird die Höhe auf 12 m begrenzt. Auf den Lagerplätzen wird nur eine Höhe von 3 m zugelassen.

Die Festsetzung einer **Bauweise** ist für den vorhandenen Gewerbebetriebe nicht erforderlich. Die Betriebsgebäude können in offener oder geschlossener Bauweise errichtet werden.

Die **überbaubaren Grundstücksflächen** werden durch **Baugrenzen** geregelt. Sie sind so festgesetzt, dass die vorhandenen Gebäude und die dazwischen liegenden Freiflächen erfasst werden und dass am Rand des Gewerbegebiets die vorhandenen Freiflächen erhalten bleiben.

Bei den beiden Lagerplätzen wird die überbaubare Grundstücksfläche so festgesetzt, dass die festgesetzte GE_L-Fläche bis auf einen Randstreifen genutzt werden kann.

3. Verkehrsflächen

Die vorhandene Betriebszufahrt wird von der Brücke über die Mühlen-Leine nach Süden als private Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Grundstückszufahrt“ festgesetzt.

Die Fläche für die geplanten Lkw-Stellplätze an der Ostseite der Zufahrt wird als private Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „LKW Stellplätze“ festgesetzt. Auf ihr sind nur Stellplätze für Lastkraftwagen mit Zufahrten zulässig.

Der Abschnitt der L 460, in den die Betriebszufahrt einmündet, und die Betriebszufahrt von der L 460 bis zur Brücke über die Mühlen-Leine werden als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Stadt wollte zunächst die gesamte Betriebszufahrt als private Verkehrsfläche lassen. Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr hat aber im Beteiligungsverfahren für die Betriebszufahrt eine öffentliche Straße gefordert. Der Abschnitt südlich der Brücke über die Mühlen-Leine liegt innerhalb des Betriebsgeländes. Dort würde eine öffentliche Straße den Betrieb beeinträchtigen. Die Verkehrssicherungspflicht wäre nur schwer zu erfüllen. Deshalb soll es dort bei der privaten Verkehrsfläche bleiben.

4. Private Grünflächen und Erhaltungsbindungen

In das Plangebiet wird der zum vorhandenen Wohnhaus gehörende Hausgarten einbezogen. Er wird in Übereinstimmung mit der bestehenden Nutzung als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ festgesetzt.

Im Plangebiet liegt außerdem eine Fläche mit dem Biotop „Alter Streuobstbestand“. Sie wird ebenfalls als private Grünfläche festgesetzt. Für den Baubestand wird eine Erhaltungsbindung festgesetzt.

An der Zufahrt ins Plangebiet stehen 3 Schwarzpappeln, die erhalten werden müssen. Für sie werden ebenfalls Erhaltungsbindungen festgesetzt.

5. Wasserfläche

Der Verbindungsgraben, in dem Wasser aus der „Mühlen-Leine“ zur Elektrizitätserzeugung in die Leine abgeleitet wird, wird als „Wasserfläche“ festgesetzt.

6. Ausgleichsfläche „Auwald“

Für die Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, die bei der geplanten Nutzung des Plangebiets entsteht, ist ein Ausgleich notwendig. Geplant ist die Entwicklung eines Auwalds auf einer 1,91 ha großen Fläche an der Ostseite der Mühlenleine, die dafür als „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ festgesetzt. Die Zweckbestimmung wird durch eine textliche Festsetzung konkretisiert. Geplant ist die Entwicklung von drei Waldzonen mit einem Weiden-Auwald, einem Eichen-

Eschen-Auwalds und einem feuchten Eichen-Hainbuchenwald. Vgl. dazu die Erläuterungen im Umweltbericht (Abschnitt V.3, S. **Fehler! Textmarke nicht definiert.**)!

7. Nachrichtliche Übernahmen

Das Plangebiet ist vom **Landschaftsschutzgebiet „Calenberger Leinetal“** (LSG-H 70) umgeben. Es liegt mit Ausnahme der Fläche für die Ausgleichsmaßnahme auf der Ostseite der Mühlenleine nicht im LSG. Die geplante Grenze ist nachrichtlich übernommen. Zum Stand der Planung vgl. oben Abschnitt I.1.b) S. 5!

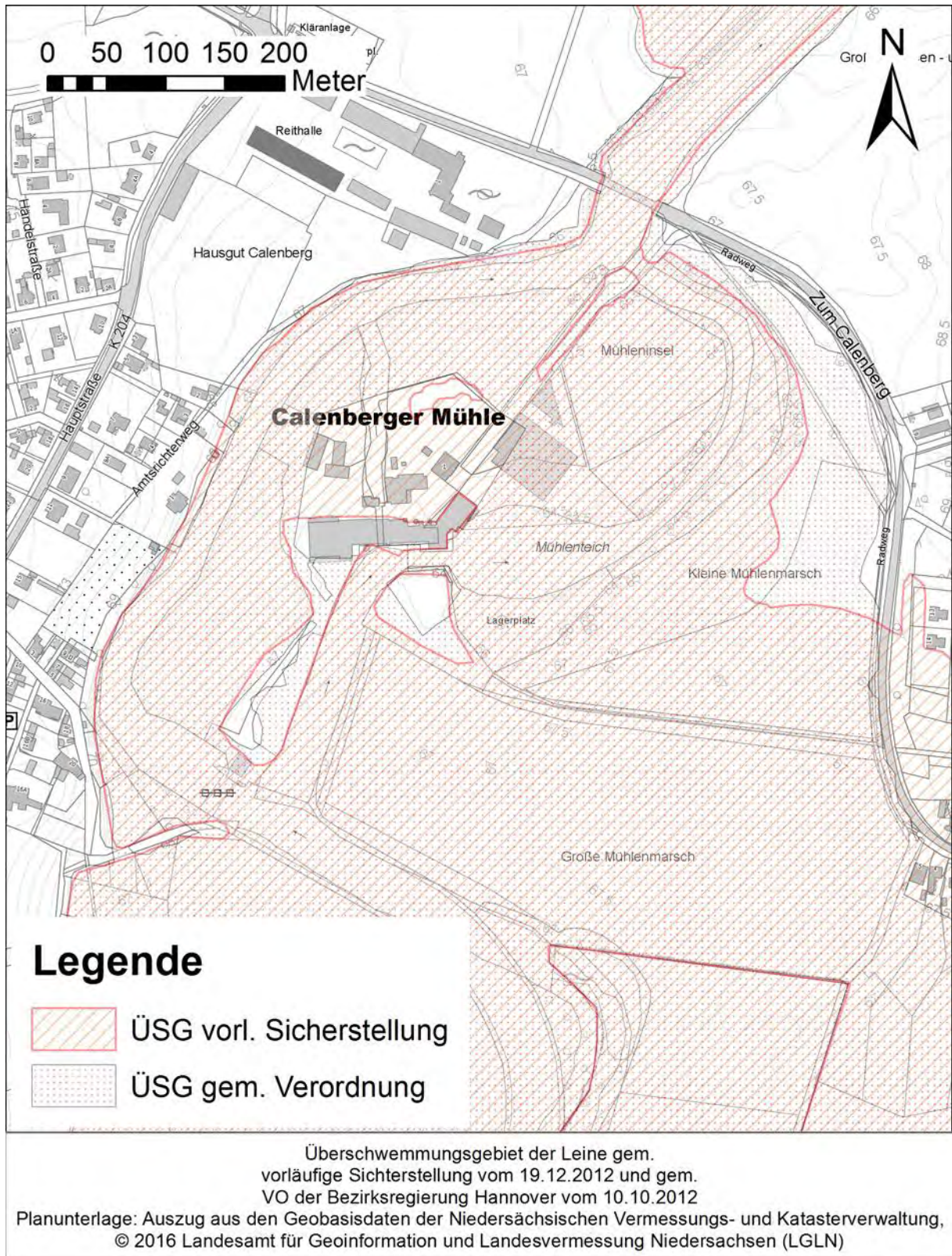
Das Plangebiet liegt außerdem im **Überschwemmungsgebiet (ÜSG) der Leine**. Für das ÜSG gibt es zunächst die **Verordnung der Bezirksregierung Hannover vom 10.10.2001**. Danach liegt das damalige Betriebsgelände der Fa. JRS nicht im ÜSG. Bebaute Flächen wurden aus dem ÜSG herausgelassen. Vgl. den folgenden Plan!

Die damalige Regelung gilt weiterhin. Sie wird aber überlagert durch eine neue Regelung: Inzwischen müssen auch bebaute Flächen in das ÜSG einbezogen werden. Bei der Abgrenzung werden allein die Geländeverhältnisse berücksichtigt. Das hat zum **„vorläufig zu sichernden ÜSG“** geführt, dessen Abgrenzung das **NLWKN am 26.01.2011** festgelegt hat. Danach liegen zusätzliche Flächen im ÜSG. Es gibt aber auch Flächen, die zwar im ÜSG gem. VO liegen aber nicht im „vorläufig zu sichernden ÜSG“.

Die Abgrenzung des „vorläufig zu sichernden ÜSG“ wird zur Zeit überarbeitet. Die Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie der EU (Richtlinie 2007/60/EG) war Anlass für eine Neuberechnung der Überschwemmungsgebietsgrenzen mit einem 2-dimensionalen Rechenmodell. Die Ergebnisse werden zur Zeit vom NLWKN ausgewertet und zur Neuabgrenzung des „vorläufig gesicherten ÜSG“ führen. Aus den Ergebnissen hat das NLWKN aber bereits Hochwassergefahrenkarten veröffentlicht. Aus ihnen ergibt sich, dass der Änderungsbereich bei einem HQ100 größtenteils nicht überschwemmt wird. Vgl. dazu den Kartenausschnitt und die Erläuterungen im Umweltbericht, Abschnitt V.2.b), S. 24!

Die neue Abgrenzung des ÜSG, an der das NLWKN zur Zeit arbeitet, wird die beiden Abgrenzungen ablösen. Die Region Hannover als Untere Wasserbehörde hat dazu erklärt (Stellungnahme zum Entwurf der vom 29.05.2015), dass bis zur Neufestlegung beide Grenzen beachtet werden müssen. Sie sind daher beide in der Planzeichnung des Bebauungsplans nachrichtlich übernommen.

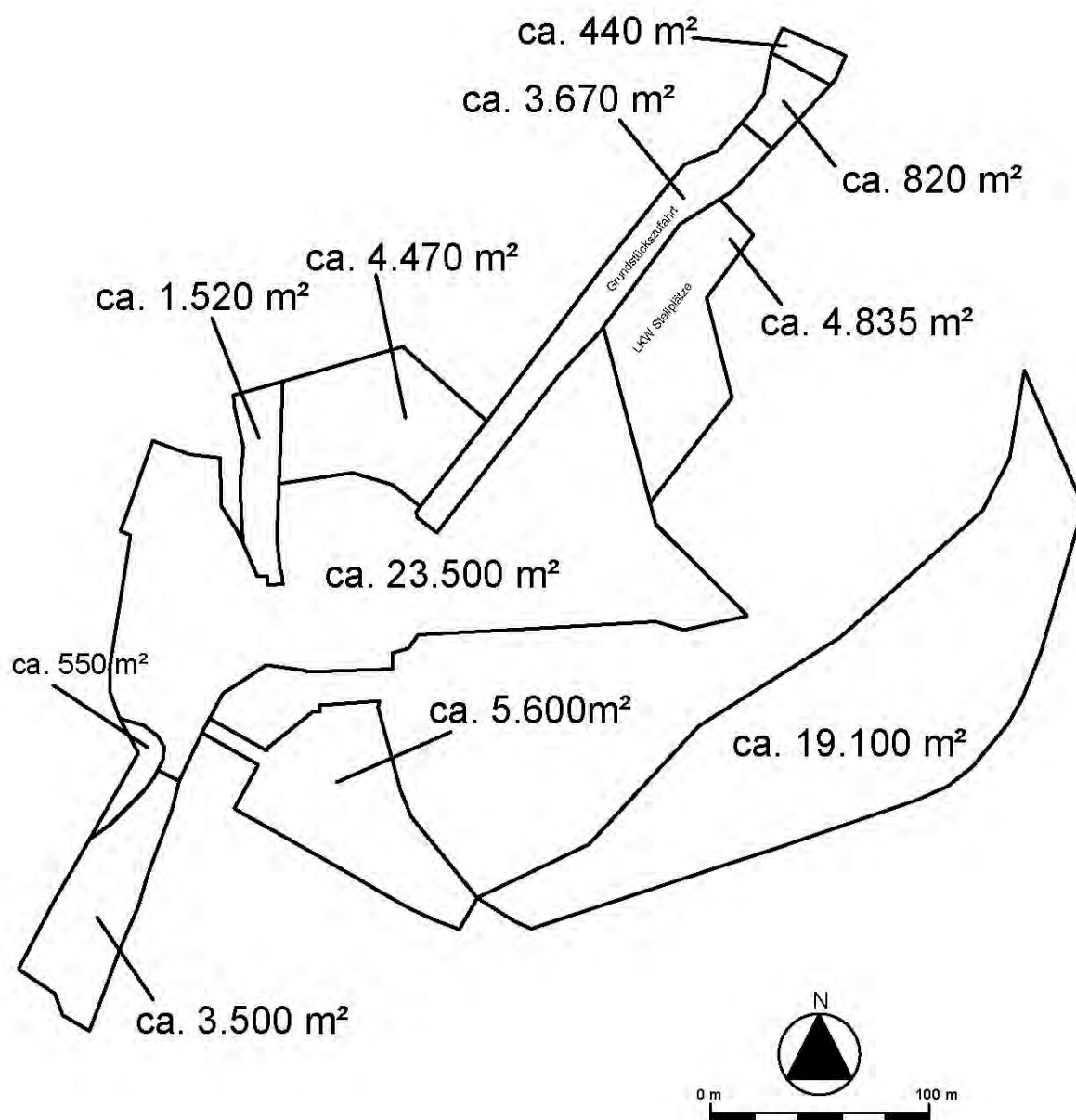
Das Wohn- und Bürohaus auf der Westseite der Betriebszufahrt ist ein **Baudenkmal**. Es ist in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen. Auch die **Leinebrücke** im Verlauf der L 460 an der Nordwestecke außerhalb des Plangebiets, eine historische Dreibogenbrücke, die 1751 erbaut und 1990 renoviert wurde, ist ein Baudenkmal.



8. Flächenübersicht

Die Lage der festgesetzten Flächen ergibt sich aus der Tabelle und dem Plan:

Art der Nutzung		Fläche (m²)	Fläche (m²)	Anteil (%)
Gewerbegebiet G_{Ee} und G_{EL}			32.600	47,9%
davon	Bestand (G _{Ee})	23.500		
	Lagerplatz östlich Leineinsel, vorh.	5.600		
	Lagerplatz, geplant	3.500		
Verkehrsflächen			9.765	14,4%
davon	öffentl. Straßenverkehrsfl. L 460	440		
	öffentl. Straßenverkehrsfl. Zufahrt	820		
	private Verkehrsfläche: Zufahrt	3.670		
	private Verkehrsfläche: Lkw Stellpl.	4.835		
private Grünflächen			5.020	7,4%
davon	Hausgarten	4.470		
	Obstbaumwiese	550		
Wasserfläche			1.520	2,2%
Fläche für Maßnahmen (Ausgleichsfläche)			19.100	28,1%
Gesamtfläche			68.005	100,0%



Flächen im Plangebiet

IV. Abwägung: öffentliche Belange ohne die Belange des Umweltschutzes

1. Belange der Wirtschaft, Arbeitsplätze

Der Bebauungsplan fördert die Belange der Wirtschaft und die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (§ 1 Abs. 6 Nr. 8.a und 8.c BauGB). Für einen großen Gewerbebetrieb mit ca. 70 Arbeitsplätzen, der hochwertige, natürliche Faserstoffe herstellt, werden dringend benötigte Abstellflächen für Lkw und Lagerflächen geschaffen. Das ist ein öffentlicher Belang, der für die Stadt großes Gewicht hat. Ihn zu fördern ist das wesentliche Ziel des Bebauungsplans.

2. Belange der Landwirtschaft

Durch den Bebauungsplan werden ca. 0,9 ha Grünland auf der Leineinsel einer baulichen Nutzung zugeführt und 1,9 ha Grünland östlich der Mühlenleine werden zu einem Auwald entwickelt. Das Grünland auf der Leineinsel hat für die Landwirtschaft nur sehr geringe Bedeutung. Das gilt auch für das Grünland der Ausgleichsfläche. Die Belange der Landwirtschaft werden daher nicht beeinträchtigt.

3. Verkehrserschließung, Ver- und Entsorgung

Eine geordnete Verkehrserschließung des Plangebiets ist vorhanden. Der vorhandene Gewerbebetrieb hat eine direkte Zufahrt von der L 460, die nur rd. 60 m östlich der historischen Leinebrücke (Baudenkmal) liegt. Die Brücke ist relativ schmal. Für sie gilt eine Gewichtsbeschränkung auf maximal 18 t und eine Geschwindigkeitsbeschränkung auf 10 km/h. Der Kfz.-Verkehr fließt abwechselnd in nur eine Richtung, gesteuert durch eine Lichtsignalanlage. Dadurch kann der Zu- und Abgangsverkehr aus dem Plangebiet normalerweise problemlos in die Zufahrt einfahren oder aus ihr abfahren, wenn der Verkehr nach Westen Richtung Schulenburg fließt.

Es gibt gelegentlich einen Rückstau auf die L 460, wenn zu viele ankommende und abfahrende Lkw die Zufahrt „verstopfen“. Der Betrieb plant aber Lkw-Stellplätze an seiner Zufahrt auf der Leineinsel. Die dafür benötigte Fläche wird für diesen Zweck festgesetzt. Mit den neuen Stellplätzen kann der Betrieb den Zu- und Abgangsverkehr so steuern, dass ein Rückstau auf die L 460 vermieden wird. Die Belange der Kfz.-Verkehrs werden daher gefördert.

Die **Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr**, Geschäftsbereich Hannover, hat im Rahmen der Beteiligung für die Verkehrserschließung des Plangebiets eine Erschließungsstraße gefordert, die als öffentliche Gemeindestraße gewidmet ist. Die Stadt hat das zunächst abgelehnt. Aber um die Entwicklung des Betriebs nicht durch einen Rechtsstreit mit der Landesbehörde zu beeinträchtigen, erfüllt die Stadt die Forderung: Die Zufahrt von der L 460 bis zur Brücke über die Mühlen-Leine wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Zufahrt wird daher im Zuge der Durchführung des Bebauungsplans Gemeindestraße. Die Landesbehörde hat dem zugestimmt (Stellungnahme vom 07.07.2017) und mitgeteilt, dass der Ausbaustandard der Einmündung im Bereich der historischen Leinebrücke Schulenburg ausreichend ist und nicht zu Problemen mit dem fließenden Verkehr auf der Landesstraße führt.

Die Ver- und Entsorgungsanlagen für die Leineinsel sind vorhanden. Die Nutzung der Erweiterungsflächen erfordert keine zusätzlichen Anlagen.

Die **Avacon AG** hat aber im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung darauf hingewiesen (Schreiben vom 21.08.2014), dass sich im Plangebiet Mittelspannungsleitungen befinden.

Eine Überbauung und eine Bepflanzung mit Bäumen, die den Bestand der Leitungen beeinträchtigen könnten, sei nicht gestattet. Der Hinweis wird bei der Durchführung des Bebauungsplans beachtet.

Die **Deutsche Telekom Technik GmbH** hat im Rahmen der Beteiligung zwar mitgeteilt, dass sie keine Bedenken hat. Sie hat aber Leitungspläne beigelegt. Ihre Leitungen müssen bei der Durchführung der Planung berücksichtigt werden.

Der **aha Zweckverband Abfallwirtschaft Region Hannover** hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung (Schreiben vom 17.09.2014) zwar mitgeteilt, dass er keine Bedenken hat, weil er davon ausgeht, dass die Belange der Abfallentsorgung durch die geplanten Vorhaben nicht berührt werden. Er hat aber auf Folgendes hingewiesen: Sollte es im Zuge der Planungsumsetzung notwendig werden, den vor Ort befindlichen Abfallcontainer umzustellen, bittet er um Kontaktaufnahme mit seiner Betriebsstätte Laatzen, Mannheimer Straße 4, 30880 Laatzen, Tel.: 9911-67823 oder 67822.

Die Region Hannover hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung (Schreiben vom 22.09.2014) zum **Brandschutz** folgendes mitgeteilt:

Bestandteil der Planung sind zwei Erweiterungsflächen für Lkw-Stellflächen sowie ein Lagerplatz für Firmenprodukte. Diesbezüglich wird hiermit – hinsichtlich des Löschwasserbedarfes sowie der Zugänglichkeit / Zuwegung, Aufstell- und Bewegungsflächen für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge – auf bestehende Baugenehmigungen verwiesen. Wesentliche Änderungen bzw. Besonderheiten des geplanten Lagerplatzes sind im Einzelfall zu prüfen und es können ggf. andere oder weitere brandschutztechnische Forderungen gestellt werden.

Der Hinweis wird bei der Durchführung des Bebauungsplans beachtet.

4. Belange des Hochwasserschutzes

Vgl. dazu die Ausführungen im Umweltbericht, Abschnitt V.2b), S. 24!

V. Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

Der Umweltbericht ist ein gesonderter Teil der Begründung. Im Umweltbericht werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden, beschrieben und gewertet. Inhalt und Gliederung des Umweltberichts ergeben sich aus der Anlage 1 zum BauGB.

1. Einleitung

a) Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

Mit dem Bebauungsplan wird das Betriebsgelände eines vorhandenen Gewerbebetriebs mit 2,35 ha als „**Gewerbegebiet, eingeschränkt**“ (GEe) festgesetzt. Außerdem werden die Flächen für einen vorhandenen (0,56 ha) und einen geplanten (0,35 ha) Lagerplatz als „**Gewerbegebiet, Lagerplatz**“ (GEL) festgesetzt. Für die Betriebszufahrt (0,37 ha) und geplante Lkw-Stellplätze (0,48 ha) werden „private Verkehrsflächen“ festgesetzt. Es soll kein Gewerbegebiet entstehen, in dem sich alle in einem „Gewerbegebiet“ (GE) zulässigen Gewerbebetriebe ansiedeln können, sondern nur ein Gewerbegebiet für Betriebe wie den vorhandenen, der Pflanzenfaser-Produkte verarbeitet oder mit der dafür genutzten Technik andere Leistungen erbringt. Das GEe wird daher so eingeschränkt, dass nur die genannten Betriebe zulässig sind.

Von der Gesamtfläche des Plangebiets sind damit rd. 3,4 ha vorhandenes Betriebsgelände. Rd. 0,8 ha sind Erweiterungsflächen für Lkw-Stellplätze und Lagerplatz, die bisher als Grünland genutzt werden. Mit der geplanten Erweiterung sollen Bestand und Entwicklung des vorhandenen Betriebs und seiner Arbeitsplätze gesichert werden.

Als Ausgleich für die Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts ist die Entwicklung eines Auwalds auf einer ca. 1,9 ha großen Fläche an der Ostseite der Mühlenleine geplant.

b) Darstellung der Ziele des Umweltschutzes

Im Folgenden werden die Ziele des Umweltschutzes, die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegt sind, dargestellt, soweit sie für den Bebauungsplan von Bedeutung sind, und es wird dargestellt, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt wurden.

Fachgesetze

Im Plangebiet gibt es einen Gewerbebetrieb, für den zwei Erweiterungsflächen geplant werden. Der Betrieb ist eine emittierende Nutzung. Für seine Immissionen sind das Bundes-Immissionsschutzgesetz und die Verordnungen und Verwaltungsvorschriften dazu anzuwenden: Für den Schutz vor Gewerbelärm gilt die TA Lärm. Für den Schutz vor Verkehrslärm gilt die Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV). Daneben ist außerdem die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für die Abwägung von Bedeutung.

Für die Auswirkungen der geplanten baulichen Nutzung auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild gilt die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) gem. § 1a Abs. 3 BauGB.

Fachpläne

Für das Plangebiet gibt es den Landschaftsrahmenplan der Region Hannover, Stand 2013. Die sich daraus ergebenden Ziele werden berücksichtigt, soweit dies mit dem Ziel des Bebauungsplans vereinbar ist. Wie die Bezeichnung deutlich macht, handelt es sich um einen

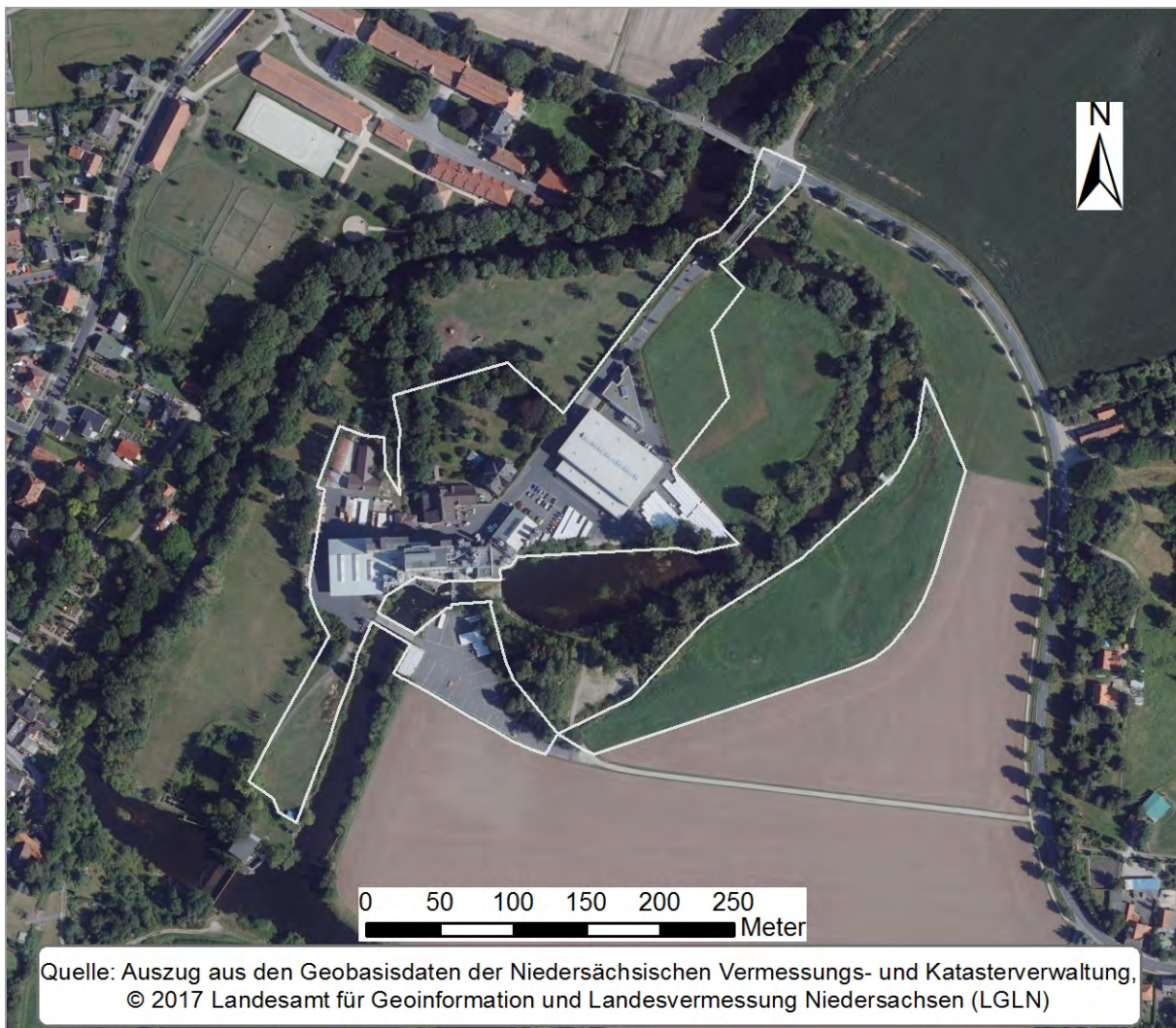
„Rahmenplan“ im Maßstab 1 : 50.000, dem sich keine konkreten Zielvorgaben entnehmen lassen, die für die Planungsebenen von Flächennutzungsplan und Bebauungsplan verbindlich sind.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

a) Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

Die Bestandsaufnahme umfasst die einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden.

Ein wesentlicher Teil des Plangebiets wird bereits von dem vorhandenen Gewerbebetrieb als Betriebsgelände genutzt. Für die Erweiterung des Betriebsgeländes werden im Plangebiet aber auch Freiflächen auf der Leineinsel nördlich und südlich des Betriebsgeländes als „private Verkehrsfläche“ und als „Gewerbegebiet, Lagerplatz“ (GEL) festgesetzt, die bisher landwirtschaftlich genutzt werden und zwar als **Grünland**. Die Uferstreifen mit den Bäumen an Leine und „Mühlen-Leine“ und das angrenzende Grünland werden nicht in das Plangebiet einbezogen. Sie sollen auf jeden Fall erhalten bleiben. Vgl. dazu das folgende Luftbild!



Luftbild von der Leineinsel „Calenberger Mühle“
mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans (= weiße Linie)
Bildflug 1. August 2016

Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, die durch die gewerbliche Nutzung von Grünland voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, sind

- der Boden, der durch Bauvorhaben versiegelt wird,
- das Oberflächenwasser, das nicht mehr flächig versickern kann,
- die Pflanzen und Tiere, die ihren Lebensraum verlieren,
- die freie Landschaft, die verloren geht und durch die gewerbliche Nutzung ersetzt wird, und
- das Landschaftsbild, das durch die Erweiterung des Gewerbebetriebs verändert wird.

Die Bedeutung dieser Schutzgüter für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild bestimmt die Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen. Die Beurteilung erfolgt auf der Grundlage der **„Naturschutzfachlichen Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“** (Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 1/94), die das Niedersächsische Landesamt für Ökologie (NLÖ) ursprünglich herausgegeben hat (Bearbeiter: Wilhelm Breuer), und die vom Niedersächsischen Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küstenschutz und Naturschutz (NLWKN), der inzwischen zuständig ist, aktualisiert wurden (Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 1/2006). Sie werden im Folgenden kurz als **„Hinweise“** bezeichnet. Die Bewertung der Biotope erfolgt nach den **„Einstufungen der Biotoptypen in Niedersachsen“** von Olaf von Drachenfels (Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 1/2012), die vom Niedersächsischen Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küstenschutz und Naturschutz (NLWKN) herausgegeben wurden.

Schutzgut „Boden“

Der Boden im Plangebiet ist unterschiedlich zu beurteilen:

- vorhandenes Betriebsgelände: „Befestigter Boden“, der für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts „geringe Bedeutung“ (Wertstufe 3) hat.
- Erweiterungsflächen „Grünland“: „stark überprägter Naturboden“, der für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts „allgemeine Bedeutung“ (Wertstufe 2) hat.

Ergänzend dazu hat die Region Hannover im Schreiben vom 22.09.2014 folgende Hinweise gegeben:

Aus bodenschutzbehördlicher Sicht wird darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet eine altlastenverdächtige Fläche gemäß § 2 Abs. 4 des BBodSchG befindet, da hier bedingt durch die Nutzung unter anderem als Getreidemühle und Kraftwerk sowie bei der Be- und Verarbeitung von Kunststoffen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenverunreinigungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit besteht.

Im Rahmen nachfolgender Baugenehmigungsverfahren auf dieser Fläche ist daher die Untere Bodenschutzbehörde der Region Hannover zu beteiligen.

Des Weiteren befindet sich der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Verbreitungsgebiet des Auelehms in der Leineaue. Stichprobenartige Untersuchungen des Oberbodens (0-60cm) in der Leineaue zwischen Jeinsen und Seelze haben eine Belastung des Auelehms mit den Schwermetallen Blei, Cadmium und Zink ergeben. Ursache dieser Belastung sind die schwermetallhaltigen Sedimentfrachten aus dem Harz, die mit dem Wasser der Innerste in die Leine transportiert werden und sich dort in der Flussaue als Auelehm ablagern.

Diese Hinweise werden bei der Durchführung des Bebauungsplans beachtet.

Schutzgut „Oberflächenwasser“ - Hochwasserschutz

Das Oberflächenwasser von den Freiflächen wird durch die Grünlandnutzung nur wenig verunreinigt. Es ist als „nicht belastet bis mäßig belastet“ einzustufen (Wertstufe 1). Das

Plangebiet liegt teilweise im Überschwemmungsgebiet der Leine. Die Belange des Hochwasserschutzes müssen beachtet werden. Siehe dazu unten Abschnitt V.2.b)!

Schutzgut „Pflanzen und Tiere“ - Artenschutz

Die Bewertung des Schutzguts „Pflanzen und Tiere“ ergibt sich aus dem Biotoptyp, dem die Flächen im Plangebiet zuzurechnen sind. Vgl. dazu die Tabellen auf S. 31!

Von der Ingenieurgesellschaft AGWA ist ein **„Biotop- und artenschutzfachliches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 216 „Calenberger Mühle“** der Stadt Pattensen (Region Hannover) ausgearbeitet worden. Das Gutachten wurde im September 2014 vorgelegt. Wesentliche Veränderungen haben seitdem im Untersuchungsgebiet nicht stattgefunden. Das Gutachten enthält eine Kartierung der Biotoptypen im Plangebiet und seiner Umgebung. Wichtig für diesen Bebauungsplan sind die Biotoptypen der beiden Erweiterungsflächen. Die vergrößerten Ausschnitte der Flächen aus dem **Plan „Biotoptypen“** auf S. 24 zeigen, dass innerhalb des Plangebiets nur eine kleine Fläche mit einem gesetzlich geschützten Biotop liegt: Am Nordrand der Erweiterungsfläche für den Lagerplatz für Firmenprodukte gibt es einen **„alten Streuobstbestand“ (HOA)**, der erhalten bleiben muss. Die übrigen Flächen sind keine gesetzlich geschützten Biotope:

- Die Erweiterungsfläche im Norden auf der Ostseite der Zufahrt ist *Intensivgrünland der Überschwemmungsbereiche* mit Grünlandnutzung (GI_{Am}) mit der Wertstufe II.
- Die Erweiterungsfläche im Süden ist *artenarmes Grünland und sonstiges mesophiles Grünland, artenärmer, das als Mähweide genutzt wird*, (GI/GMZ_{mw}) mit der Wertstufe II-III und artenarmes Intensivgrünland mit Beweidung (GI_w) der Wertstufe II.

An der Zufahrt ins Plangebiet wurden drei Schwarzpappeln kartiert, die ebenfalls erhalten bleiben müssen.

Pflanzen und Tiere, für die der Artenschutz gilt, wurden im Plangebiet nicht festgestellt.

Schutzgut „Landschaft und biologische Vielfalt“

Das Plangebiet erfasst die Leineinsel und eine als Lagerplatz genutzte Fläche an der Ostseite der „Mühlen-Leine“. Die Leineinsel ist Privatgelände, das nicht öffentlich zugänglich ist. Am Rande der Leineinsel stehen Bäume, die die vorhandene und geplante gewerbliche Nutzung optisch abschirmen. Die vorhandenen Betriebsgebäude überragen zwar teilweise die Bäume. Sie sind aber nur von wenigen Stellen von der L 460 zu sehen. Insgesamt wirkt sich die gewerbliche Nutzung der Leineinsel auf die umgebende Landschaft kaum aus.

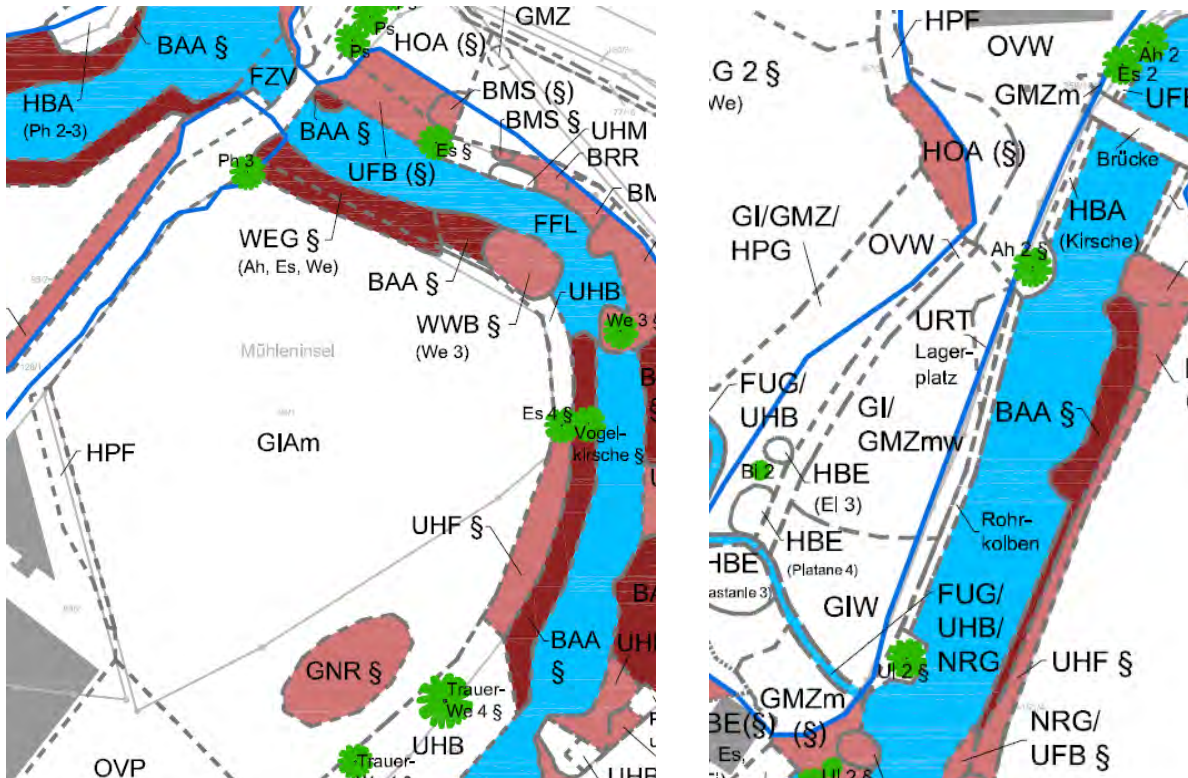
Der Lagerplatz an der Ostseite der „Mühlen-Leine“ ist eingegrünt. Er wird für Big-Bags genutzt, die hinter der Eingrünung kaum zu sehen sind.

Schutzgut „Landschaftsbild“

Das Landschaftsbild im Plangebiet ist von dem vorhandenen Gewerbebetrieb geprägt, der von Grünland umgeben ist.

Die Region Hannover hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung an der 33. Änderung des Flächennutzungsplans, die das Plangebiet erfasst, mitgeteilt (Schreiben vom 19.12.2013), dass der Landschaftsrahmenplan der Region Hannover für das Plangebiet eine hohe Bedeutung für das Landschaftsbild ausweist (zweithöchste Wertstufe). Der Landschaftsbildtyp „Gehölzreiche Wiesen- und Weidelandschaft der Flussauen“ sei einer der hochwertigsten Landschaftsbildtypen der Region Hannover überhaupt. Hinzu kommt der ebenfalls hochwertige Gesamtzusammenhang in der Leineau. Angrenzende Bereiche seien von absolut höchster Bedeutung für das Landschaftsbild. Die Stadt teilt diese Einschätzung für das

Plangebiet nicht: Auf der Leineinsel gibt es seit mehr als 100 Jahren einen Mühlenbetrieb. Die vorhandenen Betriebsgebäude mit einer Höhe von ca. 33 m, die später entstanden sind, sind seit langem Bestandteil des Landschaftsbildes östlich von Schulenburg.



Ausschnitte aus dem Plan „Biotoptypen“ des AGWA-Gutachtens mit den geplanten Erweiterungsflächen (ohne Maßstab)

GIAm = Intensivgrünland der Überschwemmungsbereiche mit Mahd (Grünlandnutzung)

URT = Ruderaflur trockener Standorte, GI/GMZmw = artenarmes Intensivgrünland / sonstiges mesophiles Grünland, artenärmere Ausprägung – Mähweide

GIw = artenarmes Intensivgrünland - Beweidung

b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit dem Bebauungsplan wird das Betriebsgelände eines vorhandenen Gewerbebetriebs mit 2,35 ha als „**Gewerbegebiet, eingeschränkt**“ (G_{Ee}) festgesetzt. Außerdem werden die Flächen für einen vorhandenen (0,56 ha) und einen geplanten (0,35 ha) Lagerplatz als „**Gewerbegebiet, Lagerplatz**“ (G_{EL}) festgesetzt. Für die Betriebszufahrt (0,37 ha) und geplante Lkw-Stellplätze (0,48 ha) werden „private Verkehrsflächen“ festgesetzt. Von der Gesamtfläche des Plangebiets sind damit rd. 3,6 ha vorhandenes Betriebsgelände. Rd. 0,8 ha sind Erweiterungsflächen für Lkw-Stellplätze und Lagerplatz, die bisher als Grünland genutzt werden. Außerdem ist auf einer ca. 1,9 ha großen Fläche an der Ostseite der Mühlenleine die Entwicklung eines Auwalds als Ausgleichsmaßnahme geplant.

Das hat folgende Auswirkungen:

Schutzgut „Boden“

Durch die baulichen Anlagen des geplanten Lagerplatzes entsteht eine Bodenversiegelung. Sie wird durch die textliche Festsetzung auf 90 % der Fläche begrenzt. Durch die geplanten Lkw-Stellplätze entsteht ebenfalls eine Bodenversiegelung in ähnlichem Umfang. Die Stadt rechnet daher mit einer zusätzlichen **Bodenversiegelung von rd. 0,56 ha**.

Schutzgut „Wasser“ - Hochwasserschutz

Für die geplante Nutzung des Plangebiets sind die Belange des Hochwasserschutzes von erheblicher Bedeutung (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB); denn die Leineinsel liegt fast vollständig im **Überschwemmungsgebiet der Leine (ÜSG)**. Die Grenze des durch Verordnung des Bezirksregierung Hannover festgestellten ÜSG und die Grenze des vom NLWKN festgelegten „vorläufig zu sichernden ÜSG“ sind nachrichtlich übernommen. Die Abgrenzungen sind bis zur endgültigen Festlegung der neuen Grenze beide maßgebend.

Außerdem liegt das Plangebiet nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung, die sich aus dem RROP 2005 ergeben, in einem „**Vorranggebiet für Hochwasserschutz**“. Dort müssen alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen mit der Zweckbestimmung eines vorbeugenden Hochwasserschutzes vereinbar sein (D 3.9.3.02, Seite 40). Die Zielfestlegung basiert auf dem Überschwemmungsgebiet.

Aus § 78 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WHG ergibt sich, dass in festgesetzten Überschwemmungsgebieten die Ausweisung von **neuen Baugebieten** in Bauleitplänen **untersagt ist**.

Das BVerwG hat dazu im Urteil vom 03.06.2014 (Az.: 4 CN 6.12) festgestellt, dass „die Überplanung bereits bebauter Bereiche nicht unter das Verbot des § 78 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WHG“ fällt. Die Vorschrift meint nur die erstmalige Ermöglichung einer Bebauung durch Bauleitplanung. Für den Bebauungsplan bedeutet das: Soweit lediglich das vorhandene Betriebsgelände als „Gewerbegebiet“ (GE) festgesetzt wird, findet § 78 WHG keine Anwendung. Es geht also nur um die beiden Flächen, die darüber hinausreichen:

- Die Mähwiese östlich der Zufahrt, rd. 0,5 ha und
- die Schafweide im südlichen Teil, rd. 0,4 ha.

Die Region Hannover als Untere Wasserbehörde hat dazu in ihrer Stellungnahme zum 2. Entwurf des Bebauungsplans (Schreiben vom 12.07.2016) folgendes ausgeführt:

Das Plangebiet liegt in großen Teilen im Überschwemmungsgebiet der Leine. Nach § 78 Abs. 1 Ziffer 1 WHG ist im Überschwemmungsgebiet die Ausweisung von neuen Baugebieten in Bauleitplänen oder sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch verboten. Die zuständige Wasserbehörde kann die Ausweisung neuer Baugebiete ausnahmsweise zulassen, wenn die in § 78 Abs. 2 WHG genannten 9 Voraussetzungen erfüllt sind.

Bei großen Teilen des Plangebietes handelt es sich um die Übernahme bestehender Nutzungen und nicht um neue Baugebiete. Ebenso sind die ausgewiesenen Grünflächen kein Baugebiet im Sinne des WHG (bzw. der Baunutzungsverordnung). Das gilt auch für die als private Verkehrsflächen dargestellten Bereiche. Durch die Lage im Überschwemmungsgebiet ergeben sich für die Umsetzung baulicher Maßnahmen allerdings Einschränkungen insbesondere der in § 78 Abs.3 genannten Art. Das betrifft die Bauweise von Gebäuden,

Höhenlage von Verkehrsflächen oder die Notwendigkeit des Ausgleiches von Hochwasserrückhalteraum. Das sollte -soweit- wie möglich bereits im B-Plan geregelt werden, scheint hier allerdings für die besonderen Anforderungen der Abläufe im bestehenden Gewerbebetrieb als allgemeine Regelung kaum möglich. Die Lösung ist daher dem Baugenehmigungsverfahren zu überlassen.

Die Lagerfläche von etwa 3500 m² im Südende B-Plans ist als neues Baugebiet im Sinne von § 78 Abs.1 Ziffer1 WHG einzuordnen. Sie liegt zum Teil im 2001 festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Leine. Die Festsetzung erfolgte vor Inkrafttreten des Hochwasserschutzgesetzes 2005. Da die Festsetzung von 2001 in Teilen nicht den neueren gesetzlichen Anforderungen entsprach, erfolgte zusätzlich eine vorläufige Sicherung der Grenzen des Überschwemmungsgebietes. In diesem Bereich bleibt diese vorläufige Sicherung aufgrund neuerer Erkenntnisse hinter den ursprünglich festgesetzten Grenzen zurück. Die La-

gerfläche liegt außerhalb des 2011 vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes. Tatsächlich wird sie nach dem aktuellen Kenntnisstand bei dem Bemessungshochwasser nicht überflutet. Die Anpassung der Festsetzung des Überschwemmungsgebietes an die neueren Erkenntnisse ist geboten. Der Planung kann daher zugestimmt werden.

Die Umsetzbarkeit des am Ostufer der Mühlenleine vorgesehenen Auwaldes als naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme ist wasserfachlich bisher nicht geprüft. Die geforderte Darstellung der Auswirkungen auf den Wasserabfluss bei Hochwasser wurde bisher noch nicht vorgelegt.

Die Aussagen zum Auwald sind nicht mehr aktuell. Die Region Hannover hat im Aufstellungsverfahren für die II. Änderungs-VO für das LSG geprüft, ob der Auwald mit den Belangen des Hochwasserschutzes vereinbar ist. Das Ergebnis wurde in der Sitzung des Unterausschusses der Region Hannover am 20.09.2016 erläutert: Der Auwald ist kein Problem für den Hochwasserschutz.

Nach § 78 Abs. 2 WHG kann die zuständige Behörde abweichend von Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 die Ausweisung neuer Baugebiete **ausnahmsweise zulassen**, wenn bestimmte Voraussetzungen erfüllt sind. Die Stadt ist in der bisherigen Planung davon ausgegangen, dass für die Lagerfläche eine Ausnahme erforderlich wird. Sie hat daher begründet, dass die Voraussetzungen erfüllt werden. Nach der neuen Stellungnahme der Region, die oben wiedergegeben ist, kann die Stadt aber davon aus, dass eine Ausnahme gar nicht erforderlich wird.

Die Stadt hat trotzdem vorsichtshalber geprüft, ob eine Ausnahme erteilt werden könnte. Dazu müssen folgende Voraussetzungen erfüllt sein:

1. keine anderen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung bestehen oder geschaffen werden können,
2. das neu auszuweisende Gebiet unmittelbar an ein bestehendes Baugebiet angrenzt,
3. eine Gefährdung von Leben oder erhebliche Gesundheits- oder Sachschäden nicht zu erwarten sind,
4. der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes nicht nachteilig beeinflusst werden,
5. die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,
6. der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt wird,
7. keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger zu erwarten sind,
8. die Belange der Hochwasservorsorge beachtet sind und
9. die Bauvorhaben so errichtet werden, dass bei dem Bemessungshochwasser, das der Festsetzung des Überschwemmungsgebietes zugrunde liegt, keine baulichen Schäden zu erwarten sind.

Nach Einschätzung der Stadt wären diese Voraussetzungen bei der Erweiterungsfläche im Süden (ca. 0,35 ha) gegeben. Dazu im Einzelnen:

Zu Nr. 1: Mit der Frage, wann „keine anderen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung bestehen oder geschaffen werden können“ hat sich das OVG Lüneburg in seinem Beschluss vom 20.03.2014 (Az.: 1 MN 7/14) befasst und einen Bebauungsplan der Stadt Cloppenburg vorläufig außer Vollzug gesetzt, u. a. weil er diese Voraussetzung nicht erfüllt. Dort ging es um Sondergebiete für neue Einzelhandelsgroßprojekte, die im Überschwemmungsgebiet angesiedelt werden sollten. Der Fall lässt sich auf den Bebauungsplan nicht ohne weiteres übertragen. Hier geht es um die Erweiterung eines vorhandenen Betriebs. Die Region Hannover als untere Wasserbehörde hat dazu in ihrer Stellungnahme zum 1. Entwurf der 33. Änderung (Schreiben vom 04.12.2014) auf die „Handlungsanleitung für den Einsatz rechtlicher und technischer Instrumente zum Hochwasserschutz in der Raumordnung, in der

Bauleitplanung und bei der Zulassung von Einzelvorhaben“ der ARGEBAU (i.d.F. vom 22.09.2010) hingewiesen. Dort heißt es:

„Ausnahmsweise kann der konkrete Siedlungsbedarf dann eine Rolle spielen, wenn ein im oder am Rande eines Überschwemmungsgebiets angesiedelter Gewerbebetrieb eine räumliche Erweiterung aus technischen oder wirtschaftlichen Gründen ausschließlich in das Überschwemmungsgebiet erfahren kann, wenn eine Erweiterung im sonstigen Gemeindegebiet ohne unmittelbaren Anschluss an das bestehende Betriebsgelände ausscheidet („verlängerte Werkbank“).“

So liegt es hier: Es geht um einen im und am Rande eines Überschwemmungsgebiets angesiedelten Gewerbebetrieb, dessen räumliche Erweiterung aus technischen und wirtschaftlichen Gründen zum Teil nur in das Überschwemmungsgebiet erfolgen kann. Eine Erweiterung im sonstigen Stadtgebiet ohne unmittelbaren Anschluss an das bestehende Betriebsgelände scheidet aus, weil eine Aufteilung des Betriebs auf mehrere Standorte nicht möglich ist.

In dieser Situation hat die Region Hannover in ihrer früheren Stellungnahme erklärt, dass bei einer Betriebserweiterung, für die die Voraussetzungen nach § 78 Abs. 2 Ziffer 1 WHG vorliegen, vorrangig Flächen in Betracht kommen, die nicht häufig überflutet werden. Das könne sich an der Darstellung in der Hochwassergefahren- bzw. **Hochwasserrisikokarte** für die Leine für häufige Hochwasser (bis HQ₂₅) orientieren (vgl. den folgenden Kartenausschnitt). Danach liegt die Erweiterungsfläche im Süden außerhalb der Überflutungsflächen. Außerdem ist zu berücksichtigen, dass auf der Fläche lediglich ein Lagerplatz für Big-Bags geplant ist und keine Bebauung. Die erforderlichen Nutzungseinschränkungen enthält § 2 der textlichen Festsetzungen.

Auch das bestehende Betriebsgelände und die Fläche für Lkw-Stellplätze liegen außerhalb der Überflutungsfläche, so dass unabhängig von dem Genehmigungserfordernis die Belange des Hochwasserschutzes gewahrt werden.

Zu Nr. 2: Die geplante Lagerfläche grenzt unmittelbar an das bestehende Betriebsgelände.

Zu Nr. 3: Eine Gefährdung von Leben oder erhebliche Gesundheits- oder Sachschäden sind bei der geplanten Lagerfläche nicht zu erwarten. Auf der Fläche soll nicht gewohnt und auch nicht ständig gearbeitet werden. Das Einlagern der Produkte erfolgt mit Gabelstaplern, die im Gefahrenfall wegfahren können.

Zu Nr. 4: Die geplante Lagerfläche liegt so hoch, dass der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes nicht beeinträchtigt werden.

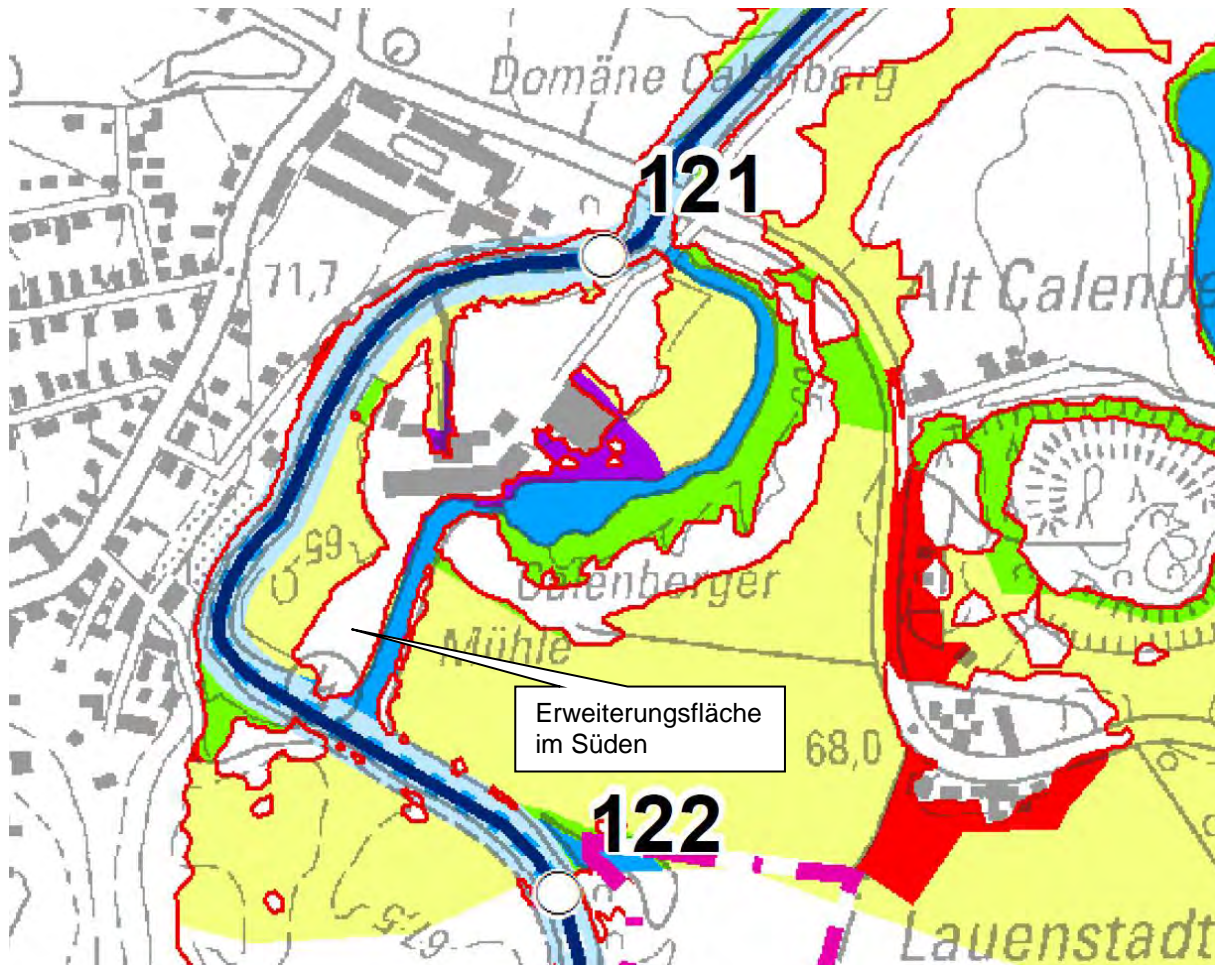
Zu Nr. 5: Die Hochwasserrückhaltung wird nicht beeinträchtigt, da die Fläche sehr wahrscheinlich nicht überflutet wird. Deshalb geht auch kein Rückhalteraum verloren.

Zu Nr. 6: Der bestehende Hochwasserschutz wird nicht berührt.

Zu Nr. 7: Bei der Lage auf der Leineinsel werden Ober- und Unterlieger nicht berührt.

Zu Nr. 8: Belange der Hochwasservorsorge können beachtet werden, indem Vorkehrungen für die Katastrophenfall getroffen werden.

Zu Nr. 9: Die Lagerfläche kann so gestaltet werden, dass selbst im Falle der Überflutung keine Schäden zu erwarten sind.



Hochwasserrisikokarte HQ25 des NLWKN (Stand: Dez. 2013)
rote Linie: Grenze der Überflutungsfläche

Schutzgut „Pflanzen und Tiere“ - Artenschutz

Die Freiflächen im Plangebiet, auf denen eine Nutzung als Lagerplatz und als Lkw-Stellplätze geplant ist, werden als Grünland genutzt. Es hat als Lebensraum für die **Pflanzen** keine besondere Bedeutung. Gleichartiges Grünland ist in der Leineaue verbreitet.

Die Erhaltung der Fläche mit dem „**alten Streuobstbestand**“ (**HOA**) wird durch die Festsetzung als „private Grünfläche“ mit Erhaltungsbindungen gesichert.

Auch als Lebensraum für **Tiere** haben die Flächen keine besondere Bedeutung. Sie sind aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zu dem vorhandenen Gewerbebetrieb deutlich vorbelastet. Die Erweiterungsfläche für die Lkw-Stellplätze im Nordteil des Plangebiets liegt neben der Betriebszufahrt. Dort fahren ständig Lkw. Das Grünland auf der Erweiterungsfläche für den Lagerplatz südlich des Betriebsgeländes wird als Weide für Pferde und Schafe genutzt.

Unabhängig von der Bedeutung der Freiflächen im Plangebiet für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts müssen die Zugriffsverbote des **Artenschutzes** beachtet werden (§ 44 Abs. 1 BNatSchG). Für die Schwarzpappeln werden Erhaltungsbindungen festgesetzt. Die mögliche Bedeutung des Plangebiets für Gastvögel, auf die die Region Hannover und eine Stellungnahme der Öffentlichkeit hingewiesen haben, besteht aus der Sicht der Stadt zumindest für die Erweiterungsflächen nicht. Vögel werden durch den Betrieb der Fa. JRS so gestört, dass sie dort nicht rasten. Die Stadt erwartet daher nicht, dass Belange des Artenschutzes zur Undurchführbarkeit der geplanten Nutzung des Plangebiets führen können.

Schutzgut „Mensch“

Mit dem Bebauungsplan wird im Wesentlichen eine vorhandene gewerbliche Nutzung überplant. Eine zusätzliche gewerbliche Nutzung durch Lkw-Stellplätze (0,48 ha) und einen Lagerplatz für Firmenprodukte (0,35 ha) wird nur auf den bisher als Grünland genutzten Flächen ermöglicht. Insgesamt gibt es im Plangebiet eine emittierende Nutzung, die zur Beeinträchtigung schutzbedürftiger Nutzungen in der Nachbarschaft führen kann.

Westlich der Erweiterungsfläche für die Lkw-Stellplätze an der Betriebszufahrt liegt die Domäne Calenberg auf der Nordseite der Leine. Es handelt sich um eine landwirtschaftliche Hofstelle mit dem Schutzanspruch eines „Dorfgebiets“ (MD). Die Region Hannover hat daher den Hinweis gegeben (Stellungnahme vom 12.07.2016), dass im Genehmigungsverfahren durch entsprechende Gestaltung der geplanten gewerblichen Nutzung der Schutzanspruch zu gewährleisten ist.

Von der Erweiterungsfläche für den Lagerplatz an der Südseite des vorhandenen Betriebsgeländes sind Wohngrundstücke auf der Westseite der Leine betroffen. Sie haben den Schutzanspruch eines „Allgemeinen Wohngebiets“ (WA). Die Region Hannover hat dazu den Hinweis gegeben (Stellungnahme vom 12.07.2016), dass der Schutzanspruch (Einhaltung der Richtwerte nach TA-Lärm, Staubbelastung) im Genehmigungsverfahren zu gewährleisten ist. Bei dem Abstand der Wohngrundstücke vom Westrand des geplanten „Gewerbegebiets, Lagerplatz“ (GE_L) von rd. 140 m kann der Schutzanspruch nach Einschätzung der Stadt erfüllt werden.

Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Von Planungsbetroffenen ist auf die Bedeutung der Leineinsel für den Denkmalschutz hingewiesen worden. Die Leineinsel liegt zwischen der Domäne Calenberg auf der Westseite der Leine und der alten Festungsanlage Calenberg östlich der Leineinsel. Beides sind Baudenkmale zwischen denen aber keine Beziehung besteht. Nach Einschätzung der unteren Denkmalschutzbehörde führt die Erweiterung der bestehenden gewerblichen Nutzung im Plangebiet zu keiner Beeinträchtigung der Baudenkmale.

Außerdem gibt es seit Jahrhunderten den Mühlenbetrieb auf der Leineinsel. Er ist Bestandteil der Landschaft zwischen Domäne und Festungsanlage.

Die Region Hannover hat im Schreiben vom 22.09.2014 zum archäologischen Denkmalschutz folgende Hinweise gegeben, da bei den Erdarbeiten im Plangebiet mit dem Auftreten von archäologischen Funden und Befunden zu rechnen ist:

Sollten bei Bau- und Erdarbeiten im Plangebiet ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen; auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs.1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde der Region Hannover sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Referat Archäologie -, Scharnhorststraße 1, 30175 Hannover, unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. es ist für deren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Unterlassung der Anzeige stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und kann mit Bußgeld geahndet werden. Auf die einschlägigen Bestimmungen des § 35 NDSchG wird deshalb ausdrücklich hingewiesen. Sollten im Plangebiet Bodendenkmale auftreten, wird die zuständige Denkmalbehörde den Träger der Maßnahme informieren, damit eine zügige Bergung auftretender archäologischer Objekte organisiert und durchgeführt werden kann.

Die Hinweise werden bei der Durchführung des Bebauungsplans beachtet.

3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Durch die geplante Nutzung des Plangebiets entsteht ein Eingriff im Sinne des BNatSchG: Mit dem Bebauungsplan wird auf rd. 0,8 ha Grünland die Erweiterung einer gewerblichen Nutzung vorbereitet. Sie führt zu erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter „Boden“ und „Pflanzen und Tiere“. Sie lassen sich bei der baulichen Nutzung von Grünland nicht vermeiden.

Die **Bilanzierung** der Bedeutung des Plangebiets für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts ergibt sich aus den folgenden **Tabellen** mit einem Vergleich der Größe der betroffenen Biotope und ihrer Bedeutung (Wertstufe) für den Naturschutz bei der tatsächlichen und der geplanten Nutzung. Das Verfahren ist allgemein üblich. Es berücksichtigt durch die Bewertung der betroffenen Biotope sowohl die Beeinträchtigung des Schutzguts „Boden“ als auch des Schutzguts „Pflanzen und Tiere“. Es zeigt sich, dass durch die geplante Nutzung eine Verringerung des Flächenwertes um **12.503 Werteinheiten** (= **Kompensationsdefizit**) entsteht. Sie muss durch Aufwertung von Flächen ausgeglichen werden.

Der Ausgleich ist auf einer Fläche an der Ostseite der Mühlenleine geplant, die dafür mit dem Bebauungsplan festgesetzt wird. Die **Ingenieurgemeinschaft AGWA** hat in Abstimmung mit der Region Hannover als Untere Naturschutzbehörde eine **Ausgleichsmaßnahme** entwickelt (Vorentwurf September 2015). Geplant ist ein vielfältig strukturierter **Auwald**, der die unterschiedlichen Geländehöhen auf der Fläche nutzt. In der Beschreibung der AGWA heißt es dazu:

Das Ziel der Flächenentwicklung besteht darin, die Topografie des Flurstücks für die Begründung der drei standorttypischen Waldzonen zu nutzen, also einen repräsentativen Querschnitt durch den Auenstandort herauszubilden.

Leine-abwärts gibt es bereichsweise ähnliche topografische Ausformungen, z. B. die linksseitige Terrassenkante südlich von Koldingen. Dort handelt es sich allerdings um den Übergang von der Flussaue zur Geest, während das hängige Gelände der Ausgleichsfläche einen Höhenquerschnitt *innerhalb* der Flussaue repräsentiert. Insofern haben die hiesigen Standortbedingungen ihre ganz spezifische Eigenart. Die umliegenden Flurstücke haben diese Qualität nicht, da sie auf dem hohen *oder* auf dem niedrigen Auen-niveau liegen.

Die Ziel-Biototypen *Weiden-Auwald*, *Eichen-Eschen-Auwald* und *feuchter Eichen-Hainbuchenwald* haben die Wertstufe V („von besonderer Bedeutung“). Dafür bedarf es jedoch eines längeren Entwicklungszeitraums, vor allem im Hinblick auf die Krautschicht. Die Baum- und Strauchschicht lässt sich hingegen zügig begründen. Dazu sollen ausschließlich gebietsheimische Gehölze verwendet werden.² Für die Kompensationsmaßnahme wird als Zielwert die WST IV („von besonderer bis allgemeiner Bedeutung“) angesetzt, also eine Wertstufe tiefer als ein ausgereifter Auwald. Die ausschließliche Verwendung gebietsheimischer Gehölze, die langfristig angelegte Entwicklung und der Ausschluss einer – z. B. forstwirtschaftlichen – Nutzung rechtfertigen wiederum eine höhere Wertstufe als beim konventionellen Biototyp *Laubwald-Jungbestand* [WJL] mit der WST III.

Die Ausgleichsfläche wird folglich um zwei Stufen aufgewertet (artenarmes Intensivgrünland / WST II → Weich- und Hartholzauwald / WST IV).

Durch die Ausgleichsmaßnahme wird das Kompensationsdefizit von 12.503 Flächenwerten nicht nur ausgeglichen. Es ergibt sich außerdem ein **Überschuss von 16.148 Werteinheiten**, der bei künftigen Eingriffen berücksichtigt werden kann.

tatsächliche Nutzung des Plangebiets					
Beschreibung	Biotop- typen-Nr.	Biototyp (Bestand)	Biotop- größe m²	Wert- stufe	Flächen- wert (WE)
vorhandenes Betriebs- gelände, Festsetzung GEe	13.11.2 (OGG)	Gewerbegebiet	23.500	1,0	23.500
vorhandener Lagerplatz, Festsetzung "GE _L "	13.11.2 (OGG)	Gewerbegebiet	5.600	1,0	5.600
geplanter Lagerplatz, Festsetzung "GE _L "	9.1 (GM) 9.6 (GI)	mesophiles Grünland, / artenarmes Intensivgrünland	3.500	2,5	8.750
geplante Lkw-Stellplätze, Festsetzung "private Verkehrsfläche"	9.6.3 (GIaM)	artenarmes Intensiv- grünland der Überschwem- mungsbereiche mit Grünlandnutzung	4.835	2,5	12.088
vorhandenes Betriebszufahrt, Festsetzung "private/ öffentliche Verkehrsfläche"	13.11.2 (OGG)	Gewerbegebiet	4.490	1,0	4.490
vorhandene Straße (L 460)	13 a (X)	versiegelte Fläche	440	1,0	440
private Grünfläche (Hausgarten)	12.6.4 (PHZ)	neuzeitlicher Ziergarten	4.470	1,0	4.470
private Grünfläche (Obstbaumwiese)	2.15.1 (HOA)	Alter Streuobstbestand	550	5,0	2.750
Wasserfläche (Verbindungsgraben)	4.6 (FX)	stark ausgebauter Bach	1.520	2,0	3.040
Zwischensumme					65.128
Grünland östlich der Mühlenleine	9.6 (GImw)	artenarmes Intensivgrünland mit Mahd und Beweidung	19.100	2,5	47.750
Gesamt			68.005		112.878

geplante Nutzung des Plangebiets					
Beschreibung	Biotop- typen-Nr.	Biototyp (Planung)	Biotop- größe m²	Wert- stufe	Flächen- wert (WE)
vorhandenes Betriebs- gelände, Festsetzung GEe	13.11.2 (OGG)	Gewerbegebiet	23.500	1	23.500
vorhandener Lagerplatz, Festsetzung "GE _L "	13.11.2 (OGG)	Gewerbegebiet	5.600	1	5.600
geplanter Lagerplatz, Festsetzung "GE _L "	13.11.2 (OGG)	Gewerbegebiet	3.500	1	3.500
geplante Lkw-Stellplätze, Festsetzung "private Verkehrsfläche"	13.1.3 (OVP)	Parkplatz	4.835	1	4.835
vorhandenes Betriebszufahrt, Festsetzung "private/ öffentliche Verkehrsfläche"	13.1.1 (OVS)	Straße	4.490	1	4.490
vorhandene Straße (L 460)	13.1.1 (OVS)	Straße	440	1	440
private Grünfläche (Hausgarten)	12.6.4 (PHZ)	neuzeitlicher Ziergarten	4.470	1	4.470
private Grünfläche (Obstbaumwiese)	2.15.1 (HOA)	Alter Streuobstbestand	550	5	2.750
Wasserfläche (Verbindungsgraben)	4.6 (FX)	stark ausgebauter Bach	1.520	2	3.040
Zwischensumme					52.625
Grünland östlich der Mühlenleine	1.9.1 WWA, 1.8.1 WHA u. 1.7.2 WCR	Weiden-Auwald, Eichen- Eschen-Auwald und feuchter Eichen- Hainbuchenwald	19.100	4,0	76.400
Gesamt			68.005		129.025

Vergleich tatsächliche Nutzung und geplante Nutzung

4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Mit dem Bebauungsplan soll der Erweiterungsbedarf eines vorhandenen Gewerbebetriebs gedeckt werden. Das ist nur am vorhandenen Standort möglich. Flächen an einem anderen Standort kommen für den Betrieb nicht in Betracht. Erweiterungsflächen innerhalb des Stadtgebiets sind nicht möglich, weil für die Leinebrücke, die das Plangebiet mit dem übrigen Stadtgebiet verbindet, eine Gewichtsbeschränkung auf maximal 18 t besteht. Lkw können daher nicht aus dem Plangebiet über die Leine ins übrige Stadtgebiet fahren.

5. Zusätzliche Angaben

a) Verwendete technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Bei dieser Planung sind keine technischen Verfahren für die Umweltprüfung angewandt worden. Die wesentlichen Umweltauswirkungen betreffen die Umwandlung von Grünland in eine Nutzung als Lagerplatz und für Lkw-Stellplätze. Die Auswirkungen werden ohne Verwendung technischer Verfahren beurteilt.

b) Maßnahmen zur Überwachung

Die Stadt Pattensen überwacht die erheblichen Umweltauswirkungen, die mit dem vorliegenden Bebauungsplan einhergehen.

c) Zusammenfassung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 216 „Calenberger Mühle“ wird der vorhandene Gewerbebetrieb auf der Leineinsel „Calenberger Mühle“ überplant. Bestandteil der Planung sind zwei Erweiterungsflächen für Lkw-Stellplätze und einen Lagerplatz für Firmenprodukte. Eine wesentliche Beeinträchtigung der Belange des Umweltschutzes entsteht unter Berücksichtigung der Ausgleichsmaßnahme nicht.

VI. Abwägung: Private Belange

Private Belange werden durch den Bebauungsplan gefördert. Für einen vorhandenen Gewerbebetrieb wird die bestehende Nutzung bauplanungsrechtlich abgesichert, und es werden zwei Erweiterungsflächen ermöglicht. Damit wird das Interesse der Betriebsinhaber an verbesserten Nutzungsmöglichkeiten ihres Betriebsgeländes und seiner Umgebung gefördert.

Private Belange werden aber auch beeinträchtigt. Die Eigentümer der Domäne Calenberg an Westseite des Plangebiets betrachten die gewerbliche Nutzung in ihrer Nachbarschaft als Beeinträchtigung der Nutzung ihres Anwesens. Sie haben daher in mehreren Stellungnahmen Gründe vorgetragen, die gegen die Planung sprechen sollen. Die Stadt hat im Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan eine Erweiterung der gewerblichen Nutzung auf der Westseite der Betriebszufahrt geplant. Sie wurde mit Rücksicht auf die erwähnten Eigentümer nicht weiterverfolgt. Die nun noch geplanten Lkw-Stellplätze an der Ostseite der Betriebszufahrt und die geplante Lagerfläche im Süden führen aus ihrer Sicht zu keinen erheblichen zusätzlichen Beeinträchtigungen für den Gutshof. Dass östlich des Gutshofs auf der Leineinsel der vorhandene Gewerbebetrieb arbeitet, war den Eigentümern beim Erwerb des Gutshofs bekannt. Dass dieser Betrieb möglicherweise zusätzliche Flächen für seine Entwicklung benötigt, damit konnten sie aus der Sicht der Stadt rechnen.

VII. Abwägung: Zusammenfassende Gewichtung

Ziel des Bebauungsplans der vorhandene Gewerbebetrieb auf der Leineinsel „Calenberger Mühle“ mit neuen Lkw-Stellplätzen an der Ostseite der Betriebszufahrt und einem neuen Lagerplatz für Firmenprodukte an der Südseite des Betriebsgeländes.

Der Bebauungsplan hat den Zweck, den Bestand des vorhandenen Gewerbebetriebs bauplanungsrechtlich zu sichern und dafür dringend notwendige Erweiterungen zu ermöglichen.

Der Bebauungsplan fördert damit die Belange der Wirtschaft sowie die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen. Das ist sein wesentlicher Zweck. **Diese Belange haben bei dieser Planung ein sehr großes Gewicht.** Der vorhandene Gewerbebetrieb hat am Standort „Calenberger Mühle“ über 70 Arbeitsplätze.

Der Bebauungsplan fördert auch die privaten Belange der betroffenen Grundstückseigentümer. Sie beeinträchtigt aber die Interessen der Grundstückseigentümer in der Nachbarschaft des Plangebiets an der Erhaltung eines vorhandenen Bestandes.

Der Bebauungsplan beeinträchtigt die Umweltbelange. Die Belange des Immissionsschutzes werden nicht wesentlich beeinträchtigt, aber die Belange des Naturschutzes und Landschaftspflege. Es werden Freiflächen für eine bauliche Nutzung in Anspruch genommen, die vom Landschaftsschutzgebiet „Calenberger Leinetal“ (LSG-H 70) umgeben sind. Als Ausgleich für diese Beeinträchtigung ist eine Maßnahme geplant, die den Wert als Grünland genutzter Flächen für Naturschutz und Landschaftspflege erhöht.

Durch die Ausgleichsmaßnahmen wird erreicht, dass das Gewicht der geförderten Belange insgesamt größer ist als das der beeinträchtigten Belange.

Verfahrensvermerke

Der Bebauungsplan Nr. 216 „Calenberger Mühle“ und diese Begründung mit Umweltbericht wurden ausgearbeitet von Diplom-Volkswirt EIKE GEFFERS, Beratender Volkswirt für kommunale und staatliche Planung, Hannover.

Hannover, im September 2017

gez. Geffers

Der Rat der Stadt Pattensen hat in seiner Sitzung am 14.12.2017 den Bebauungsplan Nr. 216 „Calenberger Mühle“ als Satzung und diese Begründung mit Umweltbericht beschlossen.

Pattensen, den 11.01.2018

Die Bürgermeisterin

Siegel

gez. Schumann

Beglaubigung

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 216 „Calenberger Mühle“ der Stadt Pattensen mit der Urschrift wird beglaubigt.

Pattensen, den _____

Die Bürgermeisterin