

**Begründung**  
zum Bebauungsplan Nr. 162  
**„Erweiterung Gewerbepark  
Pattensen - Südteil“**  
der Stadt Pattensen  
- beglaubigte Abschrift -

Ausgearbeitet  
Hannover, im Dezember 2013

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

**Diplom-Volkswirt**

**Eike Geffers**

**Beratender Volkswirt  
für kommunale und  
staatliche Planung**

# Inhaltsverzeichnis

<b>I. Einleitung .....</b>	<b>4</b>
1. Gewerbegrundstücke .....	4
2. Verbindung Jeinser Straße – Johann-Koch-Straße .....	4
3. Wohngrundstücke .....	6
4. Konflikt Wohnen – Gewerbe .....	6
5. Allgemeine Ziele und Zwecke .....	7
6. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans .....	7
7. Anpassung an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB) .....	10
8. Interkommunales Abstimmungsgebot (§ 2 Abs. 2 BauGB) .....	10
9. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (§ 8 Abs. 2 BauGB) .....	10
<b>II. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan .....</b>	<b>13</b>
1. Lage in der Stadt, Geländeverhältnisse, Entwässerung .....	13
2. Bodenbeschaffenheit und Altlasten .....	13
3. Größe des räumlichen Geltungsbereichs, Eigentumsstruktur .....	15
4. Verkehrsflächen, Freiflächen, Zustand von Natur und Landschaft .....	15
<b>III. Begründung der Festsetzungen .....</b>	<b>16</b>
1. Nutzungs- und Erschließungskonzept .....	16
a) Äußere Verkehrserschließung .....	16
b) Innere Verkehrserschließung - Gewerbe .....	16
c) Innere Verkehrserschließung - Wohnen .....	18
d) Nutzungskonzept .....	18
2. Art der baulichen Nutzung .....	19
a) Gewerbegebiet (GE) .....	20
b) Gewerbegebiet, eingeschränkt (GEe) .....	20
c) Geräuschkontingentierung .....	20
d) Einzelhandel .....	21
e) Betriebswohnungen .....	21
f) Allgemeines Wohngebiet (WA) .....	21
3. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche .....	22
4. Verkehrserschließung .....	23
5. Öffentliche und private Grünflächen, Immissionsschutz .....	23
6. Flächenübersicht .....	24
<b>IV. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans .....</b>	<b>25</b>
1. Maßnahmen - Kosten – Finanzierung .....	25
2. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen .....	25

<b>V. Abwägung: öffentliche Belange ohne Umweltbelange .....</b>	<b>26</b>
1. Erschließung .....	26
a) Verkehrserschließung, Belange des Verkehrs .....	26
b) Ver- und Entsorgung .....	26
c) Oberflächenentwässerung .....	27
2. Wirtschaftliche Belange .....	27
3. Wohnbedarf der Bevölkerung und die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse .....	27
4. Belange der Landwirtschaft .....	27
5. Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile .....	28
<b>VI. Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) .....</b>	<b>29</b>
1. Einleitung .....	29
a) Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans .....	29
b) Darstellung der Ziele des Umweltschutzes .....	29
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	30
a) Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands .....	30
b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung .....	32
c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich .....	36
d) Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	47
3. Zusätzliche Angaben .....	47
a) Verwendete technische Verfahren bei der Umweltprüfung .....	47
b) Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) .....	48
c) Zusammenfassung .....	48
<b>VII. Abwägung: private Belange .....</b>	<b>49</b>
<b>VIII. Abwägung: Zusammenfassung .....</b>	<b>49</b>

## I. Einleitung

Für die Entwicklung der Stadt ist es notwendig, neben Wohngrundstücken auch Grundstücke für die Erweiterung oder Neuansiedlung von Gewerbebetrieben bereit zu stellen. Ziel ist es, vorhandene Arbeitsplätze in der Stadt zu halten und neue Arbeitsplätze zu ermöglichen.

Anlass für diese Planung ist ein konkretes Ansiedlungsvorhaben: Ein Unternehmen der Datenverarbeitung möchte ein großes Betriebsgebäude (Datacenter) bauen. Standort und Zuschnitt des Gewerbegrundstücks, das dafür benötigt wird, müssen zahlreiche Kriterien erfüllen. Diese können in Pattensen innerhalb der Fläche erfüllt werden, die im Flächennutzungsplan der Stadt an der Ostseite der Ortslage von Pattensen-Mitte für die Schaffung von Gewerbegrundstücken als „gewerbliche Baufläche“ (G) dargestellt ist (vgl. den Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan auf S. 11).

### 1. Gewerbegrundstücke

Die Stadt hat in den letzten 20 Jahren auf den Flächen an der Ostseite von Pattensen-Mitte in erheblichem Umfang Gewerbegrundstücke geschaffen. In den Jahren 1990 – 1992 hat sie den **Bebauungsplan Nr. 147 „Gewerbepark Pattensen - Ostteil“** aufgestellt (in Kraft getreten am 09.04.1992). Er erfasst die Flächen von der Koldinger Straße (B 443) im Norden bis zum Helweg im Süden. Im Westen bildet die Johann-Koch-Straße die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs, im Osten die Bundesstraße 3. Einige Jahre später hat sie für die Ansiedlung des Briefzentrums der Deutschen Post die nach Süden anschließende Fläche mit dem **Bebauungsplan Nr. 151a „Gewerbepark Pattensen-Südteil“** (in Kraft getreten am 12.10.1995) überplant. Außerdem hat die Stadt in den Jahren 2012/2013 für die Erweiterung des Betriebsgeländes der Fa. Carnehl den **Bebauungsplan Nr. 161 „Erweiterung Gewerbepark Pattensen-Ostteil“** (in Kraft getreten am 11.07.2013) aufgestellt. Die Flächen, die von diesen Bebauungsplänen erfasst werden, ergeben sich aus dem folgenden Plan.

Die Gewerbegrundstücken, die mit diesen Bebauungsplänen geschaffen wurden, werden inzwischen alle von Gewerbebetrieben genutzt. Freie Gewerbegrundstücke gibt es dort und auch sonst im Stadtgebiet praktisch nicht mehr. Es besteht aber ein dringender Bedarf an weiteren Gewerbegrundstücken.

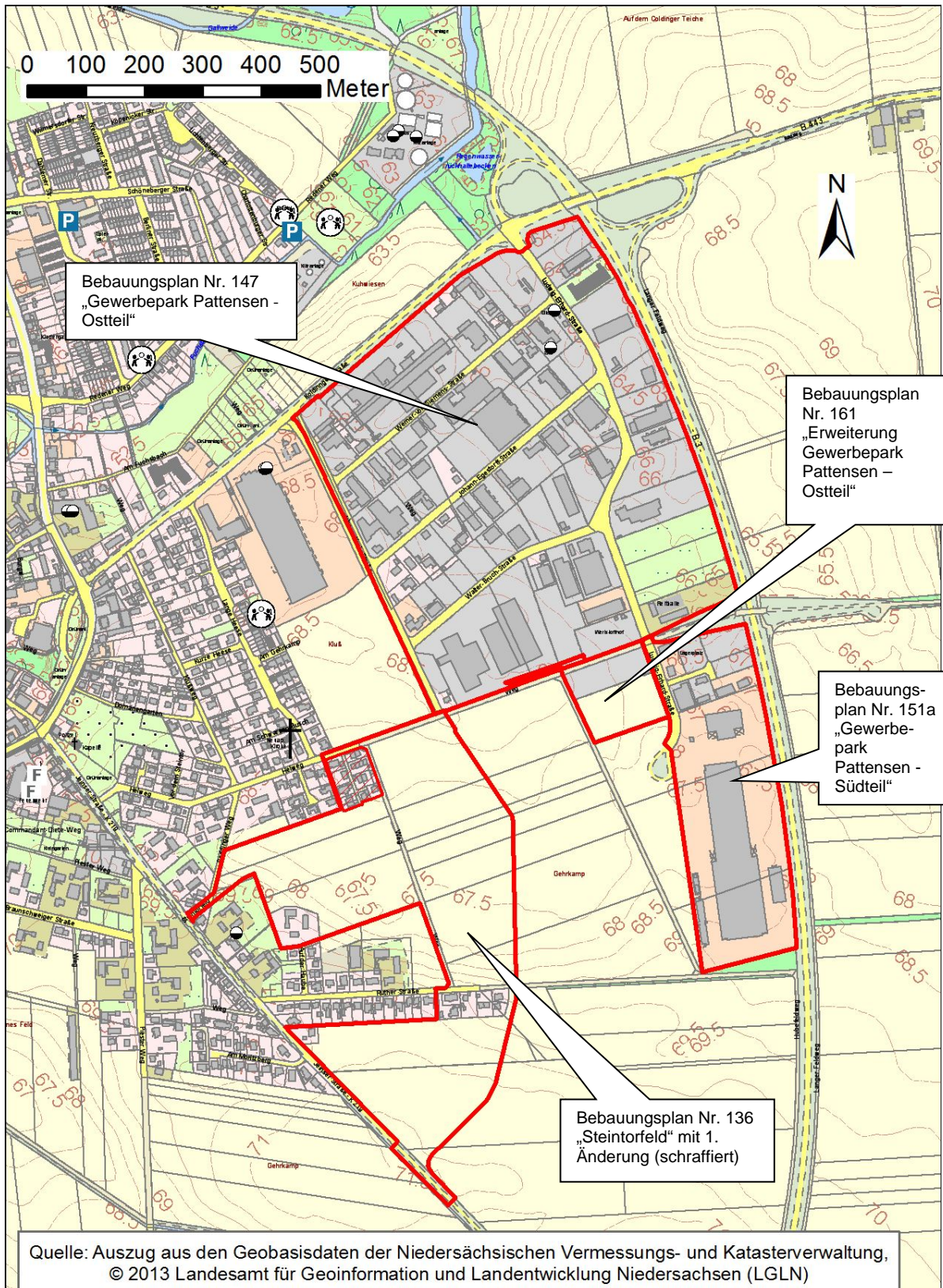
In ihrem Flächennutzungsplan hat die Stadt Pattensen südlich des Helwegs im Anschluss an den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 147 „Gewerbepark Pattensen – Ostteil“ nach Süden weitere Flächen für die Schaffung von Gewerbegrundstücken als „gewerbliche Baufläche“ (G) dargestellt (vgl. den Planausschnitt auf S. 11). Die Darstellung ist mit der 6. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt, die am 04.11.1993 wirksam geworden ist.

### 2. Verbindung Jeinser Straße – Johann-Koch-Straße

Die Darstellung der „gewerblichen Baufläche“ (G) wird an der Westseite von einer geplanten **Verbindungsstraße** begrenzt, die die Jeinser Straße (K 219) im Süden mit der Koldinger Straße und der B 3 im Norden verbinden soll. An ihrer Westseite sind „Wohnbauflächen“ (W) dargestellt. Die Straße und die „Wohnbauflächen“ wurden auch mit der **6. Änderung im Flächennutzungsplan** dargestellt, die am 04.11.1993 wirksam geworden ist. Die Planung hat sich einerseits durch die neue Ortsumgehung von Pattensen im Verlauf der Bundesstraße 3 ergeben und andererseits durch die geplanten Wohn- und Gewerbegrundstücke an der Ostseite von Pattensen-Mitte, für die eine **Haupterschließungsstraße** benötigt wird.

Die Ortsumgehung der B 3 hat keine Verbindung mit der Jeinser Straße, um zu vermeiden, dass der Verkehr zwischen der L 460 und der B 3 durch Jeinse fließt. Die L 460 führt

südlich von Jeinsen am Nordrand von Schulenburg nach Osten über die Leine in den Raum Hildesheim.



räumliche Geltungsbereiche der rechtsverbindlichen  
Bebauungspläne Nr. 136, 147, 151a und 161

Stadt Pattensen, Begründung zum Bebauungsplan  
Nr. 162 „Erweiterung Gewerbepark Pattensen - Südteil“



Da es keinen Anschluss der Jeinser Straße (K 219) an die B 3 gibt, fließt der Verkehr von Jeinsen nach Norden zur B 3 zur Zeit durch das Ortszentrum von Pattensen-Mitte über Jeinser Straße und Göttinger Straße zur Anschlussstelle der Göttinger Straße an die B 3 am Nordrand von Pattensen-Mitte. Um das Ortszentrum und die Göttinger Straße von diesem **Durchgangsverkehr** zu befreien, soll der Verkehr über die Verbindungsstraße und die Koldinger Straße zur höhenfreien Anschlussstelle der Koldinger Straße an die B 3 am Ostrand von Pattensen-Mitte geführt werden.

Die Stadt hat das Verkehrsaufkommen auf der Entlastungsstraße bei der 6. Änderung des Flächennutzungsplans mit rd. 5.000 Kfz./Tag geschätzt (Erläuterungsbericht S. 2). Die Region Hannover hat bei einer Verkehrszählung im Juli 2000 auf der K 219 im Abschnitt 10 zwischen dem nördlichen Ortsausgang von Jeinsen und der Grenze der Region mit dem Landkreis Hildesheim einen DTV von 3.910 Kfz. mit einem Schwerverkehrsanteil von 3,8 % ermittelt. Auf dem anschließenden Straßenabschnitt bis zur geplanten Verbindungsstraße gibt es keine einmündenden Straßen, so dass in Pattensen zwischen B 3 und Einmündung Ruther Straße mit der gleichen Verkehrsmenge zu rechnen ist. Sie hat sich nach Einschätzung der Stadt seit Juli 2000 nicht wesentlich erhöht. Die Stadt erwartet, dass nur ein Teil dieses Verkehrs den Weg über die Verbindungsstraße zur Koldinger Straße nehmen wird, so dass das erwartete Verkehrsaufkommen mit rd. 5.000 Kfz./Tag im südlichen Teil deutlich überschätzt wird. Im nördlichen Teil kommt Ziel- und Quellverkehr aus den angrenzenden Baugebieten hinzu. Aber dieser Verkehr wird zum Teil über die Ludwig-Erhard-Straße fließen, so dass aus heutiger Sicht auch dort mit deutlich weniger als 5.000 Kfz./Tag zu rechnen ist.

### 3. Wohngrundstücke

Für die **Schaffung von Wohngrundstücken** hat die Stadt ebenfalls an der Ostseite von Pattensen-Mitte für die Flächen zwischen dem Ortsrand und der Verbindungsstraße den **Bebauungsplan Nr. 136 „Steintorfeld“** (in Kraft getreten am 28.09.2000) aufgestellt (vgl. den Plan auf S. 9). Für diese Bebauungsplan gibt es eine 1. Änderung, die am 06.02.2003 in Kraft getreten ist). Der Bebauungsplan setzt die erwähnte Verbindungsstraße, die in der Begründung zum Bebauungsplan als „Ringstraße (Johann-Koch-Str.)“ bezeichnet wird, als „öffentliche Straßenverkehrsfläche“ fest. Sie bildet die **Haupteerschließungsstraße** für die geplante Wohnbebauung. Für diese setzt der Bebauungsplan die Freiflächen an der Westseite der Straße zwischen Helweg und Jeinser Straße fast vollständig als „Allgemeines Wohngebiet“ fest. Eine kleine Fläche, die als „Mischgebiet“ festgesetzt ist, gibt es nur im nördlichen Bereich. In der Mitte des Plangebiets zwischen Helweg und Ruther Straße gibt es eine Geländemulde, die als Grünzug mit einer Fläche für eine Kindertagesstätte am Westende und einer Fläche für ein Regenwasserrückhaltebecken am Ostende festgesetzt ist.

Vom Bebauungsplan Nr. 136 „Steintorfeld“ sind **bisher nur kleine Teile verwirklicht**: Auf der Südseite des Helwegs wurde eine kleine Fläche bebaut (ehemalige Hofstelle „Hanne“). Dafür wurde die 1. Änderung des Bebauungsplans aufgestellt. Außerdem wurde auf der Südseite der Ruther Straße eine kleine Fläche bebaut. Das übrige Plangebiet ist weiterhin Freifläche. Auch die Verbindungsstraße ist bisher nicht gebaut (vgl. das Luftbild auf S. 31).

### 4. Konflikt Wohnen – Gewerbe

Im Flächennutzungsplan wurde, wie erwähnt, mit der 6. Änderung eine Verbindungsstraße zwischen Johann-Koch-Straße und Jeinser Straße dargestellt. An ihrer Westseite wurden, wie erwähnt, „Wohnbauflächen“ (W) dargestellt und an ihrer Ostseite „gewerblichen Bauflächen“ (G). Die Lösung des Nutzungskonflikts zwischen dem schutzbedürftigen Wohnen und dem

emittierenden Gewerbe, der sich aus dem Nebeneinander ergibt, wurde der weiteren Konkretisierung der Planung überlassen, obwohl schon damals (im Jahr 1993) der Grundsatz des § 50 BImSchG galt, dass die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 136 „Steintorfeld“ wurde nur die geplante Wohnbebauung betrachtet. Man ging wohl davon aus, dass die Gewerbebetriebe auf der Ostseite der Straße auf die Wohnbebauung Rücksicht nehmen werden. Wenn die Stadt nun mit dem Bebauungsplan Nr. 162 „Erweiterung Gewerbepark Pattensen - Südteil“ Gewerbegrundstücke schaffen will, muss sie die gewerbliche Nutzung so einschränken, dass für die Wohngrundstücke keine schädlichen Umwelteinwirkungen entstehen. Das schränkt die Nutzungsmöglichkeiten der neuen Gewerbegrundstücke erheblich ein. Es vermindert den Kreis der Gewerbebetriebe, die sich dort ansiedeln können. Wenn die Stadt diese Einschränkung vermeiden will, muss sie das Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe neu ordnen.

Die Stadt hat sich in einem Teilbereich für diese Neuordnung der Flächennutzung zwischen der Verbindungsstraße und dem Feldwirtschaftsweg westlich davon, der den Helweg im Norden und die Ruther Straße im Süden verbindet, entschieden. Das Nutzungs- und Erschließungskonzept dafür ist unten in Abschnitt III.1 (S. 16) erläutert.

## 5. Allgemeine Ziele und Zwecke

**Allgemeines Ziel** des Bebauungsplans Nr. 162 „Erweiterung Gewerbepark Pattensen - Südteil“ ist die Erweiterung des vorhandenen Gewerbegebiets zwischen Koldinger Straße und Helweg nach Süden bis zur Ruther Straße durch nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe mit möglichst vielen Arbeitsplätzen. Am Westrand des Gewerbegebiets soll ein Übergang zur vorhandenen und geplanten Wohnbebauung entstehen,

- bei dem die Wohngrundstücke am Ortsrand nicht durch die Gewerbebetriebe und den von ihnen verursachten Lkw-Verkehr belästigt werden und
- bei dem die Gewerbebetriebe möglichst ohne Einschränkungen arbeiten können.

**Allgemeiner Zweck** des Bebauungsplans ist die Schaffung von Gewerbegrundstücken für die Ansiedlung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Damit sollen zusätzliche Arbeitsplätze geschaffen werden. Allgemeiner Zweck des Bebauungsplans ist außerdem die Schaffung von Wohngrundstücken für Einfamilienhäuser zur Deckung des Wohnbedarfs in Pattensen-Mitte.

Der Bebauungsplan ist notwendig, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die gewerbliche Nutzung des Plangebiets und für die Wohnnutzung am Westrand zu schaffen.

## 6. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans (= **Plangebiet**) muss so abgegrenzt werden, dass die Ziele und Zwecke 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:

In das Plangebiet werden zunächst die Flächen zwischen Helweg und Ruther Straße einbezogen, auf denen die neuen Gewerbegrundstücke entstehen sollen. Sie werden im Norden und Osten durch die räumlichen Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 147,

Nr. 151a und Nr. 161 begrenzt (vgl. den Plan auf S. 5). Im Süden bildet die Ruther Straße eine natürliche, leicht nachvollziehbare Grenze.

Im Westen wird der räumliche Geltungsbereich des **Bebauungsplans Nr. 136 „Steintorfeld“ teilweise** in das Plangebiet einbezogen, um, wie oben erwähnt, den Übergang zwischen Wohnen und Gewerbe neu zu gestalten. Erfasst wird der Ostteil des Bebauungsplans Nr. 136 nördlich der **Planstraße 2**. Vgl. dazu die folgende Planzeichnung des Bebauungsplans mit der Westgrenze des neuen Plangebiets! Die Westgrenze bildet der Feldwirtschaftsweg zwischen Helweg und Ruther Straße und eine Bautiefe auf seiner Westseite. Durch den neuen Bebauungsplan wird der erfasste Teil des Bebauungsplans Nr. 136 aufgehoben.

Die Stadt wollte zunächst auch die Flächen auf der Nordseite der Ruther Straße bis zur Planstraße 2 des Bebauungsplans Nr. 136 überplanen. Im Vorentwurf des Bebauungsplans, mit dem die frühzeitige Beteiligung durchgeführt wurde, ist geplant, für das erwähnte Investitionsvorhaben das „Gewerbegebiet, eingeschränkt“ nach Westen bis an den Feldwirtschaftsweg zu erweitern und die Verbindungsstraße in diesem Abschnitt nach Osten zu verschieben. Diese Planung haben die Anlieger auf der Südseite der Ruther Straße entschieden abgelehnt. Sie haben deutlich gemacht, dass sie auf den Fortbestand des Bebauungsplans Nr. 136 vertrauen dürfen, der auf der Nordseite der Ruther Straße bis zur geplanten Verbindungsstraße ein „Allgemeines Wohngebiet“ festsetzt. Dieses Vertrauen dürfe die Stadt nicht enttäuschen. Die Stadt akzeptiert das. Sie verzichtet daher südlich der Planstraße 2 auf eine Änderung des Bebauungsplans Nr. 136.

Um den möglichen Konflikt zwischen Wohnen auf der einen und Gewerbe auf der anderen Seite der Verbindungsstraße im Südteil des Plangebiets zu vermeiden, wird die zulässige Nutzung im „Gewerbegebiet“ so eingeschränkt, dass der Schutzanspruch des Wohnens erfüllt wird. Aus den bereits geschilderten Gründen ist das nicht optimal, weder für die Nutzung der geplanten Wohngrundstücke noch für die Nutzung der Gewerbegrundstücke. Aber die Stadt gibt dem Schutz des Vertrauens der Anlieger der Ruther Straße auf den Fortbestand des Bebauungsplans Nr. 136 an dieser Stelle ein größeres Gewicht. Die Stadt gewinnt dadurch auch die Rechtssicherheit, die der Bebauungsplan Nr. 136 bietet. Er ist seit 28.09.2000 in Kraft.

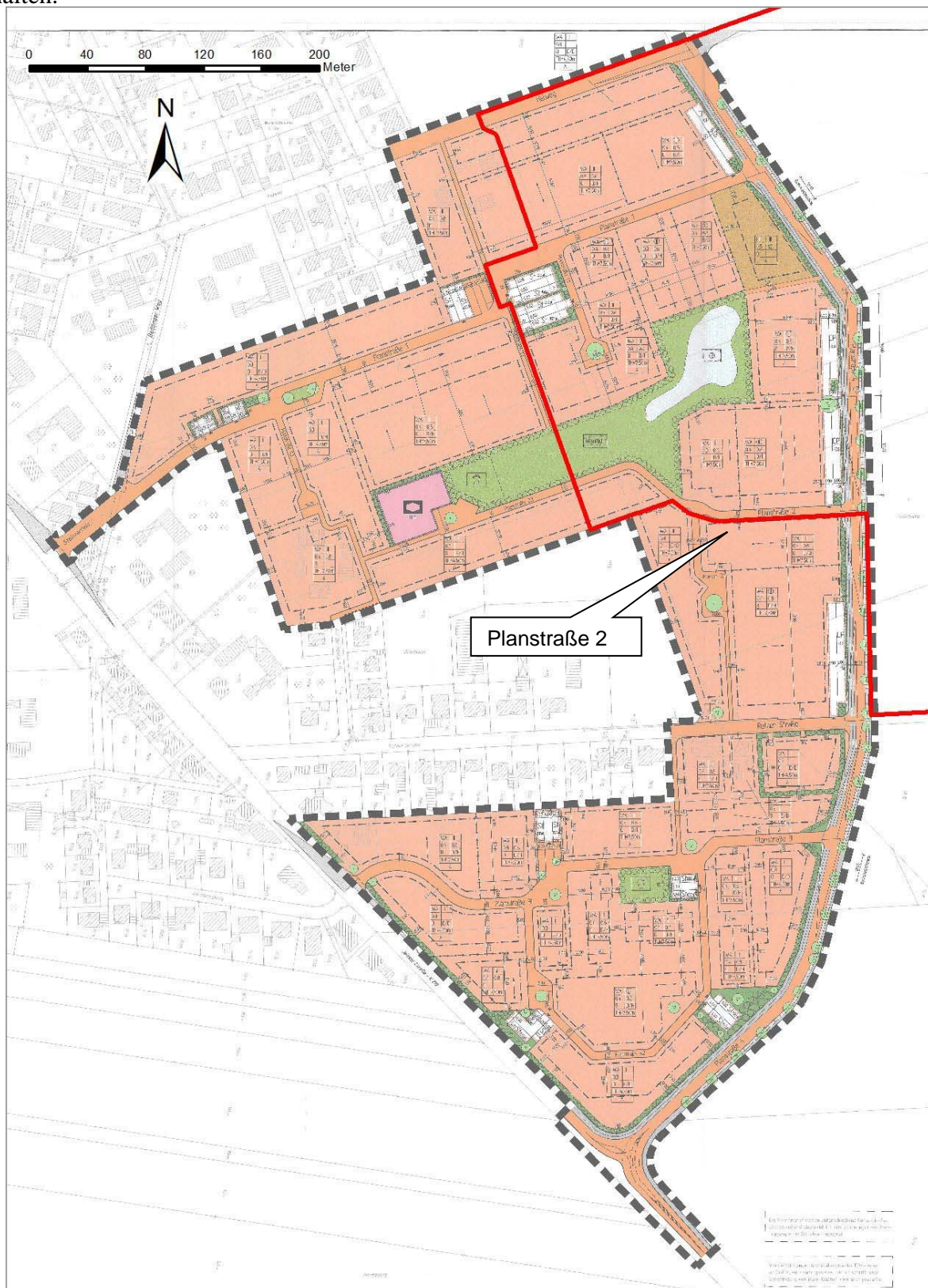
Die Gewerbebetriebe, die sich im Plangebiet ansiedeln werden, sind grundsätzlich emittierende Anlagen, aber mit unterschiedlich starken Emissionen. Nachteilige Auswirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen in der Umgebung des Plangebiets sind nicht zu erwarten:

- Im Norden und Osten liegen Gewerbegrundstücke. Sie haben keinen höheren Schutzanspruch als die geplanten Gewerbegrundstücke.
- Im Süden schließen größtenteils landwirtschaftlich genutzte Flächen an, die gegenüber den gewerblichen Emissionen nicht schutzbedürftig sind. An der Südwestecke liegen auf der Südseite der Ruther Straße Wohngrundstücke. Die angrenzende gewerbliche Nutzung im Plangebiet wird so eingeschränkt, dass für sie keine schädlichen Umwelteinwirkungen entstehen.
- An der Westseite liegt im Norden Wohnbebauung. In der Mitte schließen sich Freiflächen an, die der Bebauungsplan Nr. 136 „Steintorfeld“ als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festsetzt (vgl. die Planzeichnung auf S. 9). Auf den angrenzenden Flächen im Plangebiet ist ebenfalls Wohnbebauung geplant. Nachteilige Auswirkungen ergeben sich nicht.
- An der Westseite liegt im Süden die Verbindungsstraße, die im Bebauungsplan Nr. 136 festgesetzt ist. Auf der Westseite der Verbindungsstraße ist nach den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 136 ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) geplant. Die angrenzende



gewerbliche Nutzung im Plangebiet wird so eingeschränkt, dass der Schutzanspruch des WA erfüllt wird.

Damit wird der **Grundsatz der Konfliktbewältigung** von diesem Bebauungsplan eingehalten.



Planzeichnung des Bebauungsplans Nr. 136 „Steintorfeld“  
mit der Grenze des Plangebiets (= rote Linie)

Stadt Pattensen, Begründung zum Bebauungsplan  
Nr. 162 „Erweiterung Gewerbepark Pattensen - Südteil“

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

Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Dieser ist an die Ziele der Raumordnung angepasst. Ziele der Raumordnung, die zusätzlich beachtet werden müssen, gibt es für das Plangebiet nicht. Die Region Hannover als Trägerin der Regionalplanung hat in ihrer Stellungnahme vom 03.12.2013 mitgeteilt, dass der Bebauungsplan mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist.

## **8. 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 Bebauungsplan „unmittelbare Auswirkungen gewichtiger Art“ auf eine Nachbargemeinde ausgehen. Beim Bebauungsplan Nr. 162 „Erweiterung Gewerbepark Pattensen - Südteil“ ist das offensichtlich nicht der Fall. Die Gemeindegrenze zur nächstgelegenen Stadt Hemmingen verläuft rd. 2.500 m nördlich des Plangebiets. Die übrigen Nachbargemeinden liegen noch weiter entfernt und werden von der Nutzung des Plangebiets nicht berührt.

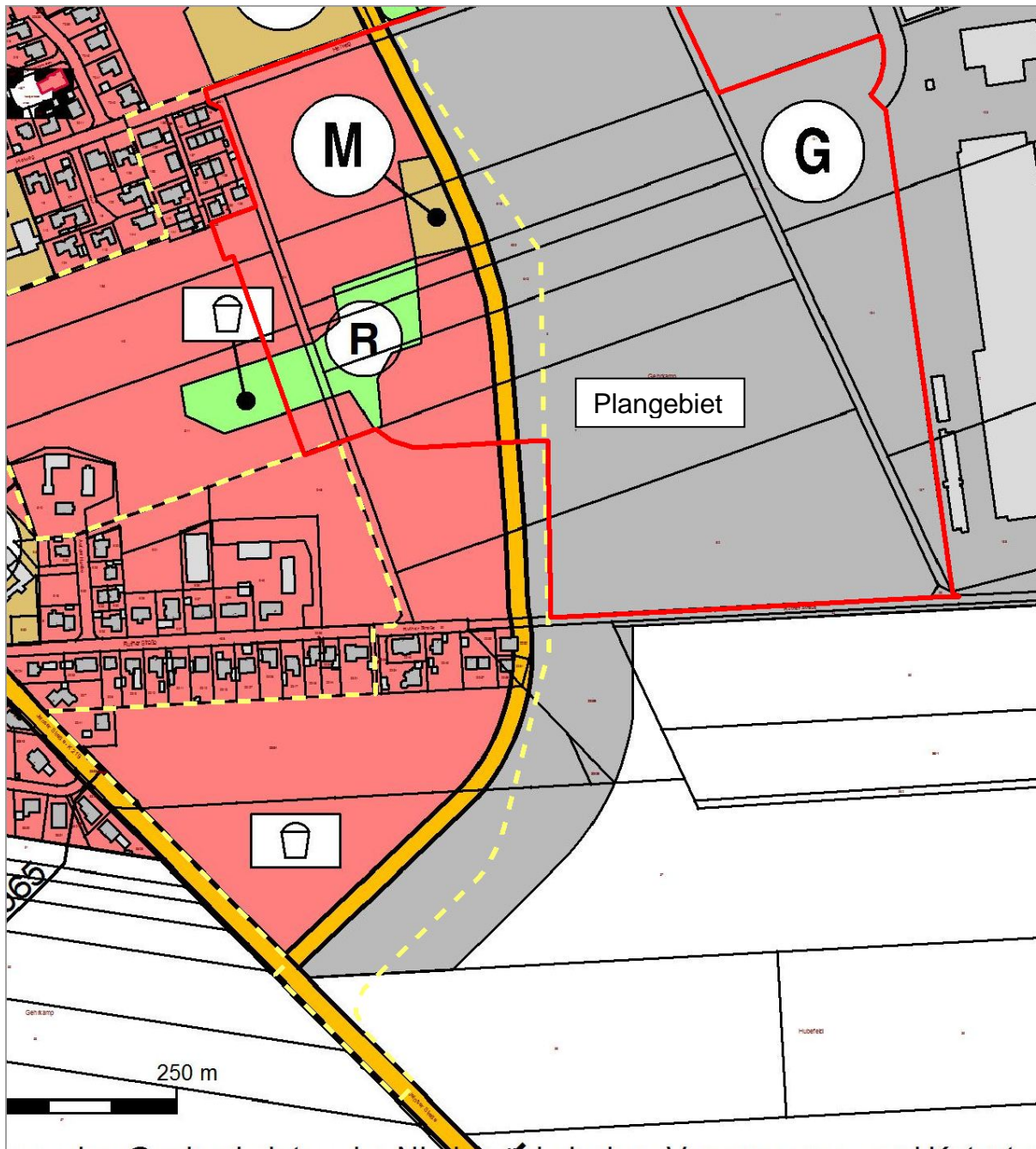
## **9. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (§ 8 Abs. 2 BauGB)**

Wie oben erwähnt, ist das Plangebiet im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt als „gewerbliche Baufläche“ (G), als „Wohnbaufläche“ (W) und als „gemischte Baufläche“ (M) dargestellt. Zwischen Wohnen und Gewerbe ist eine örtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt Vgl. den folgenden Planausschnitt! Aus diesen Darstellungen ist der Bebauungsplan im Wesentlichen entwickelt.

Die Festsetzungen weichen jedoch von einigen Darstellungen ab:

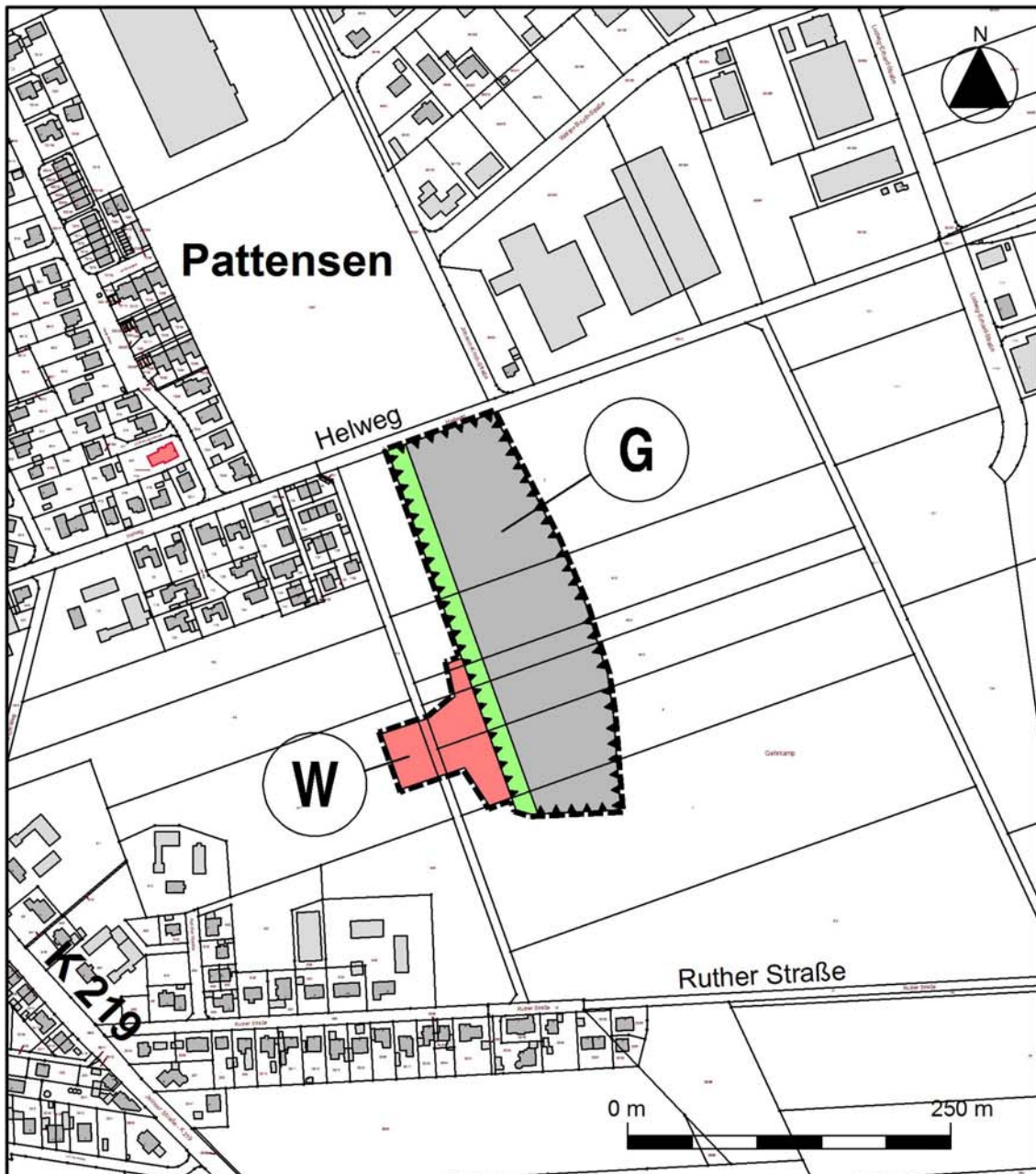
- Die Wohnbaufläche (W) und die gemischte Baufläche (M) auf der Westseite der Verbindungsstraße werden teilweise als „eingeschränktes Gewerbegebiet“ (GEE) mit einem Lärmschutzwall an der Westseite festgesetzt, um Immissionskonflikte zwischen Wohnen und Gewerbe zu vermeiden.
- Die dargestellte Grünfläche für ein Regenwasserrückhaltebecken entfällt. Es wird für die Entwässerung der Flächen westlich des Plangebiets nicht mehr benötigt.

Ob diese Abweichungen noch im Rahmen des „Entwickelns“ gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB liegen, ist nicht sicher. Die Stadt stellt daher im Interesse der Rechtssicherheit des Bebauungsplans im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB) die 34. Änderung ihres Flächennutzungsplans auf (vgl. den folgenden Plan). Mit ihr werden die Darstellungen mit den Festsetzungen in Einklang gebracht.



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit den räumlichen Geltungsbereichen des neuen Bebauungsplans Nr. 162 „Erweiterung Gewerbepark Pattensen - Südteil“ (= rote Linie) und des Bebauungsplans Nr. 136 „Steintorfeld“ (= gelbe gestrichelte Linie)  
Fassung **vor** der 34. Änderung des Flächennutzungsplans





Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,  
© 2013 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)

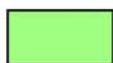
#### Planzeichenerklärung



Gewerbliche Baufläche



Wohnbaufläche



Grünfläche  
Zweckbestimmung: Lärmschutzwall



Umgrenzung der Flächen für Nutzungs-  
beschränkungen und für Vorkehrungen  
zum Schutz gegen schädliche  
Umwelteinwirkungen im Sinne des  
Bundes-Immissionsschutzgesetzes



Grenze des räumlichen  
Geltungsbereichs der 34. Änderung

### 34. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Pattensen

(Pattensen Mitte,  
Gewerbepark-Süd)

Bearbeitung:

Konkordienstraße 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**  
Diplom-Volkswirt  
Berater: Volkswirt  
für kommunale und  
staatliche Planung

## II. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan

### 1. Lage in der Stadt, Geländeverhältnisse, Entwässerung

Das Plangebiet liegt in der Ortschaft Pattensen-Mitte am Ostrand der Ortslage zwischen dem Helweg im Norden und der Ruther Straße im Süden. An der Ostseite begrenzt das Briefzentrum der Deutschen Post das Plangebiet.

Das Gelände im Plangebiet hat ganz leichtes Gefälle von der Südwestecke zur Nordostecke. Vgl. den folgenden **Plan mit den Geländehöhen**. Der höchste Bereich liegt in der Südwestecke. Das Gelände hat vom Moritzberg, südlich der Jeinser Straße, Gefälle nach Norden. Nördlich des Plangebiets gibt es im Verlauf der Ludwig-Erhard-Straße ein deutliches Gefälle Richtung Fuchsbach (grüner Bereich). Im Unterschied dazu gibt es im Verlauf der Johann-Koch-Straße zwischen dem Nordrand des Plangebiets und dem Fuchsbach noch einen leichten Anstieg des Geländes (brauner Bereich).

Das Oberflächenwasser versickert und verdunstet grundsätzlich an Ort und Stelle. Einen Vorfluter, in den das Wasser abfließen könnte, gibt es im Plangebiet nicht. In dem Feldwirtschaftsweg am Westrand des Plangebiets liegt aber ein **Regenwasserkanal** (DN 500), in dem das Oberflächenwasser aus der Ruther Straße abgeleitet wird. Der Kanal hat Gefälle nach Norden. Er verläuft von dem Feldwirtschaftsweg im anschließenden Helweg nach Westen und im Klußweg nach Norden zum Fuchsbach. Die Kanalsohle liegt in dem Schacht an der Ostseite der landwirtschaftlichen Hofstelle 67,00 m üNN.

Ein weiterer Regenwasserkanal liegt in der Ludwig-Erhard-Straße ebenfalls mit Gefälle nach Norden zum Fuchsbach. In dem Schacht am Rand des Plangebiets liegt die Kanalsohle 65,24 m üNN.

Bei Starkregen und Schneeschmelze fließt Oberflächenwasser aus dem Plangebiet in die beiden Regenwasserkanäle.

### 2. Bodenbeschaffenheit und Altlasten

Das Plangebiet wird größtenteils als Acker genutzt. Bei dem Acker handelt es sich nach der Bodenart um Lehm (L) der Zustandsstufe 3. Nach der Entstehungsart sind es Lößböden (Lö), d. h. durch Wind entstandene Ablagerungen der Eiszeit. Die Ertragsfähigkeit ist hoch. Der Acker hat eine Bodenzahl zwischen 75 und 82 und eine Ackerzahl zwischen 78 und 85. (Die ertragsfähigsten Böden haben die Wertzahl 100.)

Für den Bebauungsplan interessiert in erster Linie die Frage,

- ob sich der Untergrund für die geplante gewerbliche Nutzung eignet und
- ob das Oberflächenwasser versickert werden kann.

Nach der Erfahrungen auf den Gewerbegrundstücken nördlich und östlich des Plangebiets geht die Stadt davon aus, dass sich der Untergrund für die geplante gewerbliche Nutzung eignet. Der erwähnte Investor hat für den von ihm geplanten Standort seines Vorhabens in der Südostecke des Plangebiets ein „Ingenieurgeologisches Gutachten“ ausarbeiten lassen (Ergebnisbericht vom 25.10.2013). Danach besitzt der Untergrund eine ausreichende Tragfähigkeit.

Ein Versickerung des Oberflächenwassers, das von den versiegelten Flächen abfließt, die durch die bauliche Nutzung des Plangebiets entstehen, ist bei dem bindigen Boden kaum möglich.

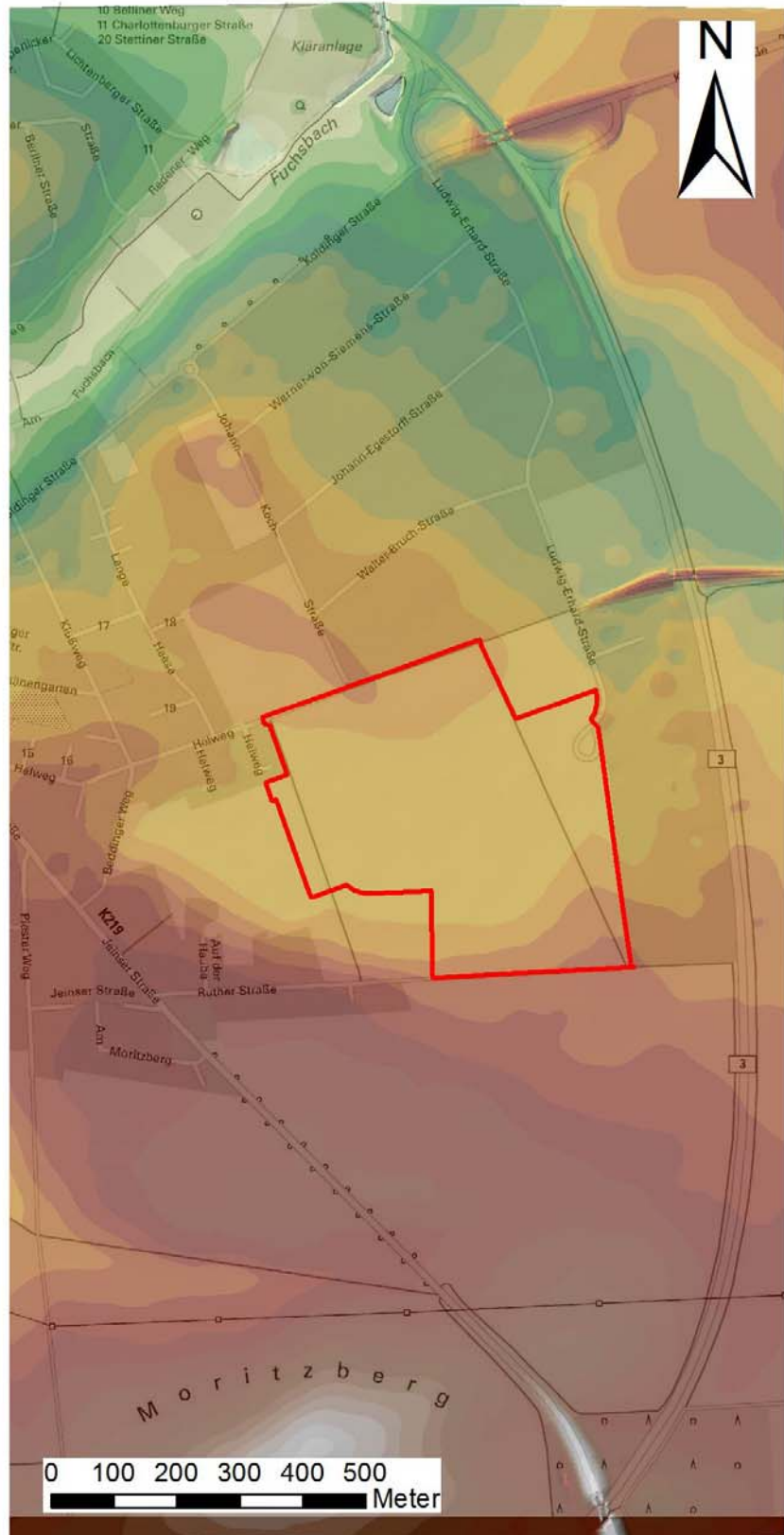
Der wesentliche Teil des Plangebiets wurde bisher nur als Acker genutzt. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (**Altlasten**), gibt es nicht.

## Legende

### Gelände Pattensen SO

#### Höhe

	78,368 - 78,99
	77,746 - 78,368
	77,123 - 77,746
	76,501 - 77,123
	75,879 - 76,501
	75,257 - 75,879
	74,635 - 75,257
	74,012 - 74,635
	73,39 - 74,012
	72,768 - 73,39
	72,146 - 72,768
	71,524 - 72,146
	70,902 - 71,524
	70,279 - 70,902
	69,657 - 70,279
	69,035 - 69,657
	68,413 - 69,035
	67,791 - 68,413
	67,168 - 67,791
	66,546 - 67,168
	65,924 - 66,546
	65,302 - 65,924
	64,68 - 65,302
	64,058 - 64,68
	63,435 - 64,058
	62,813 - 63,435
	62,191 - 62,813
	61,569 - 62,191
	60,947 - 61,569
	60,324 - 60,947
	59,702 - 60,324
	59,08 - 59,702



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,  
© 2013 Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)

Geländehöhen: rote Linie = Grenze des Plangebiets



### **3. Größe des räumlichen Geltungsbereichs, Eigentumsstruktur**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans (= Plangebiet) hat eine **Größe von rd. 21,0 ha**.

Die Flurstücke mit den Feldwirtschaftswegen sind Eigentum des Realverbands Pattensen. Die Flurstücke 7 und 8/2, Flur 3, mit rd. 8,16 ha am Südrand des Plangebiets hat die Stadt für die Durchführung des Bebauungsplans erworben.

Die Flurstücke 12/1 (13.533 m<sup>2</sup>), 13/4 (12.571 m<sup>2</sup>) und 13/7 (2.083 m<sup>2</sup>) am Ostrand des Plangebiets sind Eigentum der Deutschen Post, die am Ostrand der Flurstücke ihr Briefzentrum hat. Die übrigen Flurstücke im Plangebiet sind auch Privateigentum.

### **4. Verkehrsflächen, Freiflächen, Zustand von Natur und Landschaft**

Im Plangebiet gibt es drei Feldwirtschaftswegen, die die Ackerflächen erschließen:

- den Helweg am Nordrand,
- den Feldwirtschaftsweg zwischen Helweg und Ruther Straße am Westrand des Plangebiets und
- den Feldwirtschaftsweg zwischen Helweg und Ruther Straße an der Ostseite des Plangebiets.

Außerdem gibt es die Wendeschleife am Ende der Ludwig-Erhard-Straße.

Die übrigen Flächen im Plangebiet werden als Acker genutzt. Vgl. das **Luftbild** auf S. 31 und die Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands im Umweltbericht, Abschnitt VI.2.a), S. 30!

Im Helweg liegt ein 20 kV-Kabel der E.ON-Avacon AG.

### III. Begründung der Festsetzungen

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans soll eine Nutzung seines räumlichen Geltungsbereichs erreicht werden, die die Zielvorstellungen verwirklicht, die oben in Abschnitt I.1 dargelegt wurden. Im Folgenden wird begründet, dass die Festsetzungen geeignet sind, die angestrebte Nutzung zu erreichen.

#### 1. Nutzungs- und Erschließungskonzept

Ausgangspunkt für die geplante Nutzung und Erschließung des Plangebiets ist der **Flächennutzungsplan** der Stadt (vgl. den Planausschnitt auf S. 11). Im Flächennutzungsplan sind südlich des Helwegs Flächen als „gewerbliche Bauflächen“ (G) dargestellt, die bisher noch als Acker genutzt werden. Sie reichen im Süden bis an die Ruther Straße. Im Westen werden sie durch eine geplante Straße begrenzt, die die Jeinser Straße (K 219) im Süden über Johann-Koch-Straße und Koldinger Straße mit der B 3 verbinden soll.

Auf der Westseite der Verbindungsstraße ist bisher Wohnbebauung geplant. Für die Straße und die Wohnbebauung hat die Stadt den **Bebauungsplan Nr. 136 „Steintorfeld“** aufgestellt (in Kraft getreten am 28.09.2000). Vgl. die verkleinerte Planzeichnung auf S. 9! Innerhalb des Plangebiets ist bisher nur die Hofstelle Hanne am Helweg neu bebaut worden und auf der Südseite der Ruther Straße sind 5 Wohnhäuser entstanden. (Nr. 44 und 46 waren bereits vorhanden, als der Bebauungsplan aufgestellt wurde.) Von der geplanten Straße und der Wohnbebauung wurde sonst nichts verwirklicht.

Das unmittelbare Nebeneinander von Wohnen auf der Westseite der Straße und Gewerbe auf der Ostseite ist aus heutiger Sicht nicht optimal. Die Gewerbebetriebe verursachen mit ihrem Lkw-Verkehr erheblichen Verkehrslärm. Dazu kommt der Gewerbelärm (vgl. dazu bereits oben Abschnitt I.4, S. 6).

Für die Schaffung neuer Gewerbegrundstücke auf den Flächen, die dafür im Flächennutzungsplan dargestellt sind, wird die bisher geplante Nutzungsstruktur **teilweise** neu gestaltet.

#### a) Äußere Verkehrserschließung

Die Verbindung mit dem überörtlichen Verkehrsnetz ist nur über die **Koldinger Straße** möglich. Sie hat den höhenfreien Anschluss an die **Bundesstraße 3**, Ortsumgehung Pattensen. Vgl. den folgenden **Plan „äußere Verkehrserschließung“**! Von der Koldinger Straße führen zwei Straßen in den Gewerbepark Pattensen:

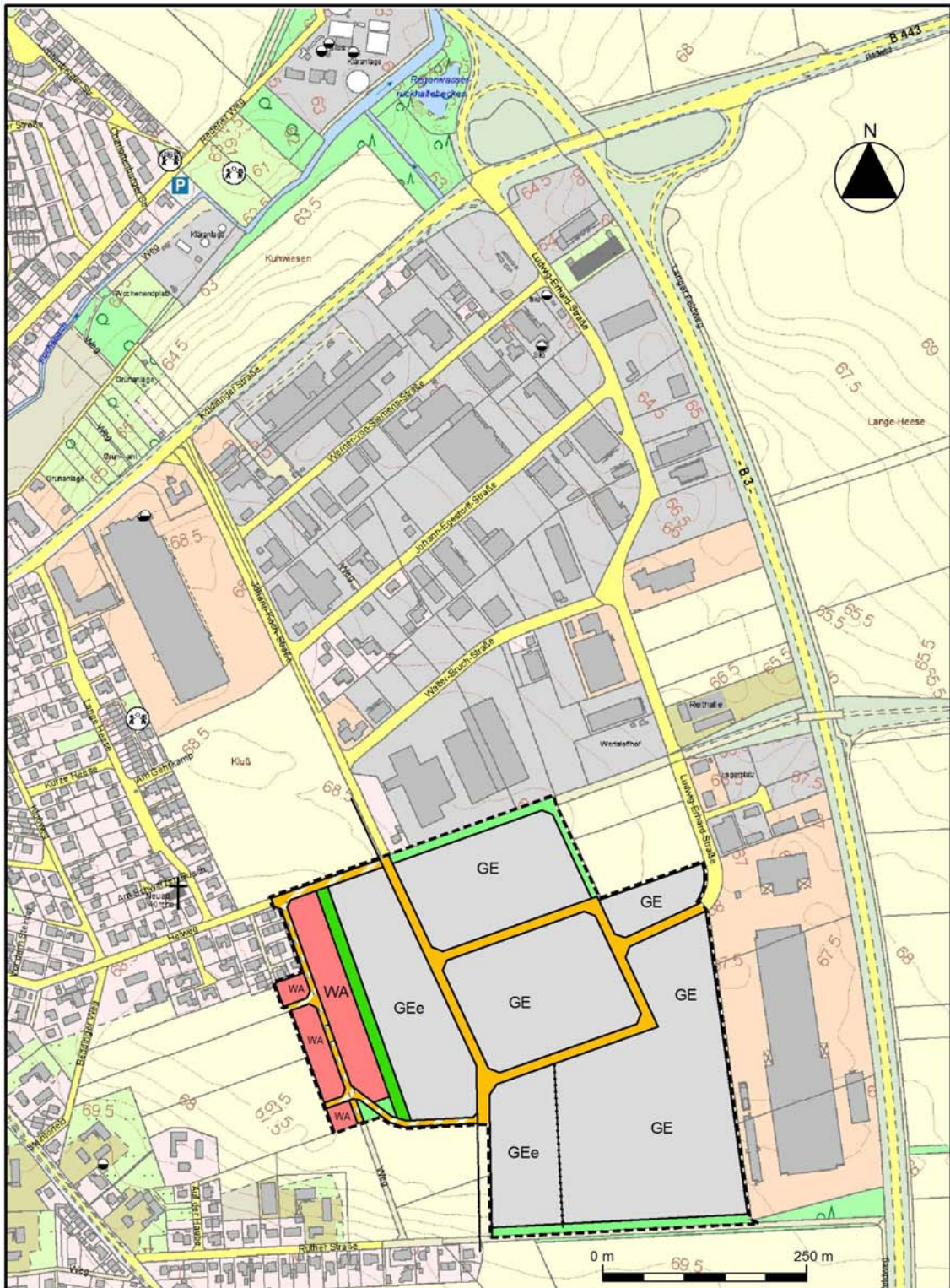
- die **Ludwig-Erhard-Straße** direkt von der Anschlussstelle nach Süden und
- die **Johann-Koch-Straße** vom Kreisverkehrplatz am neuen Einkaufszentrum vorbei.


An beiden Straßen gibt es keine Wohnbebauung. Auch an der Koldinger Straße gibt es östlich des Kreisverkehrs keine Wohnbebauung. Immissionskonflikte sind daher nicht zu erwarten.

#### b) Innere Verkehrserschließung - Gewerbe

Für die Verkehrserschließung der geplanten Gewerbegrundstücke werden die Johann-Kochstraße nach Süden und die Ludwig-Erhard-Straße nach Westen weitergeführt:

- Die Weiterführung der Johann-Koch-Straße ist im Bebauungsplan Nr. 136 „Steintorfeld“ als **Verbindungsstraße** bis zur Jeinser Straße festgesetzt (vgl. die Planzeichnung auf S. 9). Der nördliche Teil, der im Plangebiet liegt, wird parallel zu dem Feldwirtschaftsweg zwischen Helweg und Ruther Straße nach Süden verlängert. Er schließt an seinem Südende an den Straßenverlauf an, der im Bebauungsplan Nr. 136 festgesetzt ist.



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,  
© 2013  Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)

Stadt Pattensen, Bebauungsplan Nr. 162  
"Erweiterung Gewerbepark Pattensen-Südteil"  
**äußere Verkehrserschließung**  
Bearbeitung: Planungsbüro Geffers, 8. Okt. 2013

- Die Ludwig-Erhard-Straße wird nach Westen bis zum Westrand der Grundstücke der Post verlängert und im anschließenden Bereich auf zwei Straßenzüge verteilt, die Gewerbegrundstücke auf ihrer Nord- und Südseite erschließen. Die beiden Straßenzüge münden im Westen in die Verbindungsstraße.

Diese Straßenführung bietet der Stadt die Möglichkeit, die Straßen nach Bedarf in mehreren Abschnitten zu bauen. Das ist auch Notwendigkeit, um den Anforderungen des Artenschutzes (Vergrämung des Feldhamsters) zu erfüllen. Aufgrund der Geländeverhältnisse muss mit der Verlängerung der Ludwig-Ehrhard-Straße begonnen werden; denn das Abwasser aus dem Plangebiet muss in die Kanäle in der Ludwig-Ehrhard-Straße abgeleitet werden. Daran soll sich der südliche Straßenzug anschließen; denn er erschließt das geplante Investitionsvorhaben im Südostteil des Plangebiets. Der nördliche Straßenzug und die Verlängerung der Johann-Koch-Straße bis zum südlichen Straßenzug können folgen. Erst zum Schluss würde die Verbindung zur Ruther Straße anstehen.

Die geplante Verbindung zwischen Koldinger Straße und Jeinser Straße, die im Flächennutzungsplan dargestellt ist, wird so über die Johann-Koch-Straße **und** die Ludwig-Erhard-Straße hergestellt.

### c) Innere Verkehrserschließung - Wohnen

Die geplanten Wohngrundstücke am Westrand des Plangebiets sollen von einer Wohnstraße auf dem vorhandenen Feldwirtschaftsweg erschlossen werden. Die Breite wird von 7 m auf 8 m erhöht. Eine Gliederung der Wohnstraße in Straßenabschnitte zur Verkehrsberuhigung ist Sache der Durchführung des Bebauungsplans. Die Wohnstraße wird im Norden über den Helweg und im Süden über eine neue Straße (bisher Planstraße 2 im Bebauungsplan Nr. 136 „Steintorfeld“) mit der Verlängerung der Johann-Koch-Straße verbunden.

Bewohner(innen) aus der Umgebung des Plangebiets haben Bedenken geäußert, dass die Verbindung des Helwegs mit der Johann-Koch-Straße zu Durchgangsverkehr auch mit Lkw zur Koldinger Straße führt. Das widerspricht den Zielen der Stadt. Der Helweg soll Wohnstraße für den Ziel- und Quellverkehr bleiben. Die Verbindung wird daher so gestaltet, dass Durchgangsverkehr mit Pkw so weit wie möglich vermieden und mit Lkw ausgeschlossen wird.

Einen Verzicht auf die Verbindung des Helwegs mit der Johann-Koch-Straße hält die Stadt nicht für sachgerecht; denn dann würde der Kfz.-Verkehr von den geplanten Wohngrundstücken im Plangebiet zur Koldinger Straße und ins Einkaufszentrum an der Johann-Koch-Straße durch den Helweg westlich des Plangebiets und die anschließenden Wohnstraßen fließen. Das wird durch die Verbindung vermieden.

Die Wohnstraße erhält nach Westen zwei Verbindungen zu den Straßen, die der Bebauungsplan Nr. 136 „Steintorfeld“ zur Verkehrserschließung der Freiflächen westlich des Plangebiets festsetzt.

### d) Nutzungskonzept

Die bisher im Flächennutzungsplan dargestellte Nutzung im Westteil des Plangebiets wird geändert. Grundsätzliches Ziel: **Kein Gewerbeverkehr auf Straßen mit Wohngrundstücken.**

Die Wohnbebauung wird im Nordteil des Plangebiets nur noch am Westrand des Plangebiets in einer Bautiefe auf der Ostseite des Feldwirtschaftswegs zwischen Helweg und Ruther Straße zugelassen.

Auf der Westseite des Weges wird ebenfalls eine Bautiefe für Wohngrundstücke festgesetzt. Für die nach Westen anschließenden Flächen bleibt es bei den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 136 „Steintorfeld“ für ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA). Die Festsetzungen sind weiterhin durchführbar (vgl. die Planzeichnung auf S. 9).

**Auf der Westseite der Verlängerung** der Johann-Kochstraße werden innerhalb des Plangebiets Gewerbegrundstücke geschaffen für Betriebe, die „nicht wesentlich stören“, und die deshalb auch in einem Mischgebiet (MI) zulässig wären. Zur Abgrenzung und zur Vermeidung von Konflikten ist zwischen Wohnen und eingeschränktem Gewerbe ein 15 m breiter Pflanzstreifen geplant. In dem 15 m-Streifen soll **ein 5 m hoher bepflanzter Lärmschutzwall** aufgeschüttet werden.

Südlich des Plangebiets soll es auf der Westseite der Verbindungsstraße bei der geplanten Wohnbebauung bleiben. Vgl. dazu die Erläuterungen der Abgrenzung des Plangebiets oben in Abschnitt I.6 (S. 7). Im angrenzenden „Gewerbegebiet“ auf der Ostseite der Straße werden die zulässigen Emissionen so eingeschränkt, dass der Schutzanspruch der Wohngrundstücke erfüllt wird. Die Stadt gibt hier dem Schutz der Vertrauens der Anlieger der Ruther Straße auf den Fortbestand der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 136 „Steintorfeld“ ein größeres Gewicht als dem optimalen Übergang zwischen Wohnen und Gewerbe, der im Plangebiet entstehen soll.

Durch diese Gliederung entsteht zwischen den geplanten Gewerbegrundstücken im nicht eingeschränkten Gewerbegebiet auf der Ostseite der Verlängerung der Johann-Kochstraße und den Wohngrundstücken ein Abstand von mindestens 100 m. Das reicht aus, um Immissionskonflikte zu vermeiden.

Die Stadt erwartet, dass sich für die Gewerbegrundstücke, die als „Gewerbegebiet, eingeschränkt“ (GEe) festgesetzt werden, nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe finden, die sich dort ansiedeln wollen.

## **2. Art der baulichen Nutzung**

Die Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung ergeben sich aus den allgemeinen Zielen und Zwecken des Bebauungsplans (vgl. oben Abschnitt I.1). Im Plangebiet ist in erster Linie eine Fortführung der gewerblichen Entwicklung geplant, die in dem Bereich bereits stattgefunden hat, der nach Norden und Osten anschließt. In diesem Bereich gelten die Bebauungspläne Nr. 147 „Gewerbepark Pattensen Ostteil“, Nr. 151a „Gewerbepark Pattensen – Südteil“ und Nr. 161 „Erweiterung Gewerbepark Pattensen - Ostteil“. Die Festsetzungen, die diese Bebauungspläne für die **Gewerbegrundstücke** enthalten, werden im Wesentlichen übernommen.

Im Plangebiet sind aber auch **Wohngrundstücke** am Ostrand der Ortslage von Pattensen-Mitte geplant. Diese Planung wird grundsätzlich aus dem **Bebauungsplan Nr. 136 „Steintorfeld“** übernommen (vgl. dazu oben Abschnitt I.3, S. 6). Der Bebauungsplan ist, wie oben erwähnt, bisher nur in zwei kleinen Bereichen durchgeführt worden. Er wird auf der Ostseite des Feldwirtschaftswegs zwischen Helweg und Ruther Straße und mit einer Bautiefe teilweise auch auf der Westseite des Weges durch diesen neuen Bebauungsplan ersetzt. Beiderseits des Weges sind weiterhin Einfamilienhäuser geplant. Die Festsetzungen dafür werden aus dem Bebauungsplan Nr. 136 übernommen.



### a) Gewerbegebiet (GE)

Die geplanten Gewerbegrundstücke im Ostteil des Plangebiets östlich der Verlängerung der Johann-Koch-Straße nach Süden (Verbindungsstraße) werden mit Ausnahme einer Bautiefe am Südwestrand als „Gewerbegebiet“ (GE) festgesetzt. In einem GE sind nur Betriebe zulässig, die nicht erheblich belästigen.

**§ 8 BauNVO**  
**Gewerbegebiete**  
(1) Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Das GE unterscheidet sich damit von einem „Industriegebiet“ (GI). Für ein GE sind zwar emittierende Nutzungen typisch, aber im Unterschied zu einem „Industriegebiet“ (GI) in deutlich geringerem Ausmaß. Unabhängig davon werden für die Schallemissionen zusätzliche Einschränkungen festgesetzt. Vgl. dazu unten Abschnitt III.2.c) Geräuschkontingentierung, S. 20!

### b) Gewerbegebiet, eingeschränkt (GEe)

Die geplanten Gewerbegrundstücke im Westteil des Plangebiets westlich der Verlängerung der Johann-Koch-Straße nach Süden und im Südteil auf der Ostseite der Verlängerung werden als „Gewerbegebiet, eingeschränkt“ (GEe) festgesetzt. Im GEe werden nur Betriebe zugelassen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, und die deshalb auch in einem „Mischgebiet“ (MI) zulässig sind.

Mit der Festsetzung des GEe wird vermieden, dass für die geplanten Wohngrundstücke, die am Westrand des Plangebiets und am Ostrand des Bebauungsplans Nr. 136 „Steintorfeld“ als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt werden bzw. festgesetzt sind, unzumutbare Belästigungen entstehen. Der Baugebietstyp „Mischgebiet“ (MI, § 6 BauNVO) ist durch das gleichgewichtige Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe gekennzeichnet. Die „nicht wesentlich störenden Gewerbebetriebe“ können also unmittelbar neben Wohngrundstücken liegen, ohne dass schädliche Umwelteinwirkungen (§ 3 Abs. 1 BImSchG) entstehen.

Im Plangebiet ist an der Westseite zwischen WA und GEe zusätzlich ein 5 m hoher Lärmschutzwall geplant, der die Wohngrundstücke gegenüber den Geräuschemissionen der Gewerbebetriebe abschirmen wird.

### c) Geräuschkontingentierung

Gewerbebetriebe, die das Plangebiet nutzen, müssen auf die angrenzende schutzbedürftige Nutzungen innerhalb und außerhalb des Plangebiets Rücksicht nehmen. Im Westen und Süden gibt es Wohngrundstücke mit dem Schutzanspruch eines „Allgemeinen Wohngebiets“ (WA). Im Norden und Osten liegen keine schutzbedürftigen Nutzungen. Vgl. dazu oben Abschnitt I.6., S. 7! Für den Gewerbelärm auf den Wohngrundstücken im WA gelten nach der TA Lärm Immissionsrichtwerte von 55 dB(A) am Tage und 40 dB(A) nachts. Damit diese Immissionsrichtwerte eingehalten werden, werden die zulässigen Lärmemissionen durch die Festsetzung sog. „**Emissionskontingente (L<sub>EK</sub>)**“ gem. DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ eingeschränkt. Die festgesetzten Emissionspegel wurden vom Büro GTA, Hannover, durch eine Schalltechnische Untersuchung ermittelt (Ergebnisbericht 18.10.2013). Nach der Gliederung des Plangebiets durch die Straßen und die Festsetzungen von Flächen als „Gewerbegebiet“ (GE) und als „Gewerbegebiet, eingeschränkt“ (GEe) wurden Zonen gebildet, in denen unterschiedliche Emissionspegel eingehalten werden müssen. Da im Norden und Osten keine schutzbedürftigen Nutzungen liegen, werden Zusatzkontingente für Schallemissionen zugelassen, die sich dort auswirken. Weitere Erläuterungen zu der



Untersuchung enthält der Umweltbericht in Abschnitt VI.2.b), S. 32 zum Schutzgut „Mensch“.

#### **d) Einzelhandel**

Im Stadtgebiet sollen sich neue Einzelhandelsbetriebe nur in den zentralen Bereichen der Ortslagen ansiedeln, wo sie für alle gut erreichbar sind. Das Plangebiet gehört nicht zu diesen zentralen Bereichen. Deshalb wird die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetriebe eingeschränkt: Es werden nur der „Annex-Handel“ und der Einzelhandel mit Kraftfahrzeugen und Campingwagen zugelassen (§ 1 Abs. 1 der textlichen Festsetzungen).

#### **e) Betriebswohnungen**

Wohnungen sind eigentlich schutzbedürftige Nutzungen. Im „Gewerbegebiet“ (GE) sind sie ausnahmsweise für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (Betriebswohnungen) zulässig, wenn sie dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO). Sie müssen dort die Störungen hinnehmen, die dem allgemeinen Gebietscharakter entsprechen (Söfker in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Komm. zur BauNVO, Juni 2008, § 8, Rdnr. 40 f.). In der Praxis hat sich gezeigt, dass dies von den Betroffenen nicht ohne weiteres akzeptiert wird. Wenn in einem relativ ruhigen Bereich ein zulässiger, aber stärker störender Betrieb hinzukommt, muss er mit dem Widerstand der Betroffenen rechnen.

Die möglichen Konflikte lassen sich nicht ganz vermeiden; denn Betriebswohnungen können im GE grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Das würde wohl gegen die Grundsätze der Bauleitplanung verstoßen (Söfker, ebenda, § 8 Rdnr. 42). Es würde den Bedürfnissen der Gewerbebetriebe widersprechen. Die möglichen Konflikte lassen sich aus der Sicht der Stadt aber wenigstens teilweise vermeiden,

- indem pro Betrieb nur eine Betriebswohnung zugelassen wird. Je geringer die Zahl der Betroffenen ist, umso geringer ist die Gefahr von Konflikten.
- indem für die Außenbauteile der Betriebswohnungen ein Schalldämmmaß vorgeschrieben wird, das den für ein gesundes Wohnen notwendigen Innenpegel von 35 dB(A) gewährleistet, unabhängig davon, ob beim Bau der Wohnung dieser Lärmschutz bereits erforderlich ist.

Entsprechende Regelungen enthält § 1 Abs. 3 der textlichen Festsetzungen.

#### **f) Allgemeines Wohngebiet (WA)**

Zweck des Bebauungsplans ist auch die Schaffung von Wohngrundstücken zur Deckung des Wohnbedarfs in der Stadt. Die Flächen, die dafür nach dem Nutzungskonzept vorgesehen sind, liegen beiderseits des Feldwirtschaftswegs zwischen Helweg und Ruther Straße. Wohnqualität und der Schutz des Wohnens stehen im Vordergrund. Daneben sollen auch die für ein Wohngebiet typischen Versorgungseinrichtungen allgemein zulässig sein und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe wenigstens ausnahmsweise. Diesen Zielvorstellungen entspricht der Baugebietstyp **„Allgemeines Wohngebiet“ (WA)** gem. § 4 BauNVO. Eine scharfe Trennung von Wohnen und Arbeiten, wie sie bei einem „Reinen Wohngebiet“ (WR) gem. § 3 BauNVO entsteht, das praktisch **nur** dem Wohnen dient, ist nicht geplant. Die Festsetzung WA stimmt mit der bisherigen Festsetzung der Flächen im Bebauungsplan Nr. 136 „Steintorfeld“ überein (vgl. die verkleinerte Planzeichnung auf S. 9).

### 3. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Das **Maß der baulichen Nutzung** wird im Plangebiet durch die Festsetzungen einer Grundflächenzahl (GRZ), der Zahl der Vollgeschosse und der Höhe baulicher Anlage geregelt.

Die GRZ begrenzt die Überbauung der Grundstücke. Durch die Einschränkung der GRZ werden die Freiflächen auf den Baugrundstücken gesichert, die für die Durchgrünung des Plangebiets wichtig sind. Außerdem wird durch die Anrechnung von Nebenanlagen sowie Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten die mögliche Versiegelung der Grundstücke begrenzt (§ 19 Abs. 4 BauNVO). Das dient der Vermeidung von Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes.

Im **GE** wird eine **GRZ von 0,6** festgesetzt. Sie ermöglicht mit den Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO (Zufahrten, Stellplätze, Nebenanlagen) die höchstens zulässige Ausnutzung von 0,8.

Im **GEE** mit den nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben wird eine geringere **GRZ von 0,4** zugelassen. Mit den Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO ergibt sich eine Ausnutzung von 0,6.

Im **WA** sind Einfamilienhäuser geplant. Für sie wird eine **GRZ von 0,3** zugelassen. Mit den Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO ergibt sich eine Ausnutzung von 0,45.

Die Höhe baulicher Anlage wird grundsätzlich durch die zulässige **Zahl der Vollgeschosse** begrenzt. Bei den Betriebsgebäuden im GE und GEE werden zwei Vollgeschosse zugelassen und bei den Einfamilienhäusern im WA ein Vollgeschoss.

Im GE und GEE reicht eine **Begrenzung der Gebäudehöhen** allein durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse nicht aus. Denn gerade Lagergebäude haben sehr unterschiedliche Geschosshöhen. (Ein 30 m hohes Hochregallager hat nur ein Vollgeschoss.) Deshalb werden zusätzlich die Traufhöhe mit 12 m und die Höhe technischer Anlagen am Gebäude und für freistehende technische Anlagen mit 18 m festgesetzt. Im GE am Ostrand des Plangebiets neben dem Briefzentrum wird auf die Unterscheidung zwischen Traufhöhe und Höhe technischer Anlagen verzichtet. Es werden allgemein 18 m zugelassen.

Im WA sind eingeschossige freistehende Einfamilienhäuser als Einzel- und Doppelhäuser geplant. Für sie werden eine GRZ von 0,3 und ein Vollgeschoss zugelassen. Bei einem optimal zugeschnittenen Grundstück mit 600 m<sup>2</sup> (20 x 30 m) ergibt das bei einem Vollgeschoss eine zulässige Grundfläche von 180 m<sup>2</sup> und eine zulässige Geschossfläche im Erdgeschoss und im ausgebauten Dachgeschoss von rd. 300 m<sup>2</sup>.

In den Gebäuden mit 300 m<sup>2</sup> und, bei größeren Grundstücken, auch mehr Geschossfläche könnten mehrere kleine Miet- oder Eigentumswohnungen entstehen. Auf den größeren Grundstücken könnten sogar bei dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung auch Mehrfamilienhäuser mit sehr kleinen Wohnungen entstehen. Eine konzentrierte Wohnbebauung in der Nachbarschaft zum Gewerbegebiet entspricht nicht den Zielvorstellungen der Stadt. Geplant ist eine Ergänzung der vorhandenen Einfamilienhausbebauung westlich des Plangebiets. Mehrfamilienhäuser sollen daher vermieden werden. Um sie auszuschließen, wird die **Zahl der Wohnungen in einem Wohngebäude auf zwei begrenzt** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB). Das erlaubt ein typisches Einfamilienhaus mit einer Einliegerwohnung. Damit ist für Einzelhäuser in offener Bauweise eine klare Regelung getroffen. **Bei Doppelhäusern und Hausgruppen (Reihenhäusern), die als Einzelhäuser gelten, wird je „Wohngebäude“ nur eine Wohnung** zugelassen, um Gebäudeformen mit vielen kleinen Wohnungen zu vermeiden. Was ein „Wohngebäude“ ist, muss eindeutig geregelt werden. Deshalb wird durch eine

textliche Festsetzung klargestellt, dass bei einem Doppelhaus die Doppelhaushälfte als Wohngebäude zählt und bei einer Hausgruppe das einzelne Gebäude.

Die Festsetzung einer **Bauweise** ist für das GE und GEe nicht erforderlich. Aus der Sicht der Stadt können die Gebäude in offener oder geschlossener Bauweise errichtet werden.

Die geplanten Häuser im WA sollen als Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden. Dafür wird die „**offene Bauweise**“ mit der Einschränkung „nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig“ festgesetzt.

Die **überbaubaren Grundstücksflächen** werden überall durch Baugrenzen festgesetzt. Eine Ordnung der Bebauung durch Festsetzung von Baulinien ist nicht notwendig, da städtebauliche Zielvorstellungen für bestimmte Raumwirkungen, die erreicht werden sollen, nicht bestehen. Die Baugrenzen werden so festgesetzt, dass am Rand der Baugrundstücke zu den öffentlichen Straßen und den Grünflächen grundsätzlich ein 5 m breiter Streifen von Gebäuden frei bleibt. Am Südrand des Plangebiets wird der Abstand zur Grünfläche auf 10 m erhöht, um die Wirkung des Pflanzstreifens am Ortsrand zu erhöhen.

#### 4. Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung des Plangebiets wurde oben in Abschnitt III.1 (S. 16) bereits eingehend dargestellt. Die Straßen im GE und GEe werden als öffentliche Straßenverkehrsflächen mit einer Breite von 12,00 m festgesetzt. Die Breite ermöglicht eine Fahrbahn von 6,50 m, einen einseitigen Geh- und Radweg von 2,50 m und auf der gegenüberliegenden Straßenseite einen Parkstreifen von 3,00 m.

Für die Straßen, die die Wohngrundstücke erschließen, werden „öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung“ mit der Zweckbestimmung „Wohnstraße“ festgesetzt. Ziel der Stadt ist eine Straßengestaltung, die die Autofahrer zu einer rücksichtsvollen Fahrweise anhält und Durchgangsverkehr vermeidet. Für diese Straßen reicht die festgesetzte Breite von 8,00 m aus.

#### 5. Öffentliche und private Grünflächen, Immissionsschutz

Die geplanten Gewerbegrundstücke grenzen im Süden an die freie Landschaft. Es entsteht ein neuer Ortsrand, der eingegrünt werden soll. An der Südseite liegt zunächst der Feldwirtschaftsweg in Verlängerung der Ruther Straße. An seiner Südseite gibt es bereits einen Pflanzstreifen aus Bäumen und Sträuchern, der als Ausgleichsmaßnahme für die neue B 3 angelegt wurde. Er soll durch einen **Pflanzstreifen** an der Nordseite des Weges ergänzt werden. Dafür wird am Südrand des Plangebiets eine 10 m breite Grünfläche mit der Zweckbestimmung **Pflanzstreifen** festgesetzt.

Zwischen den geplanten Wohngrundstücken am Westrand des Plangebiets und den nach Osten anschließenden Gewerbegrundstücken im GEe ist ein 5 m hoher **Lärmschutzwall** geplant. Der dafür erforderliche 15 m breite Streifen wird als private Grünfläche mit entsprechender Zweckbestimmung festgesetzt. Die Böschungen des Lärmschutzwalls lassen sich nur von den angrenzenden Grundstücken aus unterhalten. Der Streifen wird daher jeweils zur Hälfte Teil der angrenzenden Baugrundstücke mit der Verpflichtung, ihn zu unterhalten. Um die Herstellung des 5 m hohen Lärmschutzwalls verbindlich vorzuschreiben, wird zusätzlich eine „Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG“ mit der Zweckbestimmung „Lärmschutzwall (5 m Höhe)“ festgesetzt.

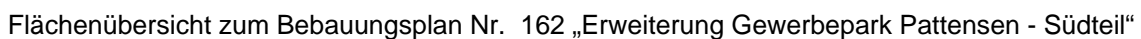
Die Feldwirtschaftswege am Nord- und Nordostrand des Plangebiets werden in Zukunft nicht mehr benötigt. Sie sollen daher zur Durchgrünung des Plangebiets bepflanzt werden. Dafür werden sie als private Grünflächen für Pflanzstreifen festgesetzt.

Die Grünflächen sind mit gebietsheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die Bepflanzung muss in der Pflanzperiode erfolgen, die auf den Beginn von Baumaßnahmen auf dem Grundstück folgt. Die angepflanzten Bäume und Sträucher sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Eine weitere Konkretisierung der Festsetzung für den Pflanzstreifen hält die Stadt im Sinne einer planerischen Zurückhaltung nicht für erforderlich.

## 6. Flächenübersicht

Die Lage und Größe der festgesetzten Flächen im Plangebiet ergibt sich aus der folgenden Tabelle und dem Plan dazu.

Art der Nutzung		Fläche (m²)	Fläche (m²)	Anteil (%)
<b>Gewerbegebiet (GE)</b>			120.757	57,6%
davon	Nordteil	24.852		
	Südteil	29.978		
	Nordostteil	6.133		
	Ostteil	59.794		
<b>Gewerbegebiet, eingeschränkt (GEe)</b>			42.737	20,4%
davon	Westteil	27.227		
	Südteil	15.510		
<b>Allgemeines Wohngebiet (WA)</b>			16.007	7,6%
davon	Ostseite Feldwirtschaftsweg	10.424		
	Westseite Feldwirtschaftsweg	5.583		
<b>öffentliches Straßenverkehrsflächen</b>			18.819	9,0%
davon	Johann-Koch-Straße, geplant	4.431		
	Ludwig-Erhard-Straße, geplant	3.550		
	Straßenzug Nord	2.538		
	Straßenzug Süd	2.637		
	Helweg (Wohnstraße)	1.475		
	Wohnstraße am Südrand	1.273		
	sonstige Wohnstraßen	2.915		0,0%
<b>Grünflächen</b>			11.450	5,5%
davon	Lärmschutzwall, privat u. öffentl.	4.513		
	Helweg u. Feldwirtsch., privat	3.106		
	Pflanzstreifen am Südrand, priv.	3.158		
	Grünflächen, öffentlich	673		
<b>Gesamtfläche</b>			<b>209.770</b>	<b>100,0%</b>



Die Stadt plant den Erwerb möglichst aller Flächen im Plangebiet. Anschließend können die Flächen ohne Schwierigkeiten nach den Festsetzungen des Bebauungsplans parzelliert werden. Eine Bodenordnung nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs wird nicht erforderlich.

## V. Abwägung: öffentliche Belange ohne Umweltbelange

### 1. Erschließung

Die Belange des Personen- und Güterverkehrs, des Post- und Telekommunikationswesens, der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern (§ 1 Abs. 6 Nr. 7.e), 8.d), 8.e) und 9 BauGB) sowie die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplans

- eine den Anforderungen des § 4 NBauO genügende Verkehrserschließung,
- den Anschluss an die zentrale Wasserversorgung, an das Elektrizitätsnetz, an das Gasversorgungsnetz und an das Telekommunikationsnetz,
- die Erreichbarkeit für die Müllabfuhr und die Post,
- den Anschluss an die zentrale Schmutz- und Regenwasserkanalisation und
- eine ausreichende Löschwasserversorgung.

Dies ist gewährleistet.

#### a) Verkehrserschließung, Belange des Verkehrs

Die Verkehrserschließung wurde bereits in den Abschnitten III.1. (S. 16) und III.4. (S. 23) erläutert. Durch die festgesetzten Verkehrsflächen wird eine den Anforderungen des § 4 NBauO genügende Verkehrserschließung gewährleistet.

Die Region Hannover hat in ihrer Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans vom 03.12.2013 aus der Sicht des ÖPNV darauf hingewiesen, dass gewährleistet bleiben muss, dass die Linienbusse, die heute die **Wendeschleife** in Höhe des Briefzentrums in Verlängerung der Ludwig-Erhard-Straße nutzen, auch künftig eine Wendemöglichkeit haben. Der Hinweis wird bei der Durchführung des Bebauungsplans beachtet.

#### b) Ver- und Entsorgung

Träger der **Wasserversorgung** ist die Stadt. Das Plangebiet wird an ihr Versorgungsnetz angeschlossen.

Mit der Wasserversorgung erfolgt auch die **Löschwasserversorgung**. Aus der Sicht der Stadt müssen für die geplante Gewerbegrundstücke 1.600 l/min und für die Wohngrundstücke 800 l/min für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen, um den **Grundschutz** zu gewährleisten. Vgl. dazu das Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ des DVGW Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e. V. (Februar 2008). Diese Löschwassermenge wird aus dem Trinkwassernetz bereitgestellt.

Träger der **Elektrizitäts- und Gasversorgung** ist die **SVP Stadtversorgung Pattensen GmbH & Co. KG**. Dabei wirkt die **Avacon AG** mit. Sie hat in ihrer Äußerung zum Vorentwurf des Bebauungsplans vom 16.09.2013 darauf hingewiesen, dass sie zur Versorgung des Plangebiets mit elektrischer Energie **mindestens zwei Stationsplätze** benötigt, deren Standorte an den geplanten Straße im Nordosten und Südwesten liegen sollten. Die Zufahrtsmöglichkeit muss eine Mindestbreite von 3 m haben. Die Stadt wird diesen Flächenbedarf bei der Durchführung des Bebauungsplans berücksichtigen. Festsetzungen sind für die Stationsplätze nicht erforderlich, da sie als Nebenanlagen ohne besondere Festsetzung zulässig sind.



Träger der **Kommunikationsnetze** sind die Deutsche Telekom Technik GmbH und die ewt breitbandnetze GmbH. Das Plangebiet wird an deren Netze angeschlossen.

**Abfall- und Abwasserbeseitigung** werden im Umweltbericht behandelt. Vgl. daher unten Abschnitt VI.2.b), S. 32!

### **c) Oberflächenentwässerung**

Zur bestehenden Oberflächenentwässerung vgl. oben Abschnitt II.1. (S.13)! Für die Entwässerung des Plangebiets wird das Regenwasserkanalnetz erweitert. Die neuen Kanäle werden an die vorhandenen Kanäle im Feldwirtschaftsweg am Westrand des Plangebiets und in der Ludwig-Erhard-Straße angeschlossen.

Die Region Hannover als untere Wasserbehörde hat in ihrer Äußerung zum Vorentwurf des Bebauungsplans vom 10.10.2013 darauf hingewiesen, dass das Regenwasser von den befestigten Flächen nur gedrosselt abgeleitet werden darf. Die Einleitung sei auf 3 l/sec/ha zu begrenzen. Es sei nachzuweisen, welche Maßnahmen für die Regenwasserrückhaltung vorgesehen seien. Diese Hinweise werden bei der Durchführung des Bebauungsplans beachtet.

## **2. Wirtschaftliche Belange**

Durch den Bebauungsplan werden die Belange der Wirtschaft und die Schaffung von Arbeitsplätzen gefördert (§ 1 Abs. 6 Nr. 8.a) und c) BauGB). **Das ist das wesentliche Ziel des Bebauungsplans.**

Durch den Bebauungsplan werden rd. 12,1 ha neu als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt und rd. 4,3 ha als Gewerbegebiet, eingeschränkt (GEe). Auf diesen Flächen werden Gewerbegrundstücke geschaffen, auf denen sich neue Betriebe ansiedeln können.

## **3. Wohnbedarf der Bevölkerung und die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse**

Durch den Bebauungsplan werden außerdem Grundstücke für den Bau von Wohnhäusern geschaffen. Geplant sind Einzel- oder Doppelhäuser. Dafür werden insgesamt 1,6 ha als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt.

Bei der Schaffung neuer Wohngrundstücke müssen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewahrt werden. Das ist im Plangebiet der Fall. Innerhalb des Plangebiets entstehen keine nachteiligen Auswirkungen. Wesentliche Beeinträchtigungen durch Nutzungen in der Umgebung des Plangebiets sind nicht zu erwarten.

## **4. Belange der Landwirtschaft**

Die Flächen im Plangebiet werden mit Ausnahme der Feldwirtschaftswege (ca. 1,0 ha) als Acker genutzt. Der Boden besitzt eine hohe Ertragsfähigkeit (vgl. oben Abschnitt II.2, S. 13). Die Flächen gehen für die Landwirtschaft verloren. Die Belange der Landwirtschaft werden durch die Umnutzung beeinträchtigt. Das wurde bereits durch die Darstellungen im Flächennutzungsplan vorbereitet. Die Landwirtschaftskammer Niedersachsen hat in ihrer Äußerung zum Vorentwurf des Bebauungsplans vom 09.10.2013 mitgeteilt, dass von ihr keine Bedenken und Anregungen vorgetragen werden.

## **5. Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile**

Der Bebauungsplan fördert die Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 6 Satz 2 Nr. 4 BauGB). Pattensen-Mitte ist der zentrale Ort in der Stadt Pattensen mit der Funktion eines Grundzentrums. Dazu gehört auch eine eigene wirtschaftliche Grundlage mit den notwendigen Arbeitsplätzen. Durch den Bebauungsplan wird diese eigenständige wirtschaftliche Basis gesichert und weiterentwickelt. Das hält die Bewohner im Ort und sichert die Auslastung der Versorgungseinrichtungen.

Durch die Schaffung von Baugrundstücken für Wohnhäuser werden außerdem Bürger in der Stadt Pattensen gehalten, die sonst in anderen Orten bauen würden, und es kommen neue Bürger(innen) in die Stadt. Das stärkt die Wirtschafts- und Steuerkraft der Stadt. Es sichert die Erhaltung und den Ausbau der Infrastruktur.

## **VI. 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 Nr. 162 „Erweiterung Gewerbepark Pattensen - Südteil“ wird eine rd. 16,4 ha große Fläche neu als „Gewerbegebiet“ (GE) und als „Gewerbegebiet, eingeschränkt“ (GEe) für die Schaffung von Gewerbegrundstücken festgesetzt. Außerdem werden rd. 1,6 ha als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) für die Schaffung von Einfamilienhausgrundstücken festgesetzt. Dadurch sollen vorhandene Arbeitsplätze gesichert und neue Arbeitsplätze geschaffen werden, und es soll der Wohnbedarf der Bevölkerung gedeckt werden.

Am Südrand wird ein 10 m breiter Pflanzstreifen (insgesamt rd. 3.160 m<sup>2</sup>) zur Eingrünung des neuen Ortsrands festgesetzt. Außerdem ist ein 15 m breiter bepflanzter Lärmschutzwall (rd. 4.500 m<sup>2</sup>) als Abschirmung zwischen WA und GEe geplant. Zur Durchgrünung des Plangebiets werden zwei Feldwirtschaftswege in Pflanzstreifen umgewandelt (rd. 3.100 m<sup>2</sup>) und am Südende des WA wird eine Pflanzfläche (rd. 670 m<sup>2</sup>) angelegt.

#### **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 sind Gewerbebetriebe geplant. Das ist eine emittierende Nutzung. Im Plangebiet sind außerdem Einfamilienhäuser geplant. Das ist eine schutzbedürftige Nutzung. Für die zu erwartenden 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 (§ 1a Abs. 3 BauGB).

##### **Fachpläne**

Für den Plangebiet gibt es keine Fachplanungen, aus denen sich spezielle Ziele des Umweltschutzes ergeben.

## 2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

### a) Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

Das Plangebiet wird landwirtschaftlich genutzt und zwar als Acker. Am Nordrand (Helweg) und in Nord-Süd-Richtung zwischen Helweg und Ruther Straße gibt es Feldwirtschaftswege, die die Ackerflächen erschließen. Vgl. dazu das folgende **Luftbild!**

Das Plangebiet soll in Zukunft als Bauland genutzt werden. Geplant sind Gewerbebetriebe und Wohnhäuser. Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, die 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 und
- die freie Landschaft, die verloren geht und durch Baugebiete ersetzt 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 Hinweisen 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.

#### Schutzgut „Boden“

Der Boden im Plangebiet ist nach den aktualisierten Hinweisen kein „Boden mit besonderer Bedeutung“.

#### Schutzgut „Oberflächenwasser“

Das Oberflächenwasser im Plangebiet wird durch die Ackernutzung nur wenig verunreinigt. Es ist als „nicht belastet bis mäßig belastet“ einzustufen (Wertstufe 1).

#### Schutzgut „Pflanzen und Tiere“ - Artenschutz

Die Bewertung des Schutzguts „Pflanzen und Tiere“ ergibt sich aus dem Biotoptyp, dem die Flächen im Plangebiet zuzurechnen sind. Bei dem Acker handelt es sich um einen naturfernen Biotoptyp, der durch intensive landwirtschaftliche Nutzung geprägt ist. Er hat für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts nur geringe Bedeutung (Wertstufe 3). Das gleiche gilt für die Feldwirtschaftswege, die weitgehend befestigt sind.

Bei der Planung ist der Schutz der wild lebenden Tier- und Pflanzenarten, ihrer Lebensstätten und Biotope (**Artenschutz**, §§ 37 ff. BNatSchG) zu beachten.

Die Stadt hat von der Ingenieurgemeinschaft AGWA GmbH, Hannover (Bearbeiter Dipl. Ing. Michael Jürging) ein „**Artenschutzfachliches Gutachten**“ ausarbeiten lassen mit einer Bestandsaufnahme der Vorkommen geschützter Arten und Vorschlägen für die Beachtung der Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG und für Kompensation von Beeinträchtigungen dieser Arten. Untersucht wurden in Abstimmung mit der UNB Vorkommen von **Feldvögeln und Feldhamstern**.

Das Gutachten (Stand: Oktober 2013) hat ergeben, dass es im Plangebiet 5 Reviere der Feldlerche und 2 Reviere der Wiesenschafstelze sowie ca. 24 Feldhamsterbaue gibt. Feldlerche und Wiesenschafstelze sind als europäische Vogelarten gem. § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG besonders geschützt. Der Feldhamster ist eine streng geschützte Art i. S. des § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG. Für die Vögel und den Feldhamster gelten die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG.



Luftbild vom räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Erweiterung Gewerbepark Pattensen - Südteil“ (weiße Linie)

Schutzgut „Landschaft und biologische Vielfalt“

Der Landschaftsteil, in dem der Plangebiet liegt, wird



- im Norden vom Helweg und dem vorhandenen Gewerbegebiet begrenzt und
- im Osten von der Erweiterungsfläche der Fa. Carnehl und dem Briefverteilzentrum der Deutschen Post.
- Im Westen liegt der Ortsrand von Pattensen-Mitte mit Wohnhäusern im Norden und Ackerflächen im nach Süden anschließenden Bereich.
- Im Süden auf der Südseite des Feldwirtschaftswegs in Verlängerung der Ruther Straße gibt es Ackerflächen (vgl. das Luftbild).

Das Plangebiet ist daher nur noch sehr eingeschränkt als freie Landschaft erlebbar.

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

Bei Durchführung der geplanten Nutzungen sind folgende Veränderungen des Umweltzustandes zu erwarten:

### Schutzgut „Boden“

Der Boden wird durch die neuen Straßen, die Gewerbebetriebe mit Betriebsgebäuden und befestigten Flächen für Stellplätze und Lager sowie durch Wohnhäuser mit Stellplätzen, Garagen und Zufahrten versiegelt. Er geht damit als Lebensraum für Pflanzen und Tiere und als Versickerungsfläche für das Oberflächenwasser verloren. Von den ca. 21,0 ha des Plangebiets werden 18,0 ha neu als Baugebiete festgesetzt, die, abhängig von der festgesetzten GRZ, in unterschiedlichem Maße versiegelt werden können: 80 % im GE, 60 % im GEe und 45 % im WA. Das ergibt insgesamt eine **versiegelte Fläche von 12,9 ha**. Vgl. die folgende Tabelle!

Baugebiete	Fläche (m²)	Fläche (m²)	Fläche (m²)
<b>Gewerbegebiet (GE)</b>	120.757		
Versiegelte Fläche im GE (80 %)		96.606	
Ausgleich 1 : 0,5			48.303
<b>Gewerbegebiet, eingeschränkt (GEe)</b>	42.737		
Versiegelte Flächen im GEe (60 %)		25.642	
Ausgleich 1 : 0,5			12.821
<b>Allgemeines Wohngebiet (WA)</b>	16.007		
Versiegelte Flächen im WA (45 %)		7.203	
Ausgleich 1 : 0,5			3.602
<b>Zwischensumme</b>	179.501	129.451	64.725
<b>Verkehrsflächen</b>	18.819		
Versiegelte Verkehrsflächen (100 %)		18.819	
Ausgleich 1 : 0,5			9.410
<b>Gesamtsumme</b>	198.320	148.270	74.135

Außerdem werden **1,9 ha als Straßenverkehrsfläche** festgesetzt. Die Stadt geht davon aus, dass diese Flächen vollständig versiegelt werden. Damit ergibt sich **insgesamt eine versiegelte Fläche von 14,8 ha**. Die Feldwirtschaftswege werden nicht gesondert berücksichtigt.

Die verbleibenden **1,1 ha** des Plangebiets werden als **Grünflächen** festgesetzt, die mit gebietsheimischen Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden. Dadurch wird das Schutzgut „Boden“ auf diesen Flächen, die bisher als Acker oder Feldwirtschaftsweg genutzt werden, aufgewertet.

#### Schutzgut „Oberflächenwasser“

Das Oberflächenwasser kann aufgrund der Bebauung nicht mehr flächig in den Boden gelangen. Soweit es nicht mehr an Ort und Stelle versickert, wird es gedrosselt in der Regenwasserkanalisation abgeleitet. Im Vergleich mit der landwirtschaftlichen Nutzung ist nicht zu erwarten, dass die Schadstoffe zunehmen, die in das Grundwasser gelangen.

#### Schutzgut „Pflanzen und Tiere“

##### Pflanzen

Die betroffene Fläche (22,8 ha) wird als Acker genutzt. Sie wird in Zukunft von Gewerbetrieben als Betriebsgelände, von Wohnhäusern als Wohngrundstück und von Straßen genutzt.

##### Tiere

Das Plangebiet wird von Feldlerche, Wiesenschafstelze und Feldhamster als Lebensraum genutzt. Durch die Umwandlung des Plangebiets in Baugebiete verlieren die Tiere ihren Lebensraum im Plangebiet. Die neue Nutzung bietet keine Möglichkeit, um für sie weiterhin geeignete Fortpflanzungs- und Ruhestätten innerhalb des Plangebietes vorzuhalten.

Für die Tiere gelten die **Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG**. Diese Verbotsstatbestände haben zwar keine unmittelbare Bedeutung für die Bauleitplanung; denn sie sind allein auf die **Verwirklichungshandlung** bezogen. Sie sind aber im Vollzug zu beachten. Ihre Bedeutung besteht aber darin, dass die in ihnen geregelten Verbote die Vollzugsunfähigkeit des Bebauungsplans bewirken können. Ein Bebauungsplan, der aus rechtlichen Gründen vollzugsunfähig ist, ist im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB nicht erforderlich und damit nichtig. (vgl. Söfker in Ernst/Zinkahn/ Bielenberg/Krautzberger, Komm. zum BauGB, Januar 2012, § 1 Rn. 144f., und die dort angegebene Rechtsprechung). Deshalb ist nachzuweisen, dass die Umsetzung des Bebauungsplans nicht an artenschutzrechtlichen Hindernissen scheitern muss.

Die Stadt plant Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen der Tiere, durch die ein Verstoß gegen die Zugriffsverbote vermieden wird. Vgl. dazu unten Abschnitt VI.2.c), S. 36!

#### Schutzgut „Landschaft und biologische Vielfalt“

Der Landschaftsteil, den das Plangebiet erfasst, geht als Teil der freien Landschaft verloren. Er wird Teil des Siedlungsbereichs. Das Schutzgut „freie Landschaft“ wird nicht erheblich beeinträchtigt. Der betroffene Landschaftsteil hat für dieses Schutzgut nur geringe Bedeutung.

#### Europäische Schutzgebiete (§ 1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe b BauGB)

Erhaltungsziele oder der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind von der Planung nicht betroffen.

### Schutzgut „Mensch“ (§ 1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe c BauGB)

Das Schutzgut „Mensch“ wird im Plangebiet durch die Immissionen betroffen, die von den sich ansiedelnden Betrieben ausgehen können. Zu den möglichen Immissionen gehören Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 Abs. 2 BImSchG. Im Plangebiet werden nur Betriebe zugelassen, deren Immissionen nicht zu unzumutbaren Belästigungen oder Störungen führen (§ 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO).

Durch die Art der Betriebe, die im festgesetzten Gewerbegebiet (GE) und im festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE), zulässig sind, wird von vornherein vermieden, dass es zu unzumutbaren Belästigungen kommen. Im GE sind nur „nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe“ zulässig. Im GEE sind nur „das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe“ zulässig.

Außerdem werden in den Bebauungsplan besondere Regelungen für den Schutz gegenüber **Gewerbelärm** aufgenommen. Betriebe, die sich im Plangebiet ansiedeln, müssen die festgesetzten Anforderungen an den Lärmschutz erfüllen. Die Stadt hat von der GTA Gesellschaft für Technische Akustik mbH, Hannover, zum Bebauungsplan eine **Schalltechnische Untersuchung** durchführen lassen (Ergebnisbericht vom 18.10.2013). Sie hat ergeben, dass die zulässigen Geräuschimmissionen für die schutzbedürftigen Nutzungen westlich des Plangebiets bereits durch die „plangegebene Vorbelastung“ erreicht werden, d. h. durch die möglichen Schallimmissionen, die von Betrieben im räumlichen Geltungsbereich der bereits geltenden Bebauungspläne ausgehen. Die Geräuschimmissionen der Gewerbebetriebe, die sich im Plangebiet ansiedeln, dürfen daher keine Erhöhung der Geräuschimmissionen verursachen. Sie müssen em. TA Lärm den Immissionsrichtwert um 6 dB(A) unterschreiten. Die Geräuschimmissionen, die danach noch zulässig sind, werden durch eine **Geräuschkontingentierung nach DIN 45691** auf das Plangebiet verteilt.

Im Beteiligungsverfahren ist von Betroffenen auf mögliche Beeinträchtigungen durch den **Verkehrslärm** der geplanten Verbindungsstraße hingewiesen worden. Für einen DTV von 5.000 Kfz. haben sie einen Beurteilungspegel von 65,9 dB(A) am Tage und 55,7 dB(A) nachts im Abstand von 10 m zur Mitte des nächstgelegenen Fahrstreifens errechnet. Angenommen ist eine Gemeindestraße, d. h. ein Lkw-Anteil von 10 % am Tage und 3 % nachts. Zulässig wäre ein Immissionsgrenzwert von 59 dB(A) am Tage und 49 dB(A) nachts.

Der DTV von 5.000 Kfz. ist der Begründung, Abschnitt I. 2, entnommen, die auf den Erläuterungsbericht zur 6. Änderung des Flächennutzungsplans verweist. Ergänzend wird auf eine Verkehrszählung auf der Jeinser Straße im Jahr 2000 hingewiesen, die einen DTV von 3.910 Kfz. ergeben mit einem Schwerverkehrsanteil von 3,8 %. Nun ist kaum anzunehmen, dass sich der gesamte Verkehr von der Jeinser Straße auf die Verbindungsstraße verlagert. Ein Teil wird weiter durch das Stadtzentrum fließen. Außerdem ist mit dem erhöhtem Gewerbeverkehr erst im nördlichen Teil der Straße zu rechnen. Die Annahmen in der Berechnung der Betroffenen überschätzen daher sehr wahrscheinlich den zu erwartenden Verkehrslärm auf den vorhandenen und geplanten Wohngrundstücken an der Westseite der Straße.

Unabhängig davon können die Anforderungen an den Verkehrslärmschutz bei den ermittelten Beurteilungspegeln erfüllt werden. Die Straße liegt an der Ostseite der Wohngrundstücke. An den Gebäudeseiten zur Straße lässt sich passiver Schallschutz schaffen. An den Wohnseiten im Westen kann man aufgrund der Abschirmung durch das Haus mit einem 10 dB niedrigeren Schallpegel rechnen (DIN 18005-1987, Abschnitt 5.5.1). Dort würden die Immissionsgrenzwerte eingehalten und die Orientierungswerte nur geringfügig überschritten. Die Stadt

erwartet daher keine erheblichen Belästigungen durch den Verkehrslärm der Verbindungsstraße.

Für die übrigen Immissionen werden keine Regelungen vorgeschrieben. Sie müssen nach den Vorschriften des BImSchG vermieden werden. Das geschieht in erster Linie durch Anforderungen an die Betriebsanlagen, die sich aus dem BImSchG und den dazugehörigen Rechts- und Verwaltungsvorschriften ergeben.

#### Schutzgut „Kulturgüter und sonstige Sachgüter“ (§ 1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe d BauGB)

Die Region Hannover als untere Denkmalschutzbehörde hat in ihrer Äußerung zum Vorentwurf des Bebauungsplans vom 10.10.2013 mitgeteilt, im Umfeld des Plangebietes seien archäologische Bodenfunde bekannt, die auf eine Nutzung des Raumes durch den Menschen sowohl in prähistorischer als auch historischer Zeit verwiesen. Bei Baumaßnahmen im o.g. Plangebiet sei daher mit der Aufdeckung archäologischer Bodenfunde zu rechnen.

Die Stadt entspricht daher der Bitte Region, die nachfolgende Information durch Aufnahme in die Planbegründung den für den Bau- und Erdarbeiten im Plangebiet Verantwortlichen zur Kenntnis zu geben:

##### Hinweise:

- Die Durchführung von Erdarbeiten ohne denkmalrechtliche Genehmigung stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und kann mit einem Bußgeld geahndet werden. Auf die einschlägigen Bestimmungen des § 35 NDSchG, insbesondere die Absätze 2 und 4, wird deshalb ausdrücklich hingewiesen.
- Die möglicherweise entstehenden Mehrkosten für Personal- und Maschineneinsatz werden nicht von der Archäologischen Denkmalpflege getragen.“

#### Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern (§ 1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe e BauGB)

Im Plangebiet sind hauptsächlich Gewerbebetriebe geplant. Sie dürfen nur die Emissionen verursachen, die nach den Vorschriften des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zulässig sind. Diese Emissionen sind nicht zu vermeiden.

Ein sachgerechter Umgang mit Abfällen wird durch den Anschluss des Plangebiets an die zentrale Abfallbeseitigung der aha gewährleistet.

Ein sachgerechter Umgang mit Abwässern wird durch den Anschluss des Plangebiets an die zentrale Schmutzwasserkanalisation der Stadt gewährleistet.

#### Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (§ 1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe f BauGB)

Die geplante Nutzung des Plangebiets hat keine unmittelbaren Auswirkungen auf diese Belange.

#### Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe h BauGB)

Auch in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte **nicht** überschritten werden, ist bei der Abwägung der betroffenen Belange die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität als Belang zu berücksichtigen (vgl. § 50 Satz 2 BImSchG). Eine Rechtsverordnung, um die es in dieser Vorschrift geht, ist derzeit die 39. BImSchV über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen. Sie hat die 22. und 33. BImSchV abgelöst. Auch wenn die darin festgelegten Immissionsgrenzwerte eingehalten werden, muss

geprüft werden, wie die bestmögliche Luftqualität erhalten werden kann (Vorsorgegrundsatz, vgl. Söfker in Ernst, Zinkahn, Bielenberg, Krautzberger, Komm. zum BauGB, Sept. 2005, § 1. Rn. 155).

Im Plangebiet sollen sich hauptsächlich Gewerbebetriebe ansiedeln. Der Lieferverkehr und mögliche Betriebsanlagen beeinträchtigen die Luftqualität. Da immer mehr Lkw die aktuellen strengen Abgasnormen erfüllen, werden sie die Luftqualität kaum beeinträchtigen. Die Betriebsanlagen werden neu sein. Sie erfüllen die Anforderungen an die Luftreinhaltung, so dass auch von ihnen keine erhebliche Beeinträchtigung der Luftqualität zu erwarten ist.

### **Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz (§ 1a BauGB)**

In § 1a BauGB sind die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz aufgeführt, die bei der Umweltprüfung zu berücksichtigen sind:

- das Bodenschutzgebot gem. § 1a Abs. 2 BauGB,
- Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz gem. § 1a Abs. 3 BauGB und
- Prüfung der Verträglichkeit mit EU-Schutzgebieten gem. § 1a Abs. 4 BauGB in Verb. mit § 31 ff. BNatSchG.
- die Erfordernisse des Klimaschutzes gem. § 1a Abs. 5.

### **Bodenschutzgebot**

Gem. § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Anforderungen, die sich aus dieser Vorschrift ergeben, werden durch die Begrenzung der Bodenversiegelung erfüllt.

### **Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz**

Siehe dazu den folgenden Abschnitt „Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich“!

### **Prüfung der Verträglichkeit mit EU-Schutzgebieten**

Siehe oben „Europäische Schutzgebiete“!

### **Erfordernisse des Klimaschutzes**

Gem. § 1 Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Bei diesem Bebauungsplan haben die Belange des Klimaschutzes nur geringe Bedeutung. Es geht um die bauliche Nutzung einer bisher als Acker genutzten Fläche. Diese Maßnahme verstärkt den Klimawandel nicht. Sie hat auch keine Auswirkungen auf die Anpassung an den Klimawandel.

Andere Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB werden nicht erheblich beeinträchtigt.

### **c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

Durch die geplante Nutzung des Plangebiets entsteht ein Eingriff im Sinne des BNatSchG: Mit dem Bebauungsplan Nr. 162 „Erweiterung Gewerbepark Pattensen - Südteil“ wird auf rd. 21,0 ha großen Ackerflächen mit Feldwirtschaftswegen eine bauliche Nutzung ermöglicht. Sie führt zu erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter „Boden“ und „Pflanzen und Tiere“. Sie lassen sich bei der baulichen Nutzung einer Ackerfläche nicht vermeiden.



Von den Flächen im Plangebiet liegen **6,31 ha** bereits im räumlichen Geltungsbereich des **Bebauungsplans Nr. 136** „Steintorf“. Für diese Flächen werden die bisher geltenden Festsetzungen durch den neuen **Bebauungsplan Nr. 162** aufgehoben. Für die Beurteilung der Auswirkungen des neuen Bebauungsplans kommt es grundsätzlich nur auf den **Unterschied** zwischen den Auswirkungen der geltenden Festsetzungen und den Auswirkungen der neuen Festsetzungen an. Der Bebauungsplan Nr. 136 ist aber auf den betroffenen Flächen bisher nicht verwirklicht worden. Für die Beurteilung des Eingriffs geht die Stadt daher von der vorhandenen Situation aus und nicht von der Situation, die sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 136 ergeben hätte.

### Schutzgut „Boden“

Die erhebliche **Beeinträchtigung des Schutzguts „Boden“** entsteht durch die Bodenversiegelung. Der optimale Ausgleich für die Beeinträchtigung des Schutzguts „Boden“ wäre die Entsiegelung einer gleich großen Fläche an 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 der Aktualisierung sogar im Verhältnis 1 : 0,5. Flächen sollen aus der intensiven agrarischen Nutzung herausgenommen und zu Ruderalfluren, Brachflächen oder Siedlungsgehölzen aus gebietsheimischen Arten entwickelt werden. Die Stadt folgt diesem Vorgehen. Bei der Versiegelung von ca. 14,8 ha ergibt sich ein **Ausgleichsbedarf von ca. 7,4 ha**.

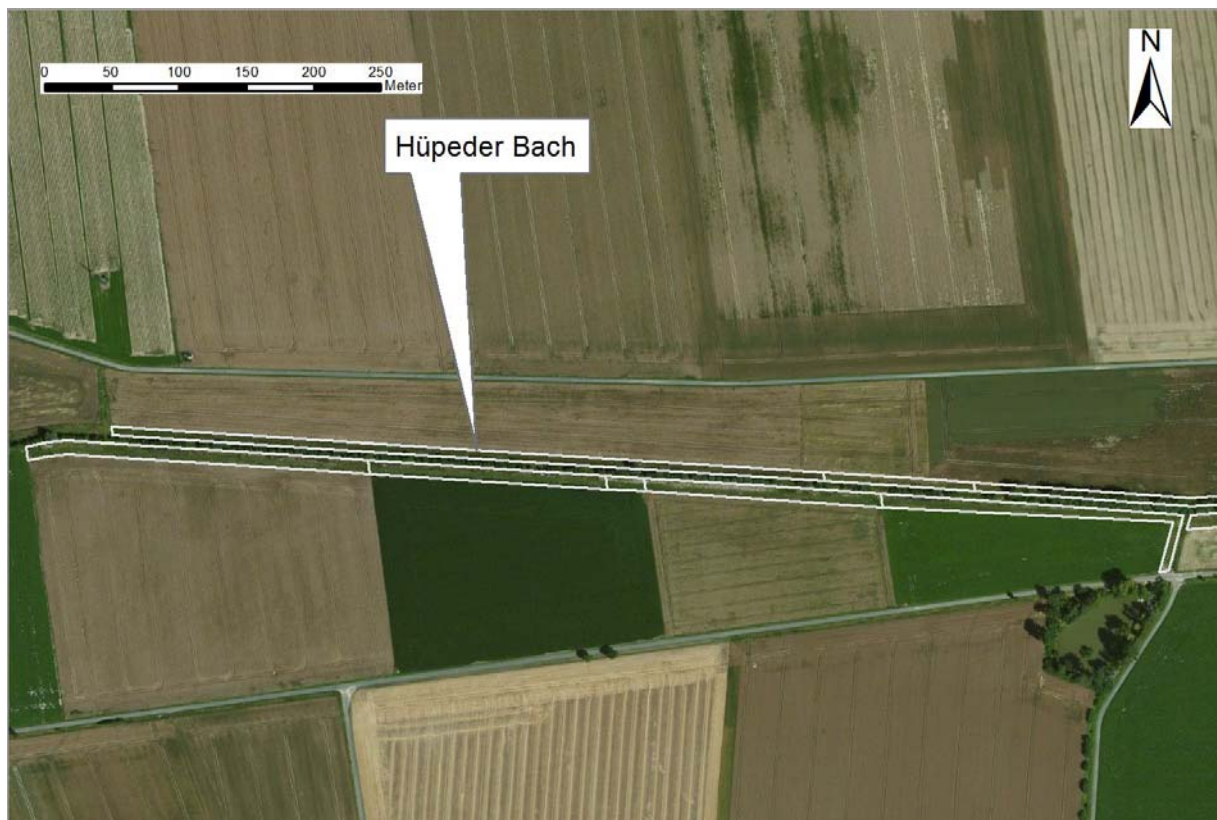
Der Ausgleich für die Beeinträchtigung des Schutzguts „Boden“ erfordert die **Aufwertung einer Fläche von 7,4 ha**. Sie wird teilweise durch die **Grünflächen** im Plangebiet geschaffen. Geplant sind Pflanzstreifen, eine Pflanzfläche und ein bepflanzter Lärmschutzwall mit einer Gesamtfläche von **1,1 ha**. Sie werden von der Stadt mit gebietsheimischen Bäumen und Sträuchern bepflanzte. **Der verbleibende Ausgleichsbedarf von 6,3 ha** wird „durch geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Stadt bereitgestellten Flächen“ außerhalb des Plangebiets gedeckt (§ 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB):

Ein Teil des Ausgleichs erfolgt durch Maßnahmen, die der Unterhaltungsverband Nr. 52 „Mittlere Leine“ (UHV 52) durchgeführt hat. Die Stadt hat mit dem UHV 52 eine Vereinbarung getroffen, nach der sie bereits realisierte Renaturierungsmaßnahmen an Gewässern im Stadtgebiet von Pattensen als **vorgezogene „Maßnahme zum Ausgleich“ im Sinne von § 135a Abs. 1 Satz 2 BauGB** von ihr verursachten Eingriffen zuordnen kann.

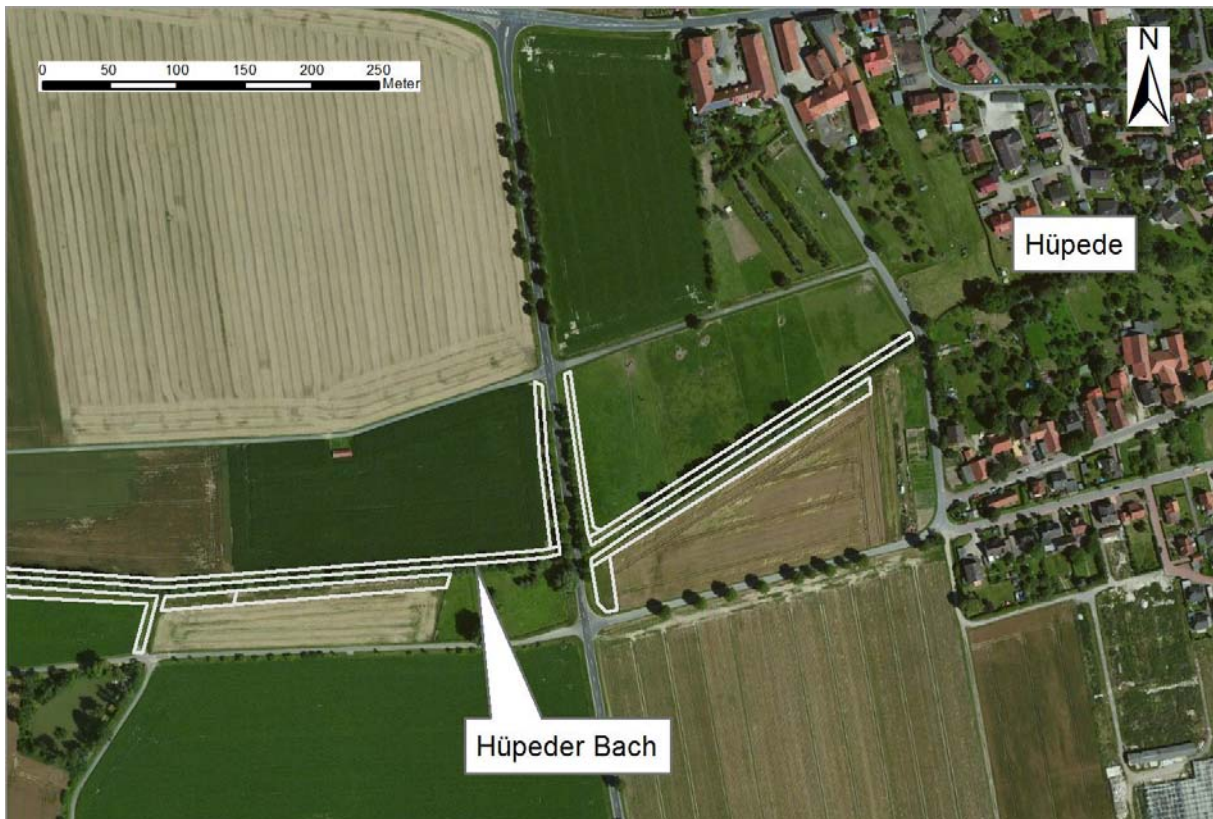
Dem Bebauungsplan Nr. 162 wird die Schaffung von **Gewässerrandstreifens am Hüpeder Bach westlich von Hüpede** als vorgezogene „Maßnahme zum Ausgleich“ zugeordnet. Der UHV 52 hat am Hüpeder Bach auf 22.584 m<sup>2</sup> Ackerfläche Gewässerrandstreifen angelegt, auf 3.825 m<sup>2</sup> Feuchtbermen geschaffen und auf 2.281 m<sup>2</sup> Gehölze angepflanzt (Projekt Nr. 3/2009 gem. Ökokonto des UHV 52). Davon sind Teile dem NLWKN und der Region Hannover als Maßnahmen übertragen worden. **Die Stadt hat 12.493 m<sup>2</sup> erhalten**. Die Flurstücke und die Lage der Gewässerrandstreifen ergeben sich aus der folgenden Tabelle und den beiden Luftbildausschnitten, die die gesamte Maßnahme beschreiben, einschließlich der Teile, die NLWKN und Region übertragen wurden. Eigentümer der Flächen ist der UHV 52. Er sorgt für die dauerhafte Unterhaltung der Flächen als Gewässerrandstreifen.

Gemarkung	Flur	Flurstücksnummer	amtliche Fläche
(034924) Hüpede	9	2/2	734
(034924) Hüpede	9	2/3	2.732
(034924) Hüpede	9	5/2	537
(034924) Hüpede	9	6/2	1.590
(034924) Hüpede	11	11/2	3.182
(034924) Hüpede	11	12/3	673
(034924) Hüpede	11	14/2	2.009
(034924) Hüpede	11	15/2	1.761
(034924) Hüpede	11	16/2	285
(034924) Hüpede	11	17/2	1.765
(034924) Hüpede	11	18/2	2.543
(034924) Hüpede	14	23/2	622
(034924) Hüpede	14	23/3	1.698
(034924) Hüpede	14	27/2	505
(034924) Hüpede	14	27/3	1.948
Summe			22.584

Flurstücke mit dem Gewässerrandstreifen am Hüpeder Bach, westlich von Hüpede



Gewässerrandstreifen (weiße Umrandung) am Hüpeder Bach - Westteil



Gewässerrandstreifen (weiße Umrandung) am Hüpeder Bach – Ostteil

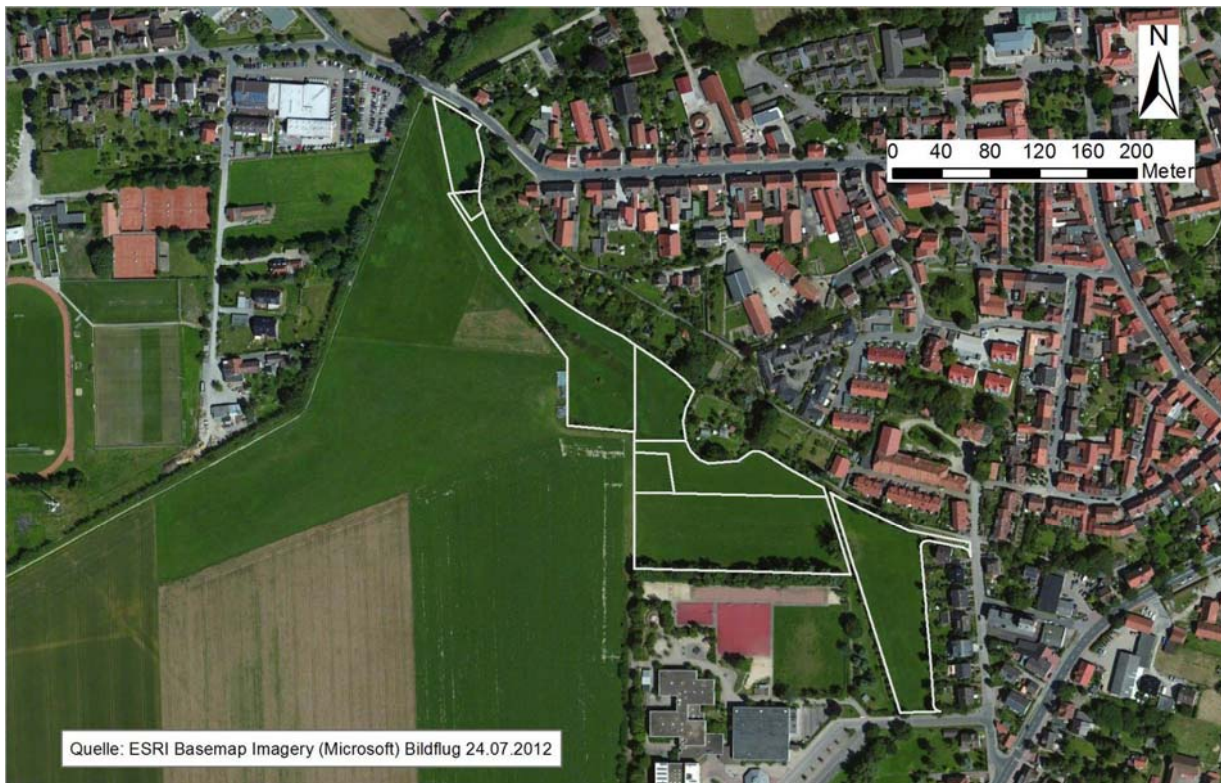
Mit den Maßnahmen des UHV 52 kann nur ein Teil des Ausgleichsbedarfs gedeckt werden. Die Stadt hat daher die im Folgenden aufgeführten Flächen erworben, die überwiegend am Hüpeder Bach am Rande der Ortslage von Pattensen liegen. Sie ergänzen die Maßnahmen des UHV 52. Die Flächen werden als Grünland genutzt. In Zukunft wird das Grünland extensiv bewirtschaftet und als Randbereich des Hüpeder Bachs gestaltet.

Zusätzlich zu den Flächen direkt am Hüpeder Bach soll der Ausgleich auf einer Fläche der Stadt an der Südseite der Bennigser Straße (L 402) vor der Einmündung in die Göttinger Straße geschaffen werden, die bisher ebenfalls als Grünland genutzt wird (Flurstück 48, Flur 11). Sie liegt auf der Ostseite des Hüpeder Bachs in dessen Nahbereich.

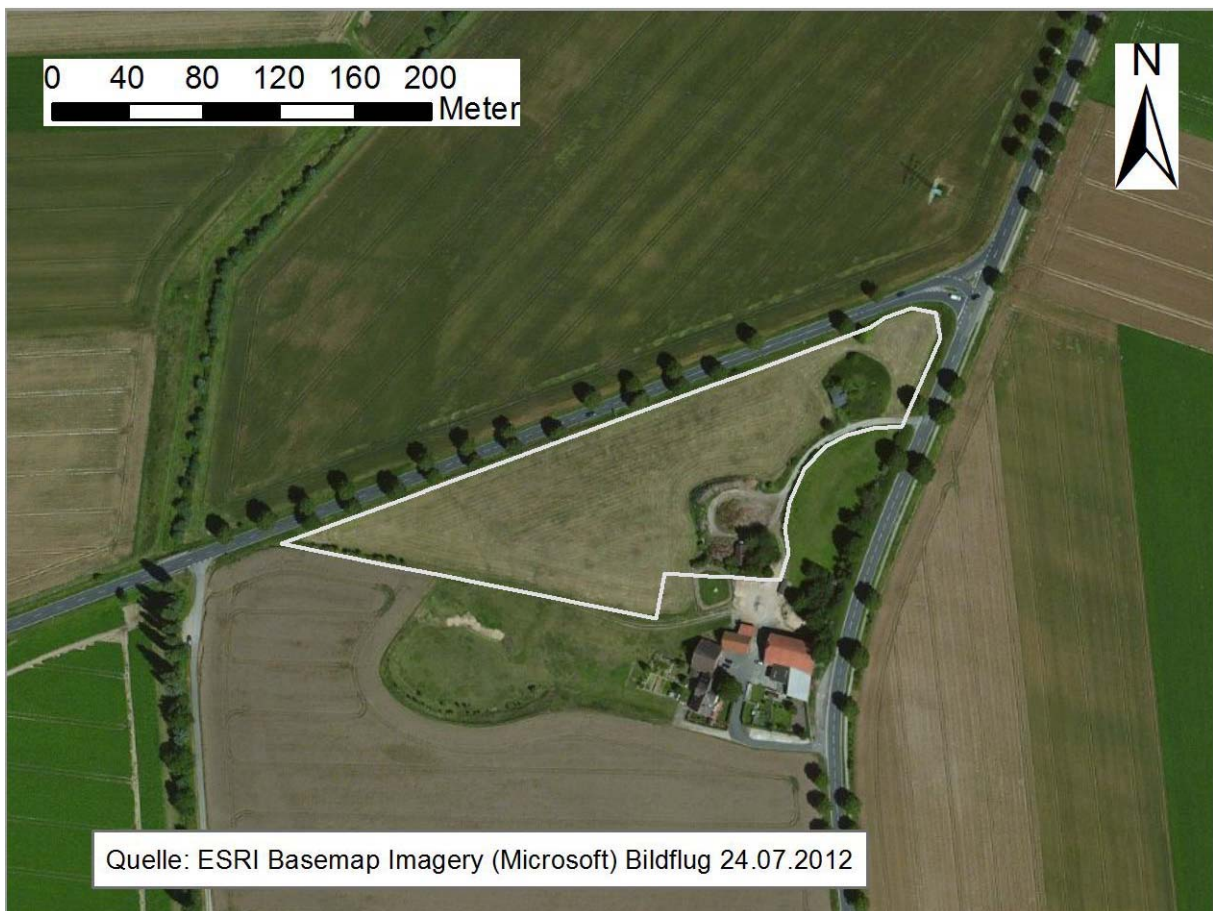
Die Ausgleichsflächen sind größer als der Ausgleichsbedarf von 6,3 ha. Die Stadt wird die **0,35 ha, die für den Ausgleich nicht erforderlich sind**, Eingriffen durch andere Bebauungspläne aus Ausgleich zuordnen.

Gemarkung	Flur	Flurstücksnr.	amtliche Fläche	davon	Nutzung
(034917) Pattensen	15	413/2	1.855	1.855	Grünland
(034917) Pattensen	15	412/2	349	349	Grünland
(034917) Pattensen	15	410	2.796	2.796	Grünland
(034917) Pattensen	15	408/1	3.767	3.767	Grünland
(034917) Pattensen	15	409	968	968	Grünland
(034917) Pattensen	15	404/1	10.583	10.583	Grünland
(034917) Pattensen	15	368/13	7.809	7.579	Grünland
(034917) Pattensen	15	412/3	7.186	7.186	Grünland
(034917) Pattensen	11	48	22.544	19.011	Grünland
Summe			57.857	54.094	
Ausgleichsflächen UHV 52 "Mittlere Leine"				12.493	Gewässerrandstreifen
Gesamtsumme				66.587	





Grünland am Hüpeder Bach (weiße Umrandung)



Grünland an der Bennigser Straße: Flurstück 48, Flur 11 (weiße Umrandung)



### Schutzgut „Pflanzen und Tiere“

Eine erhebliche **Beeinträchtigung des Schutzguts „Pflanzen“** entsteht nach den „Hinweisen“ nicht. Die Biotoptypen „Acker“ einerseits und „Gewerbegrundstücke“, „Wohngrundstücke“ und Verkehrsflächen andererseits unterscheiden sich in ihrer Bedeutung für Arten- und Lebensgemeinschaften nicht wesentlich.

Die erhebliche **Beeinträchtigung des Schutzguts „Tiere“** entsteht dadurch, dass **Feldlerche**, **Wiesenschafstelze** und **Feldhamster**, die das Plangebiet nutzen, ihren Lebensraum verlieren. Das lässt sich nicht vermeiden, wenn die Ziele des Bebauungsplans verwirklicht werden sollen. Damit der Eingriff zugelassen werden kann, muss die Beeinträchtigung kompensiert werden. Das „Artenschutzfachliche Gutachten“ kommt zu dem Ergebnis, dass der **Ausgleichsbedarf 3,07 ha** beträgt, bestehend aus 2,60 ha „Kernflächen“ und 0,47 ha „Schutzstreifen“. Durch den Ausgleich für den Feldhamster wird auch der Ausgleichsbedarf für die Feldvögel gedeckt.

Der Ausgleichsbedarf wird südlich der Ruther Straße auf dem **Flurstück 41 (64.540 m<sup>2</sup>) der Flur 18, Gemarkung Pattensen** gedeckt. Die Fläche gehört einem Pattenser Landwirt. Er wird sie in Zukunft im Rahmen einer vertraglichen Vereinbarung mit der Stadt nach den Vorgaben des Gutachtens „hamstergerecht“ gestalten und bewirtschaften, d. h. er wird eine Kernfläche von 2,60 ha schaffen, und er wird Schutzstreifen auf rd. 0,50 ha anlegen. Die Lage des Flurstücks 41 ergibt sich aus dem folgenden Luftbild. Die Fläche liegt in dem Bereich, in den die Feldhamster aus dem Plangebiet „vergrängt“ werden.



Acker südlich Ruther Straße: Flurstück 41, Flur 18 (weiße Umrandung)

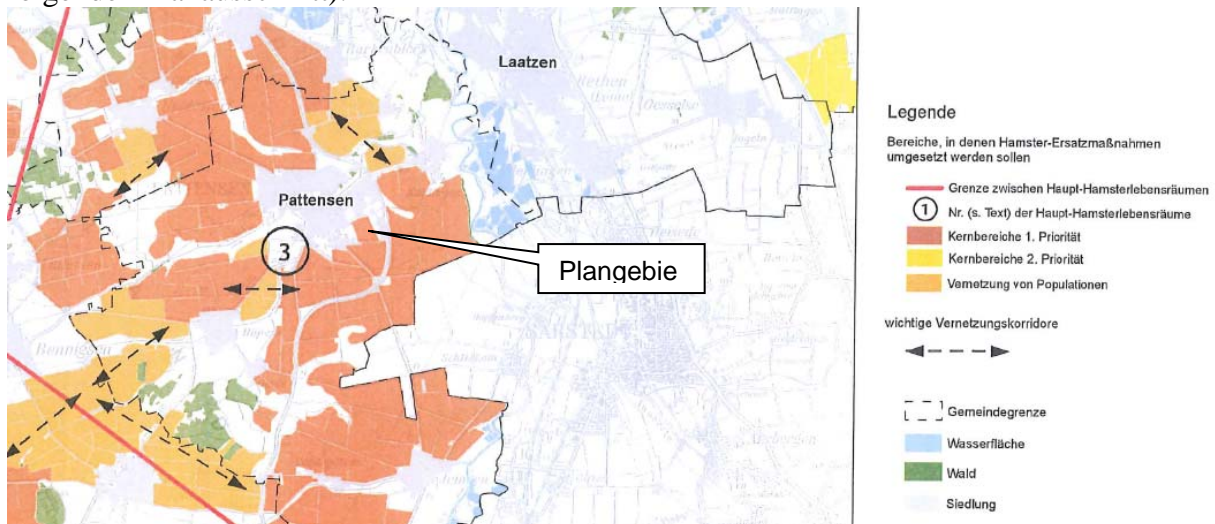


## Artenschutz

Unabhängig von der Kompensation im Rahmen der Eingriffsregelung für die Beeinträchtigung des Schutzguts „Pflanzen und Tiere“, die durch den Verlust des Lebensraums entsteht, müssen die **Vorschriften des Artenschutzes** beachtet werden. Wie oben in Abschnitt VI.2.b) bei Schutzgut „Pflanzen und Tiere“ erläutert wurde, ist nachzuweisen, dass die Umsetzung des Bebauungsplans nicht an artenschutzrechtlichen Hindernissen scheitern muss. Es kommt darauf an, dass die **Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG** bei der Durchführung des Bebauungsplans nicht verletzt werden. Dazu müssen **vermeidbare Beeinträchtigungen** unterbleiben und die **ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten** muss im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden (§ 44 Abs. 5 BNatSchG).

Um die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin (zu) erfüllen, sind die erwähnten Ausgleichsmaßnahmen in einem Kernbereich der lokalen Population geplant, der auch auf lange Sicht noch als Hamsterlebensraum zur Verfügung stehen wird. Durch diese Maßnahmen werden die Lebensbedingungen der Feldhamster verbessert. Mehr Tiere können dort leben. Die lokale Population erhält Zuwachs.

Beeinträchtigungen der Feldvögel entstehen nicht, weil sie leicht der geplanten baulichen Nutzung des Plangebiets ausweichen können. Beim Feldhamster sieht das anders aus. Er kann nicht einfach „wegfliegen“. Um vermeidbare Beeinträchtigungen zu vermeiden, soll der Feldhamster aus dem Plangebiet „vergrämt“ werden. Geplant ist eine **„vergrärende Bewirtschaftung“** der Ackerflächen. Sie soll phasenweise so erfolgen, dass die Feldhamster aus dem Plangebiet nach Süden in die anschließende Feldmark abwandern. Die Feldmark ist Teil des **„Haupt-Hamsterlebensraums“ Nr. 3**, den die Region Hannover, Fachbereich Umwelt, Team Naturschutz, im Plan „Maßnahmenkonzept“ ihres **„Schutzkonzepts Feldhamster in der Region Hannover“** (Stand: Oktober 2009) ausgewiesen hat (vgl. den folgenden Planausschnitt).



Schutzkonzept Feldhamster in der Region Hannover – Maßnahmenkonzept  
(Ausschnitt)

Aus der Sicht der Stadt sind die Feldhamster im Plangebiet Teil der Feldhamsterpopulation in diesem „Haupt-Hamsterlebensraum“. Befürchtungen der Region Hannover, die Feldhamster fänden südlich der Ruther Straße keinen Lebensraum oder würden auf die B 3 gedrängt und dadurch „indirekt“ getötet, teilt die Stadt Pattensen nicht. An der B 3 gibt es einen durchgehenden Wildschutzzaun. Er verhindert, dass die Feldhamster auf die B 3 gelangen.

Nach Süden und Westen schließt sich an das Plangebiet eine ausgedehnte Feldflur an, die im „Maßnahmenkonzept“ als „Kernbereich 1. Priorität“ eingestuft ist. Sie bietet den Feldhamstern aus dem Plangebiet genug Lebensraum.

Das **Vergrämungskonzept**, das im Artschutzfachlichen Gutachten dargestellt ist, soll folgendermaßen umgesetzt werden:

Das Plangebiet kann erst baulich genutzt werden, wenn die Stadt die Flächen erschlossen hat. Der Bebauungsplan allein schafft noch nicht die Voraussetzungen für die bauliche Nutzung. Die Stadt kann daher **durch ihre Erschließungstätigkeit steuern**, auf welchen Flächen und zu welchem Zeitpunkt der Feldhamster seinen Lebensraum verliert. Die Stadt wird außerdem durch Vereinbarungen mit den verbliebenen Privateigentümern und ihren Pächtern die „vergrämende Bewirtschaftung“ nach dem Vergrämungskonzept steuern. Durch beides, die „vergrämende Bewirtschaftung“ und die phasenweise Erschließung über einen Zeitraum von mehreren Jahren, unterbleiben vermeidbare Beeinträchtigungen des Feldhamsters. Er wird schonend aus dem Plangebiet verdrängt. Wie die Stadt vorgehen wird, ist im Folgenden beschrieben. Die einzelnen Entwicklungsphasen 1 – 5 sind in den Karten für den Zeitraum von 2014 bis 2016 verdeutlicht.

Von den Gewerbegrundstücken, die im Plangebiet entstehen, soll zuerst die Fläche in der Südostecke (Flurstück 8/2) von einem Investor mit einem Datacenter bebaut werden. Auf der Fläche sind im Jahr 2013 Kartoffeln angebaut worden. Die Bestandsaufnahme hat ergeben, dass es auf der Fläche keine Feldhamsterbauten gibt. Bei einem Baubeginn im II. Quartal 2014, wenn die Feldhamster ihre Winterbaue verlassen haben, ist die Baustellenerschließung zunächst über die vorhandenen Feldwirtschaftswege geplant. Erst im IV. Quartal 2014 soll die Erschließungsstraße in Verlängerung der Ludwig-Erhard-Straße gebaut werden (Entwicklungsphase 3). Anschließend sollen ab 2015 von Norden nach Süden die Gewerbegrundstücke erschlossen werden. Im Einzelnen:

#### Entwicklungsphase 1 (I. Quartal 2014)

Die Vergrämung soll von Norden nach Süden erfolgen, damit die Feldhamster aus dem Plangebiet nach Süden in die Ackerflur südlich der Ruther Straße abwandern. Begonnen wird mit einer „vergrämenden Bewirtschaftung“ am Nord- und Westrand des Plangebiets. Einbezogen wird auch die Ackerfläche an der Westseite der Johann-Koch-Straße nördlich des Plangebiets. Es soll vermieden werden, dass die Feldhamster nach Norden ziehen; denn dort würden sie in eine „Sackgasse“ geraten. Die Fläche ist künftig von Bebauung umgeben.

In die „vergrämende Bewirtschaftung“ wird auch die Erweiterungsfläche für das geplante Datenzentrum in der Südostecke des Plangebiets einbezogen. Auf den grün eingezeichneten Flächen werden aufgrund von Vereinbarung mit den Nutzungsberechtigten Rüben oder Kartoffeln angebaut.

Auf den Flächen im Südteil des Plangebiets wird Weizen angebaut, um den Feldhamstern einen Anreiz zu geben, dorthin zu ziehen. Die Stadt kann die Bewirtschaftung dort sehr gut steuern, weil sie die Flurstücke 7 und 8/2 bereits erworben hat.

Am Ende des I. Quartals 2014 wird im Rahmen des Monitoring eine „**Frühjahrskartierung**“ durchgeführt, um den Erfolg der Maßnahmen zu überwachen.

#### Entwicklungsphase 2 (II. und III. Quartal 2014)

Für die Entwicklungsphase II ist der Baubeginn des Datacenter geplant. Die Baustellenerschließung soll, wie erwähnt, über die vorhandenen Feldwirtschaftswege

erfolgen. Flächen, auf denen möglicherweise Feldhamster leben, werden nicht in Anspruch genommen.

In dieser Phase erfolgt im Spätsommer nach der Ernte jedoch vor dem Pflügen oder Grubbern der Ackerflächen eine „**Sommerkartierung**“, um den Erfolg der „vergrämenden Bewirtschaftung“ zu erfassen.

#### Entwicklungsphase 3 (IV. Quartal 2014)

Für das IV. Quartal 2014 ist der Bau der Erschließungsstraße für das Datacenter geplant. Durch die Straße entstehen auch Gewerbegrundstücke beiderseits der Straße am Ostrand des Plangebiets und nördlich des Datacenters (Erweiterungsfläche). Voraussetzung ist, dass die „Sommerkartierung“ ergeben hat, dass auf den Flächen keine Feldhamster siedeln.

Im IV. Quartal soll außerdem die Vergrämung von den Flächen in der Mitte des Plangebiets vorbereitet werden, d. h. die Bestellung mit Rüben oder Kartoffeln im I. Quartal 2015.

Das Gleiche gilt für die Flächen westlich des Plangebiets im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 136 „Steintorfeld“. Es soll vermieden, dass dort eventuell siedelnde Feldhamster eingeschlossen werden, weil ein Abwandern aus der Fläche nach Süden mit fortschreitender gewerblicher Nutzung nicht mehr möglich ist.

#### Entwicklungsphase 4 (I. und II. Quartal 2015)

Wenn die „Sommerkartierung“ ergeben hat, dass die Feldhamster aus dem Nordteil des Plangebiets abgewandert sind, können im Frühjahr 2015 durch den Bau von Erschließungsstraßen weitere Gewerbegrundstücke geschaffen werden. Geplant sind der nördliche Straßenzug der Verlängerung der Ludwig-Erhard-Straße nach Westen und die Verlängerung der Johann-Koch-Straße bis zu diesem Straßenzug.

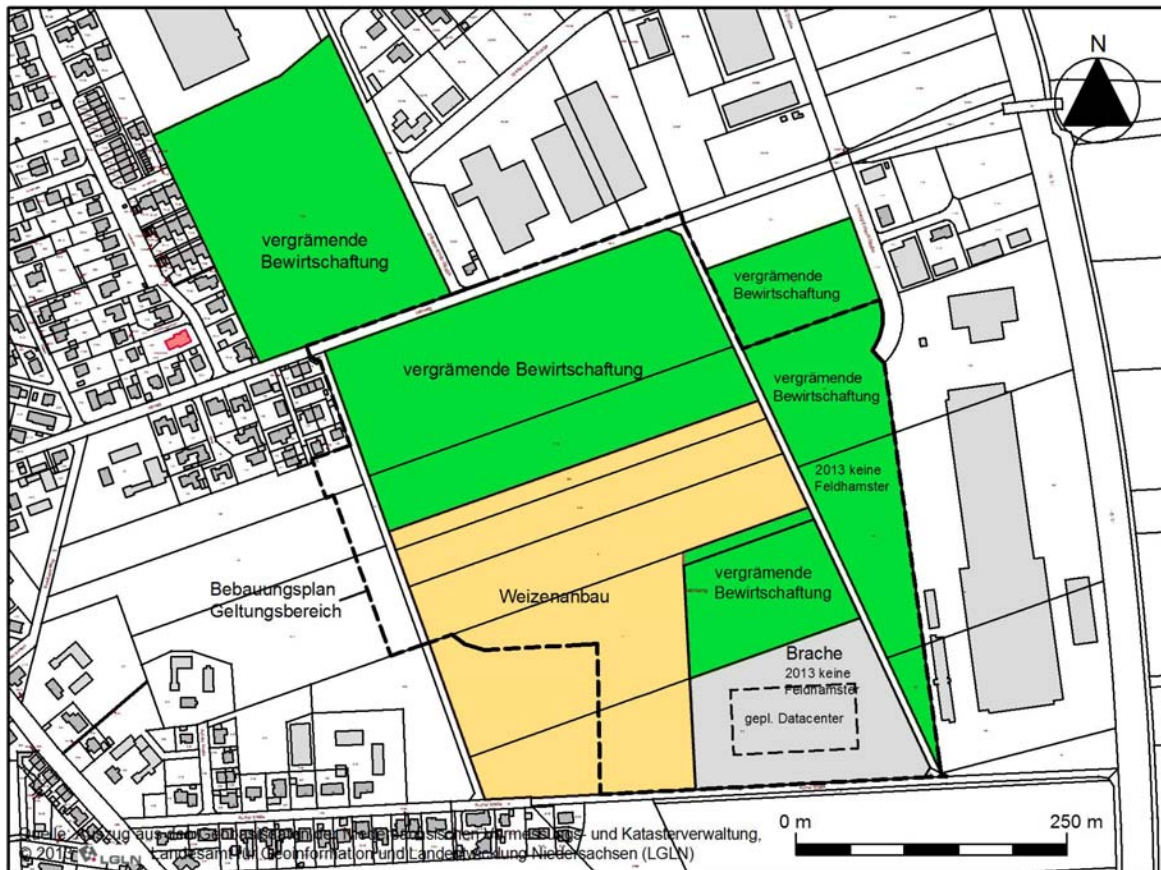
Gleichzeitig erfolgt die Bestellung der Flächen, deren Bestellung mit Rüben oder Kartoffeln im IV. Quartal 2014 vorbereitet wurde. Die Flächen an der Westseite des geplanten Datacenters werden weiterhin mit Getreide bestellt, um dem Feldhamster einen Anreiz zu geben, nach Süden zu wandern.

Durch eine „**Frühjahrkartierung**“ und eine „**Sommerkartierung**“ wird der Fortschritt der Vergrämung überprüft.

#### Entwicklungsphase 5 (I. und II. Quartal 2016)

Wenn die Kartierungen in Frühjahr und Sommer 2015 ergeben haben, dass die Feldhamster die Flächen, von den sie vergrämt werden sollten, tatsächlich verlassen haben, kann 2016 mit dem Bau der restlichen Erschließungsstraße und der Vergrämung aus dem restlichen Plangebiet begonnen werden. Ob die Phase bereits 2016 erreicht wird, hängt vom Ergebnis der Maßnahmen in den vorangegangenen Phasen ab und von der Nachfrage nach Gewerbegrundstücken. Es ist nicht ausgeschlossen, dass sich diese Phase um ein oder zwei Jahre hinausschiebt.





Entwicklungsphase 1 (I. Quartal 2014)

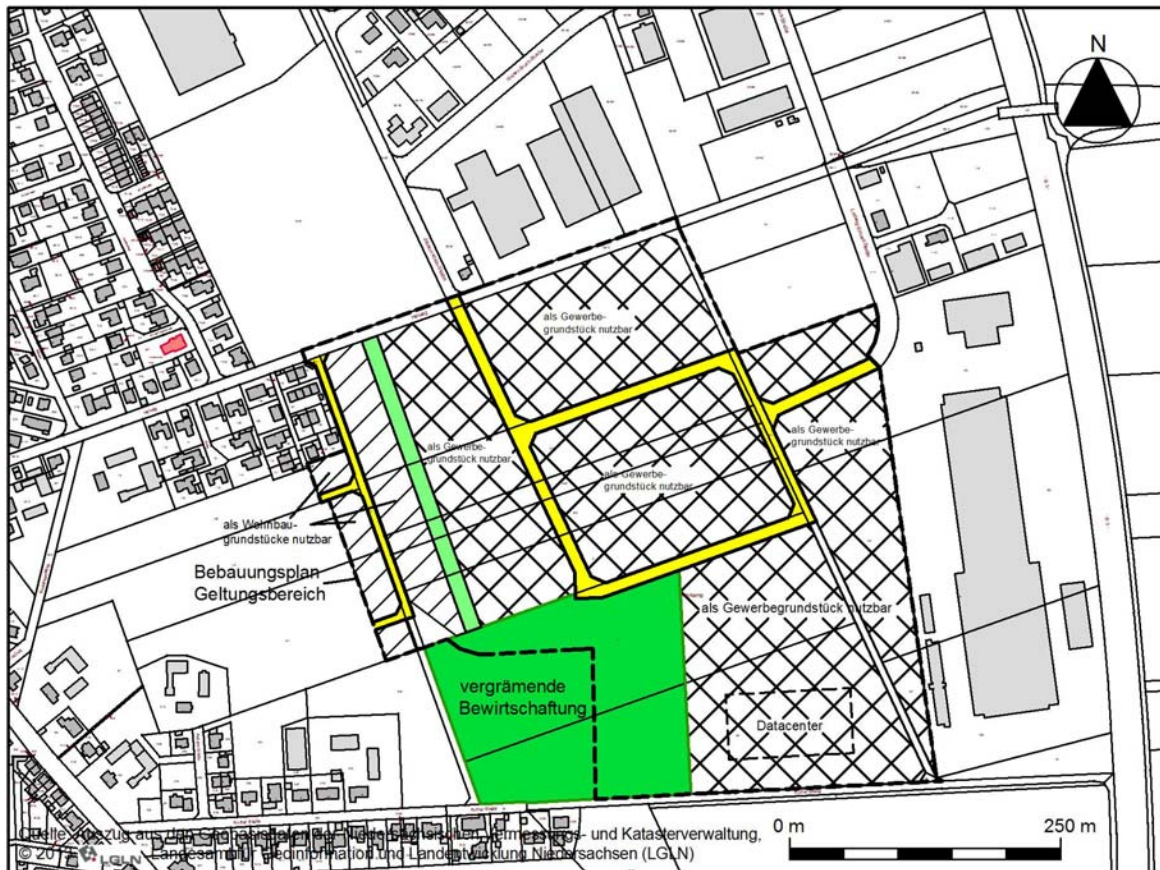


Entwicklungsphase 2 (II. und III. Quartal 2014)



Stadt Pattensen, Begründung zum Bebauungsplan  
Nr. 162 „Erweiterung Gewerbepark Pattensen - Südteil“





Entwicklungsphase 5 (I. und II. Quartal 2016)

Ein Einfangen und Umsiedeln der einzelnen Feldhamster, die bisher im Plangebiet leben, hält die Stadt im Einklang mit dem Artenschutzfachlichen Gutachten wegen der zweifelhaften Erfolgsaussichten nicht für sachgerecht. Wichtig ist für die Stadt, dass die Feldhamsterpopulation, zu der die Feldhamster im Plangebiet gehören, wächst. Das lässt sich am besten dadurch erreichen, dass die Bedingungen für Überleben und Fortpflanzen in ihrem Lebensraum verbessert werden, und nicht dadurch, dass einzelne Feldhamster eingefangen und umgesetzt werden.

Mit den geplanten Maßnahmen wird **ein Verstoß gegen die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG** vermieden. Es tritt die gesetzliche Fiktion des § 44 Abs. 5 BNatSchG ein, nach der unter den oben erwähnten Voraussetzungen, die hier erfüllt sind, kein Verstoß entsteht.

#### d) Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Stadt sieht keine andere Möglichkeit, um die oben angegebene Ziele zu erreichen, das mit dem Bebauungsplan Nr. 162 „Erweiterung Gewerbepark Pattensen - Südteil“ verfolgt werden.

### 3. Zusätzliche Angaben

#### a) Verwendete technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Bei dieser Planung sind keine technischen Verfahren für die Umweltprüfung angewandt worden. Es sind keine wesentlichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

## **b) Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)**

Gem. § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung des Bebauungsplans eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln, und um in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Sie nutzen dabei die hier im Umweltbericht angegebenen Überwachungsmaßnahmen.

Erhebliche Umweltauswirkungen, die von der Durchführung des Bebauungsplans ausgehen und die oben im Umweltbericht beschrieben wurden, sind **Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und Landschaftsbildes**. Es geht um die Bodenversiegelung, für deren Ausgleich eine Aufwertung von Flächen der Stadt außerhalb des Plangebiets geplant ist. Die Überwachung der Verwirklichung dieser Maßnahmen ist nicht Gegenstand der Überwachung gem. § 4c BauGB (vgl. Krautzberger in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Sept. 2011, § 4c Rn. 23).

Die Durchführung des Bebauungsplans hat aber außerdem Auswirkungen auf den **Feldhamster**, für den die besondere Schutzvorschriften des Artenschutzes gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG gelten. Eine vermeidbare Verletzung der Verbote des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG, unterbleibt, indem der Feldhamster aus dem Plangebiet „vergrämt“ wird. Die „Vergrämung“ soll durch die Art der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung des Plangebiets erreicht werden. Es werden Pflanzen angebaut, die der Feldhamster meidet (Rüben, Kartoffeln etc.). Auf diese Weise soll er phasenweise nach Süden in die angrenzende Ackerflur vertrieben werden. Auf den betroffenen Flächen wird die Stadt erst dann Erschließungsanlagen bauen und damit eine bauliche Nutzung ermöglichen, wenn der Feldhamster erfolgreich „vergrämt“ worden ist. Die Stadt wird die „Vergrämung“ durch die oben beschriebenen Frühjahrs- und Sommerkartierungen begleiten, um sicherzustellen, dass der Feldhamster auch tatsächlich nach Süden aus dem Plangebiet abgewandert ist.

## **c) Zusammenfassung**

Der Plangebiet wird hauptsächlich für eine gewerbliche Nutzung vorbereitet. Im Plangebiet sollen aber auch Einfamilienhäuser gebaut werden. Anlässe für die Planung sind

- der Bedarf an Gewerbegrundstücken für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben und
- der Flächenbedarf für ein konkretes Ansiedlungsvorhaben.

Betroffen sind Ackerflächen. Die Schutzgüter „Boden“ und „Pflanzen und Tiere“ werden erheblich beeinträchtigt.

Der Ausgleich soll teilweise im Plangebiet und im Übrigen auf Flächen außerhalb des Plangebiets erfolgen, die entweder im Eigentum der Stadt sind, oder für die vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB getroffen werden. Der externe Ausgleich erfordert daher gem. § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB keine besonderen Festsetzungen im Bebauungsplan.

## VII. Abwägung: private Belange

Der Bebauungsplan fördert private Belange. Die bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen werden Gewerbegrundstücke sowie Ausgleichsflächen für den Eingriff. Damit ist eine erhebliche Wertsteigerung der Flächen verbunden, die den bisherigen Eigentümern zu Gute kommt.

Der Bebauungsplan beeinträchtigt aber auch private Belange. Die Eigentümer der Wohngrundstücke, die im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 136 „Steintorfeld“ entstanden sind, haben aufgrund der Festsetzungen dieses Bebauungsplans weitere Wohnbebauung erwartet (vgl. den Plan auf S. 9):

Östlich der **Wohnhäuser auf der Südseite des Helwegs** (ehemalige Hofstelle Hanne) setzt der Bebauungsplan Nr. 136 Flächen als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) für weitere Wohngrundstücke bis zur geplanten Verbindungsstraße fest. Auf den unmittelbar nach Osten anschließenden Flächen bleibt es dabei. Im Abstand von rd. 60 m hinter einem 5 m hohen Lärmschutzwall sind aber nun Gewerbegrundstücke für nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe geplant. Die Eigentümer befürchten, dass dadurch eine Beeinträchtigung ihrer Wohngrundstücke entsteht. Die Stadt teilt diese Befürchtungen nicht. Durch die Lärmschutzwall und die Einschränkung der gewerblichen Nutzung auf nicht wesentlich störende Betriebe wird eine Beeinträchtigung vermieden.

Auf der Nordseite der Ruther Straße setzt der Bebauungsplan Nr. 136 von dem vorhandenen Feldwirtschaftsweg bis zur geplanten Verbindungsstraße ebenfalls Flächen als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) für weitere Wohngrundstücke fest. Dabei bleibt es. Einige Eigentümer auf der Südseite der Ruther Straße befürchten aber Beeinträchtigungen durch die Verbindungsstraße und die Gewerbebetriebe, die sich auf der Ostseite der Verbindungsstraße ansiedeln werden. Die Stadt hält diese Befürchtungen für unbegründet. Auf der Ostseite der Verbindungsstraße werden bis in eine Tiefe von rd. 100 m vom Ostrand der Wohngrundstücke nur Gewerbebetriebe zugelassen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Wesentliche Beeinträchtigungen sind von ihnen nicht zu erwarten. Auch der zu erwartende Verkehr auf der Verbindungsstraße wird keine unzumutbaren Belästigungen mit sich bringen. Außerdem mussten die Betroffenen mit der Verbindungsstraße und den Gewerbegrundstücken rechnen. Die Verbindungsstraße ist im Bebauungsplan Nr. 136 (in Kraft getreten am 28.09.2000) verbindlich festgesetzt, auf dessen Grundlage die Wohngrundstücke am Ostende der Ruther Straße entstanden sind. Die geplante gewerbliche Nutzung ergibt sich seit der 6. Änderung aus dem Flächennutzungsplan der Stadt. Die 6. Änderung ist am 04.11.1993 wirksam geworden.

Insgesamt fördert der Bebauungsplan die privaten Belange der Eigentümer im Plangebiet ohne dass er die der Eigentümer am Rande des Plangebiets erheblich beeinträchtigt.

## VIII. Abwägung: Zusammenfassung

Der Bebauungsplan Nr. 162 „Erweiterung Gewerbepark Pattensen - Südteil“ ermöglicht eine Erweiterung des vorhandenen Gewerbegebiets zwischen Koldinger Straße und Helweg nach Süden bis zur Ruther Straße. Er schafft dadurch rd. 16,3 ha Gewerbegrundstücke. Das ist sein wesentliches Ziel. Der Bebauungsplan ermöglicht außerdem eine Erweiterung der Wohnbebauung am Ostrand von Pattensen-Mitte, indem er Wohngrundstücke auf einer Fläche von rd. 1,6 ha schafft.

Der Bebauungsplan fördert damit die Belange der Wirtschaft sowie die Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen. Das ist sein wesentlicher Zweck. Der Bebauungsplan fördert

außerdem die Deckung des Wohnbedarfs der Bevölkerung. Mit Arbeitsplätzen und Wohnungen fördert der Bebauungsplan auch die Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile.

Neben den öffentlichen Belangen fördert der Bebauungsplan auch die privaten Belange der betroffenen Grundstückseigentümer im Plangebiet. Er beeinträchtigt aber die privaten Belange von Grundstückseigentümern am Rande des Plangebiets.

Der Bebauungsplan beeinträchtigt die Belange der Landwirtschaft. Vom Plangebiet sind rd. 20 ha Ackerfläche, die der Landwirtschaft verloren gehen.

Der Bebauungsplan beeinträchtigt auch in erheblichem Maße die Belange der Umwelt, insbesondere die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege. Es werden landwirtschaftlich genutzte Flächen für eine bauliche Nutzung in Anspruch genommen und besonders geschützte Tiere (Feldlerche, Wiesenschafstelze, Feldhamster) verlieren ihren Lebensraum. Als Ausgleich für die Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes sind im Plangebiet Grünflächen geplant, die mit gebietsheimischen Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden. Die können die Beeinträchtigungen nicht kompensieren. Der verbleibende Kompensationsbedarf wird durch die Aufwertung von Flächen außerhalb des Plangebiets gedeckt.

Die Schaffung von Arbeitsplätzen und Wohnungen haben für die Stadt großes Gewicht. Durch die Ausgleichsmaßnahmen wird erreicht, dass die öffentlichen und privaten Belange, die durch Arbeitsplätze und Wohnungen gefördert werden, insgesamt ein wesentlich größeres Gewicht haben als die beeinträchtigten öffentlichen und privaten Belange.

## **Verfahrensvermerke**

Der Bebauungsplan Nr. 162 „Erweiterung Gewerbepark Pattensen - Südteil“ und diese Begründung mit Umweltbericht wurden ausgearbeitet von Diplom-Volkswirt EIKE GEFFERS, Beratender Volkswirt für kommunale und staatliche Planung, Hannover.

Hannover, im Dezember 2013

gez. Geffers

Der Rat der Stadt Pattensen hat in seiner Sitzung am 19.12.2013 den Bebauungsplan Nr. 162 „Erweiterung Gewerbepark Pattensen - Südteil“ als Satzung und diese Begründung mit Umweltbericht beschlossen.

Pattensen, den 06.11.2015

Die Bürgermeisterin

Siegel

gez. Schumann

## **Beglaubigung**

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 162 „Erweiterung Gewerbepark Pattensen - Südteil“ der Stadt Pattensen mit der Urschrift wird beglaubigt.

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

Die Bürgermeisterin