

Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 161
**„Erweiterung Gewerbepark
Pattensen Ostteil“**
der Stadt Pattensen
- beglaubigte Abschrift -

Ausgearbeitet
Hannover, im Februar 2013

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

Diplom-Volkswirt

Eike Geffers

**Beratender Volkswirt
für kommunale und
staatliche Planung**

Inhaltsverzeichnis

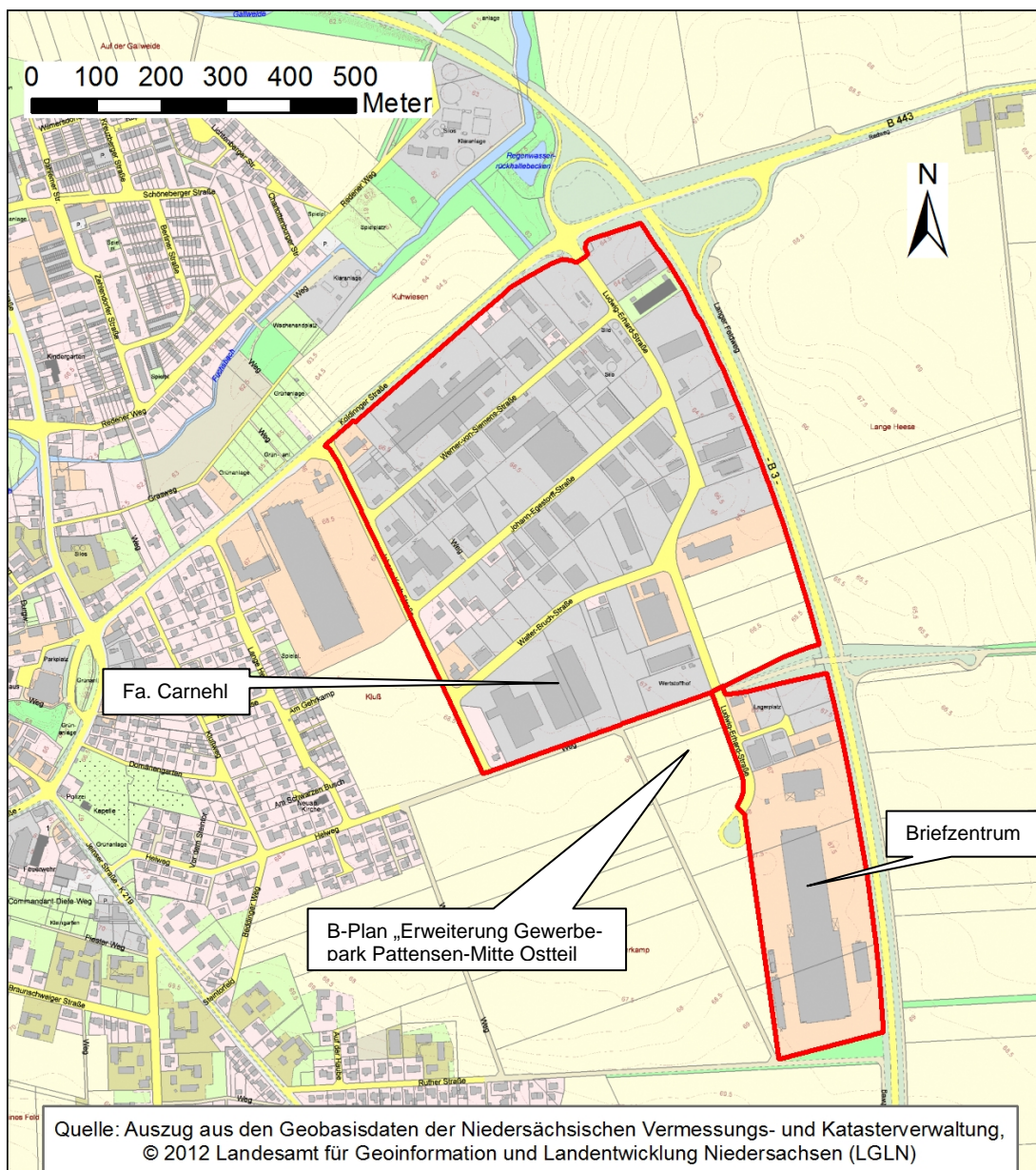
I. Einleitung	4
1. Allgemeine Ziele und Zwecke	5
2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans.....	5
3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB)	6
4. Interkommunales Abstimmungsgebot (§ 2 Abs. 2 BauGB)	6
5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (§ 8 Abs. 2 BauGB)	6
II. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan	7
1. Lage in der Stadt, Geländebeziehungen, Entwässerung.....	7
2. Bodenbeschaffenheit und Altlasten	8
3. Größe des räumlichen Geltungsbereichs, Eigentumsstruktur	9
4. Freiflächen, Zustand von Natur und Landschaft.....	9
III. Begründung der Festsetzungen	10
1. Art der baulichen Nutzung.....	10
a) Gewerbegebiet (GE) südlich Helweg	10
b) Betriebswohnungen	11
c) Helweg – 20 kV Kabel.....	11
d) GE nördlich Helweg	11
2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	12
3. Verkehrserschließung	13
4. Pflanzstreifen	13
5. Flächenübersicht.....	14
IV. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans.....	14
1. Maßnahmen - Kosten – Finanzierung	14
2. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	14
V. Abwägung: öffentliche Belange ohne Umweltbelange	15
1. Erschließung	15
2. Wirtschaftliche Belange.....	15
3. Belange der Landwirtschaft.....	15
4. Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile.....	15
VI. Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a BauGB).....	16
1. Einleitung	16

a)	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans	16
b)	Darstellung der Ziele des Umweltschutzes	16
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	16
a)	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands	16
b)	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	18
c)	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	21
d)	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	23
3.	Zusätzliche Angaben	24
a)	Verwendete technische Verfahren bei der Umweltprüfung	24
b)	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	24
c)	Zusammenfassung	24
VII.	Abwägung: private Belange	25
VIII.	Abwägung: Zusammenfassung	25
IX.	Verfahrensvermerke	25

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.

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. Die Flächen, die von diesen Bebauungsplänen erfasst werden, ergeben sich aus dem folgenden Plan.



räumliche Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 147 und Nr. 151a

Die Gewerbegrundstücken, die mit den beiden 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 weiterhin Bedarf an Gewerbegrundstücken.

Ein konkreter Flächenbedarf besteht zur Zeit bei der Fa. Carnehl, die ihren Standort auf der Nordseite des Helwegs hat (vgl. den obigen Plan). Sie benötigt ein weiteres Produktionsgebäude auf dem bestehenden Betriebsgelände. Dadurch entfallen Flächen, die für das Abstellen von Fahrzeugen genutzt werden. Ersatz soll im räumlichen Zusammenhang mit dem vorhandenen Betriebsgelände geschaffen werden. Die Fa. hat dafür Flächen auf der Südseite des Helwegs erworben. Auf ihnen soll mit diesem Bebauungsplan die Nutzung als Betriebsgelände ermöglicht werden.

Die Planung erfolgt nicht vorhabenbezogen für die Fa. Carnehl, weil die konkreten Vorhaben, die in Zukunft im Plangebiet verwirklicht werden, noch nicht feststehen. Die Stadt schafft daher mit dem Bebauungsplan unabhängig vom konkreten Flächenbedarf der Fa. Carnehl Ansiedlungsmöglichkeiten für Gewerbebetriebe. Wenn es nicht zur Durchführung der Planungen der Fa. Carnehl kommt, können sich auch andere Betriebe ansiedeln. Sie müssen nur die Anforderungen erfüllen, die sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplans ergeben. Für die Stadt kommt es darauf an, dass sich leistungsfähige Gewerbebetriebe mit möglichst vielen Arbeitsplätzen ansiedeln.

1. Allgemeine Ziele und Zwecke

Allgemeines Ziel des Bebauungsplans „Erweiterung Gewerbepark Pattensen Ostteil“ ist eine Erweiterung des vorhandenen Gewerbegebiets zwischen Koldinger Straße und Helweg durch nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe mit möglichst vielen Arbeitsplätzen.

Allgemeiner Zweck des Bebauungsplans ist die Schaffung von Gewerbegrundstücken für die Deckung des Flächenbedarfs der Fa. Carnehl und/oder für die Ansiedlung anderer Gewerbebetriebe. Damit sollen vorhandene Arbeitsplätze gesichert und zusätzliche Arbeitsplätze geschaffen werden.

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

2. 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 auf der Südseite des Helwegs einbezogen, auf denen die Firma Carnehl ihre Erweiterung plant, und die sie dafür erworben hat. Sie werden auf zwei Seiten durch vorhandene Nutzungen begrenzt:

- Im Norden liegen der Helweg und auf seiner Nordseite die Gewerbebetriebe im „Gewerbepark Pattensen Ostteil“, insbesondere das Betriebsgelände der Fa. Carnehl.
- Im Osten liegen die Ludwig-Erhard-Straße, die das Briefzentrum erschließt, und auf ihrer Ostseite die Gewerbebetriebe im „Gewerbepark Pattensen Südteil“.

Im Westen und Süden hat sich die Grenze des Plangebiets aus der Verfügbarkeit der Flächen ergeben.

Im Norden wird außerdem ein Teil des Betriebsgeländes der Fa. Carnehl in das Plangebiet einbezogen. Damit werden die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 147 „Gewerbepark Pattensen Ostteil“ so geändert, dass das vorhandene Betriebsgelände und die Erweiterung im Plangebiet zusammenhängend genutzt werden können.

Die Gewerbebetriebe, die sich im Plangebiet ansiedeln werden, sind emittierende Anlagen. 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 Westen und Süden schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an, die gegenüber den gewerblichen Emissionen nicht schutzbedürftig sind.

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

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

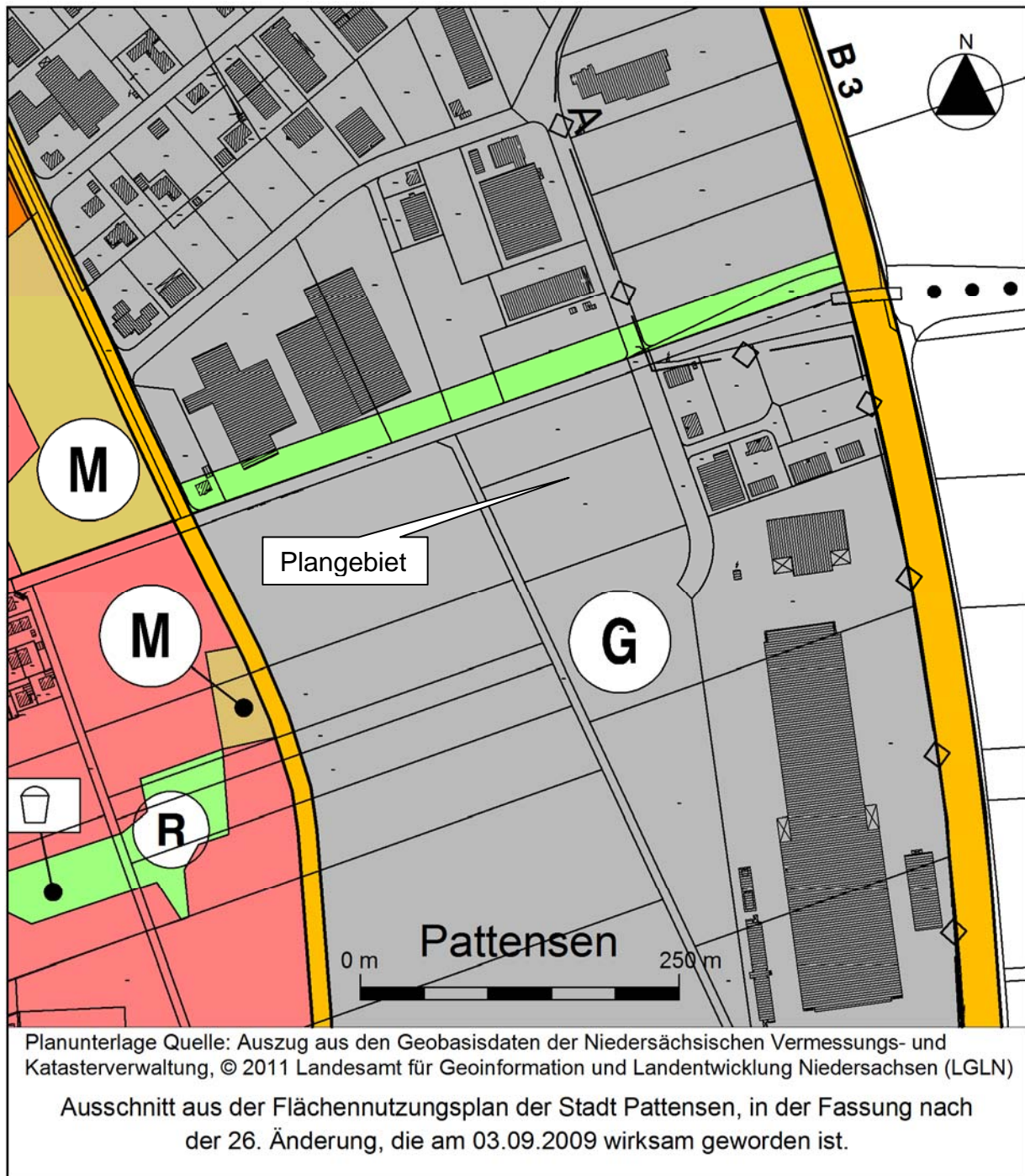
Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Dieser ist an die Ziele der Raumordnung angepasst. Ziele der Raumordnung, die zusätzlich beachtet werden müssen, gibt es für das Plangebiet nicht.

4. 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. 161 „Erweiterung Gewerbepark Pattensen Ostteil“ 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.

5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (§ 8 Abs. 2 BauGB)

Wie oben erwähnt, ist das Plangebiet im Flächennutzungsplan der Stadt als „gewerbliche Baufläche“ (G) dargestellt. Vgl. den folgenden Plan! Aus dieser Darstellung ist der Bebauungsplan entwickelt.



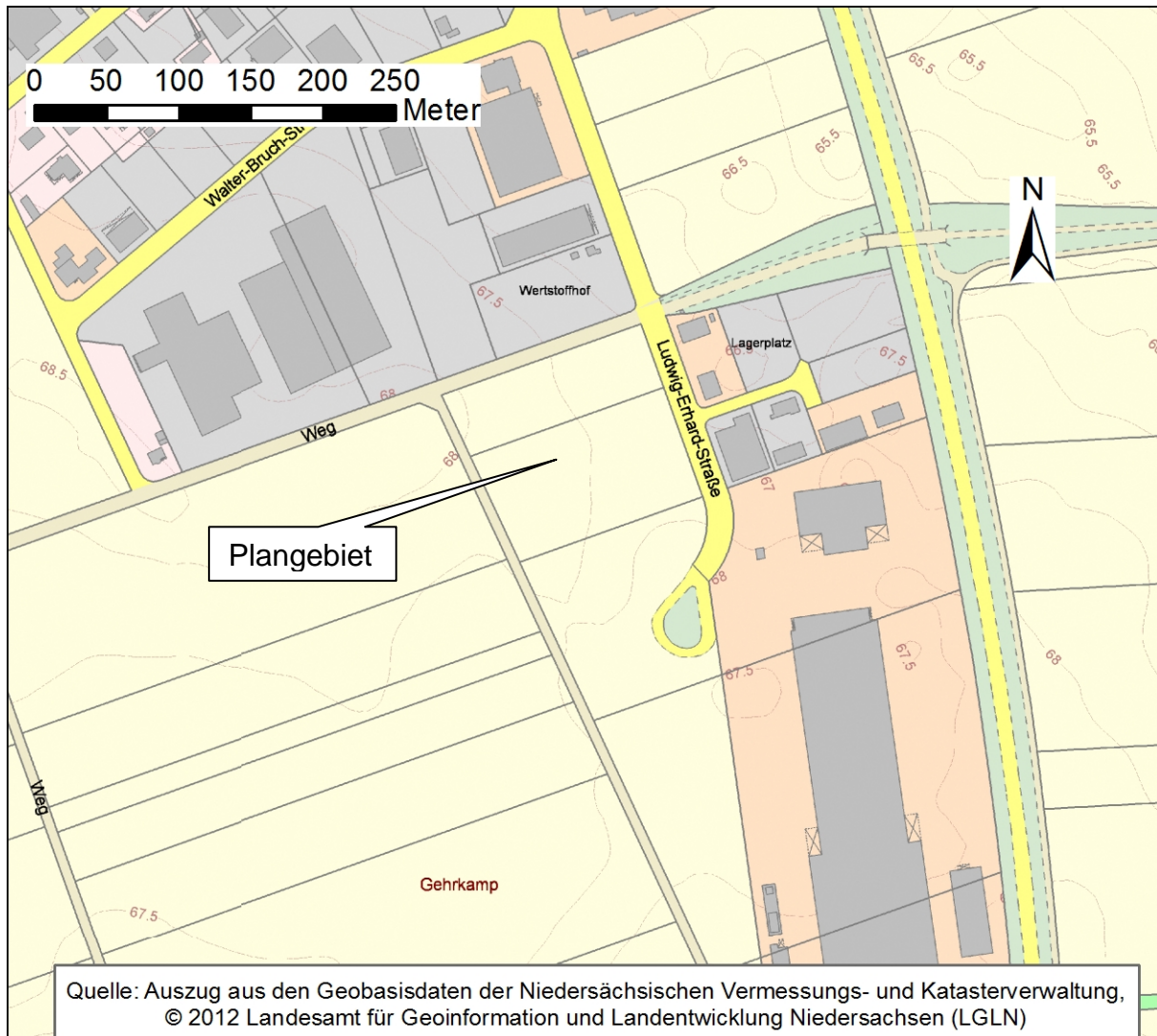
II. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan

1. Lage in der Stadt, Geländeverhältnisse, Entwässerung

Das Plangebiet liegt in der Ortschaft Pattensen-Mitte am Ostrand der Ortslage auf der Westseite der Ludwig-Erhard-Straße, die zum Briefzentrum der Deutschen Post führt.

Das Gelände im Plangebiet hat ganz leichtes Gefälle von der Nordwestecke zur Südostecke. Vgl. die Höhenlinien im folgenden Ausschnitt aus der Amtlichen Karte 1 : 5.000! Der höchste Bereich liegt in der Nordwestecke ca. 68 m üNN. Die tiefste Stelle liegt an der Südostecke ca. 67,5 m üNN.

Das Oberflächenwasser versickert und verdunstet grundsätzlich an Ort und Stelle. Einen Vorfluter, in den das Wasser abfließen könnte, gibt es nicht. Bei Starkregen und Schneeschmelze fließt Oberflächenwasser in den Regenwasserkanal in der Ludwig-Erhard-Straße.



Geländehöhen im Plangebiet

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 von 79 und eine Ackerzahl von 82. (Die ertragsfähigsten Böden haben die Wertzahl 100.)

Im Nordrand des Plangebiets liegt der Helweg, ein Feldwirtschaftsweg, und an seiner Nordseite ein Streifen des Betriebsgeländes der Fa. Carnehl.

Für den Bebauungsplan interessiert in erster Linie die Frage,

- ob sich der Boden 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 Boden für die geplante gewerbliche Nutzung eignet.

Ein Versickerung des Oberflächenwassers 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.

3. Größe des räumlichen Geltungsbereichs, Eigentumsstruktur

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans (= Plangebiet) hat eine **Größe von rd. 2 ha**.

Der Streifen nördlich des Helwegs gehört zum Betriebsgelände der Fa. Carnehl.

Das Flurstück 108/10 (Helweg), Flur 3, Gemarkung Pattensen, ist Eigentum des Realverbands Pattensen.

Die Flurstücke 10/1 (6.757 m²) und 11/1 (11.143 m²), Flur 3, Gemarkung Pattensen, sind Privateigentum.

4. Freiflächen, Zustand von Natur und Landschaft

Vgl. das **Luftbild** auf S. 17 und die Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands im Umweltbericht, Abschnitt VI.2.a), S. 16!

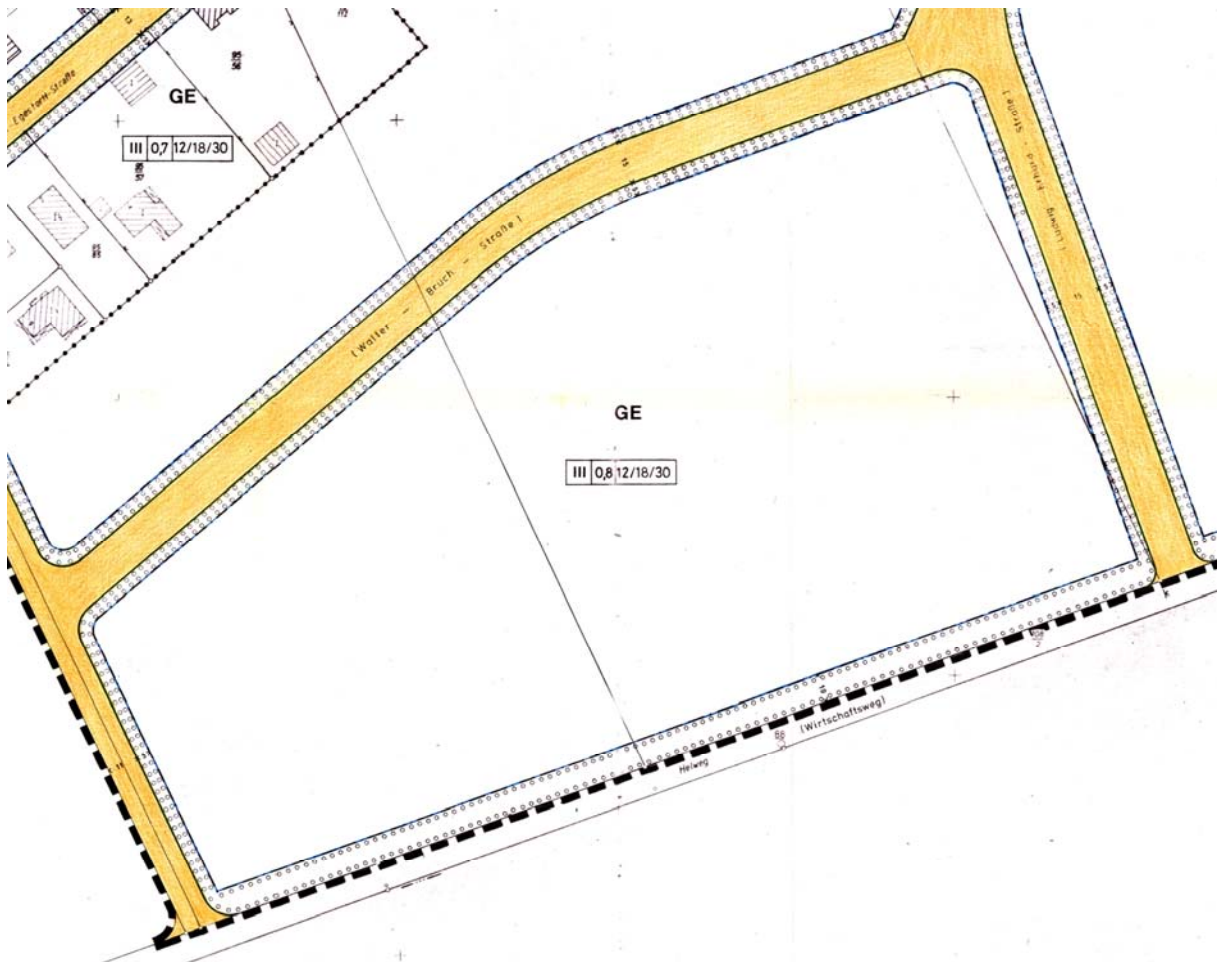
Im Helweg liegt ein 20 kV-Kabel der E.ON-Avacon AG.

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. 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 eine Fortführung der gewerblichen Entwicklung geplant, die in dem Bereich bereits stattgefunden hat, der nach Norden anschließt. In diesem Bereich gilt der Bebauungsplan Nr. 147 „Gewerbepark Pattensen Ostteil“. Vgl. den folgenden Ausschnitt aus der Planzeichnung! Seine Festsetzungen werden für das Plangebiet übernommen. So wird erreicht, dass für das vorhandene Betriebsgelände der Fa. Carnehl die gleichen Festsetzungen gelten wie für seine geplante Erweiterung. Das vereinfacht die Anwendung des Bebauungsplans.



Ausschnitt aus der Planzeichnung des Bebauungsplans Nr. 147 „Gewerbepark Pattensen Ostteil“ – ohne Maßstab

a) Gewerbegebiet (GE) südlich Helweg

Die geplanten Gewerbegrundstücke werden 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) nur bis zu einem gewissen Grad. So liegt beim GE der Immissionsrichtwert für Gewerbelärm während der Nachtzeit nach der TA Lärm (Neufassung 1998, Abschnitt 6.1) bei 50 dB(A) und damit um 15 dB(A) unter dem für die Tageszeit. Deshalb sind in einem GE Betriebe mit erheblichen Geräuschemissionen während der Nachtzeit nicht zulässig.

b) 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 Baumassee 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, um so 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 enthalten die textlichen Festsetzungen.

c) Helweg – 20 kV Kabel

Der Helweg wird in das Gewerbegebiet einbezogen. Damit wird der Fa. Carnehl ermöglicht, ein zusammenhängendes Betriebsgelände zu schaffen. Zur Zeit wird der Helweg noch für den landwirtschaftlichen Verkehr benötigt. In seiner Verlängerung nach Osten gibt es eine Überführung über die Bundesstraße 3, über die die landwirtschaftlichen Fahrzeuge in die Feldmark östlich der B 3 fahren (vgl. das folgende Foto). Die Fa. Carnehl hat sich daher für den Helweg vom Realverband bisher nur ein Überfahrtrecht einräumen lassen.

Im Helweg liegt ein **20 kV-Kabel der E.ON Avacon AG**. Sie hat darauf hingewiesen, dass der Bestand gesichert sein muss. Eine Überbauung und eine Bepflanzung mit Bäumen, die den Bestand der Leitung beeinträchtigen können, sei nicht gestattet. Des Weiteren müsse das Kabel im Störfall jederzeit zugänglich sein. Das Kabel wird im Bebauungsplan als unterirdische Leitung festgesetzt.

d) GE nördlich Helweg

Auf der Nordseite des Helwegs setzt der Bebauungsplan Nr. 147 einen 10 m breiten Pflanzstreifen fest (vgl. den Planausschnitt auf S.10). Er würde eine zusammenhängende Nutzung des Flächen nördlich und südlich des Weges verhindern. Deshalb wurde der an der Plangebiet angrenzende Teil des Betriebsgeländes der Fa. Carnehl in das Plangebiet

einbezogen und als GE festgesetzt. Der Pflanzstreifen als geplante Eingrünung des Gewerbegebiets verliert dort seine Funktion. Auf ihn wird in diesem Abschnitt verzichtet.

In dem nach Westen anschließenden Bereich des Betriebsgeländes der Fa. Carnehl werden vor den Produktionshallen Abstellflächen für die Fahrzeuge benötigt. Der Pflanzstreifen ist dort bisher nur in einer Breite von 5 m hergestellt (vgl. das Luftbild auf S. 17). Die Stadt hält den Verzicht auf die übrigen 5 m für vertretbar. Er ermöglicht der Firma eine bessere Nutzung ihres Geländes. Das fördert die Belange der Wirtschaft. Die Festsetzung „Pflanzstreifen“ wird daher auf eine Breite von 5 m verringert.



Helweg: Blick nach Osten Richtung B 3-Überführung

2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Das *Maß der baulichen Nutzung* wird im GE durch die Festsetzungen einer Grundflächenzahl von 0,8, drei Vollgeschosse und die Höhe baulicher Anlage geregelt.

Im GE ist eine Begrenzung der Gebäudehöhen allein durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse nicht zweckmäßig. Denn gerade Lagergebäude haben sehr unterschiedliche Geschosshöhen. (Ein 30 m hohes Hochregallager hat nur ein Vollgeschoss.) Deshalb werden die Festsetzungen der Gebäudehöhe aus dem Bebauungsplan Nr. 147 übernommen, d. h. Traufhöhe 12 m, Firsthöhe 18 m und Höhe technischer Anlagen am Gebäude und für freistehende technische Anlagen 30 m.

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

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 Rande der

Gewerbegrundstücke zum Helweg, zur Ludwig-Erhard-Straße und zu den Pflanzflächen ein 3 m breiter Streifen von Bebauung frei bleibt.

3. Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung des Plangebiets ist vorhanden. An der Ostseite liegt die Ludwig-Erhard-Straße (vgl. das folgende Foto). Sie ist im Bebauungsplan Nr. 151a entsprechend festgesetzt.



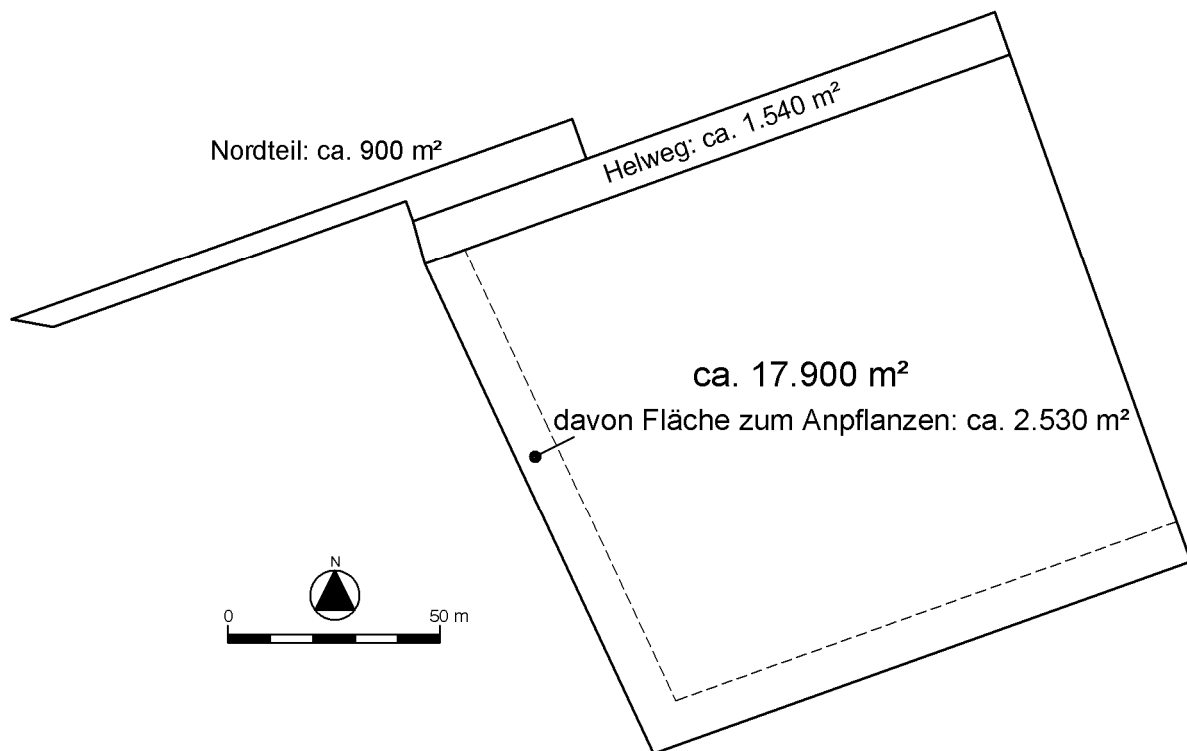
Ludwig-Erhard-Straße mit Plangebiet auf der rechten Seite

4. Pflanzstreifen

Der Bebauungsplan Nr. 147 setzt in den Bereichen, in denen er an die freie Landschaft grenzt, zur Eingrünung der Gewerbegrundstücke und zur Ortsrandgestaltung einen 10 m breiten Pflanzstreifen fest (vgl. den Planausschnitt auf S. 10). Diese Vorgabe wird für das Plangebiet an der West- und Südseite übernommen. Dort bildet das Plangebiet den neuen Ortsrand. Der Pflanzstreifen ist 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.

5. Flächenübersicht

Art der Nutzung		Fläche (m²)	Fläche (m²)	Anteil (%)
Gewerbegebiet Nordteil (Bestand)			900	4,4%
davon	Pflanzstreifen (Wegfall)	900		
Helweg			1.540	7,6%
Gewerbegebiet Südteil (Planung)			17.900	88,0%
davon	Pflanzstreifen 10 m	2.530		
Gesamtfläche			20.340	100,0%



Flächenübersicht zum Bebauungsplan Nr. 161 „Erweiterung Gewerbepark Pattensen Ostteil“

IV. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

1. Maßnahmen - Kosten – Finanzierung

Zur Durchführung des Bebauungsplans muss die Stadt das Plangebiet lediglich an die vorhandenen Erschließungsanlagen in der Ludwig-Erhard-Straße anschließen. Neue Erschließungsanlagen sind nicht erforderlich. Die Kosten des Anschlusses werden aus den Beiträgen gedeckt.

2. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Die Fa. Carnehl hat die Flächen im Plangebiet bereits für ihre Betriebserweiterung erworben. Eine Bodenordnung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches ist daher im Plangebiet 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 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. Das Plangebiet ist durch die Ludwig-Erhard-Straße erschlossen. In der Straße liegen die erforderlichen Kanäle und Leitungen. Im Helweg liegt ein 20 kV-Elt-Kabel.

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. 1,8 ha neu als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt, auf denen sich ein vorhandener Betrieb erweitern kann, oder auf denen sich neue Betriebe ansiedeln können.

3. Belange der Landwirtschaft

Die Flächen im Plangebiet werden größtenteils als Acker genutzt. Der Boden besitzt eine hohe Ertragsfähigkeit (vgl. oben Abschnitt II.2, S. 8). Die Flächen gehen für die Landwirtschaft verloren. Die Belange der Landwirtschaft werden daher durch die Umnutzung beeinträchtigt.

4. 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.

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. 161 „Erweiterung Gewerbepark Pattensen Ostteil“ wird eine rd. 1,8 ha große Fläche neu als „Gewerbegebiet“ (GE) für die Schaffung von Gewerbegrundstücken festgesetzt. Auf der Fläche wird am West- und Südrand ein 10 m breiter Pflanzstreifen (insgesamt 2.530 m²) zur Eingrünung des neuen Ortsrandes festgesetzt. Außerdem wird im vorhandenen Gewerbegebiet auf 900 m² Pflanzstreifen verzichtet. Mit der Planung wird die Erweiterung der Fa. Carnehl oder die Ansiedlung von Gewerbebetrieben ermöglicht. Dadurch sollen vorhandene Arbeitsplätze gesichert und neue Arbeitsplätze geschaffen werden.

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. 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. Vgl. dazu das folgende **Luftbild!** Es soll in Zukunft als Bauland genutzt werden. Geplant ist eine gewerbliche Nutzung. 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 ein Baugebiet ersetzt wird.



Luftbild vom räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Erweiterung Gewerbepark Pattensen Ostteil“ (weiße Linie) – Bildflug 01.04.2010

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).

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 Jüring) ein „**Artenschutzrechtliches Gutachten**“ ausarbeiten lassen. Es enthält eine Bestandsaufnahme der Vorkommen geschützter Arten und Vorschläge für die Kompensation von Beeinträchtigungen dieser Arten. Untersucht wurde in Abstimmung mit der UNB Vorkommen von Brutvögeln und Feldhamstern. Ergebnis: Im Plangebiet wurden keine Brutvorkommen von Brutvögeln ermittelt. Aber es wurden 3 Feldhamsterbaue im Südteil des Plangebiets festgestellt und weitere 4 in der Umgebung des Plangebiets. Der Feldhamster ist eine streng geschützte Art i. S. des § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG. Für ihn gelten die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG.

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 Ludwig-Erhard-Straße.

Im Westen und Süden schließen sich Ackerflächen an (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 Gewerbebetriebe mit Betriebsgebäuden und befestigten Flächen für Stellplätze und Lager versiegelt und geht damit als Lebensraum für Pflanzen und Tiere und als Versickerungsfläche für das Oberflächenwasser verloren. Von den ca. 2,0 ha des Plangebiets werden 1,8 ha neu als „Gewerbegebiet“ (GE) festgesetzt, die zu ca. 80 % versiegelt werden können. Das ergibt eine **versiegelte Fläche von 1,43 ha**.

Außerdem wird für 900 m², die bisher als Pflanzfläche festgesetzt sind, die Festsetzung aufgehoben. Eine zusätzliche Versiegelung ergibt sich dadurch nicht; denn die Fläche ist bereits als „Gewerbegebiet“ festgesetzt und bei der zulässigen Versiegelung im vorhandenen Gewerbegebiet berücksichtigt.

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 in die 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 (1,8 ha) wird als Acker genutzt. Sie wird in Zukunft von Gewerbetrieben als Betriebsgelände genutzt.

Tiere

Das Plangebiet wird von Feldhamster genutzt. Der Feldhamster ist, wie oben erwähnt, eine streng geschützte Art i. S. des § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG. Durch die Umwandlung in eine gewerbliche Nutzung verlieren die Feldhamster diesen Lebensraum. Die neue Nutzung bietet keine Möglichkeit, um für den Feldhamster weiterhin geeignete Fortpflanzungs- und Ruhestätten innerhalb des Plangebietes vorzuhalten.

Mit den Bauarbeiten wird eine unvermeidliche Beeinträchtigung durch Vergrämung, u. U. auch eine unmittelbare Gefährdung der Tiere einhergehen. Im ungünstigsten Fall kann ein vollständiger Verlust des örtlichen Vorkommens eintreten.

Im günstigsten Fall steht zu erwarten, dass die Tiere unter dem Druck der Ereignisse das Plangebiet Richtung Westen und Süden verlassen. Sie können auf die benachbarten Ackerflächen ausweichen und dort ihre Winterbaue anlegen. Die Bestandsaufnahme hat gezeigt, dass dort bereits Hamsterbauten gibt (vgl. oben Abschnitt VI.2.a), S. 16).

Ein Einfangen und Umsiedeln der Feldhamster wird von der Stadt wegen der zweifelhaften Erfolgsaussichten abgelehnt.

Um gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG „die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin (zu) erfüllen“, werden Ausgleichsmaßnahmen in einem Kernbereich der lokalen Population erfolgen, der auch auf lange Sicht noch als Hamsterlebensraum zur Verfügung stehen wird (vgl. dazu unten Abschnitt VI.2.c), S. 21).

Damit findet **kein Verstoß gegen die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG** statt. Es tritt die gesetzliche Fiktion des § 44 Abs. 5 BNatSchG ein, nach der unter den dort genannten Voraussetzungen, die hier, wie oben dargelegt, erfüllt sind, kein Verstoß entsteht.

Schutzgut „Landschaft und biologische Vielfalt“

Der Landschaftsteil, den der 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 den Gewerbelärm der Betriebe betroffen. Neu Betriebe müssen die Anforderungen an den Lärmschutz erfüllen. Unzumutbare Belästigungen entstehen daher nicht.

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

Die Region Hannover hat als untere Denkmalschutzbehörde zum Vorentwurf des Bebauungsplans (Schreiben vom 07.09.2012) folgendes mitgeteilt:

„Da mit dem Auftreten archäologischer Funde oder Befunde zu rechnen ist, bedürfen Erdarbeiten im Plangebiet einer denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 10 NDSchG in Verbindung mit § 13 NDSchG. Die Genehmigung ist im Vorfeld bei der Unteren Denkmalschutzbehörde der Region Hannover zu beantragen und wird nur unter Auflagen und Bedingungen erteilt.

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 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 Gewerbebetriebe ansiedeln. Der Lieferverkehr und mögliche Betriebsanlagen beeinträchtigen die Luftqualität. Der zu erwartende Lieferverkehr ist gering, da es voraussichtlich lediglich um die Erweiterung eines vorhandenen Produktionsbetriebes geht. Er wird die Luftqualität kaum beeinträchtigen. Die Betriebsanlagen werden in der Regel 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. 161 „Erweiterung Gewerbepark Pattensen Ostteil“ wird auf einer

rd. 1,8 ha großen Ackerfläche 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.

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. 1,43 ha ergibt sich ein **Ausgleichsbedarf von ca. 0,72 ha**.

Der Ausgleich soll teilweise durch die Aufwertung eines 10 m breiten Ackerstreifen am West- und Südrand des Plangebiets geschaffen werden. Geplant ist ein Pflanzstreifen aus einheimischen Laubgehölzen. Er ist 0,25 ha groß. Davon sind 0,09 ha Ausgleich für den Pflanzstreifen, der im vorhandenen Gewerbegebiet entfällt. Als Ausgleich für das Schutzgut Boden verbleiben 0,16 ha. **Der verbleibende Ausgleichsbedarf von 0,56 ha** wird außerhalb des Plangebiets gedeckt.

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

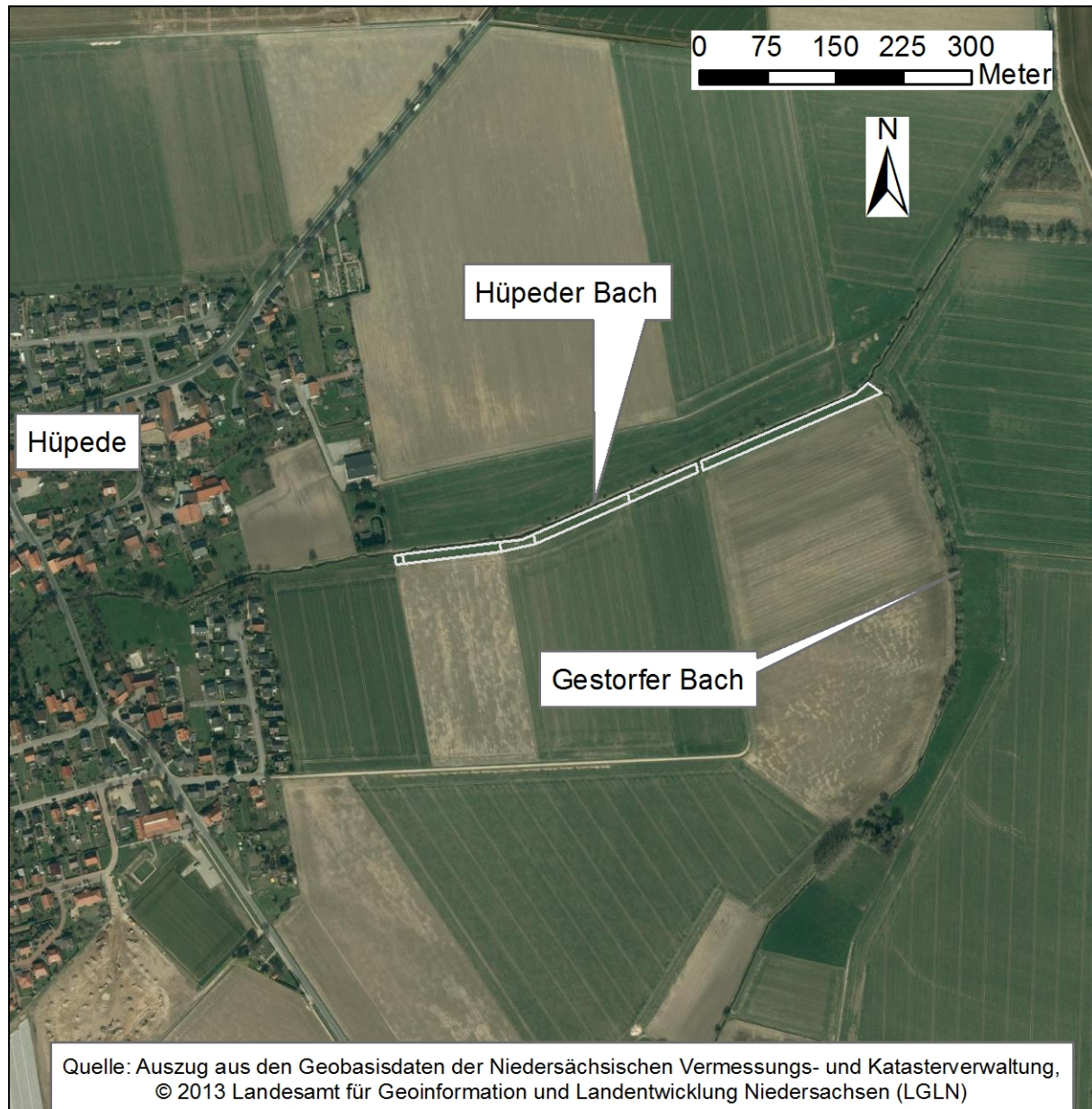
Die erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts „Tiere“ entsteht dadurch, dass die **Feldhamster**, die das Plangebiet nutzen, ihren Lebensraum verlieren. Der **Ausgleichsbedarf**, der im „Artenschutzrechtliches Gutachten“ der Ingenieurgemeinschaft AGWA GmbH, Hannover, ermittelt wird (vgl. oben Abschnitt VI.2.a), S. 16), wird an der Stadtgrenze von Pattensen in der Gemarkung Schliekum der Stadt Sarstedt auf den Flurstücken 58/1 (80.000 m²) und 58/2 (40.266 m²) der Flur 2 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.

Der Ausgleich für die Beeinträchtigung des Schutzguts „Boden“ erfordert die **Aufwertung einer Fläche von 0,56 ha**. Diese Kompensation erfolgt außerhalb des Plangebiets durch Maßnahmen, die der Unterhaltungsverband Nr. 52 „Mittlere Leine“ (UHV 52) durchgeführt hat. Die Stadt trifft mit dem UHV 52 eine Vereinbarung, 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 wird die Schaffung eines Gewässerrandstreifens am Hüpeder Bach als vorgezogene „Maßnahme zum Ausgleich“ zugeordnet. Der UHV 52 hat am Hüpeder Bach auf 5.635 m² Ackerfläche Gewässerrandstreifen angelegt und mit 96 Bäumen bepflanzt (Projekt Nr. 3b/2005 gem. Ökokonto des UHV 52). Die Flurstücke und die Lage der Gewässerrandstreifen ergeben sich aus der folgenden Tabelle und dem Luftbildausschnitt. Eigentümer der Flächen ist der UHV 52. Er sorgt für die dauerhafte Unterhaltung der Flächen als Gewässerrandstreifen.

Gemarkung	Flur	Flurstuecksnummer	amtliche Flaechem
(034924) Hüpede	8	12/2	2.173
(034924) Hüpede	8	15/2	820
(034924) Hüpede	8	16/2	1.136
(034924) Hüpede	8	17/2	340
(034924) Hüpede	8	18/2	1.076
(034924) Hüpede	8	19/2	90
Summe			5.635

Flurstücke mit dem Gewässerrandstreifen am Hüpeder Bach



Gewässerrandstreifen (weiße Umrandung) am Hüpeder Bach

d) Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Stadt sieht keine andere Möglichkeit, um das oben angegebene Ziel zu erreichen, das mit dem Bebauungsplan Nr. 161 „Erweiterung Gewerbepark Pattensen Ostteil“ verfolgt wird.

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**. Dafür sind Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen. 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).

Andere erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt wurden nicht festgestellt. Ein Monitoring ist daher nicht erforderlich.

c) Zusammenfassung

Der Plangebiet wird für eine gewerbliche Nutzung vorbereitet. Anlässe für die Planung sind

- der Flächenbedarf eines Gewerbebetriebs, der bereits im Gewerbepark Pattensen ansässig ist, und
- der Bedarf an Gewerbegrundstücken für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben.

Betroffen ist eine Ackerfläche. 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 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 zugute kommt.

VIII. Abwägung: Zusammenfassung

Der Bebauungsplan Nr. 161 „Erweiterung Gewerbepark Pattensen Ostteil“ ermöglicht eine Erweiterung des vorhandenen Gewerbegebiets und die Schaffung von rd. 1,8 ha Gewerbegrundstücke. Das ist sein wesentliches Ziel.

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

Der Bebauungsplan beeinträchtigt aber 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. Als Ausgleich für die Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes sind Pflanzstreifen am Rand des geplanten Gewerbegebiets geplant und die Aufwertung von Flächen außerhalb des Plangebiets.

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

IX. Verfahrensvermerke

Der Bebauungsplan Nr. 161 „Erweiterung Gewerbepark Pattensen Ostteil“ der Stadt Pattensen und diese Begründung dazu wurden ausgearbeitet von Diplom-Volkswirt EIKE GEFFERS, Beratender Volkswirt für kommunale und staatliche Planung, Hannover.

Hannover, im Februar 2013

gez. Geffers

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Pattensen hat in seiner Sitzung am 14. März 2013 den Bebauungsplan Nr. 161 „Erweiterung Gewerbepark Pattensen Ostteil“ als Satzung und diese Begründung beschlossen.

Pattensen, den 14. März 2013

Der Bürgermeister

Siegel

gez. Griebe

Beglaubigung

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 161 „Erweiterung Gewerbepark Pattensen Ostteil“ der Stadt Pattensen mit der Urschrift wird beglaubigt.

Pattensen, den _____

Der Bürgermeister