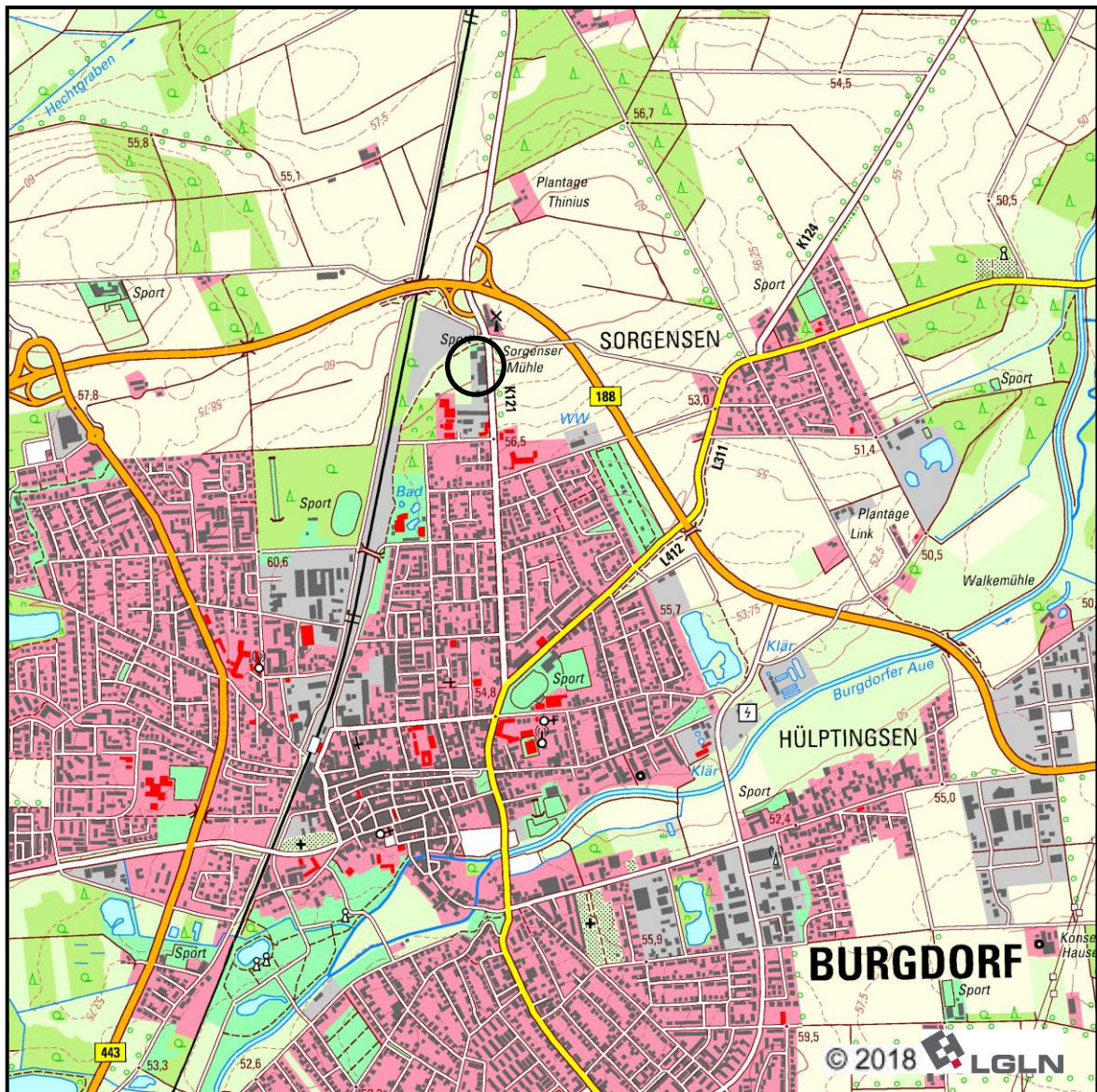


Region Hannover
Stadt Burgdorf
Bebauungsplan Nr. 0-91
„Erweiterung Parlasca“

Vorentwurf der Begründung

Übersichtskarte: M. 1 : 25.000



Ausgearbeitet:
Christine Feller, Dipl.-Ing. Architektin / Stadtplanerin, Assessorin des Bau-fachs
Planungsgruppe Lärchenberg
Rühmkorffstraße 1, 30163 Hannover, Tel. 0511 / 853137, Fax 0511 / 282038
Februar 2019

Inhaltsübersicht

1.	Grundlagen	1
1.1	Allgemeines	1
1.2	Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes	2
1.3	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes	3
1.4	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	3
1.5	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
2.	Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan	5
2.1	Lage im Stadtgebiet und im Raum	5
2.2	Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur	5
2.3	Geländeverhältnisse, Bodenbeschaffenheit, Bodendenkmale, Altlasten, Kampfmittel, Emissionen	5
2.4	Baulich genutzte Flächen, Freiflächen	8
3.	Wesentliche Festsetzungen des Bebauungsplanes	9
3.1	Art der baulichen Nutzung	10
3.2	Maß der baulichen Nutzung	11
3.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen / Baugrenzen	11
3.4	Grünflächen	12
3.5	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	13
3.6	Flächenübersicht	16
4.	Durchführung des Bebauungsplanes	16
4.1	Maßnahmen, Kosten, Finanzierung	16
4.2	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	16
5.	Umweltbericht	17
5.1	Einleitung	17
5.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	17
5.3	Zusätzliche Angaben	17
6.	Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	18
6.1	Verkehrerschließung	18
6.2	Ver- und Entsorgung	18
6.3	Umweltschutz (Umweltverträglichkeit)	19
6.4	Naturschutz, Landschaftspflege	23
7.	Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange	24
8.	Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	25
9.	Verfahrensvermerke	26

Anlagen:

1. Lageplan: Erweiterung eines Palettenlagers
2. Artenschutz- und Umweltbericht
3. Geruchsgutachten

1. Grundlagen

1.1 Allgemeines

Das Verfahren für die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist im Wesentlichen in den §§ 2 bis 4 b und 10 sowie in den §§ 13, 13a und 13b Baugesetzbuch (BauGB) geregelt. Im Übrigen (d.h. soweit das BauGB keine ausdrücklichen Regelungen enthält) richtet sich das Aufstellungsverfahren nach dem jeweiligen Landes- und Ortsrecht. Die Gemeinde bestimmt insbesondere die Zuständigkeit der Gemeindeorgane für die Bauleitplanung und die einzelnen Verfahrensschritte.

Die Regelungen über das Aufstellungsverfahren bis zum Satzungsbeschluss – insbesondere über die Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (TÖB) – dienen primär der Sammlung des Abwägungsmaterials für die abschließend beim Satzungsbeschluss zu treffende Abwägungsentscheidung. Sie sollen zugleich sicherstellen, dass die Betroffenen hinreichende Möglichkeiten zur Information über die Planung und zur Geltendmachung von Anregungen haben. Insoweit ist die verfahrensmäßige Absicherung einer Möglichkeit der Planbetroffenen zur Einflussnahme auf den gemeindlichen Willensbildungsprozess und damit auch auf die konkreten Planinhalte letztlich die Rechtfertigung dafür, dass die Gemeinde mit dem Bebauungsplan normativ Inhalt und Schranken des Grundeigentums festlegen kann.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Burgdorf hat in seiner Sitzung am 29.05.2018 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 0-91 „Erweiterung Parlasca“ aufzustellen.

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 21.01.2019 bis einschließlich 04.02.2019, da das Planverfahren zunächst als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB begonnen wurde.

Da sich während des Verfahrens herausstellte, dass aus Gründen der Rechtssicherheit auf das beschleunigte Verfahren verzichtet werden soll, kann von der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nicht abgesehen werden, sodass die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom gemäß § 4 Abs. 1 BauGB von der Planung unterrichtet und zur Äußerung auch in Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB bis zum aufgefordert wurden.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Burgdorf hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes sowie dem Entwurf der Begründung zugestimmt und beschlossen, die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat zusammen mit der Entwurf der Begründung und den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen vom bis einschließlich gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

1.2 Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 0-91 „Erweiterung Parlasca“ sind bauliche Erweiterungserfordernisse für ein Palettenlager einer ortsansässigen Keksfabrik.

Zur Erweiterung wurde von dem Vorhabenträger ein Architekturbüro mit der Erstellung einer baulichen Konzeption beauftragt (siehe Anlage 1, Lageplan: Erweiterung eines Palettenlagers), die die bestehenden und geplanten Baukörper mit der entsprechenden Nutzung sowie die verkehrliche Erschließung mit Stellplätzen vorsieht.

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Norden der Kernstadt Burgdorf, angrenzend an den bestehenden Betrieb, der guten verkehrlichen Anbindung des Plangebietes an die örtlichen und überörtlichen Straßen sowie das vorhandene Busnetz, sind diese Flächen für gewerbliche Nutzungen geeignet und bieten gute Voraussetzungen zur Erweiterung der bestehenden Keksfabrik.

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 0-91 „Erweiterung Parlasca“ ist die Stärkung der heimischen Wirtschaft, insbesondere der mittelständischen Strukturen im Interesse der verbrauchernahen regionalen Versorgung der Bevölkerung sowie der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen in der Stadt Burgdorf.

Bisher ist für die Flächen des ansässigen Betriebes und die nördlich gelegenen Reithalle die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 BauGB geregelt. Der Bebauungsplan Nr. 0-91 „Erweiterung Parlasca“ wird mit dem Ziel durchgeführt, im Plangebiet „Gewerbegebiete (GE) und (GEe)“ sowie „Grünflächen“ festzusetzen, um dem Erweiterungserfordernis des Gewerbebetriebes, den naturschutzfachlichen Belangen Rechnung zu tragen sowie die bislang bestehenden Nutzungen und baulichen Anlagen planungsrechtlich zu sichern.

Mit der Planung soll die Möglichkeit für funktionale Verbesserungen der derzeitigen betrieblichen Abläufe vorbereitet und langfristig Entwicklungsmöglichkeiten für den Betrieb an seinem derzeitigen Standort gesichert werden. Zugleich werden die Belange des ansässigen Betriebes berücksichtigt.

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 0-91 „Erweiterung Parlasca“ hat den Zweck, die beabsichtigte Nutzung in Bezug auf die städtebauliche Entwicklung zu konkretisieren und die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, die gewährleisten, dass die zukünftige und sonstige Nutzung der Grundstücke in seinem Geltungsbereich im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erfolgt und nachteilige Auswirkungen möglichst vermieden oder gemindert werden.

Der Bebauungsplan bildet auch die Grundlage für weitere Maßnahmen zur Sicherung und Umsetzung der Planung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 0-91 „Erweiterung Parlasca“ sollen den v. g. Belangen Rechnung getragen werden.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 0-91 „Erweiterung Parlasca“ wird begrenzt:

- im Norden:
durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 165/45 und 165/72, Flur 1
- im Osten:
durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 165/72, 165/74 und 165/76, Flur 1,
- im Süden:
durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 165/45 und 165/76, Flur 1 sowie
- im Westen:
durch eine neu zu bildende Grenze in einem Abstand von 21 m parallel zur westlichen Grenze des Flurstückes 165/76, Flur 1.

Der räumliche Geltungsbereich bezieht sich auf die Flurstücke 165/72, 165/74 und 165/76 sowie Teile des Flurstückes 165/45 der Flur 1. Alle Flurstücke liegen in der Gemarkung Burgdorf.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde so abgegrenzt, dass die städtebaulichen Ziele und Zwecke des Bauleitplans erreicht werden können, und Planungskonflikte gegenüber Nutzungen außerhalb des Plangebietes, die einer gesonderten planungsrechtlichen Regelung zugeführt werden müssten, nicht bestehen.

1.4 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP)

Das zentralörtliche System der *Ober-, Mittel- und Grundzentren* bildet für die Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge die räumliche Basis. Es dient der standörtlichen Bündelung von Struktur- und Entwicklungspotentialen an *Zentralen Orten*, der Lenkung der räumlichen Entwicklung auf leistungsfähige Zentren und tragfähige Standortstrukturen sowie der ausreichenden Versorgung der Bevölkerung und Wirtschaft im Verflechtungsbereich der *Zentralen Orte*.

Die Festlegung der *Zentralen Orte* im Landesraumordnungsprogramm und in den Regionalen Raumordnungsprogrammen soll gewährleisten, dass in allen Teilen des Landes ein ausgeglichenes und gestuftes Netz an *Ober-, Mittel- und Grundzentren* erhalten bleibt bzw. entwickelt wird, das durch leistungsfähige Verkehrs- und Kommunikationsstrukturen verflochten ist.

Die Stadt Burgdorf ist im LROP als „Mittelzentrum“ festgelegt.

Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Im Regionalen Raumordnungsprogramm der Region Hannover 2016 (RROP) ist die Stadt Burgdorf ebenfalls als „Mittelzentrum“ und als „Standort Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ sowie als „Standort Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten“ festgelegt und hat diese Aufgaben wahrzunehmen.

Alle Flächen im Plangebiet sowie die nördlich, westlich und südlich angrenzenden Flächen sind im RROP nachrichtlich als „Vorhandene Bebauung / bauleitplanerisch gesicherter Bereich“ dargestellt.

Die nördlich verlaufende Bundesstraße (B 188) ist im RROP als „Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße“ und die westlich verlaufende Schienenstrecke ist als „Vorranggebiet Haupteisenbahnstrecke“ / „Vorranggebiet Elektrischer Betrieb“ festgelegt.

Nordöstlich des Plangebiet grenzt ein „Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft“ an.

Darüber hinaus liegen die Flächen des Plangebietes im RROP festgelegten „Vorranggebiet Trinkwassergewinnung“. In der Erläuterungskarte 11 (Wasserversorgung und Abwasserbehandlung) zum RROP befinden sich die Flächen im „Einzugsgebiet Wasserversorgung“.

Das Plangebiet ist zur Ausweisung von „Gewerbegebieten (GE) und (GEe)“ geeignet, da sich die Flächen im nachrichtlich als „Vorhandene Bebauung / bauleitplanerisch gesicherter Bereich“ befinden sowie verkehrlich gut über die Kreisstraße (K 121) an die Bundesstraße (B 188) und somit an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden sind.

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung, die dem Bebauungsplan Nr. 0-91 „Erweiterung Parlasca“ grundsätzlich entgegenstehen könnten, sind zurzeit nicht erkennbar.

1.5 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für die Stadt Burgdorf liegt ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan vor, der mit der 8. Änderung am 15.03.1990 insgesamt neu bekanntgemacht wurde. Mit seiner Bekanntmachung am 15.03.1990 ist der Flächennutzungsplan der Stadt Burgdorf wirksam geworden.

Der Flächennutzungsplan stellt gemäß § 5 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dar, da der Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf ist. Die verbindliche Bauleitplanung wird durch den Flächennutzungsplan vorbereitet.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Burgdorf, in der neu bekanntgemachten Fassung der 8. Änderung, stellt im Plangebiet „Gewerbegebiete (GE)“ mit einer „durchschnittlichen Geschossflächenzahl (GFZ)“ von 0,8 dar. Die östlich des Plangebietes verlaufende Kreisstraße (K 121) ist als „sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße“. Die südlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen sind als „Mischgebiete (MI)“ mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 dargestellt.

Im Rahmen der 38. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Burgdorf wurden die Flächen im westlichen Bereich als „Grünflächen mit der Zweckbestimmung: Parkanlage“ und die Flächen nördlich des Plangebietes als „gewerbliche Baufläche (G)“ dargestellt.

Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb der in den Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommenen „Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen“.

Der Bebauungsplan Nr. 0-91 „Erweiterung Parlasca“ wird aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Burgdorf entwickelt.

2. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan

2.1 Lage im Stadtgebiet und im Raum

Die Stadt Burgdorf befindet sich im Nahbereich von Hannover, in einer Entfernung von ca. 20 km zum Stadtzentrum der Landeshauptstadt.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 0-91 „Erweiterung Parlasca“ befindet sich im nördlichen Stadtgebiet von Burgdorf westlich der Kreisstraße (K 121) (vgl. auch Übersichtskarte auf dem Deckblatt dieser Begründung).

Die Stadt Burgdorf ist *Mittelzentrum* und über die Bundesstraße (B 188) sowie die Bundesstraße (B 3) an das *Oberzentrum* Hannover angebunden. Weiterhin bestehen über den S-Bahnanschluss gute Verbindungen in die Landeshauptstadt sowie über die Ortsteile Otze und Ehlershausen nach Celle. Das Plangebiet ist direkt über einen Bushaltepunkt an das Stadtzentrum und die umliegenden Ortsteile angebunden.

2.2 Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 0-91 „Erweiterung Parlasca“ umfasst eine Fläche von ca. 1,31 ha.

Die Flurstücke 165/45 und 165/72 stehen im Eigentum der Stadt Burgdorf. Die Flurstücke 165/74 und 165/76 stehen im Privateigentum.

Die Verfügungsrechte über einen 21 m breiten Grundstücksstreifen auf dem Flurstück 165/45 hat sich der Vorhabenträger für den Bau der Lagerhalle vertraglich gesichert.

2.3 Geländeverhältnisse, Bodenbeschaffenheit, Bodendenkmale, Altlasten, Kampfmittel, Emissionen

Geländeverhältnisse

Das Geländere relief im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist nahezu eben. Die Höhenlage beträgt im nordwestlichen Plangebiet ca. 61 m über Normalhöhen null (NHN) und im südöstlichen Plangebiet ca. 59,5 m über NHN.

Bodenbeschaffenheit

Nach der *Geologischen Übersichtskarte Niedersachsen M. 1:500.000*, herausgegeben vom *Niedersächsischen Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie* (LBEG), bereitgestellt auf dem NIBIS-Kartenserver, stehen im Plangebiet Ablagerungen aus dem *Drenthe-Stadium der Saale-Kaltzeit* an, die als Sand, Kies, Schmelzwasserablagerungen beschrieben werden

Nach der Bodenübersichtskarte (BÜK 50, NIBIS-Kartenserver, LBEG) ist im nördlichen Plangebiet als Bodentyp *Pseudogley-Braunerde* und im südlichen Plangebiet als Bodentyp *Podsol-Braunerde* zu erwarten.

In der Hydrogeologischen Karte (1:200.000, NIBIS-Kartenserver, LBEG) wird die Grundwasserneubildung mit 101–150 mm/a als „gering“ beschrieben und das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung, wegen des relativ großen Grundwasserflurabstand zwischen 7 - 10 m, als „mittel“ bewertet.

Nach der Hydrogeologischen Karte (1:500.000, NIBIS-Kartenserver, LBEG) ist die Durchlässigkeit der oberflächennahen Gesteine „hoch“, sodass zunächst von guten Versickerungseigenschaften des Bodens im Plangebiet ausgegangen wird.

Eine Bodenuntersuchung zur Tragfähigkeit und zur Versickerungsfähigkeit des Bodens liegt bislang nicht vor.

Da im östlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 0-91 „Erweiterung Parlasca“ entlang der Straße „Vor dem Celler Tor“ bereits eine bauliche Entwicklung stattgefunden hat, wird hinsichtlich der Baugrundbeschaffenheit, auch für die noch unbebauten Flächen im Plangebiet von einer Eignung für die bauliche Nutzung ausgegangen. Dies ersetzt Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 im Einzelfall nicht.

Bodendenkmale

(Hinweis Nr. 6 Bodendenkmale)

Da im Plangebiet bei Erarbeiten ein mögliches Auftreten archäologischer Funde und Befunde nicht auszuschließen ist, wird der nachfolgende Hinweis (vgl. Hinweise Nr. 6 Bodendenkmale) in den Bebauungsplan aufgenommen:

„Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig. Die Meldung ist zu richten an die Stadt Burgdorf, Untere Denkmalschutzbehörde, Vor dem Hannoverschen Tor 27, 31303 Burgdorf.“

Altlasten

(Hinweis Nr. 7 Altlasten)

Im Altlastenkataster der Region Hannover ist das Flurstück 165/76, Flur 1, Gemarkung Burgdorf als Verdachtsfläche i.S.d. § 2 Abs. 4 BBodSchG mit der Nr. 253.002.50.20.0200 verzeichnet. Aufgrund der Nutzung als Keksfabrik ist die Fläche als eingeschränkt altlastenrelevant (Altlastenrelevanzklasse 1) eingestuft. Deshalb wird der nachfolgende Hinweis (vgl. Hinweise Nr. 7 Altlasten) in den Bebauungsplan aufgenommen:

„Im Plangebiet befindet sich auf dem Flurstück 165/76, Flur 1, Gemarkung Burgdorf eine Verdachtsfläche mit der Nr. 253.002.50.20.0200 i.S.d. § 2 Abs. 4 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG). Im Rahmen nachfolgender Baugenehmigungsverfahren auf dieser Fläche ist daher die Untere Bodenschutzbehörde der Region Hannover zu beteiligen.“

Sollten bei den vorhabenbedingten Arbeiten weitere Hinweise auf Abfallablagerungen, Boden- oder Grundwasserkontaminationen auftreten, ist die zuständige Untere Bodenschutzbehörde der Region Hannover umgehend zu unterrichten; ggf. sind die Arbeiten zu unterbrechen. Darüber hinaus wird grundsätzlich empfohlen, Altlastenverdachtsflächen von Überbauungen freizuhalten, solange die davon ausgehenden Gefahren nicht sicher erkundet, beurteilt und beseitigt oder gesichert sind bzw. die Unschädlichkeit nachgewiesen ist (vgl. Altlastenprogramm des Landes Niedersachsen).

Kampfmittel

Für den westlichen Bereich des Plangebietes, in dem die Erweiterung des Palettenlagers geplant ist, wurden auf Antrag bereits am 23.02.2005 die alliierten Luftbilder von der Zentralen Polizeidirektion, Dezernat 23 - Kampfmittelbeseitigung mit folgendem Ergebnis ausgewertet:

„Die Aufnahmen zeigen keine Bombardierung innerhalb des Planungs- bzw. Grundstücksbereiches.

Gegen die vorgesehene Nutzung bestehen in Bezug auf Abwurfkampfmittel keine Bedenken.

Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat direkt.“

Emissionen

Da sich südlich des Plangebietes u.a. Wohnnutzungen innerhalb der im Flächennutzungsplan dargestellten „Mischgebiete (MI)“ befinden und östlich der Straße „Vor dem Celler Tor“ die Stadt Burgdorf die Errichtung einer neuen IGS plant, ist sicherzustellen, dass die vorhandenen sowie die geplanten Nutzungen mit der durch diesen Bebauungsplan planungsrechtlichen vorbereiteten Nutzungen vereinbar sind.

Zur Ermittlung der Verkehrsbelastung durch An- und Abfahrtsverkehre wurden die zu erwartenden Fahrzeugbewegungen entsprechend der Betriebsbeschreibung prognostiziert.

Nach Fertigstellung des Palettenlagers in Zuge der geplanten Betriebserweiterung werden zukünftig insgesamt ca. 10 LKW die Rohstoffe und das Verpackungsmaterial anliefern und die Erzeugnisse abfahren. Die An- und Ablieferung erfolgt ausschließlich an Werktagen in der Zeit von 7.00 bis 14.00 Uhr über die im nördlichen Plangebiet befindliche Zufahrt von der Straße „Vor dem Celler Tor“. Die Be- und Entladevorgänge dauern zwischen 15 und 30 Minuten.

Aufgrund der geringen Anzahl an LKW-Bewegungen und des Abstandes von ca. 100 m zwischen Anlieferungsbereich und der nächst gelegenen Wohnnutzung (vgl. Anlage 1) werden keine Immissionsrichtwertüberschreitungen in den südlich gelegenen „Mischgebieten (MI)“ (am Tag 60 dB(A)) erwartet. Im Nachtzeitraum, sowie an Sonn- und Feiertagen findet kein Lieferverkehr statt.

Aufgrund der derzeitigen Nutzung des Plangebietes als Keksfabrik sind Geruchseinwirkungen auf die südlich gelegenen Nutzungen sowie auf den geplanten IGS-Standort zu erwarten. Ob erhebliche Beeinträchtigungen der angrenzenden vorhandenen und geplanten Nutzungen zu erwarten sind, wurde im Rahmen von mehreren Geruchsgutachten ermittelt und bewertet. Zuletzt: *Bath & Bitter, Gutachter im Arbeits- und Umweltschutz GmbH*, „Ergänzung der Gutachterlichen Stellungnahme 17162.2.1 vom 20.02.2018“, Hannover, 22.06.2018 (vgl. Anlage 3 dieser Begründung).

Das Gutachten kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

„Erwartungsgemäß stellt sich die Geruchsbelastung bei sonst gleichen Emissionsbedingungen unter Berücksichtigung der hedonischen Geruchswirkung deutlich niedriger dar. Dies zeigt sich im direkten Vergleich der Geruchsimmissionen im IST-Zustand ohne hedonische Bewertung (Gutachten 17162.1) sowie mit hedonischer Bewertung (Rechenvariante 1).

Selbst bei einer Verdoppelung der Emissionen der Keksfabrik (PLAN-Zustand) liegt bei Berücksichtigung der hedonischen Geruchswirkung die Geruchsbelastung noch niedriger als im IST-

Zustand ohne Berücksichtigung der hedonischen Geruchswirkung (Vergleich der Rechenvariante 2 mit den Ergebnissen des Gutachtens 17162.1).

Auch ohne die Berücksichtigung der hedonischen Geruchswirkung können die Geruchsimmissionen deutlich reduziert werden, wenn die Ableitung der Geruchsemissionen der Keksfabrik über Schornsteine erfolgt (Rechenvariante 3). Im Ergebnis ist dann in etwa von der gleichen Geruchsbelastung auszugehen, als wenn eine Berücksichtigung der hedonischen Geruchswirkung erfolgen würde.

Die niedrigsten Geruchsimmissionen liegen erwartungsgemäß dann vor, wenn eine Ableitung der Geruchsemissionen der Keksfabrik über Schornsteine erfolgt und zusätzlich die hedonischen Geruchswirkung berücksichtigt wird (Rechenvariante 4).“

Das vollständige Gutachten ist dieser Begründung als Anlage 3 beigelegt.

2.4 Baulich genutzte Flächen, Freiflächen

Bei den Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, die für eine bauliche Erweiterung des bestehenden Gewerbebetriebes vorgesehen sind, handelt es sich um Flächen, die derzeit als Pferdeweide genutzt werden.

Bei den übrigen Flächen im Plangebiet handelt es sich um die nach § 34 BauGB bereits bebauten Flächen einer ansässigen Keksfabrik und die einer Reithalle für therapeutisches Reiten mit Zuwegung im nördlichen Plangebiet.

Zwischen den bereits bebauten Flächen und den potentiellen Erweiterungsflächen befindet sich eine Baumhecke aus zum Teil durchgewachsenen Hainbuchen und heimischen Straucharten.

Nördlich der bereits bebauten Flächen verläuft eine wichtige Grünwegeverbindung mit hoher Bedeutung für die Naherholung. Der Grünzug stellt eine Fuß- und Radläufige Verbindung zwischen der Innenstadt und der freien Landschaft östlich der „Sorgenser Mühle“ dar.

Eine ausführliche Beschreibung und Bewertung von Natur und Landschaft findet sich im „Artenschutz- und Umweltbericht“ (vgl. Anlage 2 dieser Begründung) mit „*Biotoptypenkarte*“ und „*Eingriffsbilanzierung*“.

Die nördlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzenden Flächen sind im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 0-81 „Ehemaliges Entzinnungswerk“ als „Gewerbegebiet (GE)“ festgesetzt. Die Flächen sind bislang unbebaut und von Gehölzen umstanden.

Östlich des Plangebietes verläuft die Straße „Vor dem Celler Tor“, Kreisstraße (K 121).

Südlich grenzen Wohnnutzungen an den Geltungsbereich.

Etwas weiter vom Plangebiet entfernt befindet sich, in südwestlicher Richtung, die „Schule am Wasserwerk“ und die „Lebenshilfe e.V. Burgdorf“.

3. Wesentliche Festsetzungen des Bebauungsplanes



Ausschnitt aus der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 0-91 „Erweiterung Parlasca“

3.1 Art der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung: Gewerbegebiete (GE) und eingeschränkte Gewerbegebiete (GEe) (§ 1 der textlichen Festsetzungen)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sollen die bestehenden gewerblichen Nutzungen sowie die notwendigen Erweiterungsflächen planungsrechtlich gesichert werden, um für den ansässigen Gewerbebetrieb langfristige eine Standortsicherung zu gewährleisten und ausreichende Entwicklungsmöglichkeiten sicherzustellen. Deshalb werden die erforderlichen Flächen gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als „Gewerbegebiete“ festgesetzt. „Gewerbegebiete“ dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Allerdings sind die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässigen Nutzungen - Einzelhandelsbetriebe - (diese gelten grundsätzlich als Gewerbebetriebe aller Art) gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in den mit (GE 1) und (GE 2) bezeichneten „Gewerbegebieten“ nicht zulässig.

Der Ausschluss von „Einzelhandelsbetrieben“ im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dient der Vermeidung der Schwächung des zentralen Einzelhandelsstandortes und zur Sicherung des produzierenden Gewerbes. Dieses entspricht dem Einzelhandelskonzept der Stadt Burgdorf und den darin enthaltenen Planungsleitlinien.

Derzeit befindet sich auf dem Betriebsgelände bereits ein Fabrikverkauf für die im Betrieb produzierten Backwaren. Zur Vermeidung einer nicht beabsichtigten Härte wird in den mit (GE) und (GEe) bezeichneten „Gewerbegebieten“ gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO ausnahmsweise der Verkauf an Endverbraucher zugelassen, wenn er nach Art und Umfang in eindeutigen Zusammenhang mit der Produktion der Betriebsstätte steht, flächenmäßig untergeordnet ist und die Schwelle zur Großflächigkeit unterschreitet.

Des Weiteren sind in den mit (GE) und (GEe) bezeichneten „Gewerbegebieten“ die nach § 8 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen Nr. 3 (Tankstellen) gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig, da der durch Tankstellen zusätzlich ausgelöste Zu- und Abfahrtsverkehr insbesondere in den Abendstunden, die bestehenden Nutzungen erheblich beeinträchtigen könnte.

Vor dem Hintergrund der geplanten Schulinutzung (Neubau einer IGS östlich der Straße „Vor dem Celler Tor“) wird darüber hinaus in den mit (GE) und (GEe) bezeichneten „Gewerbegebieten“ die nach § 8 Abs. 3 BauNVO vorgesehene Ausnahme Nr. 3 (Vergnügungsstätten) gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, um Beeinträchtigungen durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten jeglicher Art in Schulinähe auszuschließen und bestehende Wohnnutzung, insbesondere in den Nachtzeiten vor Belästigungen zu schützen.

Um die südlich des Plangebietes angrenzenden Wohnnutzungen sowie die südwestlich gelegene „Schule am Wasserwerk“ und die „Lebenshilfe e.V. Burgdorf“ nicht durch üblichen Gewerbelärm zu beeinträchtigen sind in dem mit (GEe) bezeichneten „Gewerbegebiet“ gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO nur gewerbliche Nutzungen i.S.d. § 6 BauNVO zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ)

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung in Anlehnung an die bereits vorhandene Bebauung sowie zur Sicherstellung ausreichender Entwicklungsmöglichkeiten getroffen. Deshalb wird die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO mit 0,8 festgesetzt.

Höhe baulicher Anlagen

(§ 2 der textlichen Festsetzungen)

Da für die gewerblichen Nutzungen im Plangebiet, insbesondere für den Bau eines Palettenlagers die Festsetzung der Geschossigkeit weder erforderlich noch zweckdienlich ist, wird keine höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Um neu Gebäude jedoch in ihrer Höhenentwicklung an die angrenzenden Bestandsgebäude anzugliedern und Eingriffe in das Orts- und Landschaftsbild zu vermeiden, wird die Höhe baulicher Anlagen begrenzt. Deshalb darf in den mit (GE) und (GEe) bezeichneten „Gewerbegebieten“ gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO die „Oberkante (OK)“ baulicher Anlagen an ihrer höchsten Stelle die festgesetzte Höhe von 69 m über Normalhöhennull (NHN) nicht überschreiten. So können entsprechend der Höhenlage des Geländes ca. 7 - 8 m hohe Gebäude entstehen. Technische Aufbauten sind hiervon ausgenommen, da insbesondere Lüftungsanlagen der Backstraßen so weit wie möglich über die Gebäudeoberkanten geführt werden sollten, um Geruchsemissionen zu vermeiden.

3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen / Baugrenzen

Bauweise

(§ 3 der textlichen Festsetzungen)

Für die Bebauung in den „Gewerbegebieten (GE) und (GEe)“ wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO die „abweichende Bauweise (a)“ festgesetzt. Innerhalb der „abweichenden Bauweise (a)“ gilt die „offene Bauweise (o)“, mit der Maßgabe, dass auch die Errichtung von Gebäuden, deren Gebäudelängen 50 m überschreiten, zulässig ist. Damit wird die bestehende ca. 100 m lange Bebauung planungsrechtlich gesichert und die erforderliche Errichtung des geplanten Palettenlagers ermöglicht. Erhebliche Eingriffe in das Orts- und Landschaftsbild sind nicht zu erwarten, da die „Höhe baulicher Anlagen“ limitiert, und die Gesamtlänge baulicher Anlagen durch die Festsetzung der „überbaubaren Grundstücksflächen“ begrenzt wird.

Überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen)

(§ 4 der textlichen Festsetzungen)

Die Anordnung der „überbaubaren Grundstücksflächen“ erfolgt entsprechend der geplanten Verortung des neuen Palettenlagers auf dem Grundstück (vgl. Anlage 1). Die „überbaubaren“ bzw. „nicht überbaubaren Grundstücksflächen“ werden überall durch „Baugrenzen“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO festgesetzt. Die „Baugrenzen“ werden so festgesetzt, dass Gebäude vom öffentlichen Straßenraum der Straße „Vor dem Celler Tor“, zu den südlich gelegenen

privaten Grundstücken und insbesondere zu den „öffentlichen und privaten Grünflächen“ entsprechen zurückstehen und die angrenzenden Flächen nicht unverhältnismäßig dominiert werden.

Damit die „nicht überbaubaren Grundstücksflächen“, die an „öffentliche oder private Grünflächen“ angrenzen, auch tatsächlich von der Bebauung frei bleiben, ist außerhalb der „überbaubaren Grundstücksflächen“, im Bereich zwischen den „Grünflächen“ und den „Baugrenzen“ die Errichtung von baulichen Anlagen im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO unzulässig. Ausgenommen davon ist die Errichtung von Feuerwehrumfahrten und Einfriedungen. Dabei ist zu beachten, dass der Wurzelraum vorhandener bzw. versetzter Gehölze zu schützen ist. Diese Festsetzung dient insbesondere der Vermeidung von Eingriffen in den Lebensraum der Zauneidechsen.

Der Bebauungsplan eröffnet Möglichkeiten für ressourcenschonende Energiekonzepte wie die passive Sonnenenergienutzung und den Einsatz von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie, da die überbaubaren Grundstücksflächen für die Nutzung von Sonnenenergie günstige Gebäudeausrichtungen zulassen. Damit wird u.a. dem Belang des Klimaschutzes im Rahmen der Bauleitplanung Rechnung getragen.

3.4 Grünflächen

Im Plangebiet werden „öffentliche und private Grünflächen“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen, entsprechend den geplanten oder bereits vorhandenen Nutzungen, festgesetzt.

Öffentliche Grünflächen

(§ 5 der textlichen Festsetzungen)

Im nördlichen Plangebiet verläuft eine, der Naherholung dienende, Grünwegeverbindung, die im nördlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 0-81 „Ehemaliges Entzinnungswerk“ bereits in Teilen als „öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Parkanlage“ festgesetzt ist. Die Flächen westlich des Plangebietes sind bereits im wirksamen Flächennutzungsplan als „Grünflächen mit der Zweckbestimmung: Parkanlage“ dargestellt.

Deshalb werden die für die notwendige Grünwegeverbindung erforderlichen Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB als „öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Parkanlage“ festgesetzt. Zur planungsrechtlichen Sicherung einer notwendigen Zufahrt, zu den westlich gelegenen Flächen ist innerhalb der „öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Parkanlage“ eine Zuwegung zu rückwärtigen Grundstücken zulässig.

Private Grünflächen

(§ 5 und 6 der textlichen Festsetzungen)

Da sich nördlich der bestehenden Gewerbehalle ein potentieller Lebensraum der Zauneidechse befindet, wird in diesem Bereich gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB eine „private Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Schutzgrün“ festgesetzt, auf der jegliche Versiegelungen durch bauliche Anlagen unzulässig sind. Diese Fläche ist dauerhaft zu begrünen und als Lebensraum für die Zauneidechse vorzuhalten.

Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzten „privaten Grünflächen mit den Zweckbestimmungen: Maßnahmenfläche“ sind die festgesetzten „Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ umzusetzen (vgl. § 6 der textlichen Festsetzungen).

Die „öffentlichen und privaten Grünflächen“ dienen gemäß § 1a Abs. 3 BauGB der Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen des Naturhaushalts (Schutz des Zauneidechsenvorkommens) sowie des Orts- und Landschaftsbildes.

3.5 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 6 der textlichen Festsetzungen)

Der Erweiterung des Palettenlagers steht die vorhandene Baumhecke im westlichen Plangebiet entgegen. Grundsätzlich kann die Hecke unter Berücksichtigung eines entsprechenden Ausgleichs entnommen werden. Da sich in diesem Bereich jedoch ein potentieller Lebensraum der Zauneidechse befindet und hier ein Zauneidechsen-Winterquartier vermutet wird, hat die Stadt Burgdorf für die Umsetzung der Baumhecke einen Antrag auf Ausnahme von den Verboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG bzw. auf Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG gestellt.

Für die notwendige Heckenumsetzung hat die Untere Naturschutzbehörde der Region Hannover am 14.01.2019 gemäß § 67 Abs. 2 BNatSchG eine Befreiung von den artenschutzrechtlichen Verboten des § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG erteilt.

Entsprechend der Befreiung wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass die bestehende Baumhecke auf der Grenze der Flurstücke 165/76 und 165/45, Flur 1, Gemarkung Burgdorf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB auf den Stock zu setzen und in den Bereich der „privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Maßnahmenfläche“ zu versetzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in gleicher Art zu ersetzen ist. Die „private Grünfläche mit den Zweckbestimmungen: Maßnahmenfläche“, die mit „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ überlagert ist, dient gemäß § 1a Abs. 3 BauGB der Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen des Naturhaushalts (Schutz des Zauneidechsenvorkommens) sowie des Orts- und Landschaftsbildes.

Da die Heckenumsetzung von der Unteren Naturschutzbehörde der Region Hannover befristet wurde, wird der nachfolgende Hinweis (vgl. Hinweise Nr. 1 Heckenumsetzung) in den Bebauungsplan aufgenommen:

„Die Umsetzung der bestehenden Baumhecke auf der Grenze der Flurstücke 165/76 und 165/45, Flur 1, Gemarkung Burgdorf, ist entsprechend der Befreiung von den artenschutzrechtlichen Verboten des § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG der Region Hannover vom 14.01.2019, bis zum 28.02.2019 befristet. Sofern die Umsetzung der Baumhecke bis zum 28.02.2019 nicht erfolgt ist, ist erneut ein Antrag auf Befreiung von den artenschutzrechtlichen Verboten des § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG zu stellen.“

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 7 der textlichen Festsetzungen)

Zur Beseitigung des Niederschlagswassers sind gemäß Niedersächsischem Wassergesetz (NWG) - anstelle der Gemeinde - grundsätzlich die Grundstückseigentümer bzw. die Träger öffentlicher Verkehrsanlagen verpflichtet, sodass zunächst zu prüfen ist, ob eine dezentrale Versickerung auf dem Baugrundstück möglich ist.

Nach der *Geologischen Übersichtskarte Niedersachsen M. 1:500.000*, herausgegeben vom *Niedersächsischen Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG)*, bereitgestellt auf dem NIBIS-Kartenserver, stehen im Plangebiet Ablagerungen aus dem *Drenthe-Stadium der Saale-Kaltzeit* an, die als Sand, Kies, Schmelzwasserablagerungen beschrieben werden

Nach der Hydrogeologischen Karte (1:500.000, NIBIS-Kartenserver, LBEG) ist die Durchlässigkeit der oberflächennahen Gesteine „hoch“, sodass zunächst von guten Versickerungseigenschaften des Bodens im Plangebiet ausgegangen wird. Eine Bodenuntersuchung zur Tragfähigkeit und zur Versickerungsfähigkeit des Bodens liegt bislang nicht vor.

Da von geeigneten Bodenverhältnissen für eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet ausgegangen wird, wird festgesetzt, dass das innerhalb der „Gewerbegebiete (GE) und (GEE)“ von versiegelten oder überdachten Flächen anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB im Plangebiet auf den jeweiligen Grundstücksflächen zurückzuhalten, soweit wie möglich über die belebte Bodenzone zu versickern ist und nur gedrosselt mit max. 2 l/Sek./ha über den öffentlichen Regenwasserkanal in den nächst gelegenen Vorfluter abgeleitet werden darf. Das nicht versickerbare Wasser kann in Regenwasserrückhalteflächen, Staukanälen, Zisternen o.ä. zurückgehalten werden.

Die „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ dienen gemäß § 1a Abs. 3 BauGB der Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen des Natur- und Wasserhaushalts.

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem förmlich festgesetzten Wasserschutzgebiet, allerdings in einem Bereich, der zur Wasserschutzgebietsausweisung beantragt wurde. Die Flächen befinden sich im „Einzugsbereich Wasserversorgung“ nach der Erläuterungskarte 11 des RROP. Deshalb wird der nachfolgende Hinweis (vgl. Hinweise Nr. 5 Wasserrechtliche Bestimmungen) in den Bebauungsplan aufgenommen:

„Der gesamte Planbereich befindet sich innerhalb der für das Wasserwerk Burgdorf beantragten Wasserschutzzone IIIa. Versickerungsanlagen (vgl. § 7 der textlichen Festsetzungen) sind in Anlehnung an bestehende Schutzgebietsverordnungen auszuführen. Des Weiteren sind die sich aus dem Antragsverfahren zur Ausweisung des Wasserschutzgebietes „Radhop“ ergebenden Anforderungen zum Schutz des Grundwassers zu berücksichtigen.“

Bei der Erstellung von Regenwasserversickerungsanlagen ist durch entsprechende Maßnahmen zu gewährleisten, dass das Grundwasser nicht verunreinigt wird. Auch sollte beachtet werden, dass sich die Wasseraufnahmeeigenschaften des Bodens durch eine Verdichtung z.B. durch Baufahrzeuge verschlechtern können. Soweit möglich, wäre daher für einen Schutz der für die Regenwasserversickerung vorgesehenen Bereiche, im Zuge der Baumaßnahmen Sorge zu tragen; andernfalls müsste der Boden nach Abschluss der Baumaßnahmen erneut aufgelockert werden.

Für Versickerungsanlagen auf gewerblichen Baugrundstücken ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, die bei der Unteren Wasserbehörde der Region Hannover zu beantragen ist. Versickerungsanlagen sind nach dem Arbeitsblatt DWA-A 138 zu bemessen.

Die Rückhaltung von Regenwasser auf den Baugrundstücken in Zisternen zur Bewässerung ist in diesem Zusammenhang empfehlenswert, kann aber planungsrechtlich nicht festgesetzt werden. Auf diesen sinnvollen, praktischen Beitrag zum Boden- und Gewässerschutz wird allerdings ausdrücklich hingewiesen.

Gehölzentfernung

(Hinweis Nr. 2 Gehölzentfernung)

Sofern neben der geplanten Maßnahme der Heckenumsetzung weitere Gehölze im Plangebiet im Rahmen der Baufeldfreiräumung gefällt werden müssen, ist zu beachten, dass dieses nicht innerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit erfolgt. Deshalb wird der nachfolgende Hinweis (vgl. Hinweise Nr. 2 Gehölzentfernung) in den Bebauungsplan aufgenommen:

„Die Baufeldfreiräumung von Gehölzen darf nicht im Zeitraum vom 01.03. bis 30.09. eines jeden Jahres erfolgen. Abweichungen hiervon sind nur sehr eingeschränkt unter Beachtung artenschutzrechtlicher Regelungen möglich. Die Untere Naturschutzbehörde der Region Hannover ist in solchen Fällen zu beteiligen. Die artenschutzrechtlichen Belange nach §§ 39 und 44 ff. BNatSchG sind grundsätzlich zu beachten.“

Ersatzlebensraum für Zauneidechsen

(Hinweis Nr. 3 Ersatzlebensraum für Zauneidechsen)

Zum Ausgleich von Eingriffen in den Lebensraum der Zauneidechsen, die durch diesen Bebauungsplan vorbereitet werden, ist, neben den Vermeidungsmaßnahmen im Plangebiet, darüber hinaus ein Ersatzlebensraum für Zauneidechsen bereitzustellen. Deshalb wird der nachfolgende Hinweis (vgl. Hinweise Nr. 3 Ersatzlebensraum für Zauneidechsen) in den Bebauungsplan aufgenommen:

„Der Ersatzlebensraum für Zauneidechsen befindet sich auf Flächen der Stadt Burgdorf in einem Umkreis von 500 m, bezogen auf das Flurstück 165/45, Flur 1, Gemarkung Burgdorf. Auf den Flächen ist ein Ersatzlebensraum für Zauneidechsen in einer Größe von ca. 1.268 m² bis zum 31.12.2020 herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Die Durchführung bzw. Sicherung des Ersatzlebensraumes für Zauneidechsen wird von der Stadt Burgdorf sichergestellt.“

Externe Ausgleichsflächen

(Hinweis Nr. 4 Externe Ausgleichsflächen)

Zum Ausgleich von Eingriffen in den Naturhaushalt (Biotopverlust), die durch diesen Bebauungsplan vorbereitet werden, dienen, neben den Vermeidungsmaßnahmen im Plangebiet, darüber hinaus externe Ausgleichsmaßnahmen. Deshalb wird der nachfolgende Hinweis (vgl. Hinweise Nr. 4 Externe Ausgleichsflächen) in den Bebauungsplan aufgenommen:

„Die externen Ausgleichsflächen für den Biotopverlust werden im Rahmen des Kompensationspools der Stadt Burgdorf nachgewiesen (12.187 Werteinheiten). Die Durchführung bzw. Sicherung der externen Ausgleichsmaßnahmen wird von der Stadt Burgdorf sichergestellt.“

3.6 Flächenübersicht

Flächenübersicht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes:

Plangebiet insgesamt	ca. 13.122 m²
Gewerbegebiete insgesamt	ca. 12.128 m²
davon:	
Bestand Gewerbegebiet (GE)	ca. 8.194 m ²
Bestand eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)	ca. 1.141 m ²
Neuplanung Gewerbegebiet (GE)	ca. 2.216 m ²
Neuplanung eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)	ca. 577 m ²
Grünflächen insgesamt	ca. 994 m²
davon:	
- Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Parkanlage	ca. 378 m ²
- Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Schutzgrün	ca. 160 m ²
- Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Maßnahmenfläche	ca. 456 m ²

4. Durchführung des Bebauungsplanes

4.1 Maßnahmen, Kosten, Finanzierung

Die Erweiterung des bestehenden Palettenlagers wird von einem privaten Vorhabenträger abgewickelt.

Aussagen zu Maßnahmen, Kosten, Finanzierung werden in diesem Kapitel zur öffentlichen Auslegung ergänzt.

4.2 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind zur Durchführung des Bebauungsplans nicht erforderlich.

Die „öffentlichen Grünflächen“ verbleiben im Eigentum der Stadt Burgdorf.

Die „privaten Grünflächen“ und die zusätzlich festgesetzten Bauflächen (GE) und (GEe) westlich des baulichen Bestandes gehen in Privateigentum über.

5. Umweltbericht

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 0-91 „Erweiterung Parlasca“ wurde ausgearbeitet von: Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt Dietmar Drangmeister und MitarbeiterInnen, Planungsgruppe Landespflege, Hannover.

Der „**Artenschutz- und Umweltbericht**“ vom Februar 2019 ist entsprechend dem Stand des Verfahrens dieser Begründung als **Anlage 2** beigelegt und **wird** zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB als Umweltbericht nach Anlage 1 (zu § 2 Abs. 4 und den §§ 2a und 4c) BauGB **unter diesem Punkt der Begründung als gesonderter Teil eingefügt.**

5.1 Einleitung

- a) Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Bebauungsplanes
- b) Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind

5.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

- a) Bestandsaufnahme des Umweltzustands und Bewertung sowie Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung
- b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung
- c) Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen
- d) In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten
- e) Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen

5.3 Zusätzliche Angaben

- a) Beschreibung der technischen Verfahren bei der Umweltprüfung, Hinweise auf Schwierigkeiten die aufgetreten sind
- b) Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Umweltüberwachung
- c) Allgemein verständliche Zusammenfassung
- d) Referenzliste der Quellen die für den Bericht herangezogen wurden

6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange

6.1 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes wird über die Straße „Vor dem Celler Tor“, Kreisstraße (K121) sowie die örtlichen und überörtlichen Hauptverkehrsstraßen sichergestellt.

Die vorhandenen Straßen sind ausreichend dimensioniert, um den Verkehr aus dem Plangebiet geordnet abzuleiten.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist über das vorhandene Busnetz und den S-Bahnanschluss „Bahnhof Burgdorf“ sichergestellt.

6.2 Ver- und Entsorgung

Die technische Ver- und Entsorgung der Flächen im Plangebiet ist bereits überwiegend durch Anschluss an die örtlichen Leitungsnetze sichergestellt.

Kommunikationsnetz

Das Plangebiet ist an das Kommunikationsnetz der Deutschen Telekom angeschlossen.

Stromversorgung

Träger der Stromversorgung sind die Stadtwerke Burgdorf GmbH.

Gasversorgung

Träger der Gasversorgung sind die Stadtwerke Burgdorf GmbH.

Trink- und Löschwasserversorgung

Die Trink- und Löschwasserversorgung des Plangebietes erfolgte bereits durch Anschluss an die örtlichen Leitungsnetze.

Die Trinkwasserversorgung wird aus den Trinkwasserleitungen sichergestellt.

Es wird davon ausgegangen, dass die Löschwasserversorgung für die mittlere Gefahr der Brandausbreitung von 1.600 l/min (vgl. DVGW-Arbeitsblatt W 405), aufgrund der bisherigen Nutzung, ebenfalls aus dem Trinkwassernetz entnommen werden kann. Sofern aufgrund der überwiegenden Bauart neuer baulicher Anlagen eine darüber hinausgehende Versorgung von bis zu 3.200 l/min erforderlich wird, ist durch Löschwasserzisternen oder Hydranten, die nicht vom Trinkwasserleitungssystem abhängig sind, eine ausreichende Löschwasserversorgung sicher zu stellen.

Träger der Wasserversorgung sind die Stadtwerke Burgdorf GmbH.

Abwasserbeseitigung

Die Ableitung der Abwässer erfolgt im Trennsystem. Die Gewerbegebiete sind bereits an die zentrale Schmutzwasserkanalisation der Stadt Burgdorf angeschlossen worden. Es sind ausreichend Kapazitäten für den Anschluss vorhanden. Träger der Abwasserbeseitigung sind die Stadtwerke Burgdorf.

Oberflächenentwässerung

Aufgrund der Bodenverhältnisse im Plangebiet wird davon ausgegangen, dass eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers grundsätzlich möglich ist. Deshalb ist das innerhalb der „Gewerbegebiete (GE) und (GEe)“ von versiegelten oder überdachten Flächen anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB im Plangebiet auf den jeweiligen Grundstücksflächen zurückzuhalten, soweit wie möglich über die belebte Bodenzone zu versickern und darf nur gedrosselt mit max. 2 l/Sek./ha (natürliche Abflussspende) über den öffentlichen Regenwasserkanal in den nächst gelegenen Vorfluter abgeleitet werden.

Die ausreichende Dimensionierung der Regenwasserrückhalteinrichtungen ist im Rahmen des Entwässerungsantrags zur Baugenehmigung nachzuweisen.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt in der Stadt Burgdorf in der Regel durch die aha-Abfallwirtschaft Region Hannover im Rahmen der Abfallbeseitigungssatzung.

Sofern der Vorhabenträger ein privates Entsorgungsunternehmen zur Abfallentsorgung beauftragt, ist dies privatrechtlich zu vereinbaren.

6.3 Umweltschutz (Umweltverträglichkeit)

Bisher ist für die Flächen des ansässigen Betriebes und der nördlich gelegenen Reithalle die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 BauGB geregelt. Durch den Bebauungsplan Nr. 0-91 „Erweiterung Parlasca“ wird der Bestand gesichert und städtebaulich geordnet. Die Flächen westlich der Bestandsbebauung werden durch diesen Bebauungsplan für die Erweiterung eines Palettenlagers und zur Standortsicherung des Betriebes mit den notwendigen Entwicklungsmöglichkeiten planungsrechtlich vorbereitet.

Umweltverträglichkeitsprüfung / Umweltbericht

Nach dem Baugesetzbuch gemäß § 2a, ist neben den Zielen, Zwecken und Auswirkungen des Bauleitplans, ein Umweltbericht mit Umweltprüfung der nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes, als ein gesonderter Teil der Begründung beizufügen. Dieser Umweltbericht mit Umweltprüfung wird dieser Begründung unter Punkt 5. „Umweltbericht“ zur öffentlichen Auslegung beigelegt (bisher Anlage 2 dieser Begründung).

Schutz vor Lärmeinwirkungen / Schutz vor Geruchsemissionen

Durch die geplante Erweiterung des bestehenden Betriebes wird ein zusätzliches Verkehrsaufkommen entstehen. Zur Ermittlung der Verkehrsbelastung durch An- und Abfahrtsverkehre wurden die zu erwartenden Fahrzeugbewegungen entsprechend der Betriebsbeschreibung prognostiziert. Nach Fertigstellung des Palettenlagers in Zuge der geplanten Betriebserweiterung werden zukünftig insgesamt ca. 10 LKW die Rohstoffe und das Verpackungsmaterial anliefern und die Erzeugnisse abfahren. Die An- und Ablieferung erfolgt ausschließlich an Werktagen in der Zeit von 7.00 bis 14.00 Uhr über die im nördlichen Plangebiet befindliche Zufahrt von der Straße „Vor dem Celler Tor“. Die Be- und Entladevorgänge dauern zwischen 15 und 30 Minuten.

Aufgrund der geringen Anzahl an LKW-Bewegungen und des Abstandes von ca. 100 m zwischen Anlieferungsbereich und der nächst gelegenen Wohnnutzung (vgl. Anlage 1) werden keine Immissionsrichtwertüberschreitungen in den südlich gelegenen „Mischgebieten (MI)“ (am Tag 60 dB(A)) erwartet. Im Nachtzeitraum, sowie an Sonn- und Feiertagen findet kein Lieferverkehr statt. Deshalb sind keine erheblichen Lärmeinwirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.

Aufgrund der derzeitigen Nutzung des Plangebietes als Keksfabrik sind grundsätzliche Geruchseinwirkungen auf die südlich gelegenen Nutzungen sowie auf den geplanten IGS-Standort zu erwarten, die jedoch nach *Bath & Bitter, Gutachter im Arbeits- und Umweltschutz GmbH*, „Ergänzung der Gutachterlichen Stellungnahme 17162.2.1 vom 20.02.2018“, Hannover, 22.06.2018 (vgl. Anlage 3 dieser Begründung), keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Mensch durch Geruchsbelästigungen erwarten lassen.

Schutz von Tieren und Pflanzen

Im Rahmen der Umweltuntersuchung / des Umweltberichtes wurde von der Planungsgruppe Landespflege im April und August 2018 der Zustand der vorgefundenen Biotoptypen gemäß dem *„Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie“ (von Drachenfels, NLWKN, 2016)* aufgenommen und bewertet (vgl. Anlage 2 Artenschutz- und Umweltbericht).

Gefährdete Pflanzenarten der Roten Liste Niedersachsen (GARVE 2004) wurden im Rahmen der Biotoptypenkartierung nicht festgestellt. Hinweise auf das Vorkommen geschützter oder gefährdeter Pflanzenarten liegen nicht vor.

Die Zuordnung zu Wertfaktoren, die die ökologische Wertigkeit beschreiben, folgt der *„Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ (Niedersächsischer Städtetag 2013)* (vgl. ebenfalls Anlage 2).

Vorherrschender Nutzungstyp im Plangebiet ist Grünland. Es überwiegt ein mageres mesophiles Grünland (GMAw), das beweidet wird. Von hoher Bedeutung ist die im Plangebiet vorhandenen Baumhecke (HFB Hb2), die ganz überwiegend aus Hainbuchen besteht.

Gesetzlich geschützte Biotoptypen nach § 30 BNatSchG bzw. § 24 NAGBNatSchG kommen im Plangebiet nicht vor.

Im Rahmen des Planverfahrens wurden *„Artenschutzrechtliche Untersuchungen“* zur Erfassung von Brutvögeln und Heuschrecken, *Planungsgruppe Landespflege*, Hannover, September 2018 durchgeführt. Des Weiteren wurde von *Dipl.-Biol. Ina Blanke*, eine „Erfassung von Echsen im Norden der Stadt Burgdorf“, Lehrte, September 2018 (vgl. Anlage 2) erstellt. Der jeweilige Untersuchungsumfang wurde im Vorfeld der Untersuchungen mit der Unteren Naturschutzbehörde der Region Hannover abgestimmt. Die Ergebnisse der Untersuchungen wurden im Umweltbericht (vgl. Anlage 2) ausgewertet und werden entsprechend im Rahmen der Festsetzungsmöglichkeiten des Bebauungsplanes berücksichtigt.

Unter Beachtung der Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie der Schaffung von Ersatzlebensraum für Zauneidechsen sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen zu erwarten

Flächenschutz

Dem in § 1a Abs. 2 BauGB verankerten Gebot des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden wird durch die Planung im Rahmen der Standortsicherung mit Entwicklungsmöglichkeiten des bestehenden Betriebes, vor neuer Inanspruchnahme weiterer umfangreicher Flächen im Außenbereich im Falle einer vollständigen Umsiedelung des Betriebes, Rechnung getragen.

Aus diesem Grund sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche zu erwarten.

Bodenschutz

Negative Auswirkungen der Planung auf den Boden sind in erster Linie im Verlust ökologischer Funktionen des Bodens durch Überbauung und Versiegelung offener Grundflächen gegeben.

Zur Vermeidung von Eingriffen in das Schutzgut Boden werden im Plangebiet folgende Festsetzungen getroffen:

- Begrenzung von versiegelten Flächen durch die Beschränkung der Grundflächenzahl,
- Begrenzung der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksfläche,
- Ausschluss von baulichen Anlagen zwischen Baugrenzen und Grünflächen,
- Festsetzung von privaten und öffentlichen Grünflächen,
- Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers auf die natürliche Abflussspende.

Die v.g. Vermeidungsmaßnahmen reichen jedoch nicht aus, sodass für die vorbereiteten Eingriffe durch Bodenversiegelungen und für den Biotopverlust Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden, die auf externen Ausgleichsflächen vollständig ausgeglichen werden. Es ist geplant, das Kompensationsdefizit auf Flächen der Stadt Burgdorf (Kompensationspool) auszugleichen. Bis zur öffentlichen Auslegung werden geeignete externe Ausgleichsflächen zur Verfügung gestellt und unter Punkt 4 der Hinweise auf dem Bebauungsplan benannt.

Negative Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Boden sind vor diesem Hintergrund nicht zu erwarten.

Gewässerschutz / Grundwasserschutz

Zur Reinhaltung der Gewässer muss anfallendes Schmutzwasser gereinigt werden. Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird in die zentrale Schmutzwasserkanalisation der Stadt Burgdorf eingeleitet.

Mittels Rückhaltung und Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken werden Beeinträchtigungen des Grundwasserhaushaltes und der Gewässer soweit wie möglich vermieden. Da das Plangebiet in der beantragten Wasserschutzzone IIIa liegt, sind Versickerungsanlagen (vgl. § 7 der textlichen Festsetzungen) in Anlehnung an bestehende Schutzgebietsverordnungen auszuführen. (s. Hinweis Nr.5)

Erhebliche Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind bei Beachtung der „Anforderungen zum Schutz des Grundwassers“ im Rahmen der Ausweisung des Wasserschutzgebietes „Radhop“ nicht zu erwarten.

Schutz vor Luftverunreinigungen

Besondere Luftverunreinigungen sind mit den im Plangebiet festgesetzten zulässigen Nutzungen nicht verbunden.

Erhebliche Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Luft sind durch die Planung deshalb nicht zu erwarten.

Klimaschutz

Den Schutz des globalen Klimas betreffend, eröffnet der Bebauungsplan Möglichkeiten für ressourcenschonende Energiekonzepte wie die passive Sonnenenergienutzung und den Einsatz von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie, da die „überbaubaren Grundstücksflächen“ für die Nutzung von Sonnenenergie günstige Gebäudeausrichtungen zulassen.

Im Plangebiet werden zusätzlich Festsetzungen zur Vermeidung von übermäßigen Versiegelungen getroffen, sodass erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Klima nicht zu erwarten sind.

Schutz des Orts- und Landschaftsbildes

Im Plangebiet werden Festsetzungen zur Vermeidung von Eingriffen in das Orts- und Landschaftsbild getroffen:

- Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen,
- Festsetzung von privaten und öffentlichen Grünflächen,
- Eingrünung des Baugebietes zum Landschaftsraum durch versetzen der Baumhecke.

Erhebliche Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild sind deshalb nicht zu erwarten.

Schutz von Kultur- und sonstigen Sachgütern

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen. Baudenkmale i.S.d. § 3 Abs. 2 und 3 NDSchG sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Allerdings ist im Plangebiet ein mögliches Auftreten archäologischer Funde und Befunde i.S.d. § 3 Abs. 4 bis 6 NDSchG nicht vollkommen auszuschließen. Deshalb ist, sofern bei Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, die Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Burgdorf umgehend zu unterrichten.

Unter Berücksichtigung des Hinweises Nr. 6 auf dem Bebauungsplan, wird davon ausgegangen, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter zu erwarten ist.

Wechselwirkungen

Im Rahmen der Bauleitplanung sind neben den einzelnen Schutzgütern auch deren Wechselwirkungen zu berücksichtigen. Die Schutzgüter können sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße beeinflussen. Umweltauswirkungen auf ein Schutzgut können indirekte Folgen für andere Schutzgüter nach sich ziehen. Vor dem Hintergrund der vorherigen Prüfung der Schutzgüter in Bezug auf die angestrebte Planung sind Wechselwirkungen, die als erhebliche Umweltauswirkung zu werten sind, nicht zu erwarten.

6.4 Naturschutz und Landschaftspflege

Mit der vorliegenden Planung sind grundsätzlich erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes verbunden, die durch Vermeidungsmaßnahmen gemindert werden und, sofern erforderlich, auszugleichen sind.

Dem gesetzlichen Auftrag zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen wird mit folgenden Maßnahmen bzw. Festsetzungen Rechnung getragen:

- Begrenzung von versiegelten Flächen durch die Beschränkung der Grundflächenzahl,
- Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen,
- Begrenzung der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksfläche,
- Ausschluss von baulichen Anlagen zwischen Baugrenzen und Grünflächen,
- Festsetzung von privaten und öffentlichen Grünflächen,
- Eingrünung des Baugebietes zum Landschaftsraum durch versetzen der Baumhecke,
- Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz des Lebensraums der Zauneidechse,
- Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz des Wasserhaushalts und des Trinkwassers.

Die Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen können nicht verhindern, dass es durch die geplanten Bauvorhaben zu erheblichen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes kommt. Die Stadt Burgdorf beabsichtigt diese Beeinträchtigungen vollständig auszugleichen. Eine diesbezügliche Bilanzierung nach der vom Niedersächsischen Städtetag herausgegebenen „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung (2013)“, ist dieser Begründung beigelegt (vgl. Anlage 2).

Der Ausgleich unvermeidbarer Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts wird durch die Umsetzung der externen Ausgleichsmaßnahmen und durch die Schaffung eines Ersatzlebensraums für Zauneidechsen erreicht.

Die Überprüfung der externen Ausgleichsmaßnahmen sowie die Schaffung eines Ersatzlebensraums für Zauneidechsen werden von der Stadt Burgdorf sichergestellt.

Insgesamt werden die Schutzgüter durch die Bauleitplanung nicht erheblich negativ beeinflusst; die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes beachtet.

7. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange

Durch die geplante Erweiterung des ortsansässigen Gewerbebetriebes werden die Belange des Vorhabenträgers beachtet, vorhandene Arbeitsplätze gesichert und neue Arbeitsplätze geschaffen.

Östlich der Straße „Vor dem Celler Tor“ ist ein neuer Schulstandort geplant und südlich bzw. südwestlich des Plangebietes befinden sich schützenswerte Nutzungen. Erhebliche Beeinträchtigungen dieser Nutzungen sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

Die Flächen, die derzeit von der „Lebenshilfe e.V. Burgdorf“ als Reitplatz gepachtet wurden werden durch die Planung reduziert.

8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 0-91 „Erweiterung Parlasca“ sind bauliche Erweiterungserfordernisse für ein Palettenlager einer ortsansässigen Keksfabrik.

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Norden der Kernstadt Burgdorf, angrenzend an den bestehenden Betrieb, der guten verkehrlichen Anbindung des Plangebietes an die örtlichen und überörtlichen Straßen sowie das vorhandene Busnetz, sind diese Flächen für gewerbliche Nutzungen geeignet und bieten gute Voraussetzungen zur Erweiterung der bestehenden Keksfabrik.

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 0-91 „Erweiterung Parlasca“ ist die Stärkung der heimischen Wirtschaft, insbesondere der mittelständischen Strukturen im Interesse der verbrauchernahen regionalen Versorgung der Bevölkerung sowie der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen in der Stadt Burgdorf.

Mit der Planung soll die Möglichkeit für funktionale Verbesserungen der derzeitigen betrieblichen Abläufe vorbereitet und langfristig Entwicklungsmöglichkeiten für den Betrieb an seinem derzeitigen Standort gesichert werden. Zugleich werden die Belange des ansässigen Betriebes berücksichtigt.

Zu diesem Zweck werden im Bebauungsplan „Gewerbegebiete (GE) und (GEe)“ gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Die Belange der Wirtschaft, auch der mittelständischen Strukturen im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, werden durch die Planung beachtet.

Die Belange der Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen werden im Plangebiet gestärkt.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes wird über die Straße „Vor dem Celler Tor“ sichergestellt. Das Plangebiet ist an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

Eine geordnete technische Erschließung des Plangebietes ist durch die vorhandenen, ausreichend dimensionierten Leitungsnetze gewährleistet.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung werden bei der Planung berücksichtigt.

Erhebliche Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind nicht zu erwarten.

Ein Vorkommen besonders geschützter Pflanzen ist im Plangebiet nicht bekannt.

Die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Untersuchungen werden entsprechend berücksichtigt.

Erhebliche Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere sind nicht zu erwarten.

Es werden entsprechende Vermeidungsmaßnahmen im Bebauungsplan getroffen, sodass keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche und das Schutzgut Boden zu erwarten sind.

Erhebliche Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind aufgrund der festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen und unter Berücksichtigung des Hinweises Nr. 5 nicht zu erwarten.

Besondere Luftverunreinigungen sind mit den im Plangebiet festgesetzten zulässigen Nutzungen nicht verbunden.

Erhebliche Beeinträchtigungen des örtlichen Klimas sind aufgrund der Vermeidungsmaßnahmen nicht zu erwarten.

Es werden Festsetzungen zur Vermeidung von Eingriffen in das Landschaftsbild getroffen. Erhebliche Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild sind nicht zu erwarten.

Im Plangebiet sind keine Baudenkmale vorhanden. Bodendenkmale sind derzeit nicht bekannt, sodass erhebliche Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter unter Berücksichtigung des Hinweises Nr. 6 nicht zu erwarten sind.

Im Bebauungsplan werden umfangreiche Vorkehrungen zur Vermeidung und zum Ausgleich von erheblichen Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft getroffen. Den Belangen des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie den Belangen des Klimaschutzes wird durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan Rechnung getragen.

Zwar wird die derzeitige zu Reitzwecken genutzte Pachtfläche reduziert, allerdings stehen ausreichend große Flächen auch weiterhin für die Reitnutzung zur Verfügung. Für die Umsetzung der angestrebten Planungsziele ist eine Inanspruchnahme der Erweiterungsflächen jedoch unvermeidbar. Diese Fläche wurde gewählt, da sie insbesondere dem in § 1a Abs. 2 BauGB verankerten Gebot des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden Rechnung trägt und im Rahmen der Standortsicherung auch Entwicklungsmöglichkeiten für den Betrieb schafft. Die Inanspruchnahme neuer umfangreicher Flächen, im Falle einer vollständigen Umsiedelung des Betriebes, wird durch die Planung vermieden. Andere ähnlich gut geeignete Flächen stehen derzeit im Stadtgebiet von Burgdorf für die Umsetzung der Planungsziele nicht zur Verfügung.

Insgesamt wird in der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander ein ausgewogenes Ergebnis erzielt.

9. Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Burgdorf hat in seiner Sitzung am 29.05.2018 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 0-91 „Erweiterung Parlasca“ aufzustellen.

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 21.01.2019 bis einschließlich 04.02.2019.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom gemäß § 4 Abs. 1 BauGB von der Planung unterrichtet und zur Äußerung auch in Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB bis zum aufgefordert.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 0-91 „Erweiterung Parlasca“ wurde ausgearbeitet von:
Dipl.-Ing. Architektin / Stadtplanerin, Assessorin des Baufachs Christine Feller, Planungsgruppe Lärchenberg, Hannover.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Burgdorf hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes sowie dem Entwurf der Begründung zugestimmt und beschlossen, die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat zusammen mit der Entwurf der Begründung und den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen vom bis einschließlich gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Diese Begründung wurde vom Rat der Stadt Burgdorf in seiner Sitzung am als Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Burgdorf,

.....

Bürgermeister

Anlagen

1. **Lageplan: Erweiterung eines Palettenlagers**
Riesenberg & Tiarks Bauplanung GmbH, Burgdorf, September 2017
2. **Artenschutz- und Umweltbericht**
Planungsgruppe Landespflege, Hannover, Februar 2019
3. **Ergänzung der Gutachterlichen Stellungnahme 17162.2.1 vom 20.02.2018**
Bath & Bitter GmbH, Hannover, Juni 2018