

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 0-78/2 „Gewerbepark Nordwest 3. Abschnitt“

Inhaltsverzeichnis

TEIL 1: ZIELE, INHALTE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN	3
1 RECHTSGRUNDLAGEN	3
2 VERANLASSUNG, ERFORDERLICHKEIT UND ZIELE	3
3 LAGE UND ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHS.....	4
4 STÄDTEBAULICHE AUSGANGSSITUATION	7
4.1 NUTZUNGS- UND EIGENTUMSSTRUKTUR IM GELTUNGSBEREICH	7
4.2 ORTSBILD / UMGEBUNG	7
4.3 RELIEF, BODENBESCHAFFENHEIT	8
4.4 BESTEHENDE RÄUMLICHE PLANUNGEN.....	9
4.4.1 Ziele der Raumordnung	9
4.4.2 Flächennutzungsplan	10
4.4.3 Rechtskräftige Bebauungspläne 0-78 und 0-78/1	11
5 ERSCHLIEßUNG	11
5.1 VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG	11
5.2 ABWASSERBESEITIGUNG	12
5.3 ERSCHLIEßUNG OHNE ERDGASLEITUNGEN.....	14
5.4 SONSTIGE VER- UND ENTSORGUNG	15
5.5 BRANDSCHUTZ.....	15
6 STÄDTEBAULICHE KONZEPTION	16
7 FESTSETZUNGEN	17
7.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG	17
7.1.1 Nutzungsbezogene Differenzierung der Art der baulichen Nutzung	18
- Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben	18
7.1.2 Nutzungsbezogene Differenzierung der Art der baulichen Nutzung	19
- Ausschluss von selbständigen Lagerplätzen und Bordellen.....	19
7.1.3 Lärmimmissionsbezogene Differenzierung der Art der baulichen Nutzung	19
7.1.4 Lärmemissionsbezogene Differenzierung der Art der baulichen Nutzung	19
- Emissionskontingente zum Schutz der Wohnbebauung in der Umgebung	19
7.1.5 Wassergefährdungsbezogene Differenzierung der Art der baulichen Nutzung	22
- Einschränkungen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen	22
7.1.6 Geruchsimmisionsbezogene Differenzierung der Art der baulichen Nutzung.....	23
7.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	25
7.3 VERKEHRSFLÄCHEN.....	25
7.3.1 Bauverbotszone entlang der B 188	26
7.4 SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN DURCH VERKEHRLÄRM	26
7.4.1 Baulicher Schallschutz schutzbedürftiger Räume der Betriebsgebäude	26
7.4.2 Baulicher Schallschutz von Betriebswohnungen und Übernachtungsräumen in Beherbergungsbetrieben	28
7.5 FLÄCHEN FÜR ANPFLANZUNGEN IN DEN GEWERBEGEBIETEN.....	30
7.6 FLÄCHEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT	30
7.6.1 Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz von Brutvögeln	30
7.6.2 Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz von Zauneidechsen	31
7.6.3 Grünflächen und Ausgleichsflächen im Plangebiet.....	32
7.6.4 Externe Kompensationsflächen/-maßnahmen	34

7.7	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT (ÖBV)	37
7.7.1	Besondere Anforderungen an die Gestaltung von Werbeanlagen	37
7.7.2	Besondere Anforderungen an die Gestaltung von Einfriedungen zu den Verkehrsflächen	38
7.7.3	Besondere Anforderungen an die Gestaltung von nicht überbauten Flächen	38
7.7.4	Besondere Anforderungen an die Versickerung von Niederschlagswasser	38
8	PLANUNGSAalternativen	39
8.1	PLANUNGSAalternativen zur Erweiterung der Gesamtplanung des Gewerbeparks nach Osten	39
8.2	PLANUNGSAalternativen zur Lage der Schmutzwasserdruckrohrleitung	39
8.3	Prüfung von Planungsalternativen unter Aspekten des Klimaschutzes	40
9	FLÄCHENBILANZ / STÄDTEBAULICHE WERTE	40
10	DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	40
10.1	BODENORDNENDE MAßNAHMEN	40
10.2	ERSCHLIEßUNGSAßNAHMEN	40
10.3	AUSGLEICHS- UND VERMEIDUNGSAßNAHMEN	41
10.4	STÄDTEBAULICHE ZIELVEREINBARUNGEN IM RAHMEN DER GRUNDSTÜCKVERKÄUFE	44
10.4.1	Wärmeversorgung ohne fossile Brennstoffe	44
10.4.2	Erhöhte Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden	44
TEIL 2: UMWELTBERICHT		45
TEIL 3: BETEILIGUNGSVERFAHREN		46
11	BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT UND DER BEHÖRDEN	46
11.1	FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT, § 3 (1) BAUGB	46
11.2	FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN, § 4 (1) BAUGB	46
11.3	BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT, § 3 (2) BAUGB	64
11.4	BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN, § 4 (2) BAUGB	69
12	QUELLEN	89
13	VERFAHRENSVERMERKE	91
14	ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG NACH § 10A BAUGB	92
ANLAGEN		
• KLIMA-CHECKLISTE FÜR DIE BAULEITPLANUNG • UMWELTBERICHT		

Teil 1: Ziele, Inhalte und wesentliche Auswirkungen

1 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzVO)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO)
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)

(jeweils in der zurzeit gültigen Fassung)

2 Veranlassung, Erforderlichkeit und Ziele

Mit der Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 0-78 „Gewerbepark Nordwest 1. Abschnitt“ (Rechtskraft 17.06.2010) und Nr. 0-78/1 Gewerbepark Nordwest 2. Abschnitt“ (Rechtskraft 22.01.2015) begann die Realisierung des Gewerbeparks. Weil die Vermarktung der Grundstücke in den ersten beiden Abschnitten abgeschlossen ist, sollen mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 0-78/2 Baurechte für einen 3. Abschnitt geschaffen werden. Auch andernorts im Stadtgebiet verfügt die Stadt Burgdorf nicht mehr über erschlossene unbebaute Gewerbegrundstücke. Entsprechend der dem Mittelzentrum Burgdorf zugewiesenen raumplanerischen Schwerpunktaufgabe 'Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten' (s. RROP 2016) ist es daher erforderlich weitere Gewerbegebiete zu entwickeln.

Möglichkeiten der Wiedernutzbarmachung von Fläche, Nachverdichtung und anderen Maßnahmen der Innenentwicklung bestehen in dem erforderlichen Umfang nicht (geplante gewerbliche Baufläche hier ca. 13,65 ha, siehe Kapitel 9). Die Stadt Burgdorf hat in den letzten Jahren auch viele Bauleitplanungen zur Wiedernutzbarmachung von Flächen und Nachverdichtung durchgeführt. Damit können i.d.R. aber nur Baurechte auf sehr viel kleineren Flächen geschaffen werden; vergleiche z.B. die im nachfolgend aufgelisteten Plangebiete. Zudem handelt es sich häufig um vorhabenbezogene Planungen und nicht um Planungen, die der Bevorratung von Bauflächen für die (gewerbliche) Stadtentwicklung dienen.

- 5,29 ha Bebauungsplan 0-11/5 „Uetzer Straße – Duderstädter Weg“ (Neustrukturierung von Einzelhandelsprojekten und Urbanes Gebiet) Rechtskraft 01.07.2021.
- 1,15 ha Bebauungsplan 0-11/4 „Uetzer Straße – Duderstädter Weg“ (Reihenhäuser auf ehem. Altablagerung) Rechtskraft 12.12.2019
- 1,33 ha Bebauungsplan 0-91 „Erweiterung Parlasca“ (Überplanung und Vergrößerung eines vorhandenen Gewerbebestandes) Rechtskraft 11.07.2019.
- 2,07 ha Bebauungsplan 3-01/1 „Krummacher Feld“ (Nachverdichtung Wohngebiet) Rechtskraft 17.05.2018.

Anders als ursprünglich im Gesamtkonzept des Gewerbeparks (siehe Stadt Burgdorf 1997, Städtebauliche Rahmenplanung "Burgdorf West" oder Begründung zum Bebauungsplan 0-78/1 „Gewerbepark Nordwest 1. Abschnitt“) vorgesehen soll der Gewerbepark mit dem 3. Abschnitt im Osten bis an die Straße 'Am Güterbahnhof' herangeführt werden. Für diese Erweiterung des ursprünglichen Gesamtkonzeptes nach Osten erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans die 33. Änderung des Flächennutzungsplans.

3 Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs

Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand der Kernstadt, südlich der B 188, östlich der Lise-Meitner-Straße und der Otto-Hahn-Straße sowie westlich der Straße 'Am Güterbahnhof' und nördlich der 'Baggerkuhle', siehe nachfolgende Abbildung Lage des Plangebiets.

Der Geltungsbereich befindet sich größtenteils im Gebiet der Flurbereinigung Burgdorf-Nord. Der Abschluss dieses Flurbereinigungsverfahrens wird für 2024 (**Schlussfeststellung**) erwartet. Zur Erstellung der Planunterlage wurden daher bereits die Vermessungsdaten der Flurbereinigungsbehörde verwendet. **Der Zeitplan des Flurbereinigungsverfahrens sieht vor, dass die Grundbuchberichtigung in 2023 erfolgt. Die Berichtigung des Liegenschaftskatasters erfolgte bereits Ende 2022.** Das Kataster für die Flurstücke im Verfahrensgebiet der Flurbereinigung wurde zum Zeitpunkt der Erstellung der Planunterlage bei der Flurbereinigungsbehörde, dem Amt für regionale Landesentwicklung Leine-Weser in Hildesheim, geführt (= Neubestand) – parallel zu dem damaligen Katasterbestand (= Altbestand).

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke:

In der Gemarkung Burgdorf, Flur 1

- außerhalb des Flurbereinigungsgebiets: 141/1 (nördlicher Teil), 790/151, 791/151, 152, 156,
- im Flurbereinigungsgebiet, Neubestand: 1259, 1260, 1261, 1262/1, 1263 und 1264 (Teilbereiche)¹.

In der Gemarkung Schillerslage, Flur 4

- im Flurbereinigungsgebiet, Neubestand: 294/1 (Teilbereich), 294/2 (Teilbereich)

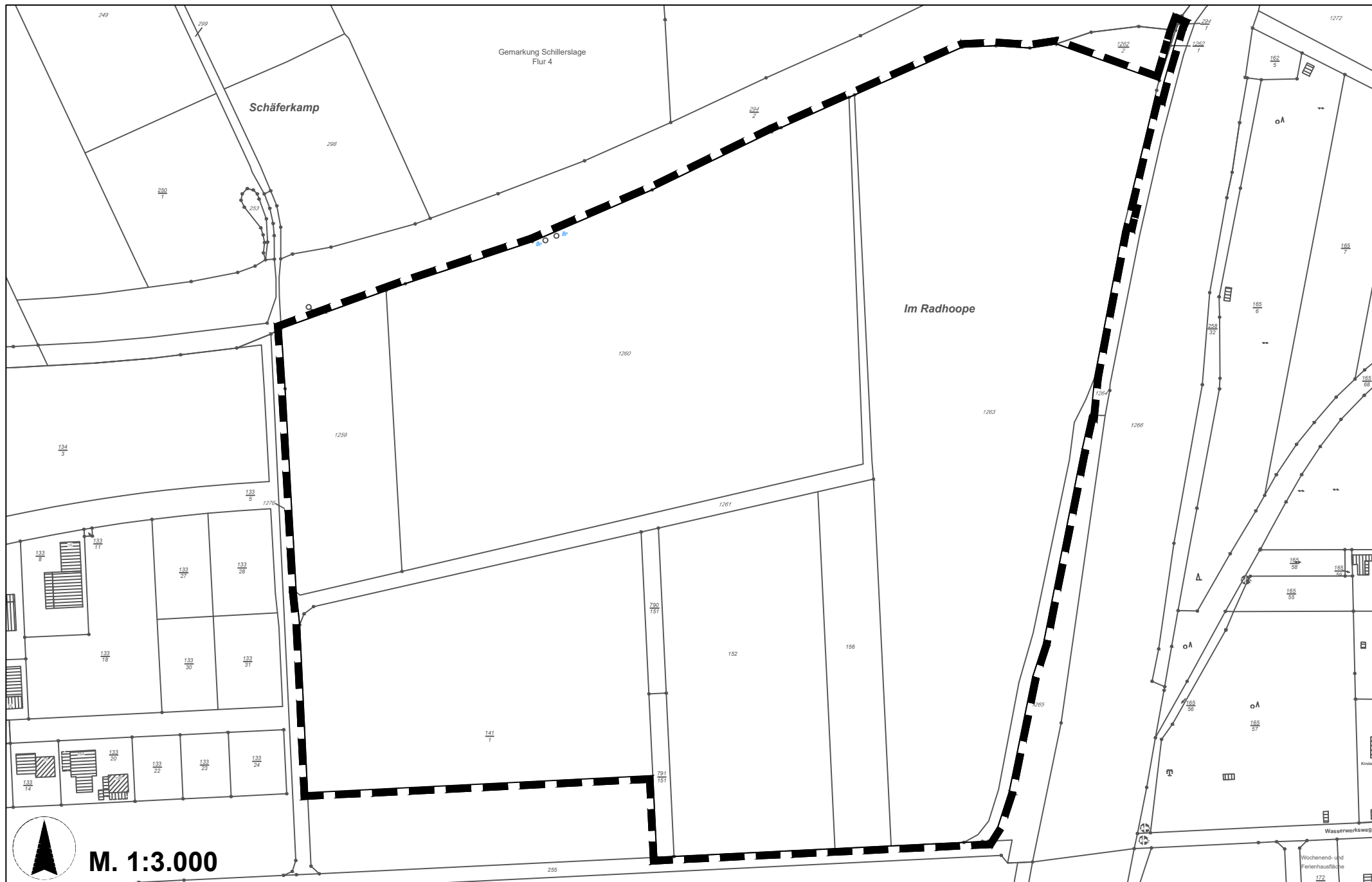
Insgesamt ist der Geltungsbereich ca. 19,75 ha groß.

Die Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs können der folgenden Abbildungen entnommen werden.

¹ Entspricht den folgenden Flurstücken des Altbestands: 143, 149/2, 149/3, 159/1 (Teilbereiche), 257, 648/159 (Teilbereich), 650/160 (Teilbereich).



Lage des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 0-78/2 "Gewerbepark Northwest 3. Abschnitt"



Lage des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 0-78/2 "Gewerbepark Nordwest 3. Abschnitt"

4 Städtebauliche Ausgangssituation

4.1 Nutzungs- und Eigentumsstruktur im Geltungsbereich

In der folgenden Tabelle ist die derzeitige Nutzungsstruktur im Geltungsbereich wiedergegeben.

Die Stadt Burgdorf ist Eigentümerin fast aller Flurstücke im Geltungsbereich. Lediglich das Flurstück 294/2, von dem ein ca. 3 m² großer Teilbereich im Geltungsbereich liegt, befindet sich im Eigentum der Niedersächsischen Straßenbauverwaltung.

Flurstück	Nutzung	Sonstiges
141/1	Ackerfläche	
790/151	Ackerfläche	
791/151	Ackerfläche	
152	Ackerfläche	
156	Ackerfläche	
294/1 (Teilbereich)	Wegrain	Ausgleichsmaßnahme B 188 aus 2009
294/2 (Teilbereich)	Wegrain	Ausgleichsmaßnahme B 188 aus 2009
1259	Ackerfläche zzt. Brache	
1260	Ackerfläche	landwirtschaftliche Beregnungsbrunnen (s. Kapitel 5.5 Löschwasserversorgung)
1261	Weg	Schmutzwasserdruckrohrleitung (Außerbetriebnahme s. Kapitel 5.2)
1262/1	Obstwiese, Wegrain	Ausgleichsmaßnahme B 188 aus 2009
1263	Ackerfläche Artenschutzmaßnahme Zauneidechsen	Schmutzwasserdruckrohrleitung (Außerbetriebnahme s. Kapitel 5.2), landwirtschaftliche Beregnungsleitung (Rückbau s. Kapitel 10.2) Zauneidechsen s. Kapitel 7.6.2
1264 (Teilbereich)	Weg und Straße 'Am Güterbahnhof'	

Darüber hinaus liegt der Geltungsbereich im Trinkwassergewinnungsgebiet 'Radhop'. Die Trinkwasserbrunnen der Stadtwerke Burgdorf befinden sich östlich der Eisenbahnlinie am westlichen Ende des Wasserwerkswegs, nördlich der Blücherstraße. Sie sind vom südöstlichen Rand des Geltungsbereichs ca. 90 m entfernt.

Südlich des Geltungsbereichs im Wegeflurstück 255 verläuft eine Haupttrinkwasserleitung der Stadtwerke Burgdorf.

4.2 Ortsbild / Umgebung

Neben der landwirtschaftlichen Nutzung der Ackerflächen hat das Plangebiet in Verbindung mit dem südlich angrenzenden Weg Bedeutung für die wohnortnahe Erholungsnutzung. Das Plangebiet wird durch die Lage zwischen dem Siedlungsrand der Kernstadt und der B 188 sowie der Eisenbahnlinie Lehrte-Celle geprägt. Insbesondere von diesen Hauptverkehrswegen gehen Lärmemissionen aus, die in das Plangebiet hineinwirken, siehe Kapitel 7.1.3 und 7.4 zu den textlichen Festsetzungen, die sich auf diese Lärmimmissionen beziehen.

Am südlichen Rand des Plangebiets befindet sich teilweise ein 60 m breiter Grünzug, der bereits in Zusammenhang mit dem 1. Abschnitt des Gewerbeparks hergestellt wurde. Als Abstandsfläche liegt dieser Grünzug zwischen den (geplanten) gewerblichen Bauflächen und dem weiter nach Südwesten anschließenden Wohngebiet 'Schäferkamp' bzw. der in südliche Richtung anschließenden 'Baggerkuhle'. Das Wohngebiet 'Schäferkamp' ist ein Gebiet mit größtenteils freistehenden Einfamilienhäusern und mehreren Reihenhauserzeilen,

das in den 1980er Jahren erschlossen wurde. Bei der 'Baggerkuhle' handelt es sich um eine ehemalige Bodenabbaufläche der Eisenbahn, die sich größtenteils zu einer Waldfläche entwickelt hat.

Direkt westlich des Plangebiets befindet sich die Fuß-/ Radwegeverbindung in Fortsetzung des Marris-Mühlen-Wegs. Diese führt durch eine Unterführung der B 188 in den Landschaftsraum zwischen Burgdorf und Schillerslage. Derzeit wird diese Wegeverbindung noch als Straßenverkehrsfläche zur Erschließung des Gewerbegebiets genutzt. Mit der Fortsetzung der Lise-Meitner-Straße und Otto-Hahn-Straße nach Osten wird dieser Ringschluss jedoch wieder zurückgebaut werden.

Direkt östlich des Plangebiets befindet sich die Straße 'Am Güterbahnhof'. Ein nur 4,5 -5 m breit ausgebauter Orts Verbindungsweg zwischen Burgdorf und Otze. Weiter östlich des Plangebiets schließen Flächen der Deutschen Bahn mit der Haupteisenbahnstrecke Lehre-Celle an.

Im voranstehenden Plan ist direkt am nordwestlichen Rand des Geltungsbereichs noch eine Waldfläche bzw. Baumschule mit der Bezeichnung 'Schäferkamp' dargestellt. Im Rahmen des Baus der B 188 wurde diese Wald-/Baumschulfläche teilweise gerodet. Südlich der B 188 ist dort kein Wald mehr vorhanden. Nördlich der B 188 befindet sich in einem Abstand von ca. 20-25 m zur Fahrbahnkante kein Wald.

Nördlich des Plangebiets jenseits der B 188 befindet sich an der Straße 'Wolfkuhlen' ein Schweinestall. Vom Geltungsbereich ist dieser Stall ca. 125 m entfernt, siehe die voranstehende Abbildung zur Lage des Geltungsbereichs. Insbesondere von diesem Stall gehen Geruchsbelastungen aus, die auch in das Plangebiet hineinwirken, s. Kapitel 7.1.6.

4.3 Relief, Bodenbeschaffenheit

Innerhalb des Plangebiets sind Höhenunterschiede der natürlichen Geländeoberfläche von ca. 5 m vorhanden. Das Gelände fällt vom südöstlichen zum nordwestlichen Teil des Plangebiets ab. Am nördlichen Rand des Plangebiet ergibt sich ggf. die Notwendigkeit von umfangreicheren Geländeauffüllungen bei der Bebauung der künftigen Gewerbegrundstücke (s. am Ende des Kapitel 5.2 Abwasserbeseitigung zu dem Aspekt Höhenunterschiede).

Die Böden im Plangebiet sind für eine gewerbliche Bebauung grundsätzlich geeignet. Größtenteils handelt es sich um Sandböden unterschiedlicher Körnung. Teilweise kommen unterschiedlich mächtige Schluffschichten im Untergrund vor (s. PFI/EBELING 2004 und ISM 2019).

Schädliche Bodenveränderungen oder Grundwasserverunreinigungen sind im Plangebiet nicht bekannt. Altablagerungen oder Altstandorte sind im Plangebiet oder der direkten Umgebung nicht bekannt. (Vergleiche Kapitel 11.2 Stellungnahme Region Hannover zu Bodenschutzbehördlichen Belangen.)

Hinweise auf Abwurfkampfmittel liegen laut **Luftbildauswertungen** für das Plangebiet nicht vor (Schreiben Kampfmittelbeseitigungsdienst vom 25.08.2020 und 06.12.2022).

4.4 Bestehende räumliche Planungen

4.4.1 Ziele der Raumordnung

Das Plangebiet ist im Regionale Raumordnungsprogramm 2016 für die Region Hannover (RROP) dem Mittelzentralen Siedlungsgebiet Burgdorf zugeordnet.

In der zeichnerischen Darstellung des RROP sind für das Plangebiet und die direkte Umgebung folgende Ziele festgelegt:

- Vorranggebiet Trinkwassergewinnung,
der gesamte Änderungsbereich befindet sich innerhalb des Vorranggebietes Trinkwassergewinnung.
Zu dem Ziel findet sich in der beschreibenden Darstellung des RROP folgende allgemeine Aussage im Abschnitt 3.2.4 03 „Zur langfristigen Sicherung der Wasserversorgung sind in der zeichnerischen Darstellung „Vorranggebiete Trinkwassergewinnung“ und „Vorranggebiete Wasserwerk“ festgelegt. In diesen Gebieten müssen alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen mit der Zweckbestimmung der Trinkwassergewinnung vereinbar sein.“
- Vorranggebiet Haupteisenbahnstrecke (Elektrischer Betrieb),
der Verlauf der Eisenbahnstrecke Lehrte-Celler östlich des Änderungsbereichs.
Zu dem Ziel findet sich in der beschreibenden Darstellung des RROP folgende allgemeine Aussage im Abschnitt 4.1.2 01 „... Vorranggebiete Haupteisenbahnstrecke In diesen Gebieten müssen alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen mit der Zweckbestimmung vereinbar sein.“
- Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße,
der Verlauf der B 188 nördlich des Änderungsbereichs.
Zu dem Ziel findet sich in der beschreibenden Darstellung des RROP folgende allgemeine Aussage im Abschnitt 4.1.5 01 „Vorranggebiete Hauptverkehrsstraße ... sind zu sichern und bedarfsgerecht auszubauen. In diesen Gebieten müssen alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen mit der Zweckbestimmung vereinbar sein.“

Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an Raumordnungsziele anzupassen. Raumordnungsgrundsätze sind in die Abwägung einzustellen. Im Folgenden finden sich grundsätzliche Ausführungen zur Vereinbarkeit des vorliegenden Bebauungsplans mit dem Ziel 'Vorranggebiet Trinkwassergewinnung'. Zur Vereinbarung der Gewerbegebietsentwicklung mit den Vorranggebieten 'Haupteisenbahnstrecke' und 'Hauptverkehrsstraße' wurden der Kfz-Verkehr und der Eisenbahnverkehr in die schalltechnische Beurteilung des Baugebiets einbezogen (siehe Kapitel 7.4 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrslärm).

Das Ziel '**Vorranggebiet Trinkwassergewinnung**' ist für Burgdorf in Zusammenhang mit den Zielen und Grundsätzen des RROP zur räumlichen Konzentration der Siedlungsentwicklung auf die zentralen Siedlungsgebiete zu betrachten. Dabei ist zu berücksichtigen, dass das 'Vorranggebiet Trinkwassergewinnung' große Siedlungsteile der Kernstadt umfasst. Daher erscheint eine weitere Siedlungsentwicklung am Rande der Kernstadt in dem 'Vorranggebiet Trinkwassergewinnung' grundsätzlich nicht unvereinbar mit den Zielen der Raumordnung.

Ein Wasserschutzgebiet ist im Bereich des 'Vorranggebietes Trinkwassergewinnung' zudem nicht ausgewiesen. In der Begründung des RROP zum Ziel 3.2.4 03 wird darauf hingewiesen, dass die Lage des Einzugsgebietes der Wassergewinnungsanlage Burgdorf im geschlossenen Siedlungsgebiet eine Ausweisung als Wasserschutzgebiet erschwert bzw. diese ausschließt.

Zur Frage, wie die Erweiterung des Gewerbeparks Nordwest nach Osten (33. Änderung des Flächennutzungsplans) gestaltet werden muss, damit sie mit dem Ziel 'Vorranggebiet Trinkwassergewinnung' vereinbart werden kann, wurde frühzeitig Kontakt zu den Stadtwerken und der Wasserbehörde bei der Region Hannover aufgenommen. Gemeinsam mit

einem von den Stadtwerken bzw. der Purena² beauftragten Hydrogeologen vom Büro Terra wurden Rahmenbedingungen entwickelt, bei deren Einhaltung potenziell negative Auswirkungen auf die Grundwasserqualität verringert werden können und die Erweiterung mit den Belangen der Trinkwassergewinnung vereinbar ist:

- Es ist ein Abstand von 200 m zwischen Gewerbegebieten und Trinkwasserbrunnen einzuhalten (s. Kapitel 6 Städtebauliche Konzeption),
- Das auf den Straßenverkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist aus dem Gebiet herauszuleiten (s. Kapitel 5.2 Abwasserbeseitigung),
- Zur Ableitung des Niederschlagswassers aus den Gewerbegebieten ist für alle Baugrundstücke die Möglichkeit eines Anschlusses an die öffentliche Regenwasserkanalisation herzustellen (s. Kapitel 5.2 Abwasserbeseitigung),
- Weil auf Antrag ggf. auch eine Niederschlagswasserversickerung auf den Baugrundstücken zulässig sein kann (Erlaubnisvorbehalt der Wasserbehörde bei der Region Hannover), ist für die Gewerbegebiete am östlichen Rand des Geltungsbereichs aufgrund der Nähe zu den Trinkwasserbrunnen zu regeln, dass eine Versickerung nur über die belebte Bodenzone erfolgt (s. Kapitel 7.7.4. Besondere Anforderungen an die Versickerung von Niederschlagswasser).
- Wie bereits in den ersten beiden Abschnitten des Gewerbeparks erfolgt, sind Einschränkungen für Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zu regeln, die mit wassergefährdenden Stoffen umgehen (siehe. Kapitel 7.1.5 Wassergefährdungsbezogene Differenzierung der Art der baulichen Nutzung - Einschränkungen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen).

Für die Erweiterung des Gewerbeparks Nordwest nach Osten spricht grundsätzlich, dass es sich bei dem Standort aufgrund der guten Anbindung an überörtliche Kfz-Verkehrswege (s. Kapitel 5.1) und der in den Stadtkern integrierten Lage um einen gut angenommenen Gewerbestandort handelt. Alternativ könnten zusätzliche Gewerbeflächen derzeit nur am Standort Hülptingsen östlich der Kernstadt entwickelt werden. In Bezug zu den nächstliegenden Oberzentren Hannover und Celle und den Autobahnen A2 und A7 weist der Standort Hülptingsen jedoch eine schlechtere Erreichbarkeit für den Kfz-Verkehr auf, als der Standort Nordwest. Auch in das ÖPNV-Netz ist der Standort Hülptingsen mit einer im unregelmäßigen Stundentakt verkehrenden Buslinie deutlich schlechter angebunden, als der Standort Nordwest, der über eine Stadtbuslinie und eine Regionalbuslinie erreichbar ist. Vom Bahnhof Burgdorf liegt der Standort Hülptingsen zudem ca. 2,6 km und der Standort Nordwest nur ca. 1,3 km entfernt. Zur weiteren Entwicklung anderer Gewerbestandorte am Rand der Kernstadt kommen aus derzeitiger Sicht vor allem Standorte nördlich der B 188 in Betracht. Diese Standorte liegen größtenteils auch im 'Vorranggebiet Trinkwassergewinnung', jedoch in größerer Entfernung zu den Trinkwasserbrunnen. Im Vergleich zu einer Erweiterung des Standortes Nordwest ist eine Entwicklung dieser Standorte nördlich der B 188 jedoch mit einem deutlich höheren Erschließungsaufwand verbunden, daher soll zunächst die Möglichkeit einer Erweiterung des Gewerbeparks nach Osten genutzt werden, welche die Belange der Trinkwassergewinnung besonders berücksichtigt.

Mit Stellungnahme vom 08.08.2022 teilte die Region Hannover mit, dass die Planung mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar sei, s. Kapitel 11.2.

4.4.2 Flächennutzungsplan

Mit der 32. Änderung des Flächennutzungsplans wurde der Gewerbepark Nordwest in den Flächennutzungsplan der Stadt Burgdorf aufgenommen. Die Änderung ist seit dem 03.02.2005 wirksam. Dargestellt ist die Nutzung Gewerbegebiet (GE) umgeben von einem Rahmen, der als Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Kompensationsfläche' dargestellt ist.

² Die Purena GmbH ist von den Stadtwerken mit der technischen Betriebsführung beauftragt.

Das Gewerbegebiet soll jedoch weiter nach Osten entwickelt werden, als der Flächennutzungsplan bisher vorsieht. Daher wird im Parallelverfahren zum vorliegenden Bebauungsplan mit der 33. Änderung des Flächennutzungsplans das dargestellte Gewerbegebiet nach Osten erweitert.

Die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans 0-78/2 sind aus den neuen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

4.4.3 Rechtskräftige Bebauungspläne 0-78 und 0-78/1

Direkt westlich an den vorliegenden Bebauungsplan grenzt der Bebauungsplan 0-78/1 „Gewerbepark Nordwest 2. Abschnitt“ an. Weiter westlich befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans 0-78 „Gewerbepark Nordwest 1. Abschnitt“. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan 0-78/2 „Gewerbepark Nordwest 3. Abschnitt“ werden keine Flächen dieser zuvor genannten Bebauungspläne überplant.

5 Erschließung

5.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Straßen in den bisherigen Abschnitten des Gewerbeparks westlich des Plangebiets. An das übergeordnete Straßennetz ist der Gewerbepark über den Kreisverkehrsplatz an der 'Schillerslager Landstraße' angebunden. Die 'Schillerslager Landstraße' ist zugleich B 443, womit also eine direkte Anbindung an das überörtliche Straßennetz vorhanden ist. Direkt nordwestlich des Gewerbeparks mündet die in Nordsüd-Richtung verlaufende B 443 in die in Ostwest-Richtung verlaufende B 188. Über die B 188 ist in ca. 2,5 km westlicher Entfernung die Trasse B3/A37, als Verbindung zu den Oberzentren Hannover und Celle, zu erreichen.

Auswirkungen auf den Straßenverkehr

Die Weiterentwicklung des Gewerbeparks führt aufgrund des mit gewerblichen Nutzungen verbundenen Beschäftigten-, Kunden- und Wirtschaftsverkehrs zu einer Verkehrszunahme. Zur Ermittlung der Auswirkungen der Zunahme des Kraftfahrzeugverkehrs wurde eine Verkehrsuntersuchung (PGT 2020) erstellt. Diese erwartet für den 3. Abschnitt des Gewerbeparks eine Verkehrserzeugung von ca. 1.481 Kfz/24h (PGT 2020, S. 23).

Bei der Beurteilung der Auswirkungen der Zunahme des Kfz-Verkehrs durch den 3. Abschnitt des Gewerbeparks wurden neben der Zählung des Bestandsverkehrs am 12.03.2020³ die folgenden weiteren Verkehrsprognosen einbezogen:

- Prognoseverkehrsmenge für die Anfang 2020 noch ungenutzten Baugrundstücke im 1. und 2. Abschnitt des Gewerbeparks (ca. 6,5 ha).
- Prognoseverkehrsmenge für die neuen Wohn-/Mischgebiete an der Weserstraße (Bebauungsplan 0-73 „Nördlich Weserstraße“ und Bebauungsplan 0-95 „Carre Quartier“) deren Entwicklung in 2020 absehbar war.
- Allgemeine Verkehrszunahme von 5% auf der Grundlage der Prognose des Bundesverkehrswegeplans 2030 und sonstiger Entwicklungen in Burgdorf.

Die Beurteilung der Leistungsfähigkeit des Kreisverkehrs westlich des Gewerbeparks ergab, dass sich mit diesen Prognoseverkehrsmengen der Verkehrsablauf in der nachmittäglichen Spitzenstunde von einer guten Verkehrsqualität (QSV-Stufe B) im Bestand zu einer ausreichenden Verkehrsqualität (QSV-Stufe D) entwickeln wird. Bei der QSV-Stufe D ist zu erwarten, dass in den Spitzenstunden vorübergehend Rückstau / Wartezeit auftritt. Grundsätzlich ist der Verkehrszustand des Knotenpunktes aber noch stabil. Dem entsprechend ist die äußere Verkehrserschließung des Gewerbeparks auch für den 3. Abschnitt mit der östlichen Erweiterung ausreichend bemessen.

³ Die Bestandserhebung erfolgt somit unmittelbar vor dem ersten Corona-Lockdown. (16.03.2020 erster Erlass des Nds. Ministeriums für Soziales, Gesundheit und Gleichstellung bzgl. Beschränkung von sozialen Kontakten.)

ÖPNV, Fußgänger und Fahrradverkehr

Für den nicht motorisierten Individualverkehr ist der Gewerbepark folgendermaßen zu erreichen:

- Fahrrad und Fußgänger, Entfernung vom Stadtzentrum ca. 1.200 m. Vom Plangebiet fußläufig erreichbar sind verschiedene Versorgungseinrichtungen, Restaurants und eine Bäckerfiliale, die sich in den bisherigen Abschnitten des Gewerbeparks angesiedelt haben, sowie das EDEKA-Center an der Weserstraße.
- ÖPNV, die Bushaltestelle 'Weserstraße', die sich an der Schillerslager Straße ca. 100 m südlich des Kreisverkehrsplatzes befindet, wird durch folgende Buslinien bedient:

Regionalbuslinien 639 und 636,

die zwischen dem Bahnhof Burgdorf und Großburgwedel werktags stündlich bis halbstündlich verkehren sowie samstags stündlich bis zweistündlich (sonntags nur eine Fahrt).

Stadtbuslinie 905,

die über den Bahnhof bis in die Innenstadt (Spittaplatz) und weiter als Stadtbuslinie 906 in die Südstadt werktäglich und Samstagvormittag halbstündlich verkehrt (sonntags keine Fahrt).

Vom südöstlichen Rand des Plangebiets liegt die Bushaltestelle 'Weserstraße' ca. 500 m entfernt. Die Regionalbuslinien können auch an der ebenfalls ca. 500 m entfernten Bushaltestelle 'Meisenweg' am Marris-Mühlen-Weg erreicht werden. Der Bahnhof Burgdorf liegt ca. 1.200 m entfernt und lässt sich somit auch fußläufig erreichen.

5.2 Abwasserbeseitigung

Schmutzwasser

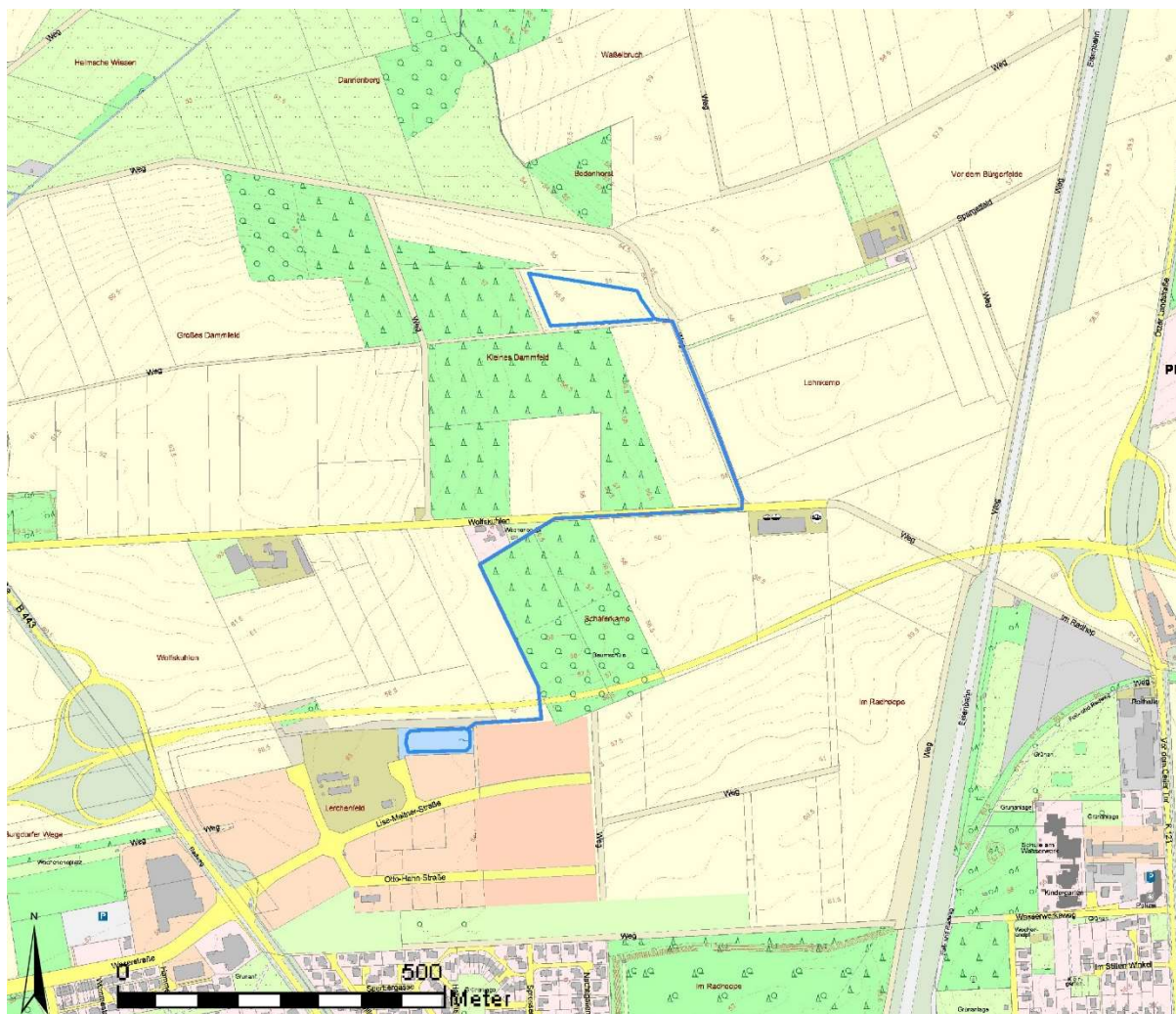
Die Ableitung des Schmutzwassers kann im Freigefällekanal Richtung Westen über die Kanäle in der Lise-Meitner-Straße und der Otto-Hahn-Straße zum Hauptkanal in der Weserstraße erfolgen. In Richtung Kläranlage wird das Schmutzwasser über das an der Weserstraße vorhandene Pumpwerk und eine Schmutzwasserdruckrohrleitung weitergeleitet.

Die das Plangebiet kreuzende **Schmutzwasserdruckrohrleitung** wird im Rahmen der vorbereitenden Arbeiten zur Erschließung durch ein neues Teilstück der Schmutzwasserdruckrohrleitung ersetzt. Nach der Inbetriebnahme des neuen Teilstücks der Schmutzwasserdruckrohrleitung wird das alte Teilstück gespült und in den Bereichen in denen sich künftig gewerbliche Bauflächen befinden entfernt. Der alte Leitungsverlauf ist in der nachfolgenden Abbildung dargestellt. Die Leitung besteht aus zwei parallel verlaufenden Leitungssträngen und liegt ca. 1,2 bis 1,8 m tief. Im Rahmen der Grundstücksvermarktung durch die Stadt Burgdorf soll, im Hinblick auf die veränderten Bodenverhältnisse in dem ca. 2-3 m breiten Leitungsgraben, auf die rückgebaute Leitung hingewiesen werden. Zum Verlauf der vorhandenen Leitung, die zurückgebaut wird, s. Abbildung zu Kapitel 3.

Der Verlauf der neu zu erstellenden Schmutzwasserdruckrohrleitung ist in der Planzeichnung des Bebauungsplans festgesetzt. Die Leitung soll innerhalb der Grünflächen im Süden und Osten um die Gewerbegebiete herumgeführt werden. Mit diesem neuen Leitungsverlauf rückt die Schmutzwasserdruckrohrleitung näher an die Trinkwasserbrunnen östlich der Bahnlinie. In dem Bereich östlich des Gewerbegebiets GE 14 verläuft die Schmutzwasserdruckrohrleitung künftig innerhalb des 200 m Entfernungsradius zu den Trinkwasserbrunnen. Dieser Bereich entspricht in etwa einer Schutzzone 2 bzw. der 50-Tage-Gangzone um die Trinkwasserbrunnen. Zum Schutz der Trinkwassergewinnung soll daher in Abstimmung mit den Stadtwerken Burgdorf mindestens in diesem Teilabschnitt die Herstellung der Schmutzwasserdruckrohrleitung mit erhöhten Sicherheitsanforderungen erfolgen. (Anstatt 2 Stck. PVC-Rohr DN 150, PN 10 mit Steckmuffen im derzeitigen Bestand sollen verwendet werden 2 Stck. PE-Rohr DN 150, SDR 11 mit geschweißten Rohrverbindungen.) Im

Niederschlagswasser

Für die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (in Verlängerung der Planstraße E und F), ist eine Versickerung des Niederschlagswassers über Mulden im Seitenraum vorgesehen.



Sammelbecken im Gewerbepark, Transportkanal und Versickerungsfläche (blau skizziert)

13

Auf Antrag ist für die Versickerung des Niederschlagswassers von den gewerblichen Grundstücken auch eine Befreiung vom Anschluss- und Benutzungszwang möglich, wenn die Untere Wasserbehörde (Region Hannover) im Einzelfall eine wasserrechtliche Erlaubnis erteilt (s. Hinweis zur Niederschlagswasserbeseitigung im Bebauungsplan). Daher wurde im Rahmen der Ausarbeitung der Entwässerungskonzeption auch die Versickerungsfähigkeit des Bodens geprüft. Es wurden Bodengutachten für den gesamten Bereich des Gewerbeparks erstellt (PFI/EBELING 2004 und ISM 2019). Der Großteil des Untergrundes ist demnach sickertfähig, weist keine Stauhormizonte und kf-Werte von $> 1 \times 10^{-5}$ m/s auf. In kleinen Teilbereichen im südlichen und östlichen Teil der Gewerbegebiete ist der Untergrund aufgrund oberflächennaher Stauhormizonte jedoch nur nach Verbesserung sickertfähig.

Für die Gewerbegebiete GE 11 und GE 14 sind aufgrund der Nähe zu den Trinkwasserbrunnen, die sich östlich der Bahnlinie befinden, Festsetzungen getroffen worden, die dort nur bestimmt Versickerungsanlagen zulassen (s. Kapitel 7.7.4).

Höhenunterschiede im Gelände

Das Geländeniveau im Plangebiet fällt nach Norden ab. Insbesondere im Bereich nördlich der Planstraßen A4, E und F sind größere Geländeauffüllungen erforderlich, um das Schmutz- und Niederschlagswasser von den Gewerbeflächen im Freigefälle an die öffentlichen Abwasseranlagen anzuschließen. Am nördlichen Rand der Gewerbegebiete GE 9 und GE 10A/10B befindet sich die gewachsene Geländeoberfläche ca. 0,5 m bis 1 m unter dem Niveau der Sohle der künftigen Regenwasserkanäle in den Planstraßen A4, E und F. Je nach Entwässerungskonzept für die Baugrundstücke ist zu erwarten, dass dort am nördlichen Rand Geländeauffüllungen von ca. 2,5 -3 m erforderlich werden, wenn das Niederschlagswasser im Freigefälle abgeleitet werden soll. Alternativ ist ein Anschluss an den Regenwasserkanal in den Planstraßen über Hebeanlagen auf den Baugrundstücken möglich.

5.3 Erschließung ohne Erdgasleitungen

Im Hinblick auf die aus Gründen des Klimaschutzes erforderliche Wärmewende, mit der fossile Brennstoffe durch erneuerbare Energieträger ersetzt werden sollen, wurde im Rahmen der Vorbereitung der Bauleitplanung für den 3. Abschnitt des Gewerbeparks die 'Machbarkeitsstudie Wärmeplanung' (taget 2021) erstellt. Nach den Erfahrungen der Vermarktung der Grundstücke in den ersten beiden Abschnitten des Gewerbeparks wurde für die Machbarkeitsstudie davon ausgegangen, dass sich auch im 3. Abschnitt keine Betriebe ansiedeln die in erheblichem Umfang Prozesswärme benötigen. Für die Beauftragung der Machbarkeitsstudie erhielt die Stadt Burgdorf eine finanzielle Förderung von der Region Hannover.

In der Machbarkeitsstudie werden im Kapitel 3 vier verschiedene energetische Gebäudestandards (EnEV; KfW 55, KfW 40, Passivhaus)⁴ und zwei Varianten mit Solarstromnutzung (PV-Anlage) anhand von zwei Modellgebäudetypen (Typ A 400 m² und Typ B 800 m² beheizte Nutzfläche, s. S. 6) miteinander verglichen. Im Kapitel 4 werden fünf verschiedene Wärmeversorgungsvarianten für diese Gebäude verglichen (Gas-Brennwert-Kessel mit Solarthermie, Luft-Wasser-Wärmepumpe, Sole-Wasser-Wärmepumpe, Nahwärmenetz mit Erdgas BHKW, Kaltes Nahwärmenetz). Eine zusammenfassende Bewertung aller Wärmeversorgungsvarianten kann der Tabelle am Ende der Machbarkeitsstudie entnommen werden. Im Ergebnis empfiehlt die Machbarkeitsstudie

- zu den untersuchten energetischen Gebäudestandards (s. S. 12):
Den Bau von Gebäuden im KfW EH 40 Standard bzw. im Passivhaus-Standard jeweils mit PV-Anlage zu unterstützen.

⁴ Die in der Machbarkeitsstudie betrachteten energetischen Gebäudestandards (EnEV; KfW 55, KfW 40, Passivhaus) entsprachen dem Stand im Sommer/Herbst 2020. Die EnEV (Energieeinsparverordnung) wurde zum 1. November 2020 vom GEG (Gebäudeenergiegesetz) abgelöst.

- zu den untersuchten Wärmeversorgungsvarianten (s. S. 29):
Eine dezentrale Wärmeversorgung über Wärmepumpen. Entweder mit Luft-Wasser-Wärmepumpen bzw. bei Inkaufnahme etwas höherer Investitionskosten mit Sole-Wasser-Wärmepumpen.
Ggf. ein kaltes Nahwärmenetz, dessen Emissionswerte noch unter den Varianten mit dezentralen Wärmepumpen liegen. Dies setze jedoch voraus: insbesondere Anschlusszwang, relativ zeitgleiche Bebauung und Klarheit über den Energiebedarf der Gebäude.

Im Rahmen der Beratung der Ergebnisse der Machbarkeitsstudie in den Ratsgremien der Stadt Burgdorf wurde von diesen im November 2021 beschlossen:

- Die Erdgasleitungen werden nicht in den 3. Abschnitt des Gewerbeparks verlängert.
- Es wird keine zentrale Wärmeversorgung über ein Nahwärmenetz weiterverfolgt.

Darüber hinaus beabsichtigt die Stadt Burgdorf, im Rahmen des Verkaufs der Gewerbegrundstücke die künftigen Vorhabenträger zu verpflichten kein fossilen Brennstoffe (Erdgas, Flüssiggas, Heizöl, Braun-/Steinkohle, Torf) zur Deckung des Wärmebedarfs ihrer Vorhaben in dem Gewerbegebiet einzusetzen (s. Kapitel 10.4.1). Damit bleibt neben den in der Machbarkeitsstudie untersuchten Varianten der Wärmeversorgung über Wärmepumpen auch die Möglichkeit eröffnet z.B. Holz-Pelettheizkessel einzusetzen.

Hinsichtlich der Wärmeversorgung mit Wärmepumpen ist zu berücksichtigen, dass für den Betrieb von Erdwärmesonden und -kollektoranlagen, entsprechend der textlichen Festsetzung 1.4.1 keine wassergefährdenden Stoffe (z.B. Sole) als Wärmeträger verwendet werden dürfen (s. Kapitel 7.1.5). Als Wärmeträger kommen stattdessen nicht wassergefährdende Stoffe wie z.B. CO₂ oder Wasser in Betracht. Welche Wärmeträger sinnvoll sind „muss im Einzelfall betrachtet werden, führt aber zu keinen nennenswerten Veränderungen der Wirtschaftlichkeit gegenüber Sole-Wasser-Wärmepumpen“ (Taget 2021, S. 21).

5.4 Sonstige Ver- und Entsorgung

Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Burgdorf GmbH.

Strom

Die Stromversorgung im Bereich des Plangebiets erfolgt durch die Stadtwerke Burgdorf GmbH. Ggf. erforderliche Transformatorstationen können innerhalb der Gewerbegebiete errichtet werden (s. auch textliche Festsetzung 6.1 letzter Satz.)

Keine Gasversorgung

Eine Verlängerung der Erdgasleitungen in den 3. Abschnitt des Gewerbeparks ist nicht vorgesehen (s. Kapitel 5.3).

Abfall

Träger der Abfallbeseitigung ist der Zweckverband Abfallwirtschaft Region Hannover (aha). Hinweise zur Abfallentsorgung s. Kapitel 11.2 in der Stellungnahme des Zweckverbandes vom 05.08.2022.

5.5 Brandschutz

Löschwasser

Die Grundversorgung mit Löschwasser wird von der Stadt Burgdorf sichergestellt. Gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 für die mittlere Gefahr der Brandausdehnung mit 3.200 l/min über zwei Stunden. Die Löschwasserversorgung hat grundsätzlich aus dem Trinkwassernetz zu erfolgen. Sofern das aus dem Leitungsnetz zu entnehmende Löschwasser der erforderlichen Menge nicht entspricht, werden zusätzlich noch unabhängige Löschwasserentnahmestellen in Form von z.B. Bohrbrunnen oder Zisternen angelegt.

Über einen Stichweg in Verlängerung der Planstraße E wird ein, am nördlichen Rand des Plangebiets vorhandener, landwirtschaftlicher Beregnungsbrunnen erschlossen, der künftig als Löschwasserbrunnen genutzt werden soll. Der Brunnen weist einen für das Gebiet außergewöhnlich hohen Wasserstand von nur ca. 6 m unter Gelände auf. Andere Löschwasserbrunnen weiter westlich im Gewerbepark haben hingegen einen Wasserstand von ca. 25 m unter Gelände und sind daher sehr viel aufwendiger in der Unterhaltung.

Zweiter baulicher Rettungsweg

Die Arbeitsgemeinschaft der Leiter der Berufsfeuerwehren (AGBF) hat eine Hilfsfrist von 9,5 Minuten (1,5 Min. Gesprächs- und Dispositionszeit und 8 Min. Eintreffzeit) ausgegeben. Diese Hilfsfrist wird aktuell als Stand der Technik angesehen.

Nach dem 2019 neu aufgestellten Feuerwehrbedarfsplan der Stadt Burgdorf und aktuellen Erkenntnissen werden innerhalb dieser Hilfsfrist Feuerwehrrkräfte z.B. der Ortsfeuerwehr Schillerslage das Plangebiet erreichen. Die Anfahrtszeit der Drehleiter kann innerhalb der Hilfsfrist nicht gewährleistet werden.

Oberhalb der Rettungshöhe die mit Trag-/Steckleitern erreicht wird (7,20 m), kann ein bauordnungsrechtlich erforderlicher zweiter Rettungsweg daher nicht über Rettungsgeräte der Feuerwehr führen.

6 Städtebauliche Konzeption

Mit der Entwicklung des 3. Abschnitts wird das Gesamtkonzept des Gewerbeparks fortgesetzt. Die Lise-Meitner-Straße (Planstraßen A) und die Otto-Hahn-Straße (Planstraßen B) sollen zur Erschließung von gewerblichen Bauflächen weiter nach Osten verlängert werden. Am östlichen Ende werden die Planstraßen A4 und B4 durch die Planstraße G zu einer Ringstraße verbunden. Mit der Herstellung der Planstraße G wird es möglich den bisherigen provisorischen Ringschluss am östlichen Rand des 2. Abschnitts des Gewerbeparks zu einer Fuß-/Radwegverbindung zwischen Marris-Mühlen-Weg und Unterführung B 188 zurückzubauen. Die Planstraßen D und F erschließen als Stichstraßen die nördlich der Planstraße A4 gelegenen Bauflächen.

Das bisherige Gesamtkonzept des Gewerbeparks wird mit dem 3. Abschnitt nach Osten bis an die Straße 'Am Güterbahnhof' erweitert. Im Hinblick auf die Belange der Trinkwassergewinnung (s. Kapitel 4.4.1) wird dabei berücksichtigt, dass die Gewerbegebiete einen Abstand von mindestens 200 m zu den Trinkwasserbrunnen östlich der Bahnlinie einhalten.

Weiter wurde bei dem städtebaulichen Konzept berücksichtigt:

- Die bereits in den realisierten Abschnitten vorgenommene Zonierung der Gewerbeflächen, kleine Grundstückstiefen im Süden größere im Norden, wird fortgesetzt.
- Eine verkehrliche Anbindung an die Straße 'Am Güterbahnhof' erfolgt nur für Fußgänger und Radfahrer. Aufgrund der geringen Ausbaubreite von 4,5 -5 m ist die Straße 'Am Güterbahnhof' nicht zur Erschließung eines Gewerbegebietes geeignet. In dem Straßenabschnitt, der östlich des Gewerbeparks verläuft, gibt es zudem ein Durchfahrtsverbot für den LKW-Verkehr.
- Die Fuß-/Radwegverbindung in Verlängerung der Planstraße F soll so gestaltet werden, dass sie als Not-Zu-/abfahrt für den Kfz-Verkehr genutzt werden kann. Denn für den Kfz-Verkehr ist der Gewerbepark Nordwest nur über den Kreisverkehrsplatz (KVP) an der Schillerslager Straße (B 443) an das öffentliche Straßenverkehrsnetz angeschlossen. Bei Bauarbeiten an dem KVP oder im Notfall besteht für größere Fahrzeuge keine andere Zufahrtsmöglichkeit. Die in Verlängerung des Marris-Mühlen-Wegs vorhandene Fuß-/Radweg-Unterführung unter der B 188 hat nur eine Durchfahrtshöhe von ca. 2,5 m und ist daher auch im Notfall nicht für LKW nutzbar. Daher soll diese Notzu-/abfahrt zum Gewerbepark von der Straße 'Am Güterbahnhof' eingerichtet werden.
- Östlich der Planstraße A4 soll eine öffentliche Grünfläche festgesetzt werden, die es später ggf. ermöglicht die Planstraße A bis zur Straße 'Am Güterbahnhof' zu

verlängern (Bebauungsplanänderung und breiterer Ausbau der Straße 'Am Güterbahnhof' wären erforderlich).

- Zwischen der Straße 'Am Güterbahnhof' und dem östlichen Rand der Gewerbegebiete soll in der öffentlichen Grünfläche ein Fuß-/Radweg hergestellt werden, der parallel zur Straße 'Am Güterbahnhof' verläuft und an die vorhandene Fuß-/Radwegunterführung unter der B 188 (Verlauf parallel zur Straße 'Am Güterbahnhof' bis zum Weg Wolfskuhlen nördlich der B 188) sowie die vorhandene Fuß-/Radwegüberquerung der Bahnlinie anbindet.
- In der breiten öffentlichen Grünfläche südlich der Gewerbegebiete soll, in ähnlicher Weise wie südlich der realisierten Abschnitte des Gewerbeparks, eine Fuß-/Radwegverbindung hergestellt werden.
- Nördlich der Gewerbegebiete soll im Übergang zu den Ausgleichsflächen der Straßenbauverwaltung südlich der B 188 eine Gestaltung des Ortsrandes mit Gehölzen erfolgen.
- Westlich des Plangebiets verläuft die Fuß-/Radverbindung in Verlängerung des Marris-Mühlen-Wegs zur B 188 Unterführung. Diese Wegeverbindung ist für die wohnortnahe Erholungsnutzung der Weststadt bedeutsam. Die Fläche der Wegeverbindung soll durch die am westlichen Plangebietsrand vorgesehene Grünfläche etwas verbreitert werden, so dass künftig beidseitig des Weges Gehölze angepflanzt werden können.
- In Verlängerung der Planstraße E soll zu einem vorhandenen Brunnen eine Feuerwehrezufahrt hergestellt werden, damit die Feuerwehr diesen Brunnen zur Löschwasserversorgung nutzen kann.

7 Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Der größte Teil der Flächen im Geltungsbereich wird als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Von den in § 8 Abs. 2 BauNVO genannten allgemein in Gewerbegebieten zulässigen Nutzungen sollen nicht alle Nutzungen in den Gewerbegebieten zulässig sein.

- Mit den textlichen Festsetzungen 1.1.1 und 1.1.3 werden Einzelhandelsbetriebe, selbständige Lagerplätze und Bordelle aus dem Zulässigkeitskatalog ausgeschlossen. Der Ausschluss dieser Nutzungsunterarten erfolgt nach § 1 Abs. 9 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO (besondere städtebauliche Rechtfertigung s. Kapitel 7.1.1 Nutzungsbezogene Differenzierung ... Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben und Kapitel 7.1.2 Nutzungsbezogene Differenzierung ... Ausschluss von selbständigen Lagerplätzen und Bordellen. Mit dem zweiten und dritten Satz der textlichen Festsetzung 1.1.1 werden für besondere Einzelhandelsbetriebe bzw. Verkaufsstätten Ausnahmen von dem Ausschluss eröffnet.
- Mit der textlichen Festsetzung 1.1.2 werden Tankstellen unter Anwendung des § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen. Dieser Ausschluss erfolgt im Hinblick auf die Verkehrserzeugung durch Tankstellen. Tankstellen sollen andernorts im Stadtgebiet direkt an den Hauptverkehrsstraßen errichtet werden. Auch im Hinblick den Verkauf von wassergefährdenden Betriebsstoffen für Kraftfahrzeuge sollen Tankstellen im Plangebiet nicht zulässig sein, siehe dazu auch Kapitel 7.1.5 Wassergefährdungsbezogene Differenzierung ... Einschränkungen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen. Dort auch Ausführungen zum Ausschluss von Betriebstankstellen (textlicher Festsetzung 1.4.1 b) Satz 2).

Weiterhin sollen nicht alle in § 8 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen Bestandteil der Gewerbegebiete werden.

- Mit der textlichen Festsetzung 1.1.4 werden Vergnügungsstätten und Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke unter Anwendung des § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen. Diese Nutzungen werden im Hinblick auf die bevorzugt gewünschte Ansiedlung von Gewerbebetrieben ausgeschlossen.

Weitere Differenzierungen der zulässigen Art der baulichen Nutzungen erfolgt unter Anwendung des § 1 Abs. 4 BauNVO nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften.

- Mit der textlichen Festsetzung 1.2 werden Beherbergungsbetriebe und Betriebswohnungen in den am stärksten von Verkehrslärm belasteten Gewerbegebieten GE 10A, GE 10B und GE 11 ausgeschlossen. Diese Einrichtungen haben ein besonderes Bedürfnis nach ungestörter Nachtruhe, welches in den beiden genannten Gewerbegebieten nur schwerlich erfüllt werden kann. (Begründung s. Kapitel 7.4.2). Mit dem zweiten Satz der textlichen Festsetzung 1.2.2 wird für Einzelfälle eine Ausnahme von dem Ausschluss der Betriebswohnungen eröffnet. Diese Ausnahme bezieht das GE 10B, dass auch durch Geruchsimmissionen belastet ist (s. Kapitel 7.1.6), nicht mit ein.
- Mit der textlichen Festsetzung 1.3 werden die Gewerbegebiete des Plangebiets im Hinblick auf das Schallemissionsverhalten der zulässigen Betriebe gegliedert (Begründung s. Kapitel 7.1.4 Emissionsbezogene Differenzierung ... Emissionskontingente zum Schutz der Wohnbebauung in der Umgebung).
- Mit der textlichen Festsetzung 1.4 erfolgt eine Gliederung im Hinblick auf den Umgang der Betriebe mit wassergefährdenden Stoffen (Begründung s. Kapitel 7.1.5 Wassergefährdungsbezogene Differenzierung ... Einschränkungen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen). Diese Gliederung erfolgt im Verhältnis zu anderen Gewerbegebieten im Stadtgebiet, die außerhalb des Plangebiets / des Trinkwassergewinnungsgebietes liegen (z.B. Gewerbegebiete Hülptingsen).

7.1.1 Nutzungsbezogene Differenzierung der Art der baulichen Nutzung - Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben

Im Sinne des 2007 vom Rat der Stadt Burgdorf beschlossenen und 2019 fortgeschriebenen Einzelhandelskonzeptes werden Einzelhandelsbetriebe in den Gewerbegebieten ausgeschlossen (textliche Festsetzung 1.1.1 Satz 1). Damit wird das Ziel verfolgt, Einzelhandelsbetriebe an anderen Standorten im Stadtgebiet zu bündeln, um zum einen eine Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr auf diese Standorte zu konzentrieren und zum anderen den Individualverkehr durch Synergieeffekte zu reduzieren. Insbesondere sollen Einzelhandelsbetriebe im Bereich der historisch gewachsenen Innenstadt angesiedelt werden. Der Erhalt und die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt ist von allgemeinem Interesse für die Stadt Burgdorf und wurden in den vergangenen Jahren z.B. durch den Stadtstraßenumbau nach Fertigstellung der B 188 Ortsumgehung mit großem finanziellem Aufwand verfolgt.

Mit dem Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben wird auch das Ziel verfolgt, das produzierende Gewerbe oder andere Betriebe, die auf Standorte in Gewerbegebieten angewiesene sind, vor Verdrängung zu schützen.

Eine Ausnahme von dem Einzelhandelsausschluss wird eingeräumt für den in Gewerbegebieten typischen Kraftfahrzeug(teile)-Einzelhandel (textliche Festsetzung 1.1.1 Satz 2). Diese Betriebe sollen auch als selbständiger Einzelhandelsbetrieb zulässig bleiben.

Eine weitere Ausnahme von dem Einzelhandelsausschluss wird eingeräumt für Verkaufsstätten, die einer anderen gewerblichen Nutzung zugeordnet sind – sogenanntes 'Handwerkerprivileg' oder 'Annexhandel' (textliche Festsetzung 1.1.1 Satz 3). Die genannte Bedingung der räumlichen und funktionalen Zuordnung ist neben der Zuordnung in der Örtlichkeit so zu verstehen, dass Produkte angeboten werden, die in dem betreffenden Betrieb herstellt oder weiterverarbeitet wurden (eigene Wertschöpfung in dem Betrieb).

Die zweite genannte Bedingung der deutlichen Unterordnung unter den Hauptbetrieb beinhaltet sowohl die Unterordnung in räumlicher Sicht wie auch im Hinblick auf den wirtschaftlichen Betriebszweck. Mit dem Begriff der deutlichen Unterordnung wird eine Unterordnung verstanden, die eher bei max. $\frac{1}{4}$ als bei $\frac{1}{2}$ liegt.

In Zusammenhang mit Handwerks-/Dienstleistungsbetrieben soll auch ermöglicht werden, dass in begrenztem Umfang Produkte angeboten werden, die nicht in dem Betrieb hergestellt werden, aber in direktem Zusammenhang mit der angebotenen Leistung stehen. Dies könnten z.B. sein: eine Möbeltischlerei die Holzpflegeprodukte verkauft, ein Malereibetrieb der spezielle Farben verkauft, ein Wach- und Sicherheitsdienst der Alarmanlagen verkauft. Bei diesen kleinen Einzelhandelstätigkeiten handelt es sich in der Regel nicht um selbständige Verkaufsstätten, sondern um unselbständige Verkaufsstätten, die zu dem Hauptbetrieb gehören und im engeren Sinne keine Einzelhandelsbetriebe darstellen. Bei Verkaufsstätten, die einem anderen Betrieb zugeordnet sind, kann es sich jedoch auch um selbständige Funktionseinheiten und damit Einzelhandelsbetriebe handeln, wenn sie z.B. über einen eigenen Eingang und vom Hauptbetrieb unabhängige Öffnungszeiten verfügen. Diese Betriebe werden von der Ausnahmeregelung erfasst, sofern die o.g. Kriterien der räumlichen und funktionalen Zuordnung und der deutlichen Unterordnung unter den Hauptbetrieb erfüllt sind.

7.1.2 Nutzungsbezogene Differenzierung der Art der baulichen Nutzung - Ausschluss von selbständigen Lagerplätzen und Bordellen

Lagerplätze führen in der Regel zu einer Abwertung des Erscheinungsbildes der näheren Umgebung. Im Hinblick auf eine attraktive, kundenorientierte Gestaltung des Gewerbeparks werden Lagerplätze als selbständige bauliche Anlagen daher ausgeschlossen (s. textliche Festsetzung 1.1.3). Selbständige Lagerplätze sind zudem meist mit einer geringen Arbeitsplatzdichte verbunden und entsprechen somit auch nicht der Zielsetzung, in dem stadtnahen Gewerbegebiet eine hohe Arbeitsplatzdichte zu erreichen.

Von dem Ausschluss selbständiger Lagerplätze sind konkret betroffen z.B. Lagerplätze für Baumaterialien sowie Schrottplätze und Verkehrshöfe (Containerabstellplätze) von Speditionsbetrieben. Diese Betriebe können sich – sofern sie nicht nur in einem Industriegebiet zulässig sind – z.B. in den Gewerbegebieten Hülptingsen ansiedeln. Zulässig bleiben Lagerplätze als unselbständige bauliche Anlage eines Betriebes, z.B. untergeordnetes Baustofflager eines Handwerksbetriebes. Diese müssen dem Hauptbetrieb funktional zugeordnet und räumlich untergeordnet sein.

Im Hinblick auf ein attraktives Gesamtbild und die Verhinderung von Trading-Down-Effekten werden auch Bordelle und vergleichbare Betriebe, die nach der Rechtsprechung zu den Gewerbebetrieben zählen, ausgeschlossen (s. textliche Festsetzung 1.1.3).

7.1.3 Lärmimmissionsbezogene Differenzierung der Art der baulichen Nutzung

Zur Begründung des Ausschlusses von Beherbergungsbetrieben (s. textliche Festsetzung 1.2.1) und Betriebswohnungen (s. textliche Festsetzung 1.2.2) in den am stärksten von Verkehrslärm beeinträchtigten Gewerbegebieten GE 10A, GE 10B und GE 11 siehe Kapitel 7.4.2 in dem auch die textliche Festsetzung 4.2 zum baulichen Schallschutz von Betriebswohnungen und Beherbergungsbetrieben erläutert wird.

7.1.4 Lärmemissionsbezogene Differenzierung der Art der baulichen Nutzung - Emissionskontingente zum Schutz der Wohnbebauung in der Umgebung

Zum Schutz der Wohnbebauung in der Umgebung des Plangebiets vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind Maßnahmen erforderlich. Zur genaueren Bestimmung dieser Schallschutzmaßnahmen wurde ein schalltechnisches Gutachten eingeholt (GTA 2020). Neben der bereits im Gesamtkonzept des Gewerbeparks berücksichtigten Maßnahme '60 m breite Abstands-/Grünfläche zum südlich angrenzenden Wohngebiet' empfiehlt das Schallgutachten die Festsetzung von Geräusch-Emissionskontingenten für die Gewerbegebiete (s. textliche Festsetzung 1.3.1).

Die zulässigen Emissionskontingente und auch die richtungsbezogenen Zusatzkontingente wurden nach DIN 45691 'Geräuschkontingenterung' ermittelt. Die Vorgehensweise ist in GTA 2020 im Kapitel 4.4.2 (S. 22 f.) beschrieben. Das Geräusch- oder Emissionskontingent (L_{EK}) beschreibt gemäß DIN 45691 den Schallleistungspegel je 1 m² Grundstücksfläche.

In der nachfolgenden Abbildung aus GTA 2020 (Anlage 2.2) sind die Teilflächen, denen Emissionskontingente zugeordnet wurden zu erkennen. Im Bereich der Teilflächen GE 13A und GE 13B weicht die Bezeichnung der Teilflächen von den im Bebauungsplan festgesetzten einzelnen Gewerbegebieten ab. Die Teilfläche GE 13B wurde im Rahmen der weiteren Ausarbeitung der Festsetzungen in das GE 14 einbezogen. Die Emissionskontingente sind als Tag/Nachtwert in dB(A) mit z.B. 62/47 angegeben. Die Immissionsorte, die für die Berechnung der Emissionskontingente maßgeblich waren, sind in der Abbildung mit IP03, IP04 usw. angegeben.

Bei der Ermittlung und Festsetzung der Geräusch-Emissionskontingente wurde berücksichtigt, dass für das GE 11 keine Einschränkungen des Geräuschemissionsverhaltens festgesetzt werden sollen. Es erfolgt somit eine Gliederung im Sinne des § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO innerhalb des Plangebiets. Zudem gibt es auch andernorts im Stadtgebiet Gewerbegebiete ohne einschränkende Festsetzungen zum Geräuschemissionsverhalten der Betriebe (z.B. Gewerbegebiete Hülptingsen).

Die Gliederung der Teilflächen des Gewerbegebiets hinsichtlich des Emissionsverhaltens der zulässigen Betriebe berücksichtigt, dass die resultierenden Geräuscheinwirkungen aus allen Teilflächen und aus der Vorbelastung die Immissionsrichtwerte der TA Lärm sowie die Orientierungswerte der DIN 18005 'Schallschutz im Städtebau' (beide für Allgemeine Wohngebiete tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A)) an den betrachteten Immissionsorten einhalten werden. Sofern die Immissionsricht-/ Orientierungswerte an den Immissionsorten bereits durch vorhandene und plangegebene Vorbelastung ausgeschöpft bzw. um weniger als 1 dB unterschritten werden, wurde bei der Festlegung der Emissionskontingente darauf geachtet, dass sich die rechnerische Gesamtbelastung um weniger als 1 dB gegenüber der rechnerischen Vorbelastung erhöht. Somit ergeben sich in der Summe an den Immissionsorten IP01, IP02⁵ und IP03 geringfügige Überschreitungen der Immissionsricht-/ Orientierungswerte von weniger als 0,5 dB(A). Diese rechnerische Erhöhung des Beurteilungspegels „um nicht mehr als 1 dB führt dazu, dass sich bezogen auf den Akzeptor [am Immissionsort] bei Richtwertüberschreitungen nur eine im Sinne der TA Lärm nicht relevante Zusatzbelastung ergibt. Damit wird auf der Ebene der Bauleitplanung dafür gesorgt, dass jene Betriebe künftig genehmigt werden können, die auch bei der Durchführung der sog. Prüfung im Regelfall gemäß TA Lärm genehmigungsfähig wären“ (GTA 2020, S. 15)⁶.

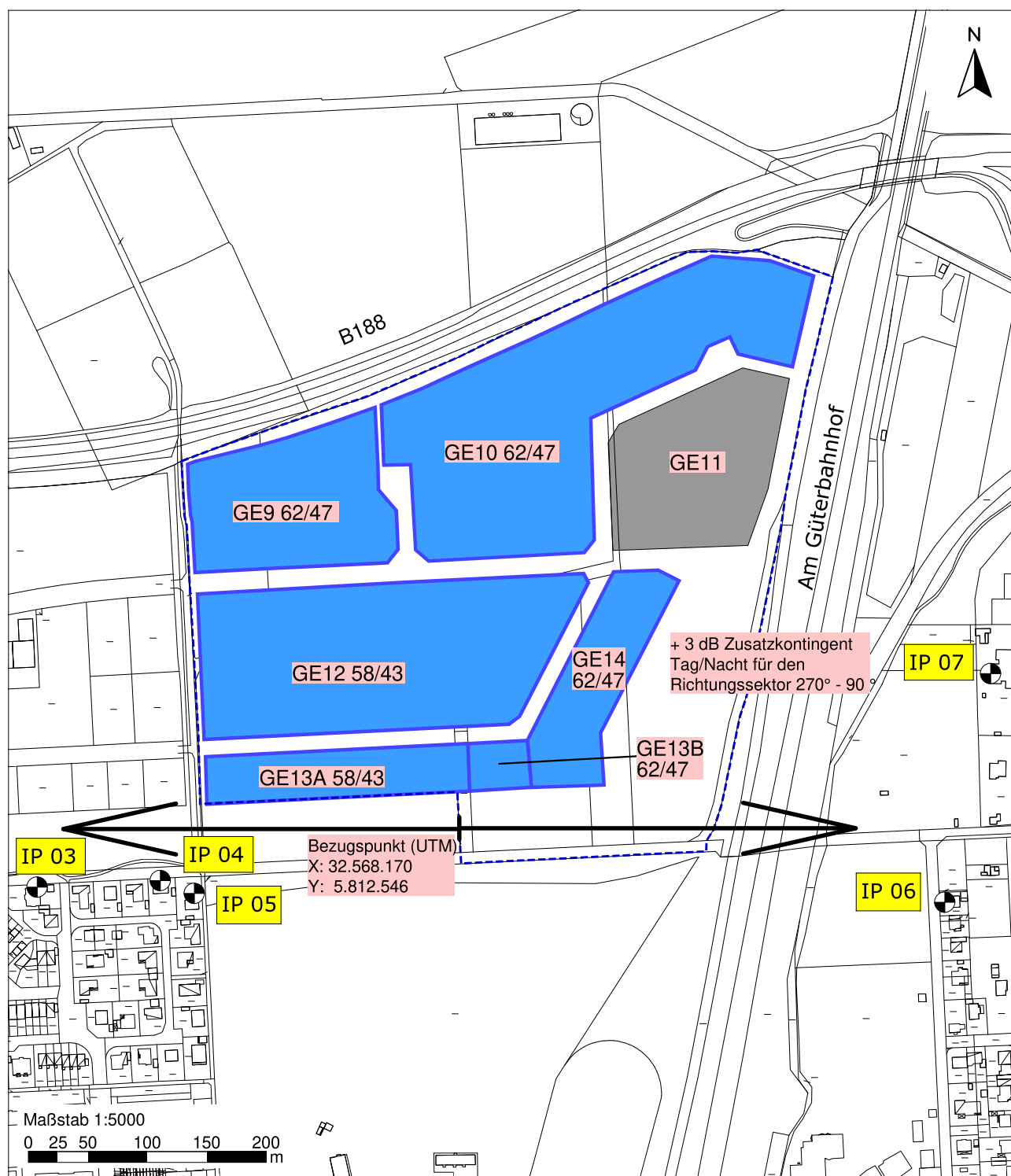
Hingewiesen sei noch darauf, dass bei der Ermittlung der Geräuschkontingente gemäß DIN 45691 keine Ausbreitungsdämpfung durch z.B. den Boden oder Hindernisse angerechnet wird. Diese Faktoren sind erst bei der Beurteilung von konkreten Nutzungen im Baugenehmigungsverfahren nach Abschnitt 5 i.V.m. Anhang A2 der DIN 45691 zu berücksichtigen. Insofern wären Schallhindernisse auch erst im Genehmigungsverfahren einzubeziehen, und zwar in der Form, dass Schallhindernisse eine größere Schallleistung des gewerblichen Betriebs gestatten.

⁵ IP01 (Milanweg 27) und IP02 (Habichtshorst 12) befinden sich westlich von IP03 und sind in der obigen Abbildung nicht zu erkennen.

⁶ In der TA Lärm Abschnitt 3.2.1 Prüfung im Regelfall heißt es im Absatz 3, dass „... für die zu beurteilende Anlage die Genehmigung wegen einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte ... aufgrund der Vorbelastung auch dann nicht versagt werden [soll], wenn dauerhaft sichergestellt ist, dass diese Überschreitung nicht mehr als 1 dB(A) beträgt.“

**GTA**

B-Plan Nr. 0-78/2, Gewerbepark Northwest, 3. Abschnitt Schalltechnische Untersuchung



Projekt: B-Plan Nr. 0-78/2
Gewerbepark Northwest, 3. Abschnitt
Stadt Burdorf

Darstellung: Flächen des Plangebiets mit
Emissionskontingenten in dB(A)
Tag/Nacht

Projekt-Nr.: B0052001
Datum: 20.08.2020
Anlage: 2.2

Zeichenerklärung

- Emissionskontingent
- Gewerbegebiet unkontingiert
- Immissionsort

7.1.5 Wassergefährdungsbezogene Differenzierung der Art der baulichen Nutzung - Einschränkungen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Das Plangebiet liegt, wie in vorangehenden Kapiteln (z.B. Kapitel 4.1 u. 4.4.1) bereits berichtet, im Trinkwassergewinnungsgebiet 'Radhop'. Im Hinblick auf die Trinkwassergewinnung ist die Zulässigkeit von Betrieben, die mit wassergefährdenden Stoffen umgehen, bereits in den ersten beiden Abschnitten des Gewerbeparks eingeschränkt worden. Im 3. Abschnitt erfolgt dies ebenfalls mit der textlichen Festsetzung 1.4.1. Die Definition wassergefährdender Stoffe erfolgt in Bezug auf die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV). Diese hat im Jahr 2017 die Verwaltungsvorschrift wassergefährdende Stoffe (VwVwS) sowie die Niedersächsische Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (Anlagenverordnung, VAwS) ersetzt.

- Mit der textlichen Festsetzung 1.4.1 a) werden Betriebe, deren Hauptzweck die Herstellung oder der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist, ausgeschlossen. Diese Produktionsbetriebe sollen sich andernorts im Stadtgebiet in Gewerbegebieten die nicht im Einzugsbereich der Trinkwasserbrunne liegen ansiedeln, z.B. in den Gewerbegebieten in Hülptingen.
- Gleiches gilt für die mit der textlichen Festsetzung 1.1.2 ausgeschlossenen Tankstellen. Der Ausschluss dieser Betriebe erfolgt jedoch nicht nach § 1 Abs. 4 BauNVO als Gliederung, sondern als Nutzungsbezogene Differenzierung der Art der baulichen Nutzung nach § 1 Abs. 5 BauNVO (s. Kapitel 7.1).
(Zu Betriebstankstellen s. letzter Spiegelstrich in diesem Kapitel.)
- Mit der Festsetzung 1.4.1 b) Satz 1 wird klargestellt, dass der sonstige Handel mit wassergefährdenden Stoffen sowie die Verarbeitung und Verwendung wassergefährdender Stoffe zulässig ist, wenn dabei Anforderungen an die Lagerung der wassergefährdenden Stoffe eingehalten werden, wie sie in einem Trinkwasserschutzgebiet gelten. Diese Anforderungen richten sich nach der AwSV Kapitel 3 Abschnitt 5 'Anforderungen an Anlagen in Schutzgebieten und Überschwemmungsgebieten' (§ 49 AwSV). Nicht zulässig sind demnach folgende Anlagen zur 'losen' Lagerung wassergefährdender Stoffe - Gliederung entsprechend der Wassergefährdungsklassen (WGK), siehe § 39 AwSV:

WGK 1	WGK 2	WGK 3
-	oberirdische Anlage > 100 m³ bzw. t	oberirdische Anlage > 1 m³ bzw. t
unterirdische Anlagen > 1.000 m³ bzw. t	unterirdische Anlagen > 10 m³ bzw. t	unterirdische Anlagen > 0,22 m³ bzw. 0,2 t

Zudem sind **Anlagen mit Erdwärmesonden** unzulässig, sofern als Wärmeträgermedien wassergefährdende Stoffe im Sinne der AwSV verwendet werden. Als nicht wassergefährdende Wärmeträgermedien kommen z.B. CO₂ oder Wasser in Betracht (s. Kapitel 5.3).

Weiter sind bei der Verarbeitung, Verwendung und Lagerung wassergefährdender Stoffe in kleineren Mengen als in der obigen Tabelle genannt, die Anlagen mit Rückhalteeinrichtungen auszustatten, siehe § 49 Abs. 3 AwSV. Die Anforderungen an Rückhalteeinrichtungen gelten auch für Fass- und Gebindelager und für den Umgang mit gasförmigen wassergefährdenden Stoffen, nicht jedoch für feste wassergefährdende Stoffe. Für feste Stoffe sind die allgemein geltenden Vorschriften nach § 26 AwSV anzuwenden.

In Abstimmung mit der Wasserbehörde bei der Region Hannover kann ggf. eine Befreiung (§ 31 BauGB) von der Festsetzung 1.4.1 b) unter Berücksichtigung von § 49 Abs. 4 AwSV erteilt werden.

- Mit der Festsetzung 1.4.1 b) Satz 2 werden, über die in Satz 1 festgesetzten Einschränkungen hinausgehend, Betriebstankstellen ausgeschlossen, sofern mit ihnen Kraftfahrzeuge (Kfz) mit wassergefährdenden Treibstoffen versorgt werden sollen. Betriebstankstellen mit nicht wassergefährdenden Stoffen, wie z.B. Wasserstoff bleiben zulässig.

Die Festsetzung 1.4.1 b) Satz 2 erfolgt zum Schutz der Trinkwassernutzung, denn der Ausschluss von Tankstellen (s. textliche Festsetzung 1.1.2 sowie Kapitel 7.1) führt nicht dazu, dass auch Betriebstankstellen ausgeschlossen sind. Betriebstankstellen fallen nicht unter den städtebaulichen Begriff der Tankstelle (Verkauf von Betriebsstoffen für Kfz), denn Betriebstankstellen sind bauplanungsrechtlich als Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) einzuordnen.

Der Ausschluss von Betriebstankstellen mit wassergefährdenden Kfz-Treibstoffen stellt keine erhebliche Einschränkung der Nutzungsmöglichkeiten für Gewerbebetriebe dar. Denn Betriebstankstellen werden, aufgrund der hohen Umweltauflagen, nur noch selten errichtet, z.B. bei großen Speditionen oder anderen Verkehrsbetrieben. Diese Betriebe sind, auch aufgrund des häufig bereits in der Nachtzeit beginnenden Verkehrs, besser in den Gewerbegebieten in Hülptingsen unterzubringen.

7.1.6 Geruchsimmissionsbezogene Differenzierung der Art der baulichen Nutzung

Nördlich des Plangebiets jenseits der B 188 befindet sich an der Straße 'Wolfkuhlen' ein Schweinestall. Vom Geltungsbereich ist dieser Stall ca. 125 m entfernt, siehe Abbildung in Kapitel 3. Insbesondere von diesem Stall gehen unangenehme Geruchsbelastungen aus, die auch in das Plangebiet hineinwirken.

Zur Beurteilung der Geruchseinwirkungen wurde eine gutachtliche Stellungnahme eingeholt (TÜV 2022). In dieser wurden neben dem zuvor genannten Schweinestall, der mit Erweiterungsmöglichkeiten berücksichtigt wurde (s. TÜV 2022, S. 28), die folgenden weiteren Anlagen betrachtet:

- Keksfabrik Georg Parlasca, Vor dem Celler Tor 49,
- Pferdehaltung der Lebenshilfe Burgdorf im Umfeld der Keksfabrik,
- Großküche, Lise-Meitner-Str. 17 (zzt. in Bau),
- Reiterhof Wolfskuhlen, Wolfkuhlen 1,
- Burger King, Lise-Meitner-Str. 1,
- Hotel Déjanil, Lise-Meitner-Str. 7,
- Hotel Restaurant Ayan, Otto-Hahn-Str. 15A.

Die drei genannten Restaurant-/Hotel-Betriebe waren für die Immissionsprognose nicht maßgeblich. Die Immissionsprognose der relevanten Anlagen ergab das in der nachfolgenden Abbildung (TÜV 2022, S. wiedergegebene Bild der Geruchsgesamtbelastungen).

Entsprechend der Geruchsimmissionsprognose ist festzustellen, dass es im gesamten Plangebiet zu Geruchsbelastungen kommen kann, die insbesondere von dem Schweinestall ausgehen. Dies bestätigen auch Berichte der Anwohner des südwestlich vom Plangebiet liegenden Wohngebiets 'Schäferkamp'.

Der für Gewerbegebiete bzw. Betriebswohnungen in Gewerbegebieten maßgebliche Geruchsimmissionswert von 15 % Jahresstunden wird nur am nordöstlichen Rand des Plangebiets überschritten. Entlang der Isoline des Geruchsimmissionswertes von 15 % Jahresstunden erfolgte die Abgrenzung zwischen den Gewerbegebieten GE 10A und GE 10B. Nur im GE 10B werden mit der textlichen Festsetzung 1.5.1 (Satz 1) Nutzungen die dem ständigen Aufenthalt von Personen dienen ausgeschlossen. Damit ist die Errichtung von z.B. Bürogebäuden, Werkstätten und Sozialräumen im GE 10B nicht möglich. Zulässig bleiben aber z.B. Lagerräume. Im Hinblick darauf, dass ein Zuschnitt der Grundstücke zu erwarten ist, der nur im nördlichen Teil Flächen im GE 10B umfasst und im südlichen Teil Flächen im GE 10A bleiben viele Gewerbebetriebe die neben Lagerflächen im Norden auch Werkstatt- und Büroflächen im Süden umfassen möglich.

Mit der textlichen Festsetzung 1.5.1 (Satz 2) wird eine Ausnahmemöglichkeit eröffnet, die sich im Wesentlichen auf eine veränderte Geruchsimmissionssituation bei Nutzungsaufgabe eines relevanten Betriebs bezieht. Darüber hinaus wäre ggf. durch eine geruchsabschir-

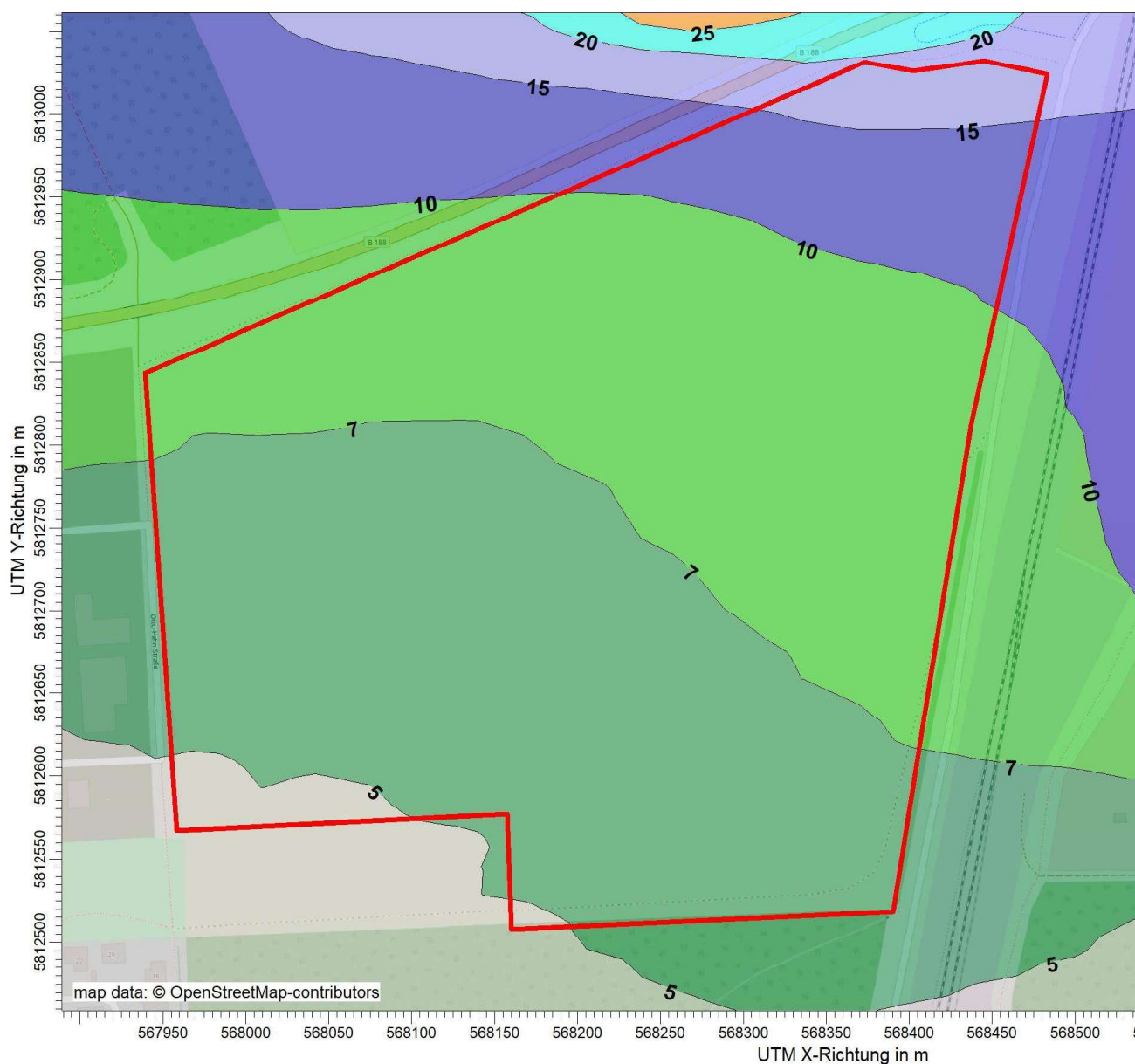


Abbildung 6-6: Geruchsgesamtbelastung - Isolinien
in [%] der Jahresstunden Geruch

mende Bebauung oder eine über Lüftungsanlagen von Süden erfolgende Zuluftzufuhr auch ein unterschreiten des Geruchsimmissionswertes von 15 % Jahresstunden möglich.

7.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt über die **Grundflächenzahl** (GRZ) und die **Baumassenzahl** (BMZ). Die Baumassenzahl gibt an, wie viel Kubikmeter Baumasse je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Im Zusammenspiel mit der Festsetzung der maximalen Höhe (s.u.) werden über die BMZ die maximal möglich Gebäudevolumina begrenzt. Im Hinblick auf das südwestlich des Plangebiets gelegene Wohngebiet und die Entwicklung der südlichen und östlichen Grünflächen im Plangebiet für Zwecke der wohnortnahen Erholung werden die Baumassenzahlen / die Gebäudevolumina in den Baugebieten südlich der Planstraßen B4 und östlich der Planstraße G niedriger festgelegt als in den übrigen Baugebieten.

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,6 sowie die Baumassenzahlen von 7,0, 6,0, 5,0 oder 4,2 bleiben unter den Orientierungswerte für Obergrenzen in Gewerbegebieten (GRZ 0,8 und BMZ 10,0) des § 17 BauNVO. Dies entspricht den Zielsetzungen, dass zum einen die Entwicklung des Gebiets nicht dazu dienen soll große Logistikbetriebe anzusiedeln und zum anderen durch eine aufgelockerte Bebauung und die Begrünung der Baugrundstücke ein positives Erscheinungsbild des Gewerbeparks erreicht werden soll. Mit der textlichen Festsetzung 2.1 wird die maximal zulässige Versiegelung auf 80 % der Baugrundstücksflächen beschränkt. Dies entspricht der in § 19 Abs. 4 BauNVO vorgegebenen maximalen Grundflächenzahl.

Mit der Festsetzung von maximalen Höhen in der Planzeichnung erfolgt eine zusätzliche Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung. In den Gewerbegebieten GE 9, GE 10A, GE 10B, GE 11 und GE 12 wird die maximale **Höhe baulicher Anlagen** auf 15 m, im östlichen Gewerbegebiet GE 14 auf 12 m und in dem südlichen Gewerbegebiet GE 13 auf 10 m begrenzt. Damit wird zum einen die Fernwirkung der Gebäude und Anlagen in den nördlich anschließenden Landschaftsraum beschränkt und zum anderen werden die Auswirkungen auf die südwestlich anschließende Wohnbebauung und auf die Grün-/Erholungsflächen im Süden und Osten reduziert.

Mit der textlichen Festsetzung 2.2 wird eine Ausnahmeregelung von den zuvor genannten Höhenbegrenzungen festgesetzt, damit es möglich ist auch bei Ausnutzung der Höhen auf dem Dach z.B. Technikaufbauten, Aufzugschächte oder Treppenaufgänge zu errichten. Werbeanlagen dürfen entsprechend der ÖBV G.2 nicht auf dem Gebäudedach errichtet werden.

Eine weitere Ausnahmeregelung von der Höhenbegrenzung wurde für Mobilfunktürme aufgenommen. Dies erfolgt im Hinblick darauf den Ausbau einer flächendeckende Mobilfunkversorgung zu ermöglichen. Insbesondere in Gewerbegebieten mit den größeren Baukörpern sind Mobilfunkmasten gut untergebracht.

Die Bauweise wird als **abweichende Bauweise** festgesetzt. In der textlichen Festsetzung 2.3 wird die abweichende Bauweise näher bestimmt. Mit der Zulassung von Gebäudelängen über 50 m hinaus soll die Möglichkeit zur Ansiedlung z.B. auch größerer Gewerbebetriebe, wie z.B. Handwerksbetrieben mit größeren Produktionshallen, eröffnet werden.

Bei der Errichtung von Nebenanlagen in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist zu berücksichtigen, dass innerhalb der 2 m breiten Pflanzstreifen mit Ausnahme von Grundstückszufahrten und Grundstückseinfriedungen keine Nebenanlagen zulässig sind (s. textliche Festsetzung 6.1 und Kapitel 7.5).

7.3 Verkehrsflächen

Die Konzeption der verkehrlichen Erschließung des Gewerbeparks wurde bereits in den Kapiteln 5.1 und 6 erläutert. Die festgesetzten **Straßenverkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) der Planstraßen A4 und B4, schließen direkt an die Lise-Meitner-Straße und die Otto-Hahn-Straße im 2. Abschnitt des Gewerbeparks an. Die Breiten der festgesetzten Straßenverkehrsflächen sind für die Herstellung folgender Querschnitte bemessen:

- Planstraße A4: 7 m breite Fahrbahn, beidseitig Parkstreifen mit Baumpflanzungen und beidseitig 2,50 m breite Gehwege,
- Planstraße B4, F und G: 6,50 m breite Fahrbahn, beidseitig 2 m breite Parkstreifen mit Baumpflanzungen und beidseitig 2,00 m breite Gehwege.
- Planstraße E: ähnlich vorgenanntem Querschnitt, aber nur einseitig ein Gehweg.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind in Verlängerung der Planstraßen E und F sowie am nordöstlichen Plangebietsrand festgesetzt.

Die Verkehrsfläche in Verlängerung der Planstraße E mit der besonderen Zweckbestimmung 'Löschwasserversorgung' dient der Erschließung eines am nördlichen Plangebietsrand vorhanden Brunnens, der zur Löschwasserbereitstellung genutzt werden soll (s. Kapitel 5.5). Neben einer 5 m breiten Wegeparzelle wurde eine Bewegungsfläche vor den Brunnen einbezogen.

Die Verkehrsfläche in Verlängerung der Planstraße F mit der besonderen Zweckbestimmung 'Fuß-/Radweg' dient als Verbindung zur Straße 'Am Güterbahnhof'. In der 9 m breiten Wegeparzelle soll ein ca. 6 m breiter Streifen als Baustraße in Schotterbauweise als Notzu-/abfahrt zum Gewerbepark befestigt werden. Innerhalb dieser 6 m soll ein ca. 3 m breiter Fuß-/Radweg ausgebaut werden. Die verbleibenden 3 m dienen zur Versickerung von Niederschlagswasser (s. Kapitel 5.2).

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung am nordöstlichen Plangebietsrand dient der Verlängerung der Fuß-/Radwege, die in der südlichen **und östlichen** Grünfläche geführt werden sollen, bis an die nördlich des Plangebiets vorhandenen Fuß-Radwege (s. Kapitel 7.6.3).

Mit der textlichen Festsetzung 3.1 wird die **Breite der Zufahrten** zu den Baugrundstücken der Gewerbegebiete auf 8 m beschränkt. Damit wird das Ziel verfolgt im Straßenraum ausreichend Platz für Bepflanzungen und Parkplätze zwischen den Zufahrten zu sichern.

7.3.1 Bauverbotszone entlang der B 188

Die 20 m Bauverbotszone nach § 9 FStrG (Bundesfernstraßengesetz) entlang der B 188 überlagert nur die am nördlichen Rand des Plangebiets vorgesehene Grünfläche und nicht die Gewerbegebiete. Der nördliche Rand der Gewerbegebiete GE 9, GE 10A und GE 10B hält überall mindestens einen Abstand von 25 m zum südlichen Fahrbahnrand der B 188 ein.

Mit dem Hinweis H.6 wird auf die Regelungen des § 9 FStrG zur Bauverbotszone verwiesen. Im Einzelfall kann die Landesstraßenbaubehörde Ausnahmen zulassen.

7.4 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrslärm

7.4.1 Baulicher Schallschutz schutzbedürftiger Räume der Betriebsgebäude

Wie bereits in den Kapiteln 4 zur städtebaulichen Ausgangssituation dargestellt befindet sich direkt nördlich des Plangebiets die Hauptverkehrsstraße B 188 und östlich des Plangebiets die Hauptbahnstrecke Lehrte-Celle. Insbesondere von diesen beiden Quellen wirken erhebliche Verkehrslärmemissionen in das Plangebiet hinein. Daher wurde in der schalltechnischen Untersuchung GTA 2020 betrachtet, ob Maßnahmen zum Schutz der geplanten Gewerbegebiete vor Lärmemissionen erforderlich sind. Neben den zuvor genannten Hauptverkehrsstrecken wurden dabei auch die B 443, die ca. 550 m westlich des Plangebiets verläuft, sowie der westliche Teil der Lise-Meitner-Straße und die Straße 'Am Güterbahnhof' östlich des Plangebiets berücksichtigt.

Festgestellt wurde (GTA 2020, Kap 4.5. S. 23 ff.) das erhebliche Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 'Schallschutz im Städtebau' in den Gewerbegebieten zu erwarten sind. Die höchsten Überschreitungen werden parallel zur Bahnlinie am östlichen Rand des GE 10A/10B und des GE 11 auftreten. Dort werden auf Höhe eines 4. Obergeschosses tags und nachts Beurteilungspegel von bis zu 71,5 dB(A) erreicht. Damit werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete von 65 dB(A) am Tag um bis

zu 6,5 dB überschritten und in der Nacht beträgt die Überschreitung des Orientierungswerts von 55 dB(A) dort bis zu 16,5 dB.

Im Weiteren wurde in der schalltechnischen Untersuchung ermittelt, wie mit aktiven Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwänden) die Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm verringert werden könnte. Ergebnis war, dass mit der Errichtung von 3 m hohen Schallschutzwänden die Verkehrslärmimmissionen soweit reduziert werden könnten, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 nur noch um weniger als 5 dB(A) überschritten würden. Dafür wäre die Errichtung einer ca. 900 m langen Schallschutzwand an der Westseite der Bahnlinie und einer ca. 750 m langen Schallschutzwand an der Südseite der B 188 erforderlich (GTA 2020, S. 25).

Die Errichtung von Schallschutzwänden in dieser Dimension würde Kosten von ca. 2 Mio € verursachen. Im Hinblick darauf, dass 'nur' ein Gewerbegebiet entwickelt werden soll, welches in erster Linie der Unterbringung von Lärm verursachenden Nutzungen dient, ist eine solche Investition, wirtschaftlich nicht vertretbar. Zumal davon ausgegangen werden kann, dass durch die Eigenabschirmung der großvolumigen Gewerbebauten und bauliche Schallschutzmaßnahmen auf den Gewerbegrundstücken selbst gute Lösungen zur Unterbringung der lärmempfindlicheren Nutzungen (z.B. Büronutzungen) gefunden werden können.

Mit der zeichnerischen Festsetzung der Außenlärmpegel und der textlichen Festsetzung 4.1 Satz 1 werden Vorgaben zum baulichen Schallschutz von schutzbedürftigen Räumen⁷ entsprechend den Mindestanforderungen der DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau' in den Bebauungsplan aufgenommen. Damit wird sichergestellt, dass zufriedenstellende Arbeitsbedingungen in lärmempfindlicheren Räumen (z.B. Büroräumen) erreicht werden und diese Räume vor unzumutbaren Belästigungen durch den Verkehrslärm geschützt werden.

Mit der textlichen Festsetzung 4.1 Satz 2 wird eine Empfehlung zur Anordnung lärmempfindlicher Räume auf den vom Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseiten getroffen. Durch die Eigenabschirmung der Baukörper kann allgemein eine Pegelminderung um 5 dB erreicht werden. Daher dient eine solche lärmabgewandte Ausrichtung der schutzbedürftigen Räume nicht nur der Aufenthaltsqualität in den Räumen, sondern trägt auch dazu bei kostensparend zu bauen, weil der bauliche Schallschutz an den lärmabgewandten Gebäudeseiten geringer dimensioniert werden kann. Obwohl es sich nur um eine Empfehlung handelt, erscheint die Aufnahme in den Bebauungsplan sinnvoll, damit Vorhabenträger derartige Überlegungen zur Raumanordnung bereits frühzeitig in ihre Überlegungen für eine Bebauung einbeziehen.

Insbesondere bei der Errichtung von Gebäuden am östlichen Rand der Gewerbegebiete GE 10A und GE 11 ist zu erwarten, dass beim Lüften über geöffnete Fenster Gespräche oder Telefonat durch vorbeifahrende Züge gestört werden. Auf eine Festsetzung, die dazu verpflichtet fensterunabhängige Belüftungsanlagen zu errichten, wurde aber verzichtet, weil während der Arbeitszeit über Stoßlüftungen ein Luftwechsel auch bei kurzzeitiger erheblicher Beeinträchtigung durch Verkehrslärm sichergestellt werden kann.

Die Errichtung von baulichen Anlagen, die den festgesetzten Außenlärmpegeln entsprechen, wird zu Mehrkosten bei der Errichtung der Gewerbebetriebe führen. Beispielsweise sind für Büroräume im Bereich des Außenlärmpegels 70 dB in der Regel Fenster der Schallschutzklasse III erforderlich. Standard-Isolierverglasung weist üblicherweise die Schallschutzklasse II oder höher auf. Für Fenster der Schallschutzklasse III ist daher, wenn überhaupt, nur mit einem geringen Aufpreis je m² Fensterfläche zu rechnen⁸. Weil die

⁷ Der in der Festsetzung 4.1 verwendete Begriff 'schutzbedürftige Räume im Sinne der DIN 4109' umfasst grundsätzlich auch Wohnräume. Für die in den Gewerbegebieten ggf. entsprechend § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zulässigen Wohnräume gelten aber die erhöhten Anforderungen der Festsetzung 4.2 an den baulichen Schallschutz.

⁸ Für Betriebswohnungen ergeben sich aus den Anforderungen an den baulichen Schallschutz (textl. Festsetzung 4.2 und Begründung weiter unten) deutlich höhere Mehrkosten. Betriebswohnungen sind in Gewerbegebieten aber generell nur ausnahmsweise zulässig. Somit sind die hohen Kosten für

Mehrkosten nur für schutzbedürftige Räume, wie z.B. Büroräume, anfallen und nicht für Lager- oder Werkstattgebäude werden diese als zumutbar angesehen. Zudem darf entsprechend DIN 4109-2:2018-01 Abschnitt 4.4.5.1 „für die von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandten Gebäudeseiten ... der maßgebliche Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis ... um 5 dB(A) ... gemindert werden“. Darüber hinaus sind in Abstimmung auf die konkret geplante bzw. später vorhandene Bebauung entsprechend der textlichen Festsetzung 4.3 weitere Ausnahmen möglich.

7.4.2 Baulicher Schallschutz von Betriebswohnungen und Übernachtungsräumen in Beherbergungsbetrieben

Nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ist für Gewerbegebiete vorgesehen, dass **Betriebswohnungen** (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter) ausnahmsweise zugelassen werden können. In der schalltechnischen Untersuchung wurde insbesondere hinsichtlich dieser Betriebswohnungen betrachtet, inwieweit im Plangebiet mit Überschreitungen der 'Schwelle zur Gesundheitsgefahr' (tags 70 dB(A), nachts 60 dB(A)) zu rechnen ist (GTA 2020, S. 24). Dabei wurde die Gesamtimmissionsbelastung aus Verkehrs- und Gewerbelärm zugrunde gelegt. Für die Bereiche des Plangebiets in denen die nächtliche Schwelle zur Gesundheitsgefahr von 60 dB(A) Gesamtimmissionen überschritten wird (s. Ergänzungsplan zur textlichen Festsetzung 4.2), sind besondere Regelungen zur Zulässigkeit von Betriebswohnungen erforderlich.

In den am stärksten von Verkehrslärm beeinträchtigten Bereichen des Plangebiets (GE 10A, GE 10B und GE 11) werden Betriebswohnungen ausgeschlossen (s. textliche Festsetzung 1.2.2 Satz 1). Dies ist erforderlich, weil „im Gewerbegebiet GE 11 ... auch unter Berücksichtigung der Eigenabschirmung von Gebäuden größtenteils mit einer Überschreitung der Schwelle zur Gesundheitsgefahr nachts zu rechnen [ist]. Gebäude im Gewerbegebiet GE 10A/10B sind zwei dominierenden Schalleinfallrichtungen ausgesetzt, sodass unter Berücksichtigung der Eigenabschirmung von Gebäuden ebenfalls zum großen Teil mit nächtlichen Überschreitungen der Schwelle der Gesundheitsgefahr gerechnet werden muss“ (GTA 2020, S. 25).

Falls Betriebe, die sich im GE 10A/10B und GE 11 angesiedelt haben, später Bedarf für eine betriebsbezogene Wohnung haben, könnte diese Wohnung ggf. in den anderen Gewerbegebieten des Plangebiets zugelassen werden, in denen Betriebswohnungen nicht ausgeschlossen wurden. Die Betriebswohnungen wären damit noch in der Nähe zum Betrieb aber nicht mehr direkt auf dem Betriebsgelände möglich. Darüber hinaus sind in Abstimmung auf die konkrete geplante Bebauung entsprechend der textlichen Festsetzung 1.2.2 Satz 2 ggf. Ausnahmen von dem Ausschluss der Betriebswohnungen in den Gewerbegebieten GE 10A und GE 11 möglich. Die dafür erforderlichen Lärmabschirmenden Bauwerke und baulichen Schallschutzmaßnahmen sind in Abstimmung auf das konkrete Vorhaben zu bestimmen. Es müssen durch die im Einzelfall schallgutachterlich zu ermittelnden Schallschutzmaßnahmen gesunde Wohnverhältnisse erreicht werden. Die dafür erforderlichen Maßnahmen, gehen über die in der textlichen Festsetzung 4.2 bestimmten Maßnahmen hinaus und lassen sich z.B. aufgrund der zwei Schalleinfallrichtungen im GE 10A nicht allgemein bestimmen. Im GE 10B sind Betriebswohnungen auch aufgrund von Geruchsmissionen ausgeschlossen (textliche Festsetzung 1.5.1, s. Kapitel 7.1.6). Daher wird das GE 10B in die Ausnahmeregelung nicht einbezogen.

Auch in den Gewerbegebieten GE 9, GE 12, GE 13 und GE 14 wird die Schwelle zur Gesundheitsgefahr teilweise überschritten. Die Überschreitungen in diesen Gewerbegebieten können durch die in der textlichen Festsetzung 4.2 unter a) bis d) aufgelisteten baulichen Lärmschutzmaßnahmen jedoch soweit gemindert werden, dass gesunde Wohnverhältnisse erreicht werden können.

In den Gewerbegebieten GE 9, GE 12, GE 13 und GE 14 können Betriebswohnungen daher entsprechend § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden. Dies wird mit

Schallschutzwände auch im Hinblick auf die geringe Anzahl an zu erwartenden Betriebswohnungen nicht gerechtfertigt.

der textlichen Festsetzung 4.2, Satz 1 nur klargestellt. Mit der textlichen Festsetzung 4.2 Satz 2 und der zugehörigen Aufzählung werden schalltechnische Anforderungen an diese Betriebswohnungen und deren Außenwohnbereiche geregelt.

Die textliche Festsetzung 4.2 a) nimmt Bezug zu dem im Ergänzungsplan in rot festgesetzten nächtlichen Gesamtimmissionspegel von 60 dB(A). In den Bereichen, in denen dieser Gesamtimmissionspegel überschritten wird, sind schutzbedürftige Räume von Betriebswohnungen nur auf lärmabgewandten - also von den Verkehrswegen B 188 und der Bahnlinie abgewandten - Seiten von Gebäuden zulässig. In den Bereichen in denen der Gesamtimmissionspegel von 60 dB(A) unterschritten wird, können schutzbedürftige Räume auch auf der lärmzugewandten Gebäudeseite errichtet werden. Mit dem zweiten Satz der Festsetzung wird aber empfohlen eine solche Ausrichtung schutzbedürftiger Wohnräume zu vermeiden.

Auch auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten sind nachts Beurteilungspegel von 51 bis 59 dB(A) durch Verkehrslärm zu erwarten. Damit wird der nächtliche Orientierungswert der DIN 18005 für Mischgebiete (50 dB(A)), den man im Hinblick auf gesunde Wohnverhältnisse für Betriebswohnungen zugrunde legen kann, noch überschritten. Somit sind weitere Schallschutzmaßnahmen erforderlich, die mit den textlichen Festsetzungen 4.2 b) (Vorgaben zum baulichen Schallschutz entsprechend der im Ergänzungsplan festgesetzten nächtlichen Außenlärmpegel) und 4.2 c) (Lüftungsanlagen in Schlafzimmern) geregelt werden. Der Begriff Schlafzimmer umfasst alle Räume, die dauerhaft zum Schlafen genutzt werden sollen, somit auch Kinderzimmer.

Mit der textlichen Festsetzung 4.2 d) werden zudem Anforderungen zur Lage von Außenwohnbereichen an Betriebswohnungen getroffen. Die Regelung bezieht sich nur auf Außensitzplätze die direkt an der Wohnung hergestellt werden, z.B. Balkone und Terrassen. Für Außensitzplätze im weiteren Gartenbereich sind ggf. weitere Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm erforderlich, wie abschirmende Mauern, die im Bebauungsplan aber nicht geregelt werden, weil die Errichtung von Betriebswohnungen nicht das wesentliche Planungsziel eines Gewerbegebiets darstellt.

Erforderlich ist die Festsetzung 4.2 d) zur Lage der Außenwohnbereiche insbesondere für das GE 9⁹. Denn dort werden durch den Verkehrslärm tagsüber die Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete (65 dB(A)) bis zu einem Beurteilungspegel von ca. 70 dB(A) überschritten (GTA 2020, S. 26 und Anlage 3.6). Weil allgemein von einer Pegelminderung von 5 dB durch die Eigenabschirmung der Baukörper ausgegangen werden kann, wird somit auf der lärmabgewandten Gebäudeseite der Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten. Daher wird die Anordnung der Außenwohnbereiche nur für das GE 9 zwingend festgesetzt. Für die übrigen Gewerbegebiete, in denen Betriebswohnungen zulässig sind, wird die Anordnung der Außenwohnbereiche auf den lärmabgewandten Seiten lediglich empfohlen.

Schutzbedürftige Räume im Sinne der DIN 4109 sind auch Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten. In Gewerbegebieten sind **Beherbergungsbetriebe** als Gewerbebetriebe aller Art (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) z.B. als Hotel, allgemein zulässig, sofern sie dem Gebietscharakter entsprechen. In den Gewerbegebieten die am stärksten durch nächtlichen Verkehrslärm belastet sind (GE 10A/10B und GE 11), werden mit den textlichen Festsetzungen unter der Nummer 1.2. neben den Betriebswohnungen daher auch Beherbergungsbetriebe ausgeschlossen (textliche Festsetzung 1.2.1). Zwar dienen die in Gewerbegebieten zulässigen Beherbergungsbetriebe anders als die Betriebswohnungen nicht dem dauernden Aufenthalt, aber im Hinblick auf die starken nächtlichen Lärmbeeinträchtigungen durch den Güterverkehr auf der Eisenbahnstrecke wird es als erforderlich angesehen Beherbergungsbetriebe in den lautesten Teilbereich auszuschließen, weil es anderswo im Plangebiet sehr viel besser geeignete Standorte gibt.

⁹ Sollten entsprechend der textlichen Festsetzung 1.2.2 Satz 2 ausnahmsweise Betriebswohnungen in den Gewerbegebieten GE 10A und GE 11 zugelassen werden. Sind Außenwohnbereiche auch dort auf den lärmabgewandten Seiten anzuordnen.

Mit der textlichen Festsetzung 4.2 Satz 1 erfolgt nur eine Klarstellung, dass die Beherbergungsbetriebe in den Gewerbegebieten GE 9, GE 12, GE 13 und GE 14, anders als in den Gewerbegebieten GE 10A/10B und GE 11, allgemein zulässig sind. Mit der textlichen Festsetzung 4.2 Satz 2 und der zugehörigen Auflistung a) bis c) - d) gilt nicht für Beherbergungsbetriebe - wird sichergestellt, dass Anforderungen an den baulichen Schallschutz für Übernachtungsräume in den Beherbergungsbetrieben umgesetzt werden, damit eine ausreichende Nachtruhe möglich ist. Für Büroräume und andere Räume in Beherbergungsbetrieben gilt die textliche Festsetzung 4.1.

Entsprechend der textlichen Festsetzung 4.3 sind von der textlichen Festsetzung 4.2 in Abstimmung auf die konkret geplante bzw. später vorhandene Bebauung Ausnahmen möglich.

7.5 Flächen für Anpflanzungen in den Gewerbegebieten

Parallel zu den Straßenverkehrsflächen sowie zur Grünfläche am westlichen Rand des Plangebiets (Fuß- und Radwegverbindung in Verlängerung des Marris-Mühlen-Wegs) wird in den Baugebieten ein **2 m breiter Pflanzstreifen** festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB). Die dort vorzunehmenden Gehölzanpflanzungen (s. textliche Festsetzung 6.1) dienen in erster Linie der Gestaltung des Erscheinungsbildes des Gewerbeparks. Die Gestaltung der Anpflanzungen bleibt weitgehend den Vorhabenträgern überlassen. Zu den Gehölzen gehören alle Bäume und Sträucher, auch Kleinstäucher, Zwergstäucher und Klettergehölze sowie auch bodenkriechende Sträucher (Bodendecker). Der Unterschied zu krautigen Pflanzen besteht darin, dass Stämme, Äste, Zweige der Gehölze verholzen.

Mit der textlichen Festsetzung 6.1 wird zudem geregelt, dass die Pflanzstreifen an den Straßenverkehrsflächen für die Grundstückszufahrten (max. Breite 8 m s. textliche Festsetzung 3.1) unterbrochen werden dürfen.

Klarstellend wird in Satz 3 der Festsetzung ausgeführt, dass die Errichtung sonstiger baulicher Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO in den Pflanzstreifen nicht zulässig ist. Die Errichtung von Grundstückseinfriedungen bleibt selbstverständlich zulässig (zur Thematik Grundstückseinfriedungen siehe auch textliche Festsetzung G.6 und Kapitel 7.7.2).

Zudem dürfen die Pflanzstreifen entsprechend der Regelung im letzten Satz der textlichen Festsetzung 6.1 für Nebenanlagen der öffentlichen Ver- und Entsorgung (z.B. Transformatorstationen) unterbrochen werden.

Mit der textlichen Festsetzung 6.2 wird eine Regelung zur **Anpflanzung von Bäumen** in Zusammenhang mit der Herstellung von **Stellplatzanlagen** auf den Baugrundstücken aufgenommen. Diese Festsetzung dient hauptsächlich der Gestaltung des Erscheinungsbildes des Gewerbeparks und der Klimaanpassung. In die Auswahlliste wurden für die Verwendbarkeit im städtischen Straßenraum geeignete breitkronige Großbäume aufgenommen (GALK 2022). Eine Verpflichtung nur standortheimische Gehölze zu verwenden, erfolgt aufgrund der dann nur sehr geringen Auswahlmöglichkeiten bei den schwierigen Standortbedingungen auf Stellplatzanlagen nicht.

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

Die textlichen Festsetzungen 5.1 und 5.2 dienen der Umsetzung von Maßnahmen des besonderen Artenschutzes. Unabhängig von diesen Festsetzungen gelten die Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes zum allgemeinen und besonderen Artenschutz für jeden.

7.6.1 Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz von Brutvögeln

Im Rahmen der Umweltprüfung hat sich herausgestellt, dass Brutvögel des Offenlandes, insbesondere die Feldlerche, von der Durchführung der Planung erheblich betroffen sind (s. Umweltbericht Kapitel 2.4.3.1).

Um artenschutzrechtliche Konflikte während der Bauphase zu vermeiden, ist eine Bauzeitenregelung für die Durchführung der Erschließungsmaßnahmen sowie die erstmalige

Freilegung von Baufeldern und die Fortsetzung der Bauarbeiten erforderlich (s. Umweltbericht Kapitel 3.2). Mit der textlichen Festsetzung 5.1 wird die Maßnahme zum Schutz brütender Vögel des Offenlandes in den Bebauungsplan aufgenommen, um sicherzustellen, dass die Vorhabenträger der Bauvorhaben in den Gewerbegebieten diese Maßnahme des besonderen Artenschutzes (§ 44ff. BNatSchG) umsetzen. Die Stadt Burgdorf als Erschließungsträger wird die Bauzeitenregelung entsprechend berücksichtigen.

Die Bauzeitenregelung ist nur bei der erstmaligen Bebauung der Gewerbegebiete relevant, weil später keine Acker- oder Brachflächen mehr vorhanden sein werden, die als Feldlerchenrevier geeignet sind. Zum Ausgleich des Lebensraumverlustes siehe Kapitel 7.6.4.

7.6.2 Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz von Zauneidechsen

Südlich und östlich des Plangebiets sind Zauneidechsenvorkommen bekannt (BLANKE 2003a und 2003b sowie Umweltbericht Kapitel 2.4.3.3). Im Hinblick auf diese Vorkommen wurde im südöstlichen Eckbereich des Plangebiets, am südlichen Ende des Flurstück 1263, im Jahr 2021 auf einer bisher ackerbaulich genutzten Fläche ein Zauneidechsen-Lebensraum hergestellt. Diese Maßnahme erfolgte in Zusammenhang mit einer Befreiung von artenschutzrechtlichen Verboten (§ 67 Abs. 2 i.V.m. § 44 Abs. 1 BNatSchG) zur Umsetzung des Bebauungsplans 0-91 „Erweiterung Parlasca“. Die gesamte Maßnahmenfläche incl. Abstandsflächen umfasst ca. 0,33 ha. Ob diese Fläche zwischenzeitlich von Zauneidechsen besiedelt wurde, ist nicht bekannt. Bei den zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans durchgeführten Reptilienerhebungen (PLaNB 2022 und 2023) wurden im Bereich der Maßnahmenfläche keinen Zauneidechsen nachgewiesen. Die Zauneidechsenmaßnahmenfläche liegt künftig in der südöstlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Kompensationsfläche – Zauneidechsenmaßnahme' (Größe dieser Fläche ca. 0,36 ha), siehe dazu auch Ausführungen am Ende des Kapitels 7.6.3.

Um artenschutzrechtliche Konflikte während der Bauphase nach Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung zu vermeiden, sind Maßnahmen erforderlich. Es ist zu verhindern, dass Zauneidechsen auf brachliegende noch unbebaute Gewerbegrundstücke einwandern und dann während der Bauarbeiten getötet werden (s. Umweltbericht Kapitel 3.2). Mit der textlichen Festsetzung 5.2 wird die Maßnahmen zum Schutz der Zauneidechsen in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Festsetzung bezieht sich nur auf den Zeitraum der erstmaligen Errichtung von Vorhaben (Bauphase) in den östlichen und südlichen Baufeldern GE 10A/10B (nur östlicher Teil nördlich des Fuß- und Radwegs), GE 11, GE 13 und GE 14, weil Zauneidechsenvorkommen nur östlich und südlich des Plangebiets zu erwarten sind. Die Maßnahmendurchführung liegt in der Verantwortung des Erschließungsträgers (Stadt Burgdorf).

Die Stadt Burgdorf ist Eigentümerin der Flächen. Nur sie kann dafür sorgen, dass die Einwanderung der Zauneidechsen von Beginn an verhindert wird, indem z.B. die landwirtschaftliche Nutzung der Flächen auch nach Herstellung der Erschließungsanlagen fortgesetzt wird. Alternativ können die Flächen regelmäßig umgebrochen werden, um sie weitgehend vegetationsfrei zu halten. Sollte eine Bewirtschaftung der künftigen Bauflächen nicht mehr möglich sein, ist durch das Aufstellen von Reptilienschutzgittern die Ausbreitung von Zauneidechsen zu verhindern.

Weiter ist es möglich, dass die Stadt Burgdorf im Rahmen des Verkaufs einzelner Baugrundstücke die Verantwortung zur Aufstellung und Unterhaltung von Reptilienschutzgittern oder zur Durchführung anderer Maßnahmen auf die neuen Grundstückseigentümer überträgt. Sinnvoll erscheint dies insbesondere, wenn gegen Ende der Bauphase nur noch einzelne Baulücken vorhanden sind.

Für den Zeitraum nach Abschluss der erstmaligen Errichtung von Vorhaben in den südlichen und östlichen Gewerbegebieten wird davon ausgegangen, dass das Tötungsrisiko für Zauneidechsen, die ggf. auf die gewerblichen Bauflächen einwandern, wieder einem normalen Risikograd entspricht.

7.6.3 Grünflächen und Ausgleichsflächen im Plangebiet

Die **Grünfläche am westlichen Rand** des Plangebiets dient der Verbreiterung der westlich im Bebauungsplan 0-78/1 „Gewerbepark Nordwest 2. Abschnitt“ festgesetzten Fuß-/Radverbindung, die in Verlängerung des Marris-Mühlen-Wegs zur B 188 Unterführung führt. Die Fläche der Wegeverbindung soll durch die am westlichen Plangebietsrand festgesetzte Grünfläche um 6 m auf insgesamt ca. 19 m verbreitert werden, so dass künftig beidseitig des Weges Baumreihen angepflanzt werden können.

Die **Grünfläche am nördlichen Rand**, die parallel zur B 188 verläuft dient der Einbindung des Gewerbeparks in den Landschaftsraum. Die Grünfläche soll mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden. Die Grünfläche grenzt direkt an Grün-/Ausgleichsflächen der Straßenbauverwaltung an, die im Rahmen des Baus der B 188 hergestellt wurden. Zur Unterhaltung der Anpflanzungen ist innerhalb der Grünfläche direkt im Anschluss an die Baugebiete ein ca. 3 m breiter unbefestigter Pflegeweg vorgesehen.

Die **schmalere Grünfläche am östlichen Rand des Plangebiets** hat in Verbindung mit der Straße am 'Güterbahnhof' - bzw. den östlich davon vorhandenen Gehölzen - Bedeutung als Flugleitbahn für Fledermäuse (s. Umweltbericht Kapitel 2.4.3.2). Am westlichen Rand der Grünfläche soll eine Baum-/Strauch-Hecke aus standortheimischen Gehölzen angepflanzt werden. Daneben soll ein ca. 3 m breiter Fuß-/Radweg hergestellt werden (rot in der nachfolgenden Prinzipskizze). Nördlich der Grünfläche soll dieser Weg über die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (s. Kapitel 7.3) an die bestehenden Wegeverbindungen für Fußgänger und Radfahrer, die im Rahmen des Ausbaus der B 188 errichtet wurden (grün in der Abbildung), angebunden werden.



Prinzipskizze Fuß-/Radwege nördlich des Plangebiets (unmaßstäblich)

Die **breite Grünfläche am östlichen Rand des Plangebiets** dient als Abstandsfläche zu den Trinkwasserbrunnen östlich der Bahnlinie. Zudem wird in Fortsetzung der Planstraße A4 nach Osten eine Trasse zur Verlängerung der Planstraße A freigehalten. Falls aus heute nicht absehbaren Gründen in Zukunft eine Anbindung der Planstraße A an die Straße 'Am Güterbahnhof' erfolgen soll, kann dies über diese Trasse erfolgen. Dafür wäre aber eine Änderung des vorliegenden Bebauungsplans erforderlich.

Die **Grünfläche am südlichen Rand des Plangebiets** setzt die in den ersten beiden Abschnitten des Gewerbeparks festgesetzte breite Abstandsfläche zwischen den Gewerbegebieten und dem südwestlich angrenzenden Wohngebiet nach Osten fort. Damit wird auch erreicht, dass die Gewerbegebiete einen 60 m breiten Abstand zu dem südlich an das Plangebiet angrenzenden Wald in der 'Baggerkühle' halten.

Die zuvor bereits beschriebene Fuß-/Radwegverbindung in der schmalen Grünfläche am östlichen Rand soll durch die breiten Grünflächen im Osten und im Süden fortgesetzt werden, siehe nachfolgende Prinzipskizze. Insgesamt werden Fuß-/Radwege in den öffentlichen Grünflächen des Plangebiets in einer Länge von ca. 800 m hergestellt. Diese Wege durch die öffentlichen Grünflächen sollen mit einer Breite von 3 m in Asphalt-Bauweise hergestellt werden, um konfliktfreie Begegnung von Fußgängern und Radfahrern und ein problemloses Befahren mit den Fahrzeugen der Bauhöfe zu ermöglichen. Entlang der Wege sollen vereinzelt Sitzbänke aufgestellt werden.



Prinzipskizze Fuß-/Radwege westlich und südlich der Gewerbegebiete
(unmaßstäblich)

Die meisten Grünflächen im Plangebiet übernehmen neben den zuvor genannten Aufgaben Funktionen für die wohnungsnahe Erholungsnutzung (**Zweckbestimmung 'Parkanlage'**) und Lebensraumfunktionen für die Tier- und Pflanzenwelt (**Zweckbestimmung 'Kompensationsfläche'**). Die Gestaltung der Grünflächen mit standortheimischen Gehölzen und extensiv gepflegten Wiesenflächen soll in ähnlicher Weise erfolgen, wie in den Grünflächen der bereits hergestellten Abschnitte des Gewerbeparks.

Die 2021 hergestellte **Zauneidechsen-Maßnahmenfläche** (s. Kapitel 7.6.2 sowie Umweltbericht Kapitel 2.4.3.3) sowie die östlich bis zum Plangebietsrand angrenzenden Flächen sind innerhalb der südöstlichen Grünfläche gesondert, nur mit der Zweckbestimmung 'Kompensationsfläche', festgesetzt. Die Zweckbestimmung 'Parkanlage' gilt hier nicht. Neben der Funktion der Fläche zum Erhalt der Zauneidechsenpopulation in Zusammenhang mit dem Bebauungsplans 0-91 „Erweiterung Parlasca“ dient die Zauneidechsen-Maßnahmenfläche dem Ausgleich von Eingriffen im Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplans 0-78/2. Im Rahmen der Aufstellung der Bebauungsplans 0-91 wurde die Zauneidechsen-Maßnahmenfläche nicht als Ausgleichsfläche angerechnet (s. Begründung zum Bebauungsplan 0-91, Kapitel 5.3.4, S. 39).

Innerhalb der Grünflächen anrechenbare Ausgleichsmaßnahmen werden entsprechend § 9 Abs. 1a BauGB den Verkehrsflächen und den Gewerbegebieten als Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet (s. Hinweis H.7 und differenzierte Zuordnung in Kapitel 10.3). Damit dienen die Grünflächen als Ausgleichsflächen für die durch die Baumaßnahmen verursachten voraussichtlichen erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts (s. Umweltbericht Kapitel 4.5.1 und 4.6).

7.6.4 Externe Kompensationsflächen/-maßnahmen

Die bauliche Entwicklung im Plangebiet verursacht erhebliche Beeinträchtigungen von Brutvögeln des Offenlandes, insbesondere der Feldlerche, (s. Umweltbericht Kapitel 2.4.3.1). Um die ökologische Funktion des Plangebiets als Fortpflanzungsstätte der Feldlerche andernorts auszugleichen sind **vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG** erforderlich. Entsprechend Umweltbericht Kapitel 3.4 und Kompromissfindung mit der Naturschutzbehörde bei der Region Hannover (s. Kapitel 11.4 Ausführungen der Stadt Burgdorf zum zweiten Abschnitt der Stellungnahme Region Hannover Naturschutz vom 22.12.2022) sind insgesamt **sieben** Feldlerchenreviere auszugleichen. Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen werden dem Plangebiet dafür die folgenden Maßnahmenflächen aus dem Kompensationsflächenpool der Stadt Burgdorf zugeordnet (s. auch Umweltbericht Kapitel 4.5.2):

- Maßnahmenfläche Nr. 3862/002 (Flurstück 565/1, Flur 1, Gemarkung Heeßel), Flächengröße 7.819 m². Die Fläche befindet sich ca. 800 m westlich des Ortsteils Heeßel am Büchenweg, siehe nachfolgende Abbildung. Zur Verbesserung der Lebensraumbedingungen für die Feldlerche wurde dort im Jahr 2021 die Umwandlung von Acker in Extensiv-Grünland vorgenommen. Mit dieser Fläche werden zwei Feldlerchenreviere ausgeglichen.
- Maßnahmenfläche Nr. 3988/005 (Flurstück 126/2, Flur 9, Gemarkung Otze), Flächengröße insgesamt 49.712 m². Die Fläche befindet sich ca. 400 m nördlich des Ortsteils Otze zwischen Hessenweg und Celler Weg, siehe nachfolgende Abbildung. Zur Verbesserung der Lebensraumbedingungen für die Feldlerche wurde dort auf einer 18.500 m² großen Teilfläche im Jahr 2022 die Umwandlung von Acker in Extensiv-Grünland vorgenommen. **Auf dem restlichen Flächenanteil erfolgt die Umwandlung von Acker zu Magerrasen/Heide. Mit der gesamten Maßnahmenfläche werden fünf Feldlerchenreviere ausgeglichen.**

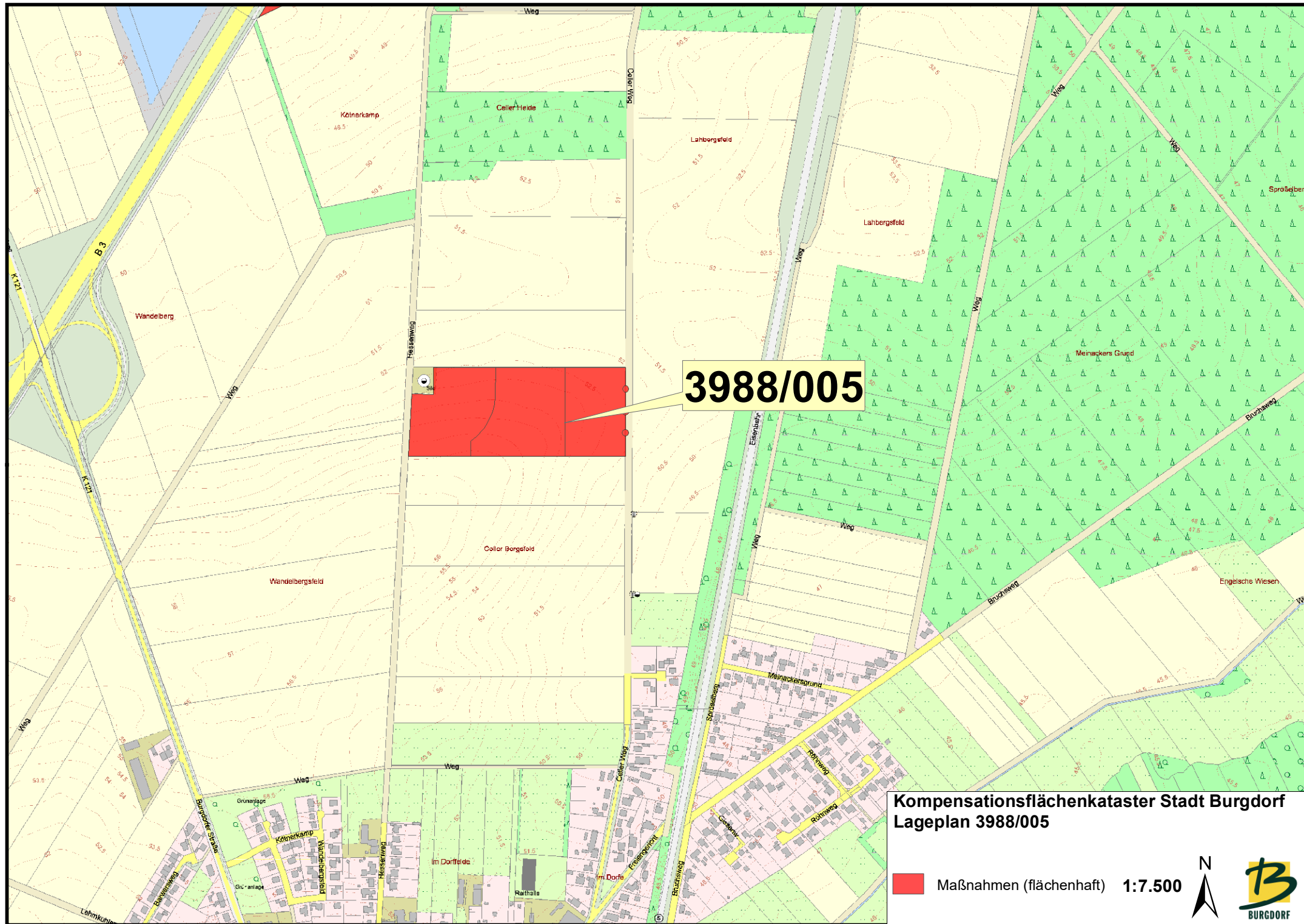
3862/002

Kompensationsflächenkataster Stadt Burgdorf
Lageplan 3862/002

Maßnahmen (flächenhaft)

1:7.500





**Kompensationsflächenkataster Stadt Burgdorf
Lageplan 3988/005**

Maßnahmen (flächenhaft)

1:7.500



Mit der baulichen Entwicklung des Plangebiets sind **Eingriffe im Sinne des § 14 BNatSchG** verbunden, die voraussichtlich erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts verursachen. Beeinträchtigungen, die im Rahmen der Planung nicht vermieden werden können, sind auszugleichen (§§ 14 bis 18 BNatSchG i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB), zur Anwendung der Eingriffsregelung siehe auch Umweltbericht insbesondere Kapitel 2.4 und 4.

Alleine mit den Kompensations-/Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet (s. Kapitel 7.6.3) können die Eingriffe nicht ausgeglichen werden. Daher ist es erforderlich den Eingriffen im Plangebiet weitere **Ausgleichsmaßnahmen** außerhalb des Plangebiets zuzuordnen. Diese Zuordnung von Maßnahmen-Flächen aus dem Kompensationsflächenpool der Stadt Burgdorf erfolgt mit dem Hinweis H.7 (weiter differenzierte Zuordnung s. Kapitel 10.3). Dabei dienen die zuvor beschriebenen vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen des besonderen Artenschutzes für die Feldlerche auch dem allgemeinen Ausgleich der voraussichtlichen erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts. Die Maßnahmenfläche Nr. 3862/002 westlich von Heeßel wird komplett zugeordnet. Die Maßnahmenfläche Nr. 3988/005, die nördlich von Otze liegt, wird nur teilweise zugeordnet.

Von der Maßnahmenfläche Nr. 3988/005 werden 17.932 m² nicht zugeordnet und verbleiben im städtischen Kompensationsflächenkonto. Die dort vorgenommene Umwandlung von Acker zu Magerrasen/Heide kann noch anderen Eingriffen zugeordnet werden.

Mit den Maßnahmen auf den zugeordneten Ausgleichsflächen (siehe Hinweis H.7) können die voraussichtlichen erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts vollständig ausgeglichen werden, siehe Eingriffsbilanzierungen im Umweltbericht Kapitel 4.4 und 4.6.

7.7 Örtliche Bauvorschrift (ÖBV)

7.7.1 Besondere Anforderungen an die Gestaltung von Werbeanlagen

In den Bebauungsplan werden örtliche Bauvorschriften (ÖBV) als Festsetzungen integriert, die Regelungen zur Gestaltung von Werbeanlagen umfassen. Damit werden folgende Zielsetzungen verfolgt:

1. Dem Bedarf der Betriebe nach einer den Betriebsstandort kennzeichnenden Außendarstellung soll entsprochen werden. Zudem soll dem Bedarf der Betriebe und der Werbewirtschaft nach Produktwerbung entsprochen werden.
2. Die südöstlich des Plangebiets anschließenden Wohngebiete mit größtenteils 1½- bis 2-geschossigen Wohnhäusern und die breiten Grün-/Erholungsflächen die südlich und östlich der Gewerbegebiete entstehen, sollen vor einer Beeinträchtigung durch Werbeanlagen geschützt werden.
3. Der nördlich anschließende Landschaftsraum, der auch zur wohnortnahen Erholung genutzt wird, soll vor einer Beeinträchtigung durch Werbeanlagen geschützt werden.
4. Das Ortsbild soll vor übermäßig aufdringlichen und imageschädigenden Werbeanlagen geschützt werden.

Um diese Zielsetzungen zu erreichen, wird mit Höhenbegrenzungen für Werbeanlagen (ÖBV G.1), die Fernwirkung von Werbeanlagen beschränkt. Mit maximal 12 m Höhe bzw. maximal 10 m Höhe, bleiben die freistehenden Werbeanlagen größtenteils unterhalb der Oberkante der zulässigen Bebauung (15 m in den nördlichen Bauflächen) und unterhalb der Wuchshöhe die Bäume erreichen können. Zudem wird mit dem zweiten Teil der ÖBV Nr. G.1 die Anzahl freistehenden Werbeanlagen über 5 m Höhe begrenzt. Gleichzeitig wird geregelt, dass diese höheren freistehenden Werbeanlagen nur als Werbeanlagen an der Stätte der Leistung zulässig sind. Freistehende Werbeanlagen der Fremdwerbung sind somit nur bis zu einer Höhe von 5 m zulässig.

Mit der ÖBV G.2 wird eine ergänzende Regelung für Werbeanlagen an Gebäuden getroffen. Diese ermöglicht das Anbringen von Werbeanlagen an Gebäuden, aber nicht auf Gebäuden.

Diese Vorschrift wurde aufgenommen, weil Werbeanlagen an Gebäuden in der Regel als weniger störend empfunden werden als Werbeanlagen auf Gebäuden oder freistehende Werbeanlagen. Die Werbeanlagen an den Baukörpern in den Gewerbegebieten können bis in eine Höhe von 10 m, 12 m bzw. 15 m (Oberkante der zulässigen Bebauung) an den Gebäuden, aber nicht auf den Gebäudedächern, installiert werden.

Ebenfalls mit der Zielsetzung, die Störwirkung von Werbeanlagen auf die angrenzenden Wohngebiete und Landschaftsgebiete einzugrenzen, werden mit der ÖBV G.3 Werbeanlagen mit Lichteffekten ausgeschlossen. Weiterhin wird mit dieser Einschränkung der Werbemöglichkeiten die oben genannte 4. Zielsetzung verfolgt. Werbeanlagen mit schnell bewegten oder blinkenden Lichteffekten wirken in einer kleinstädtisch/landschaftlich geprägten Umgebung unangenehm aufdringlich und vermitteln ein niedriges Niveau. Insbesondere am Stadtrand sind derartige Werbeanlagen daher unangebracht. Werbeanlagen mit weniger aufdringlichen Lichteffekten können ggf. über die getroffene Ausnahmeregelung zugelassen werden.

Mit der ÖBV G.4 wird geregelt, dass innerhalb der 2 m breiten Pflanzstreifen Werbeanlagen nur im Bereich der Grundstückszufahrten (s. textliche Festsetzung 3.1 und 6.1 Satz 2) zulässig sind. Selbstverständlich müssen diese Werbeanlagen so gestaltet werden, dass die zur Verkehrssicherheit erforderlichen Sichtbeziehungen freigehalten werden. Entsprechend der textlichen Festsetzung 6.1 Satz 3 dürfen die Pflanzstreifen für andere Werbeanlagen (Nebenanlagen) nicht unterbrochen werden. Zulässig bleiben ggf. auch am Rand der 2 m breiten Pflanzstreifen Werbeanlagen im Verlauf der Grundstückseinfriedungen entsprechend ÖBV G.5.

Mit der ÖBV G5 wird die Anbringung von Werbeanlagen an den Grundstückseinfriedungen in der Anzahl und in der Größe begrenzt. Damit soll unterbunden werden, dass die Zäune dazu genutzt werden Werbebanner/-plakate anzubringen. Derartiger Werbeanlagen vermittelt insbesondere in größerer Anzahl ein niedriges gestalterisches Niveau und sollen daher vermieden werden.

7.7.2 Besondere Anforderungen an die Gestaltung von Einfriedungen zu den Verkehrsflächen

Die ÖBV G.6 begrenzt die Höhe der Einfriedungen der Gewerbegrundstücke zu den öffentlichen Verkehrsflächen (Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung) auf 2 m und schreibt die Verwendung transparente Materialien vor, z.B. Stabgitterzäune oder auch durchbrochene Streckmetallzäune. Diese Festsetzung ist erforderlich, damit der vorgesehenen 2 m breiten Pflanzstreifen zur Geltung kommt und die Zielsetzung eines begrünten Straßenbildes erreicht wird.

Mit dem letzten Satz wird nur klargestellt, dass in anderen Grundstücksbereichen andere Zäune / Grundstückseinfriedungen zulässig sind.

7.7.3 Besondere Anforderungen an die Gestaltung von nicht überbauten Flächen

Die ÖBV G.7 soll der in den letzten Jahren zunehmenden Gestaltung von Freiflächen als Schottergärten entgegenwirken. Daneben soll auch eine gärtnerische Gestaltung, bei der durch die Abdeckung von Beeten mit Folien/Unkrautvlies die natürlichen Bodenfunktionen (z.B. Lebensraumfunktion und Wasseraufnahmefähigkeit) erheblich beeinträchtigt werden, unterbunden werden. Klarstellend sei noch angemerkt, die Regelung bezieht sich auf die tatsächlich nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke, diese unterscheidet sich von der in § 23 Abs. 5 BauNVO genannten nicht überbaubaren Fläche.

Grundsätzlich besteht auch die Auffassung, dass die mit der ÖBV G.7 untersagten Nutzungen bereits nach § 9 Abs. 2 NBauO unzulässig sind. Dies ist aber anscheinend zu wenig bekannt, daher wird die ÖBV als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

7.7.4 Besondere Anforderungen an die Versickerung von Niederschlagswasser

Mit örtlichen Bauvorschriften (ÖBV) können auch ökologische Zwecke verfolgt werden. Aufgrund der Lage des Plangebiets im Trinkwassergewinnungsgebiet 'Radhop', kommt dem

vorsorgenden Grundwasserschutz eine besondere Bedeutung zu. Für die Gewerbegebiete GE 11 und GE 14 die den Trinkwasserbrunnen am nächsten liegen, werden daher auf der Grundlage des § 84 Abs. 3 Nr. 8 NBauO besondere Anforderungen an den Umgang mit Niederschlagswasser festgesetzt. Damit wird bezweckt, dass in den südöstlichen Gewerbegebieten eine Versickerung von Niederschlagswasser ausschließlich über die belebte Bodenzone erfolgt. Die belebte Bodenzone hat eine höhere Reinigungsleistung, als die darunterliegenden Schichten des Sickerraums, die im Pangebiet größtenteils aus Sanden bestehen.

Je nach zu erwartender stofflicher Belastung des Niederschlagswassers werden unterschiedliche Anforderungen für Zufahrten, Stellplätze und andere versiegelte Flächen wie z.B. Lagerplätze einerseits und Dachflächen andererseits festgesetzt. Die Versickerung des ggf. stärker belasteten Niederschlagswassers von Zufahrten, Stellplätze und anderen versiegelten Bodenflächen darf nur breitflächig in flachen Mulden erfolgen, um die Reinigungsleistung der belebten Bodenzone möglichst gut auszunutzen (ÖBV V.2). Die Versickerung des von Dachflächen gesammelten Niederschlagswassers kann auch in tieferen Mulden / Versickerungsbecken erfolgen (ÖBV V.3).

Grundsätzlich ist die Versickerung von Niederschlagswasser in Gewerbegebieten jedoch nur zulässig, wenn eine wasserrechtliche Erlaubnis erteilt wird. Im 'Normalfall' ist ein Anschluss an die öffentliche Regenwasserkanalisation vorgesehen (s. Kapitel 5.2).

8 Planungsalternativen

8.1 Planungsalternativen zur Erweiterung der Gesamtplanung des Gewerbeparks nach Osten

Die ursprüngliche Gesamtplanung des Gewerbeparks (s. Begründung zum Bebauungsplan Nr. 0-78 Kapitel 6.1, S. 14 ff.) sah vor, dass der Geltungsbereich des 3. Abschnitts an der westlichen Grenze des Flurstücks 1263, Flur 1, Gemarkung Burgdorf enden sollte. Im Rahmen der Vorbereitung der Bauleitplanung für den 3. Abschnitt des Gewerbeparks wurde bereits im Jahre 2019 entschieden, dass das Plangebiet nach Osten bis zur Straße 'Am Güterbahnhof' erweitert werden soll (s. Sitzungsvorlagen BV 2019 0929 und BV 2019 0929/1 Gewerbepark Nordwest 3. Abschnitt, Erweiterung bis an 'Am Güterbahnhof' und die zugehörigen Beratungsprotokolle sowie BV 2020 1197 33. Änderung des Flächennutzungsplans und Bebauungsplan 0-78/ „Gewerbepark Nordwest 3. Abschnitt“ – Aufstellungsbeschlüsse).

8.2 Planungsalternativen zur Lage der Schmutzwasserdruckrohrleitung

Die ursprüngliche Gesamtplanung des Gewerbeparks (s. Verweis im Kapitel 8.1) sah vor, dass die Schmutzwasserdruckrohrleitung (s. Kapitel 5.2) nicht verlegt werden soll, sondern der Verlauf im Wegeflurstück 1261, Flur 1, Gemarkung Burgdorf beibehalten wird. Der Bereich südlich der Planstraße A4 bis zum Wegeflurstück 1261 sollte als öffentliche Grünfläche festgesetzt werden. Diese Vorüberlegungen wurden bei der Ausarbeitung des Vorentwurfs des Bebauungsplans für den 3. Abschnitt verworfen. Stattdessen soll die Schmutzwasserdruckrohrleitung wie in der Planzeichnung festgesetzt nach Süden/Osten verlegt werden (s. auch Kapitel 5.2). Damit können die Erschließungsstraßen besser ausgenutzt werden, der Zuschnitt der künftigen Gewerbegrundstücke zwischen den Planstraßen A und B wird verbessert und es können ca. 1,2 ha mehr gewerbliche Baufläche ausgewiesen werden.

Zwischenzeitlich wurde auch überlegt die Schmutzwasserdruckrohrleitung nicht nach Südosten sondern in die Planstraße A zu verlegen. Diese Alternative wurde aber verworfen, weil höhere Kosten, die ständig erforderliche Zugänglichkeit und das im Straßenkörper höhere Risiko von Beschädigungen dagegensprechen. Berücksichtigt wurde auch, dass Leckagen an Druckrohrleitungen in der Regel schnell auffallen, unter anderem weil diese regelmäßig kontrolliert werden.

8.3 Prüfung von Planungsalternativen unter Aspekten des Klimaschutzes

Nach § 13 Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG) haben die Träger öffentlicher Aufgaben „bei ihren Planungen und Entscheidungen den Zweck des KSG und die zu seiner Erfüllung festgelegten Ziele (§§ 3 bis 4 KSG) zu berücksichtigen. Eine Überprüfung der vorliegenden Planung unter Aspekten des Klimaschutzes und der Klimaanpassung erfolgte anhand der 'Klima-Checkliste für die Bauleitplanung' (RWTH 2017), die der Begründung anliegt.

Mikro-/Mesoklimatische Aspekte sind auch in der Umweltprüfung berücksichtigt (s. Umweltbericht Kapitel 2.8).

9 Flächenbilanz / Städtebauliche Werte

Größe des Plangebiets:	ca. 19,75 ha	
– Gewerbegebiete	ca. 13,65 ha	
davon Pflanzflächen		ca. 0,57 ha
– Verkehrsflächen	ca. 1,90 ha	
– Öffentliche Grünflächen	ca. 4,21 ha	

Zulässige Grundflächen in den Gewerbegebieten
im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO: ca. 8,19 ha

Ermöglichte Flächenversiegelung im Plangebiet insgesamt ca. 65,6 %	ca. 13,08 ha
– Gewerbegebiete max. 80 %:	ca. 10,92 ha
– Verkehrsflächen max. 100 %:	ca. 1,90 ha
– Öffentliche Grünflächen ca. 5 %	ca. 0,23 ha (Fuß-/Radwege)

Die mit der Umsetzung des Bebauungsplans verbundene Inanspruchnahme von bisher größtenteils landwirtschaftliche genutzten Flächen (ca. 18,93 ha) kann im Detail dem Umweltbericht Kapitel 2.4.2 Tabelle 3 entnommen werden. Zum Schutzgut Fläche siehe im Weiteren Kapitel 2.5 des Umweltberichts. Letztlich ist festzustellen, der **Flächenverlust kann nicht ausgeglichen werden**. Er wird hinter die städtischen Interessen an der Gewerbegebietsentwicklung zurückgestellt, um den Flächenbedarf der Wirtschaft zu decken und Arbeitsplätze zu schaffen.

10 Durchführung der Planung

10.1 Bodenordnende Maßnahmen

Die Flächen im Plangebiet befinden sich fast alle im Eigentum der Stadt Burgdorf (s. Kapitel 4.1). Maßnahmen der Bodenordnung sind dort außer der Parzellierung der Baugrundstücke nicht erforderlich. Die dabei anfallenden Vermessungskosten werden über den Grundstückspreis umgelegt.

10.2 Erschließungsmaßnahmen

Folgende Erschließungsmaßnahmen sind erforderlich:

Vorbereitung

- Zur Vorbereitung der Erschließungsarbeiten wurde im September 2023 eine archäologische Vorabuntersuchung durchgeführt (Anforderung der Denkmalpflege siehe in Kapitel 11.2 Stellungnahme Niedersächsisches Landesamt für

Denkmalpflege). Im Abstand von 20 m bis 50 m wurden Suchgräben (Sondagen) in Nord-Süd-Ausrichtung über die künftigen Bauflächen angelegt. Ergebnis war: „Der Großteil der Fläche ist tiefegepflügt gewesen. Sämtliche Suchgräben waren bedfundleer und ohne relevante archäologische Funde“ (ArchaeoFirm 2023, Kurzbericht).

- Rückbau der auf dem Flurstück 1263 vorhandenen landwirtschaftlichen Beregnungsleitungen.

Kanalisation

- Herstellung des neuen Teilstücks der Schmutzwasserdruckrohrleitung und Entfernung des alten Teilstücks im Bereich der künftigen Gewerbegebiete,
- Herstellung der Schmutzwasserkanalisation,
- Herstellung der Regenwasserkanäle mit Anschluss an die im 1. und 2. Abschnitt vorhandenen Kanäle zur Einleitung in das Rückhaltebecken.

Straßen und Wege

- Ausbau der Planstraßen und der Fuß-/Radwege in den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung i.V.m. dem Leitungsbau der Versorgungsunternehmen.
- Rückbau der Straße direkt westlich außerhalb des Geltungsbereichs (im Geltungsbereich Bebauungsplan 0-78/1 ...2. Abschnitt) zu einer Fuß-/Radweg-Verbindung,
- Herstellung der Straßenbeleuchtung,
- Begrünung der Seitenstreifen auf den Verkehrsflächen und Baumpflanzungen,
- Ausbau der Fuß-/Radwege in den südlichen und östlichen Grünflächen (s. Kapitel 7.6.3).

Löschwasserversorgung

- ggf. Errichtung von Löschwasserbrunnen.

Die Erschließungsmaßnahmen sollen von der Stadt Burgdorf durchgeführt werden. Die konkrete Ausführung der Erschließungsmaßnahmen zur Herstellung der Straßen und Wege und der Kanalisation wird über das Ausbauprogramm festgelegt. Die erforderlichen Finanzierungsmittel werden über den Haushaltsplan bereitgestellt.

Beitragsfähige Erschließungskosten werden nach der Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen später festgestellt und nach dieser verteilt. Von den beitragsfähigen Erschließungskosten trägt die Stadt dementsprechend 10 %.

Die Kosten für die Schmutzwasserkanalisation und teilweise die Kosten für die Regenwasserkanalisation werden über die Erhebung von Abwasserbeiträgen nach der Entwässerungsabgabensatzung beglichen.

10.3 Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen

Folgende Maßnahmen sind bei der Durchführung der Planung vom Erschließungsträger und / oder den einzelnen Vorhabenträgern zu berücksichtigen. Die Maßnahmen dienen der Vermeidung und dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft. Vermeidungsmaßnahmen die nicht bereits aufgrund anderer gesetzlicher oder technischer Regelwerke zu beachten sind, wurden im Bebauungsplan festgesetzt. Auf die Festsetzung von Vermeidungsmaßnahmen die dem Erhalt und Schutz von Strukturen in den öffentlichen Grünflächen dienen und die bei der Erschließung des Gebiets und der Herstellung der Grünflächen durch die Stadt zu beachten sind, wurde verzichtet.

Artenschutz- und Bodenschutzmaßnahmen

- Die Maßnahmen zum Schutz der Zauneidechsen auf den Bauflächen sind frühzeitig zu konkretisieren (s. textliche Festsetzung 5.2, Kapitel 7.6.2 und Umweltbericht Kapitel 3.2).

Die im Südosten des Plangebiets vorhandene Zauneidechsenmaßnahme ist zu erhalten.

Die Einrichtung von Baustellen im näheren Umfeld der bereits hergestellten Zauneidechsenmaßnahme am südöstlichen Plangebietsrand ist zu vermeiden, ggf. ist die Maßnahmenfläche durch Einzäunung zu schützen (s. Umweltbericht Kapitel 3.2).

- Die Bauzeitenbeschränkung zum Schutz brütender Vögel des Offenlands ist zu berücksichtigen (s. textliche Festsetzung 5.1, Kapitel 7.6.1 und Umweltbericht Kapitel 3.2).
- Die breiten halboffenen bis offenen Säume vor den Waldrändern am südlichen und östlichen Rand des Plangebiets sind zu erhalten und vor Beeinträchtigungen durch Baumaßnahmen zu schützen (s. Umweltbericht Kapitel 3.2 und 4.1).
- Bei der Herstellung der Erschließungsanlagen und der Grünflächen sind Baustellenzufahrten über die am südöstlichen und südlichen Rand des Plangebiets vorhandenen landwirtschaftlichen Wege, im Hinblick auf den Erhalt des schmalen Waldbestandes am südöstlich Rand des Plangebiets und zum Schutz des Zauneidechsenbestandes, zu vermeiden.
- Bodenverdichtungen durch Baustelleneinrichtungen auf Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (öffentliche Grünflächen) sind zu vermeiden, ggf. sind Schutzmaßnahmen umzusetzen (s. Umweltbericht Kapitel 4.1).
- Der Bodenschutz auf Baustellen ist u.a. geregelt in § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens), DIN 18915, DIN 19731, DIN 19639. Grundsätzliche Regelungen finden sich in den Bodenschutzgesetzen und Verordnungen des Bundes und der Länder. Allgemeinverständlicher Erläuterungen zum Bodenschutz lassen sich z.B. über die Internetseite des Umweltbundesamtes finden (Hinweise s. auch Umweltbericht Kapitel 4.1).

Pflanzmaßnahmen auf den Baugrundstücken

- Mindestens 20 % der Flächen auf den Baugrundstücken sind als unversiegelte begrünte Flächen herzustellen (s. textliche Festsetzung 2.1 und ÖBV G.7). Dazu gehören auch die auf den 2 m breiten Pflanzstreifen vorzunehmenden Anpflanzungen von Gehölzen (s. textliche Festsetzung 6.1) sowie die Baumpflanzungen auf größeren Stellplatzanlagen. (s. textliche Festsetzung 6.2).

Herstellung der öffentlichen Grünflächen im Geltungsbereich

- Schmale Grünfläche am westlichen Rand des Plangebiets: Anpflanzung einer standortheimischen Baumreihe und Einsaat von Landschaftsrasen.
- Grünfläche parallel zur B 188: Anpflanzungen standortheimischer Gehölze und Einsaat von Landschaftsrasen.
- Grünflächen am östlichen und südlichen Rand des Plangebiets: Weiterentwicklung und Erhalt der vorhandenen Zauneidechsenmaßnahme und der Waldränder/Säume (s.o.), Anpflanzung standortheimischer Gehölzgruppen und Einsaat von Wiesenflächen und Landschaftsrasen.

Externe Kompensationsflächen

Nähere Informationen zu den Maßnahmenflächen siehe Kapitel 7.6.4.

- Die Maßnahmen auf der Fläche Nr. 3862/002 sind bereits herstellt.
- Die Maßnahmen auf der Fläche Nr. 3988/005 sind bereits teilweise hergestellt. Das Grünland wurde im Frühjahr 2022 eingesät. Mit der Herstellung der Magerrasen-/Heidefläche wurde in 2022 begonnen.

Die Wirksamkeit der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen für die Feldlerche (s. Kapitel 7.6.4) auf den externen Kompensationsflächen ist durch ein Monitoring zu überprüfen, ggf. ist die Maßnahmendurchführung anzupassen (s. Umweltbericht Kapitel 5.2).

Zuständigkeit, Finanzierung

Die Pflanzmaßnahmen auf den Baugrundstücken sind von den Vorhabenträgern der einzelnen Baumaßnahmen herzustellen. Die Artenschutz- und Bodenschutzmaßnahmen sind von den Vorhabenträgern und dem Erschließungsträger zu berücksichtigen.

Die Maßnahmen auf den öffentlichen Grünflächen und den externen Kompensationsflächen sind vom Erschließungsträger Stadt Burgdorf durchzuführen. Die Ausführung wurde/wird im Detail über das Ausbauprogramm bzw. das Entwicklungskonzept für die Flächen festgelegt. Die noch erforderlichen Finanzmittel werden über den Haushaltsplan bereitgestellt. Die Grundstücke sind bereits alle im Eigentum der Stadt Burgdorf.

Die Aufwendungen für die Herstellung von Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in den Baugebieten können über den Grundstücksverkauf refinanziert werden. Die Aufwendungen für die Herstellung von Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe auf den Straßenverkehrsflächen werden auf die Anlieger der Straßenverkehrsflächen als beitragsfähiger Erschließungsaufwand (s.o.) umgelegt. Grundlage hierfür ist die Zuordnung über den Hinweis H.7 und die nachfolgende detaillierte Zuordnung.

Detaillierte Zuordnung Eingriffs-/ Ausgleichsflächen (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)

Im Umweltbericht ist in Kapitel 4.4. Tabelle 10 der Kompensationsflächenbedarf für die Eingriffsflächen ermittelt worden. Diesen Eingriffsflächen werden im Folgenden die jeweiligen Ausgleichsflächen zugeordnet. Zum einen die Kompensationsflächen im Plangebiet (s. Umweltbericht Kapitel 4.6 Tabelle 11) und zum anderen die externe Kompensationsfläche (s. Umweltbericht Kapitel 4.6 Tabelle 12). Alle Ausgleichsflächen befinden sich im Eigentum der Stadt Burgdorf. Die angegebenen Verluste von Werteinheiten (WE) sind dem Umweltbericht Kapitel 4.4 Tabelle 10 entnommen.

Dem Eingriff durch die Herstellung der **Fuß-/Radwege innerhalb der Grünflächen** mit der Zweckbestimmung Parkanlage (Verlust von 2.364 WE) werden folgende Maßnahmen/Flächen als Sammelausgleichsmaßnahme zugeordnet:

- Maßnahmen auf den öffentlichen Grün-/ Kompensationsflächen im Plangebiet, Flächenanteil 2.200 m².

Den Eingriffen auf den **Straßenverkehrsflächen** (Verlust von 18.602 WE) werden folgende Maßnahmen/Flächen als Sammelausgleichsmaßnahme zugeordnet:

- Maßnahmen auf den öffentlichen Grün-/ Kompensationsflächen im Plangebiet, Flächenanteil 17.312 m².

Den Eingriffen auf den **Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung** (Verlust von 1.355 WE) werden folgende Maßnahmen / Flächen als Sammelausgleichsmaßnahme zugeordnet:

- Maßnahmen auf den öffentlichen Grün-/ Kompensationsflächen im Plangebiet, Flächenanteil 1.261 m².

Den Eingriffen auf den **Baugrundstücken in den Gewerbegebieten** (Verlust von 112.843 WE) werden folgende Maßnahmen / Flächen als Sammelausgleichsmaßnahme zugeordnet:

- Maßnahmen auf den öffentlichen Grün-/ Kompensationsflächen im Plangebiet, Flächenanteil 18.975 m².
- Maßnahme auf der Fläche Nr. 3862/002 aus dem Kompensationsflächenpool der Stadt Burgdorf (Flurstück 565/1, Flur 1, Gemarkung Heebel), Flächengröße 7.819 m², vorgenommen wurde die Umwandlung von Acker in Extensiv-Grünland.
- Maßnahmen auf der Fläche Nr. 3988/005 aus dem Kompensationsflächenpool der Stadt Burgdorf (Flurstück 126/2, Flur 9, Gemarkung Otze), Flächengröße insgesamt: 49.712 m². Zugeordneter Flächenanteil: 31.780 m². Auf einem Flächenanteil von 18.500 m² erfolgte die Umwandlung von Acker in Extensiv-Grünland. Auf einem 13.280 m² großen Flächenanteil der zugeordneten Fläche erfolgt die Umwandlung von Acker in Magerrasen-/Heidefläche.

10.4 Städtebauliche Zielvereinbarungen im Rahmen der Grundstücksverkäufe

Im Sommer 2021 hat der Rat der Stadt Burgdorf im Rahmen des Antrags „Klimaschutz als kommunale Aufgabe“ beschlossen, dass alle zukünftigen Neubaugebiete klimaneutral auszugestalten sind und die Nutzung fossiler Brennstoffe auszuschließen ist. Zur Umsetzung dieses Grundsatzbeschlusses im 3. Abschnitt des Gewerbeparks sollen im Rahmen der Grundstücksverkäufe (das gesamte Plangebiet des 3. Abschnitts befindet sich zzt. im Eigentum der Stadt Burgdorf s. Kapitel 4.1) städtebauliche Zielverpflichtungen nach § 11 BauGB in die Grundstückskaufverträge aufgenommen werden, die über die Anforderungen des aktuellen Gebäudeenergiegesetzes (GEG, Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energie zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden) hinausgehen. Siehe Hinweise H.3 und die nachfolgenden Erläuterungen.

10.4.1 Wärmeversorgung ohne fossile Brennstoffe

In Kapitel 5.3, in dem die Ergebnisse der 'Machbarkeitsstudie Wärmeplanung' (taget 2021) zusammengefasst werden, wurde bereits dargestellt, dass bei der Erschließung des 3. Abschnitts des Gewerbeparks keine Erdgasleitungen verlegt werden sollen.

Damit zur Deckung des Gebäudeenergiebedarfs (Heizung und Warmwasser) fossile Brennstoffe (Erdgas, Flüssiggas, Erdöl, Braun-/Steinkohle oder Torf) generell ausgeschlossen werden, sind weitere Verpflichtungen im Rahmen des Grundstücksverkaufs durch die Stadt erforderlich. Die konkrete Ausgestaltung dieser vertraglichen Regelungen muss noch erarbeitet werden. Unter anderem soll über die Eintragung einer Dienstbarkeit zu Gunsten der Stadt Burgdorf die Nutzung der oben genannten fossilen Brennstoffe zur Deckung des Wärmebedarfs der Gebäude dauerhaft untersagt werden. Die weitere Sicherung der Umsetzung soll im Zusammenhang mit der Entwicklung weiterer Vertragsbestandteile festgelegt werden.

10.4.2 Erhöhte Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden

Im Rahmen des Verkaufs der Baugrundstücke durch die Stadt Burgdorf ist es zudem geplant, die Vorhabenträger zu verpflichten erhöhte Anforderungen an die energetische Qualität der Gebäude umzusetzen. Die 'Machbarkeitsstudie Wärmeplanung' (taget 2021) hat empfohlen den Bau von Gebäuden im KfW EH 40 Standard bzw. im Passivhaus-Standard jeweils mit Photovoltaikanlage zu unterstützen (s. Kapitel 5.3).

Durch die Änderungen der NBauO in 2021 bis 2023 wurde bereits eine Verpflichtung zur Errichtung von Photovoltaikanlagen auf überwiegend gewerblich genutzten Gebäuden ab dem 01.01.2023 in § 32a NBauO aufgenommen¹⁰. Eine zusätzliche oder darüberhinausgehende Verpflichtung zur Errichtung von Photovoltaikanlagen erscheint nicht erforderlich.

Erhöhte Anforderungen an den energetischen Gebäudestandard, die über die gesetzlichen Anforderungen (Gebäudeenergiegesetz) hinausgehen, sollen in Abstimmung auf die jeweils aktuelle Bundesförderung zum Neubau energiesparender Nichtwohngebäude definiert werden. Die konkrete Ausgestaltung dieser vertraglichen Regelungen muss noch erarbeitet werden. Zudem wird es ggf. erforderlich sein die jeweiligen vertraglichen Regelungen über die Jahre des Verkaufs der Gewerbegrundstücke anzupassen, wenn sich die Bundesförderung ändert.

¹⁰ Auszug § 32a NBauO Photovoltaikanlagen für die Stromerzeugung auf Dächern

(1) ¹Bei der Errichtung von Gebäuden, die mindestens eine Dachfläche von 50 m² aufweisen, sind mindestens 50 Prozent der Dachfläche mit Photovoltaikanlagen auszustatten. ²Satz 1 gilt, ... bei Gebäuden, die überwiegend gewerblich genutzt werden, nach dem 31. Dezember 2022, ...

(2) Die Pflichten nach Absatz 1 ... entfallen,

1. wenn ihre Erfüllung im Einzelfall

a) anderen öffentlich-rechtlichen Pflichten widerspricht,

b) technisch unmöglich ist,

c) wirtschaftlich nicht vertretbar ist

oder

2. soweit auf der Dachfläche solarthermische Anlagen errichtet sind.

Teil 2: Umweltbericht

Der Umweltbericht entsprechend Anlage 1 BauGB wurde in Verbindung mit der Abhandlung von Belangen des besonderen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG und der Abarbeitung der Eingriffsregelung von der Planungsgruppe Landespflege TNL GmbH erstellt. Der „Artenschutz- und Umweltbericht“ liegt der Begründung an.

Teil 3: Beteiligungsverfahren

11 Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

11.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, § 3 (1) BauGB

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 18.07.2022 bis 01.08.2022 als öffentliche Auslegung der Planungsunterlagen in der Fassung des Vorentwurfs vom 12.05.2022 statt.

Es gingen keine Stellungnahmen ein.

11.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden, § 4 (1) BauGB

Die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 07.07.2022.

Im Folgenden sind zunächst die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgeführt, die Anregungen und Hinweise zur Planung vorgebracht haben. Es schließen sich jeweils Ausführungen der Stadt Burgdorf zur Abwägung der Stellungnahmen an. Am Ende des Kapitels folgen Auflistungen zu den weiteren Ergebnissen der Behördenbeteiligung.

Behördenstellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen

Region Hannover, Stellungnahme 08.08.2022:

„...zu der ... wird aus der Sicht der Region Hannover als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung genommen:

Ausführungen der Stadt Burgdorf:

Die Stellungnahme der Region Hannover wird im Folgenden aufgeteilt nach Sachgebieten wiedergegeben.

Region Hannover, Stellungnahme 08.08.2022: „**Raumordnung:**

Grundlage für die raumordnerische Stellungnahme bilden das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) sowie das Regionale Raumordnungsprogramm Region Hannover 2016 (RROP 2016).

Die Planung ist mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar, sofern die oben benannten Ziele der Raumordnung für die Trinkwassergewinnung gemäß RROP 2016 nicht beeinträchtigt werden.

Belange der Trinkwassergewinnung

Das Plangebiet befindet sich, wie in der Begründung beschrieben, in einem Vorranggebiet Trinkwassergewinnung des RROP 2016 (vgl. RROP 2016 Abschnitt 3.2.4 Ziffer 03).

Die Abgrenzungen der Vorranggebiete Trinkwassergewinnung im RROP 2016 orientieren sich an den Einzugsgebieten der bestehenden und geplanten Wasserversorgungsanlagen bzw. bestehenden Wasserwerken und den ausgewiesenen Wasserschutzgebieten.

Für den Großteil der Einzugsgebiete sind Wasserschutzgebiete nach dem Niedersächsischen Wassergesetz (NWG) durch Verordnung festgesetzt.

Eine Schutzgebietsausweisung ist für das Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlagen Burgdorf (noch) nicht erfolgt, das Verfahren nicht abgeschlossen.

Das Plangebiet befindet sich im Vorranggebiet Trinkwassergewinnung „Burgdorf“ gemäß RROP 2016.

Vorranggebiete sind als sogenannte Ziele der Raumordnung gemäß § 4 Raumordnungsgesetz (ROG) bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu beachten:

Die vorliegende Planung ist mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar, sofern die oben benannten Ziele der Raumordnung für die Trinkwassergewinnung nicht beeinträchtigt werden.

Zu den Belangen der Trinkwassergewinnung wird in diesem Zusammenhang insbesondere auf die Stellungnahme der zuständigen Wasserbehörde hingewiesen.

Sofern die zuständige Wasserbehörde keine Bedenken zur vorliegenden Planung hat, bestehen hinsichtlich der Belange der Trinkwassergewinnung auch aus raumordnerischer Sicht keine Bedenken gegen die Planung.“

Region Hannover, Stellungnahme 08.08.2022: **"Gewässerschutz"**

Aus wasserbehördlicher Sicht bestehen gegen den Bebauungsplan keine Bedenken.“

Ausführungen der Stadt Burgdorf:

Die Hinweise zur Raumordnung und zum Gewässerschutz werden zur Kenntnis genommen. In Kapitel 4.4.1 wurde ein Querverweis auf die Stellungnahme ergänzt.

Region Hannover, Stellungnahme 08.08.2022: **Naturschutz**

zu Festsetzungen des Bebauungsplans

„Das Baumraster der Parkplatzgestaltung sollte je 6 Parkplätze, statt je 8, einen großkronigen Laubbaum vorschreiben.

Weiterhin sollten bei den Planstraßen im Gebiet ebenfalls straßenbegleitende Baumpflanzungen vorgesehen werden.

Alle Bäume sollten nach Abgang zum Ersetzen festgesetzt werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB).

Der B-Plan sollte zum Schutz des Klimas eine Dachbegrünung der Gewerbegebäude oder Solaranlagen festsetzen.“

Ausführungen der Stadt Burgdorf:

Dem Vorschlag die Anzahl der Bäume zur Gestaltung von Stellplätzen zu erhöhen wird nicht gefolgt. Die bisher vorgesehene Festsetzung wurde auch in den ersten beiden Abschnitten des Gewerbeparks verwendet und soll aus Gründen der einheitlichen Vorgehensweise beibehalten werden.

Dem Vorschlag straßenbegleitende Baumpflanzungen festzusetzen wird nicht gefolgt, **damit der Grundstückszuschnitt der gewerblichen Bauflächen und die Positionierung von Grundstückszufahrten möglichst flexibel erfolgen kann.** In Kapitel 7.3 ist der angedachte Straßenendausbau beschrieben, dabei sind grundsätzlich auch Baumpflanzungen vorgesehen. Festgelegt wird der Straßenendausbau jedoch erst im noch zu beschließenden Ausbauprogramm. Die konkrete Anzahl und Positionierung der Baumpflanzungen im Straßenraum wird auch dann noch nicht festgelegt werden können, weil diese wesentlich vom Zuschnitt der Gewerbegrundstücke und der Anzahl der erforderlichen Zufahrten abhängt. Dementsprechend werden der Endausbau der Straßen und die Baumpflanzungen auch erst erfolgen, wenn der Großteil der Grundstücke bebaut sein wird.

Die vorgesehenen Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB umfassen auch die Pflicht zum Erhalt und ggf. zur Nachpflanzung, wenn die erste Anpflanzung erfolglos bleibt (s. BVerwG Urt. v. 08.10.2014 – 4C 30.13).

Dem Vorschlag Dachbegrünung festzusetzen wird nicht gefolgt. Begrünte Dächer haben zahlreiche Vorteile. Unter anderem auch kleinklimatische Vorteile, indem je nach Wasserspeicherfähigkeit des Gründachaufbaus der Überhitzung in verdichteten Siedlungsgebieten - wie Gewerbegebieten - entgegengewirkt wird. Allerdings haben Gründächer, die während länger anhaltender Trockenperioden ausgetrocknet sind, so gut wie keinen Kühlungseffekt mehr. Kühlung durch Verdunstung kann zudem auch durch andere Maßnahmen auf den Baugrundstücken erreicht werden, z.B. Fassadenbegrünung oder Anpflanzung großkroniger Bäume.

Dachbegrünungen sind insbesondere bei Gewerbehallen mit großen Spannweiten mit einer aufwendigeren Gebäudestatik verbunden. Den Mehrkosten für die Herstellung und Unterhaltung eines Gründachs stehen auch vorhabenbezogene Vorteile gegenüber, wie z.B.

längere Lebensdauer von Flachdächern, Wärmedämmung, Hitzeschutz sowie ggf. erhöhte Aufenthaltsqualität und Gebäudegestaltung. Zudem gibt es weitere allgemeine Vorteile, wie z.B. verlangsamter Wasserabfluss, Tier-/Pflanzen Lebensraum, Bindung von Feinstaub. Im Hinblick auf die im Vergleich zu anderen baulichen Maßnahmen der Wasserrückhaltung (Retention) sehr hohen Kosten eines Gründachs (s. BBSR 2018, S.61 und S. 69ff.) soll es der individuellen Entscheidung der Vorhabenträger überlassen bleiben, ob diese ein Gründach erstellen.

Dem Vorschlag die Errichtung von Solaranlagen an/auf den Gewerbebauten festzusetzen wird nicht gefolgt. Bereits mit der Änderung der Niedersächsischen Bauordnung vom 10.11.2021 wurde eine Photovoltaikpflicht für Gewerbebauten in die NBauO aufgenommen. Diese Photovoltaikpflicht in der NBauO wurde mit dem 'Gesetz zur Änderung des Niedersächsischen Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes und zur Minderung der Folgen des Klimawandels sowie zur Änderung weiterer Gesetze' vom 28.06.2022 nochmals angepasst. Zusätzliche Regelungen im Bebauungsplan erscheinen im Hinblick auf das Gebot der planerischen Zurückhaltung für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht erforderlich.

Region Hannover, Stellungnahme 08.08.2022: **Naturschutz**

zur Eingriffsbilanzierung

„Die Stadt hat durch Kontrollen sicherzustellen, dass alle Grundstücke nur mit 0,8 GFZ bebaut werden, wenn dies als Eingriffsbilanz hergeleitet werden soll.

Die überplanten Kompensationsflächen der B 188 sind im Eingriff doppelt zu bilanzieren.

Der Biotoptyp HOJ könnte gesetzlich geschützt sein (§ 24 Abs. 2 Nr. 4 NAGBNatSchG), wenn er die erforderliche Größe erfüllt.

Hierauf ist näher einzugehen.“

Ausführungen der Stadt Burgdorf:

Die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplans – auch der GRZ – liegt zunächst einmal im Verantwortungsbereich der Entwurfsverfasser der Baugesuche und der Vorhabenträger. Zur Überwachung sieht die Stadt Burgdorf eine Kontrolle durch die städtische Bauaufsichtsbehörde vor. Im Rahmen der Genehmigung von Vorhaben und der Durchführung von Ortsbesichtigungen durch die Bauaufsichtsbehörde werden eine Umsetzungskontrolle und eine Kontrolle der dauerhaften Erhaltung erfolgen. (Im Umweltbericht wurde das Kapitel 5.2 ergänzt.)

Im Bereich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Rad-/Fußweg am nordöstlichen Rand des Plangebiets werden ca. 25 m² Kompensationsfläche des B188-Neubaus überplant. Der Eingriff in diese Fläche wurde in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung, zur Ausarbeitung des Entwurfs des Umweltberichts (s. Kapitel 4.4, Tabelle 10), doppelt bilanziert. Bei dem Biotoptyp HOJ handelt es sich nicht um eine gesetzlich geschützte Streuobstwiese (s. Umweltbericht Kapitel 2.4.1).

Region Hannover, Stellungnahme 08.08.2022: **Naturschutz**

zu Zauneidechsen

„Es fehlt eine aktuelle Kartierung der Zauneidechse.

Eine 20 Jahre alte Kartierung ist nicht geeignet als Quelle für einen Bebauungsplan.

Hier sind neben der beplanten Fläche auch die randlichen Strukturen (u. a. der B 188, Wege, Säume) mit einzubeziehen.

Hierdurch ist folgend abzuleiten, ob durch die Beschattung der Gebäude oder der vorgesehenen Baumpflanzungen und Wegebauten Zauneidechsenlebensräume mit der Planung unbrauchbar gemacht werden.“

Ausführungen der Stadt Burgdorf:

Das Plangebiet wird größtenteils ackerbauliche genutzt. Diese landwirtschaftlichen Flächen stellen keine geeigneten Lebensräume für Zauneidechsen dar. Offenlandbiotope, wie Gras-

und Staudenflur, Ruderalflur oder Grünland, die in Verbindung mit Gehölzstrukturen möglicherweise geeignete Lebensraumbedingungen für Zauneidechsen aufweisen, sind im Plangebiet nur am südöstlichen Rand vorhanden. Weil am südöstlichen Rand des Plangebiets sowieso breite Grün-/Kompensationsflächen vorgesehen waren, wurde zunächst auf eine Zauneidechsenkartierung verzichtet. Im Hinblick auf den Schutz möglicherweise von Osten (Bahnstrecke) oder Süden (Baggerkuhle) in die künftigen Bauflächen einwandernder Zauneidechsen enthielt bereits der Vorentwurf des Bebauungsplans die Vermeidungsmaßnahmen 5.2.

Im Juni 2022 wurden im Bereich der südlichen Böschung der B 188 ca. 1 km westlich des Plangebiets Zauneidechsenfunde an die Stadt Burgdorf gemeldet. Aufgrund dieses Hinweises stellte sich die Frage, ob auch die Böschung der B 188 nördlich des Plangebiets einen Zauneidechsen-Lebensraum darstellt, denn davon war bei der bisherigen Planung nicht ausgegangen worden. Im Sommer 2022 und im Mai 2023 erfolgten daher im Bereich der B 188 Böschung und auch der nicht ackerbaulich genutzten Flächen im Plangebiet sowie der direkt angrenzender Saumstrukturen Zauneidechsenkartierungen (PLaNB 2022 und 2023). Die Ergebnisse dieser Kartierung sind in den Umweltbericht aufgenommen worden (s. insbesondere Kapitel 2.4.3.3). Wesentliches Ergebnis war, dass durch die Planung keine Zauneidechsenlebensräume unbrauchbar gemacht werden.

Region Hannover, Stellungnahme 08.08.2022: **Naturschutz**
zu Feldlerchen

„Es sind 7 Feldlerchenreviere im Gebiet, welche zerstört werden. Ausgeglichen werden mit den aktuellen Planungen lediglich 5.

Das besondere Artenschutzrecht wird somit nicht vollumfänglich abgearbeitet.

Alle 7 Reviere sind zu kompensieren.

Hinweis:

Der B-Plan 0-78, 2. Abschnitt, hat den Brutraumverlust in das aktuelle Plangebiet von 100 m nicht ausgeglichen.

Dies ist somit in dieser Planung zu vollziehen.

Die im Feldlerchenpapier vorgesehenen Brachestreifen dienen vornehmlich der Nahrungsvorfügbarkeit. Dies muss durch ein gutes Management der Grünlandflächen hergestellt werden.

Es fehlen Angaben zu den vorgesehenen extensiven Bewirtschaftungsvorgaben der Artenschutz- und Ausgleichsflächen.

Ausführungen der Stadt Burgdorf:

Im Rahmen der durchgeführten Brutvogelkartierung wurden 7 Feldlerchenreviere im Untersuchungsgebiet festgestellt. Bei dieser Kartierung handelt es sich um ein Momentaufnahme aus dem Jahr 2018. Bei der Darstellung der Untersuchungsergebnisse in Kapitel 2.4.3.1 des Umweltberichts wird darauf hingewiesen, dass die Revierdichte mit etwa 4 Brutpaaren je 10 ha recht hoch sei und dass in vergleichbaren Offenlandgebieten von 2 Brutpaaren je 10 ha ausgegangen wird. In Abb. 7 im Kapitel 3.4 des Umweltberichts ist die Lage der Feldlerchenreviere im Untersuchungsgebiet dargestellt.

Seit der Brutvogelkartierung hat sich die bauliche Nutzung westlich des Untersuchungsgebietes im 2. Abschnitt des Gewerbeparks Nordwest weiterentwickelt. Mittlerweile reicht die Bebauung bis an den westlichen Rand des Untersuchungsgebietes. Lediglich die Baufläche nördlich der Lise-Meitner-Straße ist noch ungenutzt. Aber auch diese Fläche ist bereits an einen Vorhabenträger veräußert und eine Bebauung ist in Kürze zu erwarten. Durch diese Bebauung westlich des Untersuchungsgebietes wird der Feldlerchenbrutraum am westlichen Plangebietsrand entwertet, daher wurde zunächst für die Entwicklung von CEF-Maßnahmen von einem Verlust von 5 Feldlerchenrevieren ausgegangen. Auch unter Berücksichtigung der durchschnittlichen Besiedelungsdichte von 2 Brutpaaren je 10 ha (s.o.) erscheint diese Vorgehensweise für das insgesamt ca. 19,75 ha große Plangebiet, dass im Süden, Osten und Norden von Gehölzstrukturen umgeben ist, die von Feldlerchen gemieden werden, nach wie vor angemessen. Weitere Ausführungen zu dieser Thematik

siehe in Kapitel 11.4 zur Stellungnahme der Region Hannover Bereich Naturschutz zweiter Abschnitt zu Feldlerchen.

Der Hinweis zum Bebauungsplan 0-78/1 „Gewerbepark Nordwest 2. Abschnitt wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan ist seit dem 22.01.2015 rechtskräftig. Bei der Zuordnung externer Ausgleichsmaßnahmen, u.a. Extensivgrünland, Ackerbrache (halb-ruderaler Gras- und Staudenflur) und Blühstreifen, im Bebauungsplan 0-78/1 wurde auch berücksichtigt, dass die Funktion des Eingriffsraums (Ackerflächen) als Brutgebiet der Feldlerche auszugleichen ist.

Die Hinweise zur Bedeutung der CEF-Maßnahmen für die Nahrungssuche von Feldlerchen und zur extensiven Bewirtschaftung werden zur Kenntnis genommen. Der Umweltbericht enthält in Kapitel 4.5.2 zu beiden externen Kompensationsflächen Angaben zu Bearbeitungs- und Pflegemaßnahmen. Beide Kompensationsflächen sollen als Fortpflanzungsstätte und zugleich als Nahrungshabitat dienen. Damit bei einer möglicherweise erforderlichen zweiten Mahd ausreichend Nahrungsflächen zur Verfügung stehen, ist insbesondere bei der Kompensationsfläche Nr. 3862/002 (westlich Heeßel) bei Bedarf die Anlage von randlichen Ruderalstreifen vorgesehen. Bei der Kompensationsfläche Nr. 2988/005 (nördlich Otze) übernehmen diese Funktion auch die angrenzenden Magerrasenflächen.

Region Hannover, Stellungnahme 08.08.2022: Naturschutz

Die Pflege der Grünflächen, insbesondere im Umfeld der FCS-Maßnahme sollte sich an die Lebensphasen der Zauneidechsen anpassen.

Ebenfalls ist sicherzustellen, dass die FCS-Fläche nicht durch Menschen zerstört oder beeinträchtigt wird.

Die Funktion der FCS-Fläche muss dauerhaft gewährleistet bleiben.

Durch eine aktive Hinleitung von Menschen zu dieser Fläche durch den geplanten Weg wird dies in Frage gestellt (evtl. Störungsverbot gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ?).

Es fehlen Festsetzungen zum Umgang mit Licht und Lärm, um die angrenzenden Lebensräume für Fledermäuse und die Zauneidechse z. B. nicht durch zu starke nächtliche Beleuchtung der Betriebe ungeeignet werden zu lassen (ebenfalls Störwirkung bzw. Zerstörung der Lebensstätte durch Licht).“

Ausführungen der Stadt Burgdorf:

Die Grünfläche mit der zeichnerisch festgesetzten besonderen Zweckbestimmung Kompensationsfläche 'Zauneidechsenmaßnahme' umfasst eine Fläche von ca. 3.570 m², somit ist diese Fläche wesentlich größer, als die im Rahmen der 2019 erteilten Befreiung (§ 67 (2) BNatSchG) festgelegte Flächengröße des Ersatzlebensraums (FCS-Maßnahme) von 1.268 m². Diese größere Fläche resultiert u.a. daraus, dass die östlich angrenzende Wegefläche sowie weitere Abstandflächen in die Festsetzung einbezogen werden. Die gesamte Kompensationsfläche 'Zauneidechsenmaßnahme' ist entsprechend der festgesetzten Zweckbestimmung weiterzuentwickeln und zu pflegen. Damit bleibt die Funktion der FCS-Fläche dauerhaft gewährleistet.

Die Herstellung und Pflege der öffentlichen Grünflächen im weiteren Umfeld der FCS-Maßnahme erfolgt unter Berücksichtigung der dort festgesetzten Zweckbestimmungen 'Parkanlage' und 'Kompensationsfläche', der in der Eingriffsbilanzierung berücksichtigten Zielbiotope (im Umfeld der Zauneidechsenmaßnahme Biotoptyp 'Neue Parkanlage (PAN)' und den Ausführungen in Kapitel 7.6.3 und 10.3 der Begründung. Auf die Fuß-/Radwegverbindung nördlich der Zauneidechsenmaßnahme, die in Kapitel 7.6.2 skizzierte ist, kann schon im Hinblick auf die Überwachung der geplanten Schmutzwasserdruckrohrleitung nicht verzichtet werden. Wie zuvor ausgeführt berücksichtigt die Zauneidechsenmaßnahmenfläche bereits Abstandsflächen zur FCS-Maßnahme, somit ist nicht davon auszugehen, dass Zauneidechsen durch die Benutzer des Weges erheblich gestört werden. Ein 'Aufscheuchen' durch Spaziergänger oder Hunde die vom Weg abweichen erfüllt bei den grundsätzlich eher nicht besonders störungsempfindlichen Zauneidechsen nicht den Tatbestand der Störung im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG. Bei der Weiterentwicklung der Zauneidechsenmaßnahmenfläche und der Herstellung der angrenzenden Grünflächen wird

die Stadt aber berücksichtigen, dass durch die Anpflanzung von Sträuchern eine gewisse räumliche Abtrennung zwischen Weg und FCS-Maßnahme erfolgt.

Zusätzliche Festsetzungen zur Außenbeleuchtung in den Gewerbegebieten und zum Lärmschutz, um Fledermäusen und Zauneidechsen zu schützen, sind nicht erforderlich. Es ist nicht zu erwarten, dass durch die Vorhaben in den geplanten Gewerbegebieten oder durch die geplanten Verkehrswege zusätzlich/neue Beeinträchtigungen hervorgerufen werden, die Fledermäuse und Zauneidechsen in den Lebensräumen, die an das Plangebiet angrenzen, erheblich stören (s. auch Umweltbericht Kapitel 3.3ff). Die Lebensräume werden bereits durch die geplanten Grünflächen geschützt. Im Rahmen der Umweltprüfung wurde für die beobachteten Fledermäuse kein besonderer Schutzbedarf ermittelt. Zauneidechsen werden durch Licht und Lärm nicht beeinträchtigt.

Region Hannover, Stellungnahme 08.08.2022: „**Untere Waldbehörde**

Bezüglich waldrechtlicher Belange wird auf die Stellungnahme vom Forstamt Fuhrberg ... verwiesen.“

Ausführungen der Stadt Burgdorf:

Die Stellungnahme der Nds. Landesforsten, Forstamt Fuhrberg ist weiter unten wiedergegeben.

Region Hannover, Stellungnahme 08.08.2022: „**Bodenschutz**

Bodenschutzbehördliche Belange

Die im B-Plan vorgesehene Fläche wird aktuell nicht im Altlasten- und Verdachtsflächenkataster der Region Hannover geführt.

Weitere Hinweise auf mögliche Boden- und / oder Grundwasserverunreinigungen liegen nicht vor.

Während der Bauphase ist darauf zu achten, den Oberboden (Mutterboden) getrennt vom mineralischen Boden abzutragen und in höhenbegrenzten Mieten zu lagern.

Eine Befahrung der Mieten ist zu vermeiden.

Insbesondere im Bereich der geplanten Freiflächen sind unnötige Belastungen und Befahrungen zu unterlassen, um Beeinträchtigungen der rechtlich schützenswerten Bodenfunktionen zu vermeiden.

Die natürliche Bodenfunktion ist nach Abschluss der Bauphase wiederherzustellen.

Ausführungen der Stadt Burgdorf:

Hinsichtlich der Informationen zu Boden-/Grundwasserverunreinigungen wurde in Kapitel 4.3 der Begründung ein Verweis auf die Stellungnahme eingefügt ebenso wurde der Umweltbericht ergänzt.

Die Hinweise zum Bodenschutz werden im Rahmen der von der Stadt Burgdorf durchgeführten Erschließungsarbeiten beachtet. Zum Schutz der größeren Grünflächen vor Beeinträchtigungen durch Bautätigkeiten der privaten Vorhabenträger ist es zudem vorgesehen Schutzzäune an den Grenzen dieser Grünflächen zu den Gewerbegebieten zu errichten.

Die Vorhabenträger werden in einem Merkblatt zur Baugenehmigung auf den Mutterbodenschutz hingewiesen. Eine Ergänzung des Hinweises zum Bodenschutz in dem Merkblatt wird mit der städtischen Bauordnungsabteilung abgestimmt.

Region Hannover, Stellungnahme 08.08.2022: „**Bodenschutz**

Stellungnahme zum vorsorgenden Bodenschutz

Der Planungsbereich liegt in einem gering vorbeeinträchtigten Bereich (Ackerfläche).

Durch die geplante Bebauung findet eine hohe Flächenversiegelung statt, durch die die aktuelle Bodenfunktionserfüllung beeinträchtigt wird bzw. die Bodenfunktionserfüllung vollständig verloren geht.

Nach Prüfung der Planungsunterlagen wird festgestellt, dass für das Vorhaben bodenkundliche Untersuchungen im Planungsbereich erforderlich sind.

Die Ergebnisse der bodenkundlichen Untersuchungen sowie die Auswertung der Untersuchungsergebnisse sind in das aktuelle Verfahren einzubringen.

Die Reduzierung der Grundflächenzahl auf 0,6 und die vorgesehene „Stapelung“ der Baumassen wird aus bodenschutzfachlicher Sicht sehr begrüßt.

Zum Erhalt der Bodenfunktion „Ausgleichkörper im Wasserhaushalt“ ist eine möglichst hohe Niederschlagswasserversickerung im Planungsbereich vorzusehen.

Aus Gründen des Trinkwasserschutzes soll ein Teil des Niederschlagswassers aus dem Planungsbereich außerhalb des Trinkwassergewinnungsgebietes versickert werden.

Grundsätzlich ist zu empfehlen, Niederschlagswasser auf Bodenbereichen zu versickern, für die eine möglichst gute „Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe im Oberboden“ vorliegt oder auf Standorten, für die ein möglichst gutes „Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung“ abgeleitet wurde.

Für den Planungsbereich wird eine hohe „Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe im Oberboden“ und ein mittleres „Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung“ abgeleitet. Für die geplanten Flächen zur Niederschlagswasserversickerung nördlich des Planungsgebietes und außerhalb des WSG wird ebenfalls eine hohe „Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe im Oberboden“ und ein mittleres „Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung“ abgeleitet.

Ausführungen der Stadt Burgdorf:

Aus den vorliegenden Informationen zum Zustand der Böden im Plangebiet und der direkten Umgebung (s. Umweltbericht Kapitel 2.6.1, Landschaftsplan (1994), NIBIS Kartenserver und **PFI/EBELING 2004 und ISM 2019**) ergeben sich keine Hinweise, dass im Plangebiet besonders schutzwürdige Böden oder Böden mit besonderen Standortpotenzialen vorhanden sind. Eine zusätzliche bodenkundliche Untersuchung wird daher nicht als erforderlich angesehen.

Die Anmerkungen zur Niederschlagswasserversickerung werden zur Kenntnis genommen. Das Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung (s. Kapitel 5.2 der Begründung) soll aber beibehalten werden. Die dabei berücksichtigte Ableitung des Niederschlagswassers aus dem Plangebiet nach Norden dient dem Trinkwasserschutz und wurde bereits im Vorfeld der 32. Flächennutzungsplanänderung (wirksam seit 03.02.2005) und der Aufstellung des Bebauungsplans 0-78 „Gewerbepark Nordwest 1. Abschnitt“ (rechtskräftig seit 17.06.2010) mit den Wasserbehörden und den Stadtwerken Burgdorf abgestimmt. Die Anlagen zur Niederschlagswasserableitung und Versickerung außerhalb des Plangebiets sind zudem Größtenteils schon hergestellt. Unter Berücksichtigung der wasserrechtlichen Vorschriften und der konkreten Bauvorhaben wird es aber möglich sein, dass auf einem Teil der Baugrundstücke Niederschlagswasser versickert wird, s. Hinweis H.1 Niederschlagswasserversickerung im Bebauungsplan.

Die Hinweise werden ansonsten zur Kenntnis genommen.

Region Hannover, Stellungnahme 08.08.2022: „Bodenschutz

Zu dem Umfang und dem Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Nach Prüfung des Sachverhaltes sind bodenkundliche Untersuchungen im Sinne bodenkundlicher Profilsprachen und die Durchführung einer maßnahmenbezogenen und maßstabsgerechten Bodenfunktionsbewertung erforderlich.

Eine Auswertung der Daten des LBEGs und der aktuellen Bodenkarte „BK 50“ ist für die Maßstabsebene der Planung nicht ausreichend, um das Schutzgut Boden fachgerecht darzustellen und zu bewerten.

Eine nähere Betrachtung der bodenschutzrechtlich verankerten Bodenfunktionen ist im Umweltbericht nicht erfolgt.

Die Informationen zur Bodenbeschaffenheit des LBEGs (NIBIS Kartenserver) und zur Bodenfunktionserfüllung von der Region Hannover im Maßstab 1:50.000 (aus der digitalen Bodenfunktionskarte) sind durch die bodenkundlichen Kartierungen zu verifizieren.

Das Schutzgut Boden und die Bodenfunktionserfüllung der Bodenfunktionen im Sinne des

§ 2 Abs. 2 Nr. 1 und 2 sind im Rahmen des Umweltberichtes bodenkundlich zu bewerten und darzustellen.

Die Auswirkungen der Planung auf die Bodenfunktionserfüllung ist umfänglich darzustellen. Maßnahmen zur Verminderung der nachteiligen Auswirkungen des Vorhabens auf die Bodenfunktionserfüllung sind abzuleiten und darzustellen.

Maßnahmen zur fachgerechten und funktionsbezogenen Kompensation der Bodenfunktionsverluste sind abzuleiten und darzustellen.

Aus den bodenkundlichen Untersuchungen sind Empfehlungen für die Etablierung einer Bodenkundlichen Baubegleitung für die Erschließung und Bebauung des Gebietes zu entwickeln.

Ausführungen der Stadt Burgdorf:

Warum zusätzliche Bodenkundliche Untersuchungen erforderlich sein sollen, wird in der Stellungnahme nicht näher begründet. Diese könnten sinnvoll sein, wenn es bei der Planung darum ginge, Alternativen zu vergleichen, weil in Teilbereichen des Plangebiets z.B. besonders schutzwürdige Boden oder Böden mit besonderen Standortpotenzialen vorkämen. Dafür liegen jedoch keinerlei Hinweise vor.

Planungsalternativen wurden zudem bereits in vorangegangenen Planungsschritten verglichen. Bereits 1995 hat die Stadt Burgdorf begonnen, Pläne für die städtebauliche Entwicklung der Weststadt ausarbeiten zu lassen. Ein erster Meilenstein war die Städtebauliche Rahmenplanung "Burgdorf West" (Stadt Burgdorf 1997). Dabei wurde auf der Grundlage verschiedener Varianten ein Siedlungsstrukturkonzept entwickelt, dass später mit der 30. Änderung (wirksam seit 10.02.2000) und der 32. Änderung (wirksam seit 03.02.2005) in den Flächennutzungsplan der Stadt Burgdorf aufgenommen wurde. Die weitere Konkretisierung erfolgte für den Bereich des Gewerbeparks Nordwest mit den Bebauungsplänen 0-78 (rechtskräftig seit 17.06.2010) und 0-78/1 (rechtskräftig 22.01.2015). Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen Baurechte im letzten 3. Abschnitt des Gewerbeparks geschaffen werden. Es ist keine Veranlassung zu erkennen, warum auf der Ebene dieses Bebauungsplans nun nochmals eine umfangreiche Prüfung von Planungsalternativen erfolgen sollte.

Die Ausführungen im Umweltbericht zum Schutzgut Boden wurden ergänzt. In Kapitel 2.6.1 des Umweltberichts wird die Bodenfunktionserfüllung beschrieben und bewertet. In Kapitel 2.6.2 des Umweltberichts werden die wesentlichen Auswirkungen der Planung (Wirkfaktoren) auf den Boden benannt und die qualitativen Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen beschrieben. Quantifiziert werden die Beeinträchtigungen über das zur Eingriffsbilanzierung angewandte Wertstufenmodell/Städtetagsmodell (NST 2013), s. Kapitel 4.4 des Umweltberichts. Vermeidungsmaßnahmen sind in Kapitel 4.1 und 4.2 dargestellt. Kompensiert werden die Bodenfunktionsverluste im Sinne des angewandten Städtetagsmodells auf den zugeordneten Ausgleichsflächen-/maßnahmen.

Eine bodenkundliche Baubegleitung ist aus Sicht der Stadt Burgdorf nicht erforderlich.

Region Hannover, Stellungnahme 08.08.2022: „Bodenschutz

Es wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass als Kompensationsmaßnahmen u. a. Eingriffe auf das Schutzgut Boden mit Beeinflussung der Bodenfunktionserfüllung vorgesehen sind (z. B. Abschieben des Oberbodens auf Kompensationsfläche 2 Nr. 3988/005).

Die Fläche „Gem. Otze, Flur 9, Flst. 126/2, weist eine mittlere Gesamtbodenfunktionserfüllung auf.

Die Gesamtbodenfunktionserfüllung setzt sich aus den Teilbodenfunktionen „Natürliche Bodenfruchtbarkeit“ (sehr gering), „Biotopentwicklungspotential“ (mittel), „Ausgleichskörper im Wasserhaushalt“ (mittel) und „Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe im Oberboden“ (hoch) zusammen.

Aktuell sind auf der Fläche die „Natürliche Bodenfruchtbarkeit“, die Funktion als „Ausgleichskörper im Wasserhaushalt“ und „Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe im Oberboden“ relevant.

Durch das Abschieben des Oberbodens geht die hohe Bodenfunktionserfüllung als Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe verloren.
Die Funktionserfüllung als „Ausgleichskörper im Wasserhaushalt“ wird vermindert.
Die sehr geringe, aber relevante Bodenfunktionserfüllung „Natürliche Bodenfruchtbarkeit“ wird durch den Abtrag des Oberbodens vermindert.
Zur Kompensation der Eingriffe auf der Kompensationsfläche ist mindestens zu prüfen, ob durch einen Auftrag des abgeschobenen Oberbodens auf eine angrenzende Fläche, eine Verbesserung der Bodenfunktionserfüllung auf einer angrenzenden Fläche erreicht werden kann.

Ausführungen der Stadt Burgdorf:

Bei der Kompensationsfläche 3988/005 (Gemarkung Otze, Flur 9, Flurstück 126/2) handelt es sich um eine Fläche aus dem Kompensationsflächenpool der Stadt Burgdorf. Maßnahmen auf dieser Fläche werden den Eingriffen im Geltungsbereich des Bebauungsplans 0-78/2 zugeordnet. Der Bebauungsplan 0-78/2 trifft aber keine Festsetzungen zur Herstellung der Kompensationsfläche 3988/005. Die Bodenarbeiten zur Herstellung der Kompensationsfläche 3988/005 sind bereits abgeschlossen. Für den Oberbodenabtrag auf der Kompensationsfläche 3988/005 wurde am 18.11.2021 eine Baugenehmigung erteilt. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wurde auch die Bodenschutzbehörde der Region Hannover beteiligt.

Nds. Landesbehörde für Straßenbau u. Verkehr, Geschäftsbereich Hannover, Stellungnahme 24.08.2022

„durch das o.g. Vorhaben werden die Belange der in der Zuständigkeit des regionalen Geschäftsbereichs Hannover der NLStBV liegenden Bundesstraße 188 berührt.

Ich kann dem Vorhaben zustimmen, wenn die gesetzlich festgesetzte Bauverbotszone der B188 (gem. §9 FStrG 20m gemessen vom Fahrbahnrand der Bundesstraße) beachtet wird.

Ich gebe zu bedenken, dass der Bund als Straßenbaulastträger der B188 für das Plangebiet im Nahbereich der verkehrsreichen Bundesstraße keinerlei Kosten für zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen übernehmen wird.

Zum Umfang und Detailierungsgrad der Umweltprüfung habe ich von hier aus nichts vorzubringen.“

Ausführungen der Stadt Burgdorf:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Industrie- u. Handelskammer Hannover, Stellungnahme 18.07.2022

„... die [IHK] ... trägt ... keine Bedenken vor. Die geplante Ausweisung neuer Gewerbeflächen im Bereich südlich B 188 / westlich Am Güterbahnhof wird von uns im Sinne der Förderung der regionalen Wirtschaft ausdrücklich begrüßt.

Weiterhin unterstützen wir die im Bebauungsplan vorgesehenen Regelungen zur Einzelhandelsentwicklung. Die Regelungen tragen dazu bei, die neuen Gewerbeflächen für die Ansiedlung von Handwerks-, Produktions- und Dienstleistungsbetrieben zu sichern und einzelhandelsbezogene Fehlentwicklungen (Schwächung der zentralen Standorte) zu vermeiden.“

Ausführungen der Stadt Burgdorf:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Amt f. regionale Landesentwicklung Leine-Weser, Stellungnahme 25.07.2022

„Das Gebiet ... befinden sich im Gebiet des Flurbereinigungsverfahrens Burgdorf-Nord

Dazu ergehen nachstehende Hinweise und Anregungen:

Der Flurbereinigungsplan einschließlich Änderung durch den Nachtrag 1 ist mit Datum vom 21.04.2022 rechtskräftig geworden und die vorzeitige Besitzeinweisung ist bereits erfolgt. Das heißt, im Grundbuch und Kataster sind noch die alten Grundstücke nachgewiesen. In der Örtlichkeit werden jedoch schon die neuen Grundstücke bewirtschaftet. Der Eigentumsübergang erfolgt erst mit Ausführungsanordnung, die am Ende dieses Jahres erlassen wird. Damit einher geht die Kataster-Berichtigung, die aufwendige Abstimmungsprozesse erfordert. Änderungen am Eigentum und den Flurstücken würden zu massiven Verzögerungen führen, wodurch sich auch den Erlass der Ausführungsanordnung zeitlich erheblich verschieben würde.

Ich empfehle dringend die Vermarktung der Gewerbeflächen erst nach Erlass der Ausführungsanordnung vorzusehen, weil dann Besitz und Eigentum wieder in einer Hand liegen. So können Komplikationen und Irritationen vermieden werden.

Für die Vermessung im Gewerbegebiet sind in jedem Fall die neuen Grenzen anzuhalten. Auch hier wird empfohlen die Katasterberichtigung abzuwarten

Eine Entlassung des Gebietes aus der Flurbereinigung, wie im Zusammenhang mit dem "Baugebiet nordwestlich der Weserstraße" betrieben, lässt sich hier im Hinblick auf den aktuellen Bearbeitungsstand der Flurbereinigung nicht mehr realisieren.

Grundsätzlich bestehen jedoch aus Sicht der Flurbereinigung und der anderen von mir zu vertretenden Belange keine Bedenken gegen das Vorhaben.

Ausführungen der Stadt Burgdorf:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Stellungnahme 05.08.2022

„zu o.g. Planungen werden aus Sicht der von der Landwirtschaftskammer Niedersachsen zu vertretenden öffentlichen und fachlichen Belangen keine grundsätzlichen Bedenken vorgetragen.

In der Begründung wird der nördlich gelegene Schweinestall mit seinen möglichen Emissionen erwähnt

Zur Einhaltung der Grenzwerte der Geruchsstundenhäufigkeiten wird darauf hingewiesen, dass im Einzugsbereich kein Wohnen, auch kein betriebsbezogenes Wohnen stattfinden soll. Wir bitten, diese Vorgabe bei der Realisierung der Planung auch tatsächlich umzusetzen.

Weiterhin wird dargelegt, dass keine Erweiterungsabsichten für den Stall bekannt sind. Nach Rücksprache mit dem Eigentümer und Betreiber des Stalles wird derzeit keine konkrete Erweiterung geplant. Änderungen im Haltungssystem können jedoch u.a. aufgrund der sich der wandelnden politischen Ansprüche und Vorgaben für die Tierhaltung kurzfristig erforderlich werden; z.B. Freilandhaltung /Offenstall/Ausläufe etc.

Um eine zukunftsfähige Schweinehaltung am jetzigen Standort auch dann weiterhin zu ermöglichen, regen wir bereits jetzt eine Kontaktaufnahme mit dem Eigentümer und Bewirtschafter des Stalles an.“

Ausführungen der Stadt Burgdorf:

Zur Ausarbeitung des Entwurfs des Bebauungsplans wurde ein Geruchsgutachterliche Stellungnahme (TÜV 2022) eingeholt und es wurde die textliche Festsetzung 1.5.1 ergänzt (s. auch Kapitel 7.1.6).

Nds. Landesforsten, Forstamt Fuhrberg, Stellungnahme 08.08.2022

„von der ... Planung sind Waldbelange derzeit nicht negativ betroffen. Dies begründet sich mit der 60 m tiefen Abstandsfläche zwischen dem Wald („Baggerkuhle“) und dem neuen Gewerbegebiet, was aus Waldsicht ausdrücklich begrüßt wird. Bedenken und Anregungen habe ich zum aktuellen Planungsstand daher nicht mitzuteilen.

Ausführungen der Stadt Burgdorf:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Zweckverband Abfallwirtschaft der Region Hannover, Stellungnahme 05.08.2022

„gegen die Festsetzungen im o. g. Bebauungsplan bestehen seitens des Zweckverbandes Abfallwirtschaft grundsätzlich keine Bedenken, zumal jedes der geplanten Gewerbegrundstücke von Entsorgungsfahrzeugen direkt angefahren werden kann.

Da Art und Größe der Gewerbebetriebe, die die Grundstücke künftig nutzen werden, noch nicht absehbar sind - und damit auch Art und Umfang der zu erwartenden Abfallmengen - hier einige wichtige „Eckdaten“ zum möglichen Entsorgungsgeschehen:

- Bei Betrieben, in denen die Entsorgung lediglich über Abfalltonnen (seit Umstellung auf Restabfalltonnen werden Neubaugrundstücke grundsätzlich an die Tonnenabfuhr angeschlossen) und Wertstoffsäcke gesteuert wird, wären die Wertstoffsäcke der 'aha' zur Abholung generell an der Straße bereitzustellen; dies gilt auch für Altpapiertonnen. Für die Restabfalltonnen gilt, dass die Tonnenstandplätze möglichst in Nähe (<15m) zur Fahrbahn angelegt werden, damit eine Entsorgung direkt von der öffentlichen Straße aus erfolgen kann und ein Befahren des Grundstücks evtl. vermieden werden kann.
- Bei größeren Betrieben, bei denen die Entsorgung über Abfall- und Wertstoffcontainer (660 l oder 1,1 cbm) erfolgen soll, sollten die Behälterstandplätze möglichst in Nähe (<15m) zur Fahrbahn angelegt werden, damit eine Entsorgung direkt von der öffentlichen Straße aus erfolgen kann und ein Befahren des Grundstücks evtl. vermieden werden kann.
Grundsätzlich können diese Behälter zur Leerung auch über größere Entfernungen transportiert werden, allerdings wäre dies für den Kunden mit einer zusätzlichen Wegegebühr verbunden.
- Muss ein Grundstück zwecks Entsorgung doch befahren werden - z.B. weil ein spezieller Müllbehälter-Standplatz gewünscht wird oder eine Entsorgung über Großcontainer notwendig ist - wären alle zu befahrenden Erschließungswege Lkw-geeignet auszulegen (u.a. 9 m Kurvenradius, mind. 26 Tonnen erforderliche Bodenlast ...).
Außerdem müssten Containerstandplätze so angelegt werden, dass ein Rückwärtsfahren für Müllfahrzeuge nicht erforderlich wird (d.h. Wende- oder Durchfahrmöglichkeit erforderlich).
Ferner wäre 'aha' in diesem Falle vom jeweiligen Grundstückseigentümer eine schriftliche Genehmigung zum Befahren des Grundstücks zu erteilen (Haftungsausschluss).

Ausführungen der Stadt Burgdorf:

Die Hinweise zur Abfallentsorgung werden zur Kenntnis genommen. In Kapitel 5.4 wurde ein Querverweis auf die Stellungnahme ergänzt.

Harzwasserwerke, Stellungnahme 14.07.2022

„... die Harzwasserwerke GmbH betreiben im ... Planbereich keine Trinkwasserleitungen. Anlagen und Planungsabsichten der Harzwasserwerke GmbH sind von der ... Maßnahme nicht betroffen.

Ausführungen der Stadt Burgdorf:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

ExxonMobil Production Deutschland GmbH, Stellungnahme 08.07.2022

„wir schreiben Ihnen im Auftrage der BEB Erdgas und Erdöl GmbH, der Mobil Erdgas-Erdöl GmbH (MEEG) und der Norddeutschen Erdgas-Aufbereitungs-Gesellschaft mbH (NEAG) Wir möchten Ihnen mitteilen, daß Anlagen oder Leitungen der oben genannten Gesellschaften von dem angefragten Vorhaben nicht betroffen sind.“

Ausführungen der Stadt Burgdorf:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Avacon NETZ GmbH, Stellungnahme 26.07.2022

„... Durch das ... Vorhaben ist/sind unsere Fernmeldeleitung/en betroffen. Bei Einhaltung der im Anhang aufgeführten Hinweise haben wir gegen das im Betreff genannte Vorhaben keine weiteren Einwände oder Bedenken.“

Ausführungen der Stadt Burgdorf:

Aus den übersandten Lageplänen geht hervor, dass sich die Fernmeldeleitung der Avacon östlich der Bahnlinie Lehrte-Celle und damit weit außerhalb des geplanten Geltungsbezirks des vorliegenden Bebauungsplans befindet.

TenneT TSO GmbH, Stellungnahme 15.07.2022

„... Nachfolgend wird auf das Leitungsbauprojekt 380-kV Leitung Landesbergen – Mehrum/ Nord (BBPIG Vorhaben Nr. 59, NEP 2030-P228) eingegangen. Es ist ein „Ersatzneubau neben bestehender Trasse“ und wird sich demnach, soweit möglich, an der Bestandsleitung orientieren.

Derzeit wird durch die Vorhabenträgerin, die TenneT TSO GmbH (TenneT), das Raumordnungsverfahren (ROV) vorbereitet. Die Antragskonferenz hat Mitte März 2022 stattgefunden. Dabei hat die Vorhaben-trägerin einen Vorzugskorridor samt Alternativen mit einer Breite von jeweils 1.000 m vorgeschlagen. Die Korridore basieren auf einer Raumwiderstandsanalyse mit nachgelagerter Trassenvoruntersuchung und werden im angestrebten ROV auf ihre Raum- und Umweltverträglichkeit geprüft, so dass in diesen Korridoren ein möglicher Leitungsverlauf für das anschließende Planfeststellungsverfahren trassiert werden kann. Die Genehmigungsbehörde, das Amt für regionale Landesentwicklung Leine-Weser, hat die vorgeschlagenen Korridore im Untersuchungsrahmen bestätigt und am 12.07.2022 veröffentlicht.

Zum räumlichen Geltungsbereichs der 33. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Burgdorf haben wir keine Bedenken. Die externe Kompensationsfläche Nr. 3988/005 liegt außerhalb des Untersuchungsraums für die geplante o.g. 380-kV Freileitung. Die externe Kompensationsfläche Nr. 3862/002 bei Heeßel befindet sich jedoch im Vorzugskorridor für unser Vorhaben (siehe rote Ellipse, Anlage 1). [Die Anlage 1 wird hier nicht wiedergegeben.]

Die Stadt Burgdorf hat uns bereits Kompensationsflächen mitgeteilt, welche auch die besagte Fläche bei Heeßel beinhaltet. Im Rahmen unserer Untersuchungen und Erstellung der Unterlagen für das ROV werden diese Flächen einbezogen.“

Ausführungen der Stadt Burgdorf:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

EWE NETZ GmbH, Stellungnahme 11.07.2022

„Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH.

Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.

Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. ...

Die Kosten der Anpassungen bzw. der Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der

Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.

Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.“

Ausführungen der Stadt Burgdorf:

Laut den eingesehenen Leitungsplänen befindet sich eine Telekommunikationsleitung der EWE westlich des geplanten Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans 0-78/2. Diese Leitung liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans 0-78/1 „Gewerbepark Nordwest 2. Abschnitt“. Die aktuell vorliegende Bauleitplanung berührt diesen Leitungsverlauf nicht.

Im Hinblick auf den noch umzusetzenden Ausbau der Grünverbindung in Verlängerung des Marris-Mühlen-Wegs nach Rückbau der Ringverbindung 'Lise-Meitner-Straße – Otto-Hahn-Straße' wird die Stadtverwaltung nochmals prüfen, ob der angedachte Ausbau (mittiger Weg und beidseitig Baumreihen, s. Kapitel 7.6.3) so umgesetzt werden kann.

Deutsche Telekom Technik GmbH, Stellungnahme 15.07.2022

„Seitens der Telekom bestehen gegen den Bebauungsplan ... grundsätzlich keine Bedenken.

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planbereiches durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Bitte informieren Sie uns frühzeitig über die weiteren Planungsaktivitäten.“

Ausführungen der Stadt Burgdorf:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Das Baugebiet soll durch die Stadt Burgdorf erschlossen werden. Der Erschließungsablauf wird rechtzeitig mit der Telekom abgestimmt.

Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Stellungnahme 28.07.2022:

„Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens.

Im Rahmen der Gigabitoffensive investiert Vodafone in die Versorgung des Landes mit hochleistungsfähigen Breitbandanschlüssen und damit den Aufbau und die Verfügbarkeit von Netzen der nächsten Generation - Next Generation Access (NGA)- Netzen.

In Anbetracht der anstehenden Tiefbauarbeiten möchten wir hiermit unser Interesse an einer Mitverlegung von Leerrohren mit Glasfaserkabeln bekunden. Um die Unternehmung bewerten zu können, benötigen wir Informationen hinsichtlich Potenzial und Kosten.“

Ausführungen der Stadt Burgdorf:

Der Hinweis zur Planung wird zur Kenntnis genommen. Bezüglich des Ausbauinteresses werden Vodafone Informationen übermittelt.

DB AG – DB Immobilien, Stellungnahme 05.08.2022:

„Die DB AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme der Träger öffentlicher Belange zum o.g. Verfahren.

Aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen / Auflagen und Hinweise keine Bedenken.

Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass auf oder im unmittelbaren Bereich von DB Liegenschaften jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel, Leitungen oder Verrohrungen gerechnet werden muss. Die genaue Lage ist durch Suchschlitze zu ermitteln.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

Im Nahbereich zur Bahnstrecke sind Erschütterungsimmissionen bedingt durch den Schienenverkehr nicht auszuschließen. Diese verursachen im Regelfall zwar keine Gebäudeschäden, sind jedoch möglicherweise von Menschen in den Gebäuden zu spüren. Es sind daher notwendige Maßnahmen in den bahnnahe Gebäuden zur Vermeidung von Erschütterungen durchzuführen.

Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind gegebenenfalls im Bebauungsplan festzusetzen.

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Die Anpflanzungen im Grenzbereich entlang der Bahnanlagen sind so zu gestalten, dass ein Überhang nach § 910 BGB vermieden wird und die Vorgaben des Nachbarrechtes eingehalten sind. Die Abstände der Pflanzorte sind so wählen, dass der Abstand zur Grenze gleich der Endwuchshöhe der Bäume und der Sträucher ist. Die Pflanzung darf zu keinem Zeitpunkt die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes gefährden.

Einer Ableitung von Abwasser, Oberflächenwasser auf oder über Bahngrund bzw. durch einen Bahndurchlass oder einer Zuleitung in einen Bahnseitengraben muss ausgeschlossen werden.

Es muss ausgeschlossen werden, dass durch angebrachte Beleuchtung bzw. Leuchtkörper jeglicher Art, der Eisenbahnbetrieb beeinträchtigt wird. Insbesondere bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

Bestehende Zugangs- und Zufahrtrechte, inkl. Abstellmöglichkeit für die Instandhaltungs- und Entstörungsdienste der Unternehmen der DB AG, dürfen auch während der Bauzeit nicht eingeschränkt werden.

Feuerwehrezufahrten sowie Flucht- und Rettungswege müssen ständig frei und befahrbar sein und dürfen durch die geplante Maßnahme (auch Baubehelfe, Baufahrzeuge etc.) nicht beeinträchtigt werden. Die gesetzlich vorgeschriebenen Auflagen für Flucht- und Rettungswege sind einzuhalten.

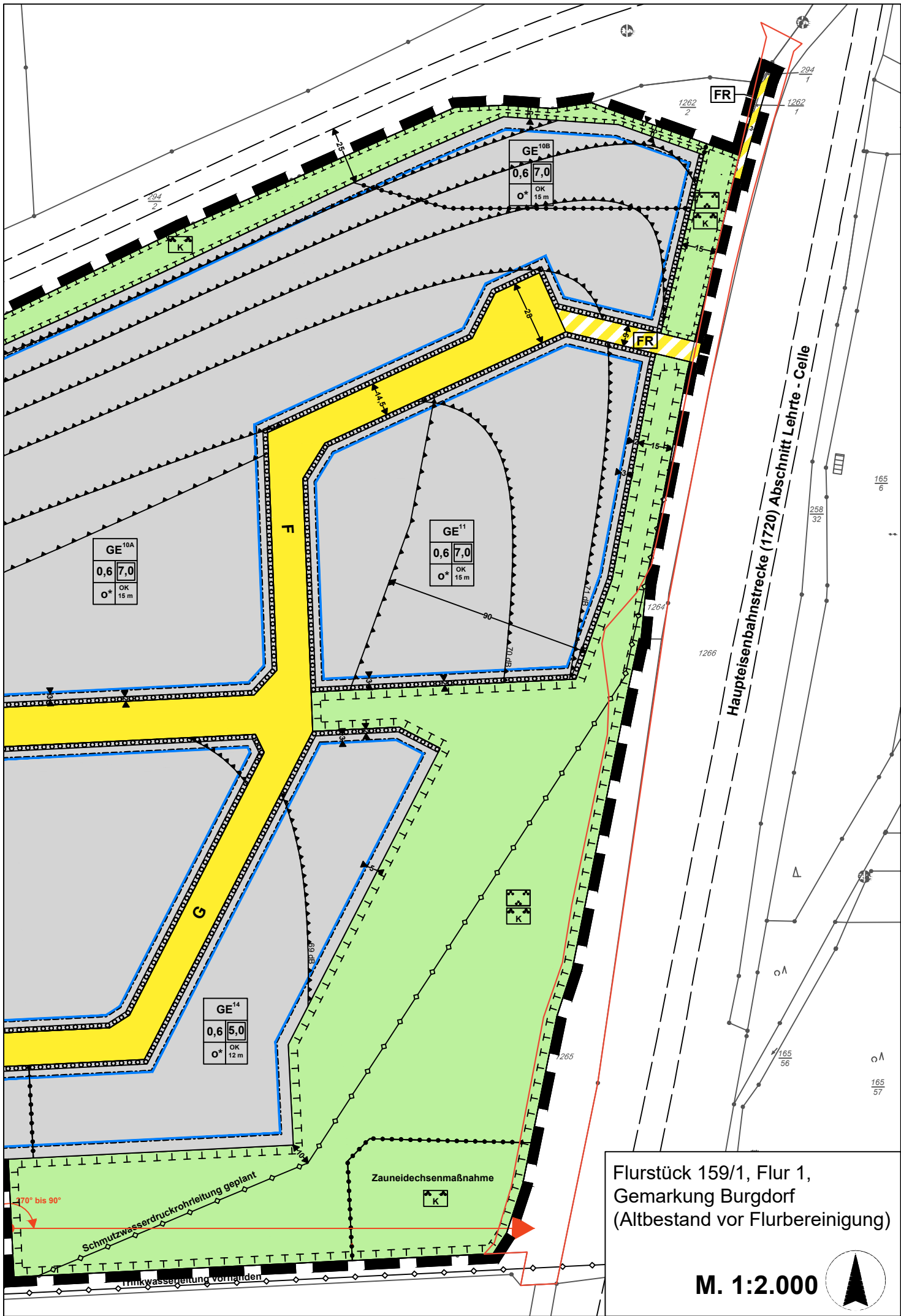
Wir weisen darauf hin, dass uns keine Informationen darüber vorliegen, ob das ehemalige Deutsche Bahn-Flurstück 159/1, Flur 1 der Gemarkung Burgdorf von Bahnbetriebszwecken freigestellt ist. Sollte das Flurstück im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung und des Bebauungsplans auszuweisen, empfehlen wir daher, beim Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Hannover ... den Freistellungsstatus des Flurstücks zu erfragen, um eine Doppelwidmung zu vermeiden.

Wir bitten um die weitere Beteiligung im Verfahren.“

Ausführungen der Stadt Burgdorf:

Die in der Stellungnahme genannten Bedingungen / Auflagen und Hinweise werden bei der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt.

Der östliche Rand des Geltungsbereichs liegt fast überall mehr als 40 m vom westlichen Gleis der Bahnstrecke entfernt. Lediglich im nordöstlichen Bereich, in dem die Fuß-/Rad



wegverlängerung geplant ist, beträgt der Abstand 'nur' 33 m. Die nächstliegende Baugrenze zur Eisenbahnstrecke ist die östliche Baugrenze des GE 10B. Diese Baugrenze befindet sich ca. 60 m von der Bahnstrecke entfernt.

Aufgrund der zuvor genannten Abstände ist nicht zu erwarten, dass der Eisenbahnbetrieb auf den vorhandenen Schienen durch die mit dem Bebauungsplan ermöglichte Bebauung oder die Anpflanzung von Gehölzen beeinträchtigt wird. Abwasser wird über Kanäle in Richtung Osten abgeleitet – also nicht in Richtung Bahntrasse. Niederschlagswasser kann ggf. auch auf den Baugrundstücken versickert werden. Die Ableitung von Oberflächenwasser in Richtung der Bahntrasse ist auch im Bereich der Grünflächen nicht vorgesehen.

Schutzmaßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen durch Eisenbahnverkehrslärm werden im Bebauungsplan festgesetzt.

Schutzmaßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen durch Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc. sind aufgrund des Abstand von mind. 60 m zwischen den Gewerbebauten und der Bahntrasse nicht erforderlich.

Im Hinblick auf den Abstand von mind. 60 m und den Aspekt, dass mit den Gewerbegebieten keine grundsätzlich schutzbedürftige bauliche Nutzung geplant wird, wurde nicht geprüft, ob Maßnahmen zur Vermeidung von Erschütterungen erforderlich sind. Trotz des Abstandes könnten für bestimmte Gewerbebetriebe, die z.B. mit hochempfindlichen Messgeräten arbeiten, Beeinträchtigungen durch Erschütterungen von Belang sein. Damit derartige Betriebe bei ihrer Planung frühzeitig die Eisenbahntrasse berücksichtigen, wurde der Hinweis auf die Haupteisenbahnstrecke in der Planzeichnung des Bebauungsplans zur Erstellung des Bebauungsplanentwurfs konkretisiert.

Das in der Stellungnahme angesprochene Flurstück 159/1, Flur 1, Gemarkung Burgdorf liegt im Flurbereinigungsgebiet Burgdorf Nord (Altbestand). Wie in Kapitel 3 der Begründung erläutert, ist in der Planunterlage des Bebauungsplans der Neubestand wiedergegeben. Das Flurstück 159/1 ist daher in der Planunterlage nicht aufzufinden.

Ein grafischer Vergleich von Altbestand und Planzeichnung (s. voranstehende Abbildung) zeigt, dass das Flurstück 159/1 sowohl Flächen im Geltungsbereich, wie auch außerhalb umfasst.

Aus dem 1966 zwischen Bahn und Stadt Burgdorf abgeschlossenen Kaufvertrag ergibt sich, dass das Flurstück 159/1 damals lastenfrei von der Bahn an die Stadt übertragen wurde. Die DB AG und das Eisenbahn-Bundesamt (EBA), das mit Schreiben vom 08.08.2022 beteiligt wurde, vertraten die Auffassung, dass das Flurstück trotzdem weiterhin Bahnbetriebszwecken gewidmet ist. Daher wurde von beiden empfohlen das Flurstück von Bahnbetriebszwecken freistellen zu lassen. Diese Freistellung wurde am 19.09.2022 von der Stadtverwaltung beim EBA beantragt. Mit Bescheid des Eisenbahn-Bundesamt vom 28.11.2022 nach § 23 AEG (Allgemeines Eisenbahngesetz) wurde das Flurstück 159/1 freigestellt.

Ansonsten teilte das EBA mit, dass gegen die Festsetzungen auf dem Flurstück 159/1 (öffentliche Grünfläche und Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung) keine Bedenken bestehen.

LGLN - Kampfmittelbeseitigungsdienst, Stellungnahme 15.07.2022

Inhaltliche Wiedergabe: Der Kampfmittelbeseitigungsdienst empfiehlt eine erneute Luftbildauswertung, weil nach dem Auswertungsergebnis aus 2020 (s. Kapitel 4.3 der vorliegenden Begründung) noch weitere Luftbilder für den Bereich zugänglich gemacht werden konnten.

Ausführungen der Stadt Burgdorf:

Die empfohlene zusätzliche Luftbildauswertung wurde am 20.07.2022 beantragt. Mit Schreiben vom 06.12.2022 übersandte der Kampfmittelbeseitigungsdienst das Ergebnis: Es wird keine Kampfmittelbelastung vermutet.

Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege (NLD), Stellungnahme 15.07.2022

„... Aus dem ... Geltungsbereich sind beim derzeitigen Kenntnisstand keine archäologischen Fundstellen bekannt. Das ist bei ackerbaulich genutzten Flächen ohne tiefere Bodeneingriffe jedoch nicht ungewöhnlich und lässt aufgrund der bislang fehlenden systematischen Erhebung keine Rückschlüsse auf das eventuell vorhandene archäologische Potential oder dessen Fehlen zu. Aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege ist aufgrund der Größe des o.g. Geltungsbereiches von knapp 20 Hektar erfahrungsgemäß mit dem Auftreten archäologischen Befunden und Funden zu rechnen, die im Rahmen der zukünftigen Erdarbeiten freigelegt werden können. Das mutmaßliche archäologische Potential wird zudem durch mehrere im Umfeld des o.g. Geltungsbereiches bekannte archäologische Fundstellen verschiedener Zeitstufen belegt.

Durch die geplanten Bau- und Erdarbeiten würden die archäologischen Kulturdenkmale in Teilen unwiederbringlich zerstört. Daher wird eine denkmalrechtliche Genehmigung gemäß § 10 in Verbindung mit §§ 12-14 NDSchG für alle im o.g. Geltungsbereich des Bebauungsplans durchgeführten Erdarbeiten, wie Erschließungsarbeiten, Oberbodenabtrag und alle in den Unterboden reichenden Bodeneingriffe, erforderlich. Wir bitten Sie, den Hinweis auf die Genehmigungspflicht in die Planzeichnung aufzunehmen.

Um Planungssicherheit in zeitlicher und finanzieller Hinsicht zu gewährleisten, empfehlen wir ... eine im Vorfeld durchzuführende archäologische Vorabuntersuchung in Form von Sondageschnitten durch eine Grabungsfirma. Die Schnitte besitzen eine Breite von 4 m Breite und werden in einem Abstand von 50 m zueinander über den Geltungsbereich angelegt. Damit können wir bereits im Vorfeld das archäologische Potential abschätzen und ggf. archäologische Befunde im Rahmen der 10 m-Regelung untersuchen. Dieses Vorgehen hat sich bewährt und ist m.E. auch kostengünstiger als baubegleitende Untersuchungen (z.B. der Planstraßen), da dabei durchaus mit Verzögerungen im Bauablauf gerechnet werden muss.

Das Benehmen gemäß § 20 Abs. 2 NDSchG ist hergestellt.“

Ausführungen der Stadt Burgdorf:

Die Genehmigungspflicht von Erdarbeiten wird zur Kenntnis genommen. Wie vorgeschlagen, will die Stadt vor Beginn der Erschließungsarbeiten eine archäologische Vorabuntersuchung der gesamten Bauflächen im Plangebiet durchführen. Der Hinweis im Bebauungsplan wurde zur Ausarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfs erweitert.

Nachdem im September 2023 die archäologische Vorabuntersuchung durchgeführt wurde (s. Kapitel 10.2), ist der Hinweis im Bebauungsplan nochmals verändert worden, denn nach dem aktuellen Stand der Erkenntnisse sah das NLD keine Veranlassung mehr Erdarbeiten unter einen Genehmigungsvorbehalt zu stellen.

Bundesamt f. Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleitungen der Bundeswehr,

Stellungnahme 12.07.2022

„... durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt.

Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Zuständigkeitsbereiches für Flugplätze gem. § 14 Luftverkehrsgesetz.

Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden.

Ferner befindet sich das Plangebiet im Interessengebiet militärischer Funk.“

Ausführungen der Stadt Burgdorf:

Die Hinweise werden zu Kenntnis genommen.

Naturschutzbeauftragter der Region Hannover, Herr Dieter Kleinschmidt, Stellungnahme vom 08.07.2022
„Bitte so wie im Umweltbericht verfahren!“

Ausführungen der Stadt Burgdorf:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Behördenstellungennahmen ohne Anregungen und Hinweise

Folgende Behörden bzw. sonstige Träger öffentlicher Belange teilten durch schriftliche Stellungnahme mit, dass die von ihnen zu vertretenden Belange nicht von der Planung berührt werden oder dass keine Anregungen und Hinweise zur Planung gegeben werden:

- DB Energie GmbH, Stellungnahme 11.07.2022,
- Gemeinde Isernhagen, Stellungnahme 18.07.2022,
- Gemeinde Uetze, Stellungnahme 15.07.2022,
- Samtgemeinde Wathlingen, Stellungnahme 15.07.2022,

Behörden ohne Stellungnahme

Folgende Behörden bzw. sonstige Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt, reichten aber keine Stellungnahmen ein:

- Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Hannover,
- Handwerkskammer Hannover,
- Gasunie Deutschland Services GmbH,
- Erdgas Münster GmbH,
- Stadtwerke Burgdorf GmbH,
- Bundesnetzagentur, Referat 226 Richtfunk,
- htp GmbH,
- Deutsche Glasfaser Unternehmensgruppe,
- FNOH-DSL Südheide GmbH,
- RegioBus Hannover GmbH,
- Polizeiinspektion Burgdorf,
- Bischhöfliches Generalvikariat,
- Kirchenkreisamt Burgdorfer Land,
- Stadt Lehrte.

11.3 Beteiligung der Öffentlichkeit, § 3 (2) BauGB

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 28.11.2022 bis 28.12.2022 mit der Fassung des Entwurfs des Bebauungsplans (Stand 02.11.2022) und des Entwurfs des Umweltberichts (Stand November 2022) statt.

Es ging eine Stellungnahme eines Anwohners des Wachholderwegs (Weststadt, westlich B 443) ein, die im Folgenden in 2. Teilen wiedergegeben ist.

Anwohner Wachholderweg, Stellungnahme vom 01.12.2022, 1. Teil:

„... Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung möchte ich einige Anregungen zur Radwegplanung geben.

Erfreulicherweise ist auch im 3. Bauabschnitt die Anlegung eines Fuß- und Radweges am südlichen und östlichen Rand der bebaubaren Flächen auf dem dort geplanten Grünzug vorgesehen. Mir erscheint es wichtig, dass eine durchgehend für Fahrräder befahrbare Verbindung zur bestehenden Brücke über die Eisenbahn ohne Umweg über eine Autostraße geschaffen wird.

Den bisherigen Planungen ist nicht klar zu entnehmen, wie dieser Anschluss gestaltet werden soll. Den Zeichnungen entnehme ich, dass eine kurze Teilstrecke über die häufig von Kraftfahrzeugen genutzte Verbindungsstraße von Burgdorf nach Otze, dort offenbar für beide Richtungen auf der westlichen Seite, vorgesehen ist.

Damit würde eine aus meiner Sicht gefährliche Verkehrssituation geschaffen, was im Rahmen der Planungen m.E. leicht vermieden werden kann. Es sollte daher ein direkter Anschluss des zukünftigen Radweges auf etwa der halben Höhe der jetzt bestehenden unteren Rampe (Auffahrt) eingerichtet werden. Dazu müsste der Radweg einfach über die kleine Fläche der jetzt bestehenden Obstbaumanpflanzung geführt werden und an der Rampe ein ca. 1 Meter hohe Zufahrt ermöglicht werden, ggf. durch Unterbrechung des dortigen Geländers.

Dies ermöglicht eine direkte und gefahrfreie Verbindung zur Auffahrt über die Eisenbahnquerung, ohne dass eine Berührung mit dem Straßenverkehr auf der sehr engen und an dieser Stelle unübersichtlichen Straße notwendig ist.

Es würde für die Weststadt eine sehr gut und durchgehend befahrbare Verbindung für den Radverkehr über die Bahn geschaffen werden. Diese wird vermutlich auch von vielen Schülern der neuen Gesamtschule genutzt werden, zumal im Gewerbegebiet mit dem Burger King und den Einkaufsmöglichkeiten auch für Schüler attraktive Ziele liegen. So könnte ein leicht zu erreichender Beitrag zur einer deutlichen Erhöhung der Verkehrssicherheit geschaffen werden, der wohl ohne nennenswerte zusätzliche Bauten und Kosten entstehen könnte. Zur Veranschaulichung habe ich einige Fotos angehängt.



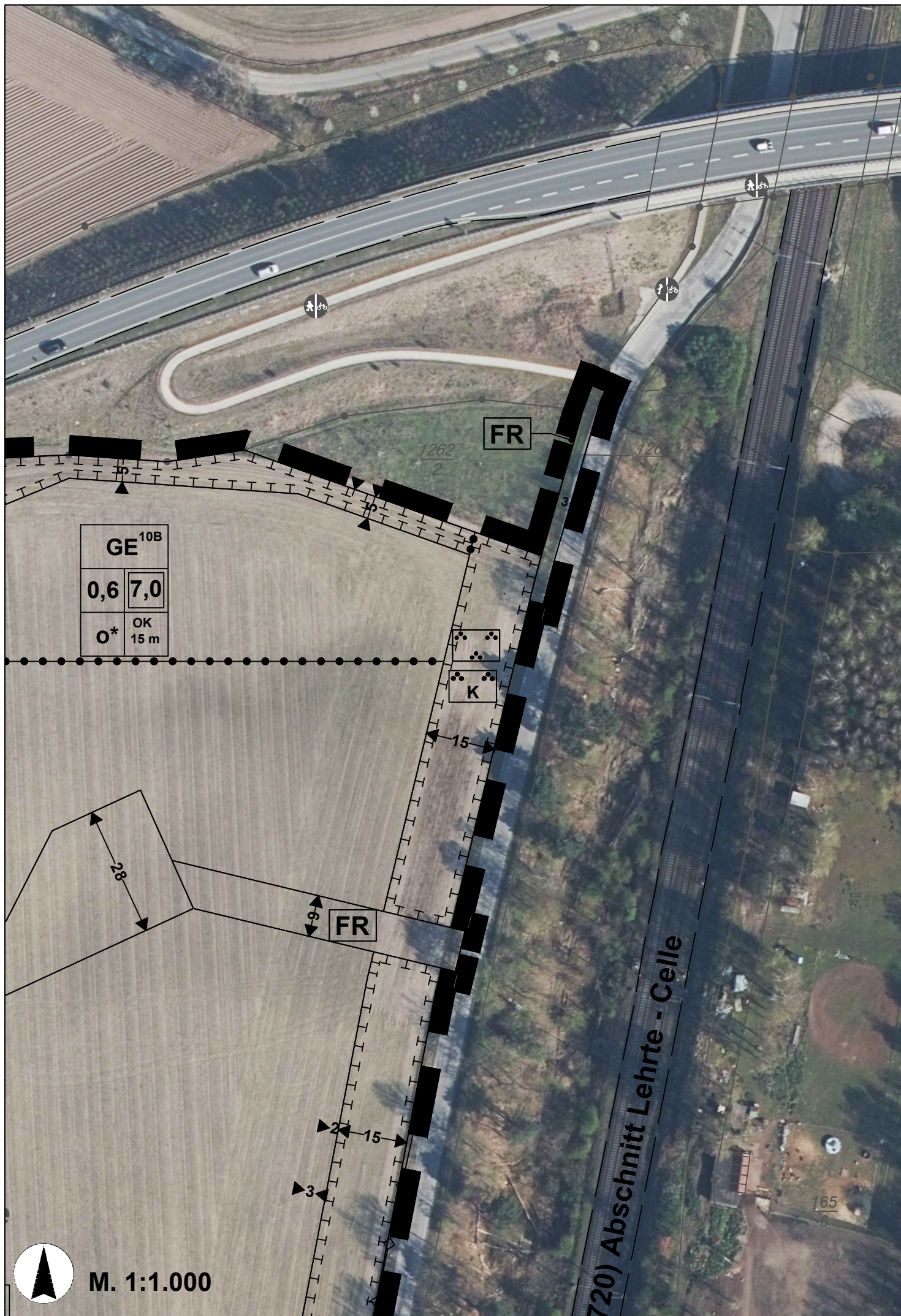
Derzeitiger Zustand am Fuß der Auffahrt mit sehr unübersichtlichen Straßensituation



Vorschlag für den Anschluss des zukünftigen Radweges"

Ausführungen der Stadt Burgdorf:

Anders als in der Stellungnahme (3. Absatz) beschrieben soll der Fuß-/Radverkehr in dem Bereich südlich der Auffahrtrampe zur Bahnquerung nicht auf der Straße 'Am Güterbahnhof' geführt werden, aber direkt neben der Straße. Für die Errichtung dieses Weges wird die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung am nordöstlichen Rand des Plangebiets neben der vorhandenen Fahrbahn festgesetzt (vergleiche nachfolgende Abbildung mit einem Auszug der hier transparenten Planzeichnung des Bebauungsplans und hinterlegtem Luftbild 2019).



Diese Führung des Rad-/Fußwegs wurde gewählt, weil damit direkt an den von Norden kommenden Rad-/Fußweg angeschlossen wird, der ebenfalls direkt neben der Fahrbahn verläuft. Zudem verursacht diese Rad-/Fußwegführung nur einen geringen Eingriff in die westlich angrenzende Obstwiese (planfestgestellte Kompensationsfläche der B188). Südlich der Obstwiese soll der Rad-/Fußweg dann etwas abgesetzt von der Fahrbahn in der 15 m breiten Grünfläche verlaufen.

Es ist nicht sinnvoll diese jetzt geplante Wegführung durch die in der Stellungnahme vorgeschlagene Wegführung zu ersetzen, denn die direkte Anbindung an den weiter nach Norden verlaufenden Fuß-/Radweg wäre damit nicht gegeben.

Von dem in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Radweg zweigt nach Westen der Fuß-/Radweg ab, der über die Rampe zur Bahnüberquerung führt. Dieser Knotenpunkt wurde auch im Rahmen aktueller konzeptionellen Vorüberlegungen zur Verbesserung der Radverkehrsverbindungen in der Kernstadt thematisiert. Die Schulwegplanung benennt als Problem, dass die Kurvenradien an dem Kreuzungspunkt zu eng ausgebildet seien. Im Mobilitätskonzept ist die Entwicklung des Verbindungsweges zwischen Burgdorf und Otze (Straßen 'Am Güterbahnhof' und 'Spargelfeld') als Vorrangroute für den Radverkehr vorgesehen. Es ist zurzeit jedoch noch nicht abzusehen, wie die Vorrangroute konkret ausgebildet werden soll. Im Zuge der weiteren Maßnahmenplanungen zur Umsetzung der Vorrangroute muss auch der Knotenpunkt am Fuß der Rampe detailliert betrachtet werden.

Die konzeptionellen Vorüberlegungen zu Verbesserungen für den Radverkehr sehen auch vor, ein neues Brückenbauwerk über die Eisenbahnlinie in Verlängerung des Wasserwerkswegs zu errichten. Viele aus der Weststadt kommende Schüler der in Bau befindlichen neuen Gesamtschule werden voraussichtlich diese Bahnquerung nutzen und nicht die Bahnquerung nordöstlich des Gewerbeparks.

Weil die Maßnahmen der Schulwegplanung und des Mobilitätskonzeptes noch nicht abschließend feststehen, kann die Umsetzungsplanung nicht im Rahmen der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans erfolgen. Dies bleibt weiteren Planungen überlassen.

Anwohner Wachholderweg, Stellungnahme vom 01.12.2022, 2. Teil:

„Ich möchte in diesem Zusammenhang zusätzlich dafür plädieren, die Radwegesituation im Bereich des Gewerbeparkes und seiner Anbindung an die B443 - Schillerslager Straße zu verbessern. Neben der dringend notwendigen Einrichtung von Zebrastreifen am Kreisel Weserstraße sollte auch die Anbindung an die Querung des derzeitigen Fuß- und Radweges in Höhe der Bushaltestelle verbessert werden. Konkret geht es darum auf der östlichen Seite der Schillerslager Straße den dort vorhanden und teils gepflasterten, auf die Straße quer zulaufenden Weg um ca. 1 Meter zu verbreitern. Dazu ein Situationsfoto [s. nachfolgende Seite].

Dieser Weg wird als Zugang zum Einkaufszentrum und zum Baumarkt in beiden Richtungen von vielen Fuß- und Radfahrern genutzt, die nicht auf der stark befahrenen Bundesstraße fahren wollen. Da die anliegende Grünfläche im Eigentum der Stadt steht, dürfte eine maßvolle Verbreiterung m.E. ohne großen Aufwand zu einer deutlich verbesserten Verkehrssituation führen (auch vor dem Hintergrund, dass zukünftig hier wohl etliche Schüler aus der Weststadt zur Gesamtschule fahren werden).

Es würde mich freuen, wenn Sie die Anregungen aufgreifen könnten.“



Ausführungen der Stadt Burgdorf:

Die Einrichtung von Fußgängerüberwegen (Zebrastreifen) am Kreisverkehrsplatz ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bauleitplanverfahrens. Die Fußgängerüberwege müssten von der Straßenverkehrsbehörde der Region Hannover angeordnet werden.

Die städtische Tiefbauverwaltung berichtete zu der Thematik: Bei der letzten Verkehrszählung wurden die gemäß den Richtlinien für die Anlage und Ausstattung von Fußgängerüberwegen erforderlichen Mindestwerte von Querenden für die Anordnung von Fußgängerüberwegen nicht erreicht. Auf Nachfrage bei der für Burgdorf zuständigen Straßenverkehrsbehörde der Region Hannover wurde mitgeteilt, dass Fußgängerüberwege nur bei Erreichen der Querungszahlen angeordnet werden. Da dies hier nicht der Fall ist, wurden seitens der Verkehrsbehörde keine Fußgängerüberwege angeordnet. Aufgrund der derzeitigen Bauprojekte (Bau der IGS, neues Wohnbaugebiet an der Weserstraße und Erweiterung des Gewerbeparks) ist mit einer Steigerung von Fußgänger- und Fahrradverkehren zu rechnen. Deshalb ist es vorgesehen, weiterhin Verkehrszählungen durchzuführen. Sobald die erforderlichen Werte (50 Fußgängerquerungen in der Spitzenstunde) erreicht werden, wird seitens der Fachabteilung ein Antrag auf Anordnung von Fußgängerüberwegen bei der Straßenverkehrsbehörde gestellt.

Der in der Stellungnahme weiter angesprochene Weg befindet sich auf dem in der nachfolgenden Abbildung rot markierten Flurstück 122/2, Flur 1, Gemarkung Burgdorf. Dieses Flurstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans 0-58/2 „Schäferkamp“ und ist teilweise als Straßenverkehrsfläche und teilweise als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Direkt nördlich grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplans 0-78 „Gewerbepark Nordwest 1. Abschnitt“ an.



Im Rahmen des zzt. in Abstimmung befindlichen Mobilitätskonzeptes der Stadt Burgdorf wurde festgestellt, dass die Wegeverbindung als eine Vorrangroute für den Radverkehr entwickelt werden soll. Der Ausbaustandard für die Vorrangrouten wurde noch nicht beschlossen. Es ist jedoch davon auszugehen, dass bei gegenläufigem Radverkehr und bei Mitbenutzung durch Fußgänger eine Breite von mind. 3,00 m angestrebt wird. Die vorhandene Ausbaubreite des Weges wurde bisher nicht überprüft. Das Flurstück ist laut Liegenschaftskarte ca. 3 m breit. Die Umsetzung der abschließend noch nicht festgelegten Maßnahmen des Mobilitätskonzeptes kann nicht im Rahmen der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans erfolgen. Dies bleibt weiteren Planungen überlassen.

11.4 Beteiligung der Behörden, § 4 (2) BauGB

Die Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 17.11.2022.

Im Folgenden sind zunächst die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgeführt, die Anregungen und Hinweise zur Planung vorgebracht haben. Es schließen sich jeweils Ausführungen der Stadt Burgdorf zur Abwägung der Stellungnahmen an. Am Ende des Kapitels folgen Auflistungen zu den weiteren Ergebnissen der Behördenbeteiligung.

Behördenstellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen

Region Hannover, Stellungnahme 22.12.2022:

„...zu der ... wird aus der Sicht der Region Hannover als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung genommen:

Ausführungen der Stadt Burgdorf:

Die Stellungnahme der Region Hannover wird im Folgenden aufgeteilt nach Sachgebieten wiedergegeben.

Region Hannover, Stellungnahme 22.12.2022: „**Raumordnung**:

„Die Planung ist mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar, da der Belang der Trinkwassergewinnung ausreichend beachtet wird.“

Ausführungen der Stadt Burgdorf:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Region Hannover, Stellungnahme 22.12.2022: „Naturschutz:

„Aus naturschutzrechtlicher Sicht wird darauf hingewiesen, dass das Zauneidechsengutachten leider nicht aussagekräftig ist, da zu falschen Uhrzeiten (10.00 bis 14.30 Uhr) und ungünstigen Daten (ab Juli) kartiert wurde. Es wurde folglich bei Temperaturen bis 27 °C in den Mittagsstunden kartiert. In diesen Zeiträumen ist es nahezu auszuschließen, dass Tiere gefunden werden. Insofern ist das Ergebnis ohne Fund nicht verwunderlich.

Folgende Kriterien sind bei der Kartierung von Zauneidechsen u.a. zu berücksichtigen:

- Eine hohe Beobachtungswahrscheinlichkeit ist in den Monaten Mai und Juni gegeben.
- Der Schwerpunkt der Untersuchungen sollte von 9:00 Uhr bis 10:00 Uhr, an sehr warmen Tagen auch bereits ab 8:00 Uhr, und am späten Nachmittag von 15:00 Uhr bis 18 Uhr gelegt werden.
- Eine Nachsuche in den Mittags- und frühen Nachmittagsstunden ist an heißen Tagen nicht zu empfehlen.

(Quelle:

https://artenschutz.naturschutzinformationen.nrw.de/artenschutz/de/arten/gruppe/amph_rept/kartiermethoden/102321 , LANUV NRW)

Insofern können die Schlussfolgerungen zum Artenschutz bezüglich des nicht Vorhandenseins von Zauneidechsen von der UNB nicht anerkannt werden. Die potentiellen Zauneidechsenvorkommen wurden folglich nicht adäquat erfasst.“

Ausführungen des Büros PLanB, welches mit der Erfassung von Reptilien im Plangebiet und an der B188-Böschung beauftragt wurde, nachdem im Juni 2022 ein Zauneidechsenfund nördlich des in Realisierung befindlichen Bebauungsplans 0-73 „Nordwestlich Weserstraße“ gemeldet wurde (ca. 1 km westlich des Plangebiets des Bebauungsplans 0-78/2): „Zur Erfassung der Zauneidechse liegen verschiedene methodische Empfehlungen vor. Sie berücksichtigen zum einen den jahreszeitlichen Aspekt, heben beim tageszeitlichen Aspekt aber nicht vor allem auf die Uhrzeit, sondern auf die herrschenden Witterungsbedingungen ab. In diesem Kontext ist die Aussage des LANUV, dass Sichtbeobachtungen ganztägig ab 8:00 oder 9:00 Uhr möglich sind, zwar nicht grundsätzlich falsch, die weitere Einschränkung „Der Schwerpunkt der Untersuchungen sollte von 9:00 Uhr bis 10:00 Uhr, ..., und am späten Nachmittag von 15:00 Uhr bis 18 Uhr gelegt werden“, ohne Bezug zur Jahreszeit jedoch mehr oder weniger sinnlos. Der Leitfaden des LANUV sieht Kartierungen zwischen Mitte April und Mitte September vor. Es ist wohl selbstverständlich, dass um 9:00 Uhr im April andere Temperaturen zu erwarten sind als zu gleicher Uhrzeit im Juli.

So schreibt BLANKE (2010: 77)¹¹: „Im zeitigen Frühjahr und im Herbst sind Zauneidechsen vor allem während der wärmeren Stunden des Tages, also um die Mittagszeit herum, aktiv.“ In gleichem Sinn äußern sich BOSBACH & WEDDELING (2005)¹²: „Zu Beginn der Aktivitätsphase, wenn die Tagestemperaturen nur langsam steigen, sollte erst um die Mittagszeit begonnen werden, Tiere zu suchen.“ Eine pauschale Begrenzung der Kartierzeit ohne Berücksichtigung der Witterungsbedingungen, insbesondere Temperatur und Sonneneinstrahlung, ist fachlich schlichtweg falsch.

Die angegebenen Uhrzeiten gehen möglicherweise auf BLANKE (1999) zurück. Doch in dieser Arbeit weist die Autorin auf die jahreszeitliche Varianz der günstigsten Erfassungszeiten hin und führt aus: „*Im Frühling und Herbst sind die Eidechsen vor allem während*

¹¹ BLANKE, I. (2010): Die Zauneidechse: zwischen Licht und Schatten. - Beiheft 7 der Zeitschrift für Feldherpetologie. Bielefeld. Laurenti. 176 Seiten.

¹² BOSBACH, G. & K. WEDDELING (2005): Zauneidechse *Lacerta agilis* (LINNAEUS, 1758). - In: DOERPINGHAUS, A., C. EICHEN, H. GUNNEMANN, P. LEOPOLD, M. NEUKIRCHEN, J. PETERMANN & E. SCHRÖDER (Bearb.) (2005): Methoden zur Erfassung von Arten der Anhänge IV und V der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie. - Naturschutz und Biologische Vielfalt 20: 285-289.

der wärmsten Stunden des Tages aktiv; Begehungen sollten zwischen dem späten Vormittag und dem frühen Nachmittag erfolgen. ...Bei stärkerer Bewölkung sind Eidechsen im Sommer auch ganztags erfaßbar“ (BLANKE 1999: 150)¹³.

Die Kartierungen im Gebiet des B-Plans Nr. 0-78/2 erfolgten durchweg bei warmen, sonnigen Bedingungen (18 - 26 C), im Gebiet des B-Plans Nr. 0-73 ebenfalls bei warmen, sonnigen Wetterbedingungen (16 - 30 C) jeweils durch einen erfahrenen Mitarbeiter.

Der einzige Fund einer Zauneidechse fand interessanterweise am 03.08.22 bei ca. 30°C in der Mittagszeit statt (Gebiet B-Plan Nr. 0-73). Beobachtungen unter diesen Witterungsbedingungen sind also demnach unabhängig von der Uhrzeit durchaus möglich.“

Ausführungen der Stadt Burgdorf:

In einem Gespräch mit der Unteren Naturschutzbehörde bei der Region Hannover (UNB) Ende Januar hat man sich darauf verständigt, dass insbesondere im Bereich der B188-Böschung im Frühjahr 2023 nochmals Zauneidechsen erfasst werden und die Ergebnisse dieser Reptilienkartierungen in den Umweltbericht und die Begründung einfließen.

Das Büro PLaNb hat im Mai 2023 zwei zusätzliche Begehungen zur Reptilienkartierung durchgeführt. Wie bereits bei den fünf Begehungen zwischen Juli und September 2022 wurden auch im Jahr 2023 keine Zauneidechsen festgestellt (PLaNb 2023).

Vor dem Hintergrund der Ausführungen des Büros PLaNb zur Stellungnahme der Region Hannover und der im Bericht PLaNb 2023 dargelegten Ergebnisse der Reptilienkartierung werden die Einwände der Region Hannover zurückgewiesen. Zudem wird die Stadt Burgdorf während der Bauphase Maßnahmen durchführen, um die Einwanderung von Zauneidechsen in die Bauflächen zu vermeiden s. textlichen Festsetzung 5.2. Derzeit werden die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans größtenteils landwirtschaftlich genutzt (s. Umweltbericht) und stellen somit keinen geeigneten Lebensraum für Zauneidechsen dar.

Region Hannover, Stellungnahme 22.12.2022: „Naturschutz:

„Das avifaunistische Gutachten liegt den Unterlagen nicht gesondert bei. Zur Überprüfbarkeit der Angaben im Umweltbericht ist dies zukünftig notwendig.

Die bereits geleistete Stellungnahme aus der ersten Beteiligung zu den Feldlerchenrevieren muss nochmals wiederholt und bekräftigt werden. „*Es sind 7 Feldlerchenreviere im Gebiet, welche zerstört werden. Ausgeglichen werden mit den aktuellen Planungen lediglich 5. Alle 7 Reviere sind zu kompensieren*“.

Kapitel 3.4 des Umweltberichtes und Abbildung 6 stellen den Inhalt der fachlichen Routine zur Feldlerche der UNB Region Hannover falsch dar. Die 100 m Brutraumverlust wirken nur bei neuen Bauvorhaben auf die Umgebung. Ebenfalls sind sie bei der Neuanlage von Feldlerchenlebensräumen zu vertikalen Strukturen zu beachten. Diese wurden veranschlagt, da bekannt ist, dass Feldlerchen vertikale Strukturen meiden und bei der Anlage von CEF-Lebensräumen eine hohe Prognosesicherheit gegeben sein muss. Sie können nicht beansprucht werden, wenn durch einen Eingriff Reviere innerhalb dieser 100 m festgestellt wurden. Natürlich sind die im 100 m Bereich gefundenen Feldlerchenreviere als solche zu behandeln und zu ersetzen, um die Freistellung des § 45 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG für sich beanspruchen zu können. Auch der Pauschalansatz des Papiers kann hier nicht herangezogen werden, da nun mal bekannt ist, dass mehrere Reviere in dem betroffenen Bereich vorhanden sind. Dies spricht für einen äußerst geeigneten Lebensraum für Feldvögel. Anzumerken ist auch, dass z.B. Rebhühner in dem Bereich ebenfalls betroffen sein könnten. Aufgrund der Methodik der Brutvogelerfassung ab dem 17.04 konnte diese Art aber leider nicht erfasst werden. Hierzu sind bereits Erfassungen ab Mitte Februar kurz vor Sonnenuntergang notwendig. Rebhühner sind ebenfalls geschützte Feldvögel, deren Revierverlust auszugleichen wäre. Ein unterlassen des Revierausgleichs der 2 weiteren zu leistenden

¹³ BLANKE, I. (1999): Erfassung und Lebensweise der Zauneidechse (*Lacerta agilis*) an Bahnanlagen. Zeitschrift für Feldherpetologie 6: 147–158.

Ersatzlebensräume für die Feldlerche ist deshalb auch unter Berücksichtigung der aufgrund der angewandten Methodik nicht erfassbaren Rebhühner unzweckmäßig.

Da der B-Plan dies nicht vorsieht, verfolgt die Stadt Burgdorf keine abschließende Abarbeitung des Artenschutzrechts nach § 44 Abs. 1 BNatSchG. Dieses Rechtsgebiet unterliegt nicht der Abwägung durch die Kommune, es ist europarechtlich bindend. Die Kommune kann somit nicht abwägen, ob sie Reviere der Feldlerche ausgleichen möchte oder nicht, wie die Stadt Burgdorf selbst in Kapitel 3.1 des Umweltberichtes schreibt. Der B-Plan ist somit bei nicht Beachtung nicht vollzugsfähig, da das Artenschutzrecht nach § 44 BNatSchG nicht umgesetzt wird.“

Ausführungen der Planungsgruppe Landespflege TNL GmbH, die den Artenschutz- und Umweltbericht ausgearbeitet hat, zur Ermittlung des Brutraumverlusts der Feldlerche: „Es ist richtig, dass die fachliche Routine zur Ermittlung des Brutraumverlustes auch die in die Umgebung ausgehenden Wirkungen berücksichtigen muss. Dies ist im Umweltbericht auch so erfolgt, bzw. es ist dargelegt worden, warum das geplante Gewerbegebiet nicht in die Umgebung wirkt.“

Andererseits wird in der fachlichen Routine auch gesagt, dass die Brutraumverlustfläche kleiner sein kann, wenn die geplante Fläche an Siedlungsflächen angrenzt.

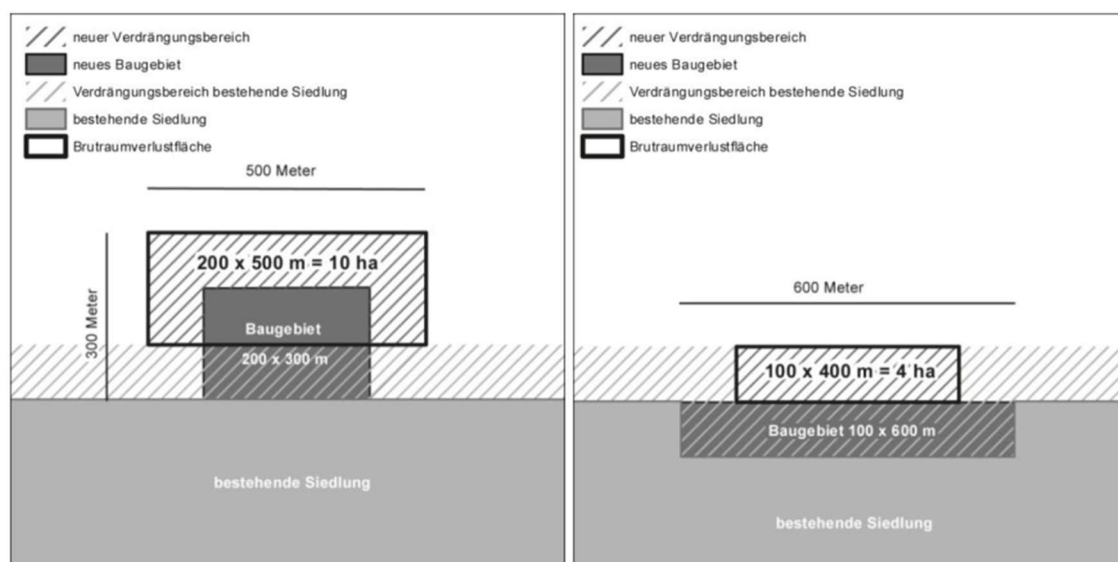


Abb. 1: Größe der Brutraumverlustfläche in Abhängigkeit von der Lage und Ausdehnung der Baugebietsfläche bei gleicher Größe des Baugebiets

Die Abb. 1 der fachlichen Routine legt zumindest nahe, dass der Verdrängungsbereich bestehender Siedlungsflächen, der in das neue Baugebiet hineinwirkt, bei der Ermittlung der Verlustfläche unberücksichtigt bleiben kann. Als neuer Verdrängungsbereich im linken Teil der Abb. 1 werden 10 ha Fläche angegeben, dabei zählt nur die Hälfte des neuen Baugebietes mit dazu. Wir bleiben daher bei unserer Sichtweise, dass der Feldlerchenlebensraumverlust nicht das gesamte Bebauungsplangebiet betrifft, sondern nur 5,6 ha. Die Ergebnisse der Feldlerchenkartierung belegen auch diesen Ansatz, weil 5 der 7 Feldlerchenreviere innerhalb oder am Rand des abgegrenzten Feldlerchenlebensraums liegen und die nördliche Umgehungsstraße und östlichen und südlichen Waldbereiche zur Verdrängung führen. Strittig sind also nur die zwei Reviere im Bereich der Brachfläche. Hier gehen wir davon aus, dass zum Zeitpunkt der Bebauung der Gewerbeflächen die Funktion als Feldlerchenlebensraum nicht mehr gegeben ist, weil dann bereits die westlich gelegenen Flächen bebaut sind.“

Ausführungen der Planungsgruppe Landespflege TNL GmbH, die den Artenschutz- und Umweltbericht ausgearbeitet hat, zur Kartierung von Rebhühnern:

„Zu dieser Problematik wurde Rücksprache mit dem Kartierer (Herr Denker) gehalten: Im Methodenhandbuch von Südbeck et al. ist ein Erfassungszeitraum von Ende Februar bis Mitte Juli angegeben, alle 5 Termine liegen in diesem Zeitraum. Es trifft zu, dass man mit

der Kartierung schon Ende Februar beginnen kann, weil die Rebhühner dann manchmal schon mit der Balz beginnen. Das ist aber von Jahr zu Jahr unterschiedlich und es gibt Jahre, da liegt bis März Schnee und die Rebhühner haben damit zu tun, zu überleben und balzen nicht. Während der Balz haben die Rebhühner natürlich eine höhere Rufaktivität, die danach absinkt, aber das heißt keinesfalls, dass man sie nach der Balz nicht mehr feststellen kann. Südbeck et al. (S. 289) sagen dazu aus: Männchen reagieren bei Annäherung eines Menschen häufig mit Rufen; deshalb sollten zu Erfassung möglichst alle vorhandenen Wege genutzt werden. Der Kartierer bestätigt, dass vorhandene Rebhühner mit Sicherheit auch zu einem späteren Zeitpunkt festgestellt worden wären und widerspricht der Aussage, dass die Art leider nicht erfasst werden konnte, weil erst ab dem 17. April mit der Erfassung begonnen wurde.

Zudem sind keine optimal geeigneten Strukturen für Rebhühner vorhanden. Südbeck et al. (S.288) beschreiben einen optimalen Lebensraum für Rebhühner wie folgt: extensiv genutzte Ackergebiete sowie Grünland mit kleinflächiger Gliederung durch breite Weg- und Feldsäume, Hecken, Feldgehölze, Gebüschgruppen und Brachen. Das Bebauungsplangebiet stellt sich völlig anders dar: Die Wegränder sind schmal und werden vermutlich bei jeder Feldbearbeitung noch schmaler, die anderen genannten Strukturen gibt es nicht. Ein weiterer wichtiger Aspekt ist, dass das UG ein Hunde-Eldorado war und vermutlich noch ist. Bei jeder Begehung waren dort zahlreiche Hundebesitzer mit ihren Tieren unterwegs, auch schon am frühen Morgen. Und längst nicht jeder hat sich an die Leinenpflicht gehalten! Kein Rebhuhn hätte im UG auch nur die Chance gehabt, ein Revier zu gründen und erfolgreich zu brüten.“

Ausführungen der Stadt Burgdorf:

Der Hinweis zu den avifaunistischen Gutachten wird zur Kenntnis genommen. Wenn der Stadt Burgdorf Gutachten vorgelegen hätten, wären diese Teil der Auslegungsunterlagen gewesen. Die Ergebnisse der avifaunistischen Bestandsaufnahmen wurden hier direkt von der PGL-TNL in den Umweltbericht eingearbeitet, dies erschien ausreichend.

Zur Anwendung der „fachlichen Routine zur Feldlerche der UNB¹⁴ Region Hannover“ im Hinblick auf die Ermittlung des Brutraumverlustes und den Ausgleichsflächenbedarf für die Feldlerche bestehen unterschiedliche Auffassungen zwischen der Stadt Burgdorf und der UNB (s. auch Ausführungen in Kapitel 11.2 zur Stellungnahme der Region Hannover Bereich Naturschutz vierter Abschnitt zu Feldlerchen). Die Auffassungen der UNB, dass auch der Brutraumverlust in der westlichen Meidezone, die bereits durch die westlich angrenzende Bebauung (Bebauungsplan 0-78/1) entsteht, in Zusammenhang mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplan 0-78/2 auszugleichen sei, wird von der Stadt Burgdorf nicht geteilt. Mit der geänderten Maßnahmendurchführung der Kompensationsfläche 3988/005 nördlich Otze (Entfernung der drei am östlichen Rand angepflanzten Einzelbäume) und der Anrechnung von 5 Feldlerchenrevieren dort, wurde aber ein Kompromiss mit der UNB gefunden, der auch von der Stadt Burgdorf akzeptiert wird.

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Umweltprüfung und der obigen Ausführungen der Planungsgruppe Landespflege TNL GmbH zur Kartierung von Rebhühnern, wird davon ausgegangen, dass keine Brutreviere des Rebhuhns von der Planung betroffen sind.

Die Behauptung die Stadt Burgdorf verfolge keine abschließende Abarbeitung des Artenschutzrechts nach § 44 BNatSchG wird zurückgewiesen. Zur Berücksichtigung des Artenschutzes im Verfahren zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans hat die Stadtverwaltung der Stadt Burgdorf bereits frühzeitig im Jahr 2017 Kontakt zur Unteren Naturschutzbehörde (UNB) bei der Region Hannover aufgenommen und im Jahr 2018 die Erstellung des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags beauftragt. Im März 2019 wurde der UNB ein Zwischenbericht mit den Kartierungsergebnissen und Schlussfolgerungen zum Ausgleichsflächenbedarf von 5 Feldlerchenrevieren zur Verfügung gestellt. In den folgenden Monaten/Jahren hat die Stadt Burgdorf nach geeigneten Feldlerchen-Ausgleichsflächen gesucht. Im Zusammenhang mit dieser Suche wurde auch mehrfach die UNB beteiligt. Zudem hat die

¹⁴ Untere Naturschutzbehörde

Stadtverwaltung kurz nach Bekanntwerden eines Zauneidechsenfundes im Böschungsbereich der B 188 ca. 1 km westlich des Plangebiets auch im Planbereich eine Reptilienkartierung veranlasst. Es wurde somit frühzeitig und nach Auffassung der Stadt auch in ausreichendem Maße versucht, artenschutzrechtliche Konflikte zu erkennen und zu lösen.

Region Hannover, Stellungnahme 22.12.2022: „Naturschutz:

„Es fehlen weiterhin Festsetzungen zum Umgang mit Licht (Lichtintensität, Uhrzeiten, Abstrahlwinkel der Leuchten), um die angrenzenden Lebensräume und Zugrouten für Fledermäuse z.B. durch zu starke nächtliche Beleuchtung der Betriebe ungeeignet werden zu lassen (Kapitel 3.3.2). Meidewirkungen von nächtlicher Beleuchtung auf Fledermäuse sind bereits umfassend erforscht. Starke nächtlich leuchtende Betriebe (z.B. bei Autohäusern oder Versandbetrieben) mit weiter Leuchtwirkung werden leider immer wieder festgestellt. Dieses Problem ist durch die Stadt Burgdorf frühzeitig anzugehen, da durch solche Umstände die Lebensraumfunktion der südlichen und östlichen Grünstrukturen stark eingeschränkt bzw. aufgehoben werden kann.“

Ausführungen der Planungsgruppe Landespflege TNL GmbH, die den Artenschutz- und Umweltbericht ausgearbeitet hat, zur Wirkung von Lichtimmissionen auf Fledermäuse: „Bei der Beurteilung der Auswirkungen auf Fledermäuse durch Lichtimmissionen muss zwischen Quartieren und Flugrouten unterschieden werden. Lichtsensible Fledermausarten können an ihren Tagesquartieren beeinträchtigt werden, wenn diese beleuchtet werden, weil sie bei Licht, also auch künstlichem Licht, ihre Quartiere verspätet oder gar nicht zur Nahrungssuche verlassen. Quartiere befinden sich aber nicht im Umfeld des Bebauungsplangebietes, so dass keine Ruhe- oder Fortpflanzungsstätten von den bau- und betriebsbedingten Lichtemissionen betroffen sind. Durch Lichtemissionen hervorgerufene Beeinträchtigungen an den Fledermauspopulationen können folglich ausgeschlossen werden.

Im Untersuchungsraum wurden die Arten Breitflügelfledermaus, Großer Abendsegler und Zwergfledermaus nachgewiesen. Diese Arten sind allgemein oft im besiedelten Umfeld zu beobachten, in einem Umfeld, in dem sie auch auf beleuchtete Bereiche treffen. Es wurden also ausschließlich lichtunempfindliche Arten nachgewiesen, die Lichtimmissionen bereits gewohnt sind. Einzelne Arten, wie z.B. die Zwergfledermaus, nutzen sogar die Lockwirkung der nächtlichen Beleuchtung auf Insekten aus.

Lichtsensible Fledermausarten, wie z.B. die Wasserfledermaus, Hufeisennasen oder Mausohrfledermäuse, meiden beleuchtete Jagdbereiche, sie wurden im Umfeld des Bebauungsplangebietes aber auch nicht nachgewiesen.

Die von den Gewerbeflächen ausgehenden Lichtemissionen werden demnach als unkritisch betrachtet. Darüber hinaus grenzen im östlichen Bereich des Bebauungsplangebietes Grünflächen in Teilen an die Leitbahn an.

Nahrungshabitate in Verbindung mit Lebensstätten sind nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 nur geschützt, wenn sie eine unverzichtbare ökologische Funktion für eine Population, die die Lebensstätte nutzt, aufweisen. Da die Leitbahn im östlichen Bereich aber nur von lichtunempfindlichen Arten genutzt wird, bleibt ihre Funktion als Leitbahnen zu den Nahrungshabitaten erhalten.

Insgesamt liegt also für die festgestellten Fledermausarten kein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände aufgrund von Lichtimmissionen des geplanten Gewerbegebietes vor.

Ausführungen der Stadt Burgdorf:

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Umweltprüfung und der obigen Ausführungen der Planungsgruppe Landespflege TNL GmbH, wird es nicht als erforderlich angesehen, Festsetzungen zum Umgang mit Licht in den Bebauungsplan aufzunehmen. Im Hinblick auf allgemeinen Auswirkungen von Lichtemissionen wird aber ein Hinweis im Bebauungsplan ergänzt (s. auch weiter unten letzter Punkt der Stellungnahme Naturschutz und Ausführungen).

Region Hannover, Stellungnahme 22.12.2022: „Naturschutz:

„Die Aussage bezüglich der Festsetzungen zu Bäumen aus der ersten Stellungnahme wird wiederholt, da in der Abwägung der frühzeitigen Beteiligung (S. 47) nicht ausreichend auf diesen Belang eingegangen wurde. „*Alle Bäume sollten nach Abgang zum Ersetzen festgesetzt werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB).*“

Dies ist notwendig, damit Bäume auch nach 20 Jahren noch neu gepflanzt werden müssen. Es geht hier nicht um ein Ersetzen bei Pflanzausfall der ersten Anpflanzung, sondern um eine Sicherung des Baumstandortes für alle Zeiten.

Ausführungen der Stadt Burgdorf:

Die Baumstandorte der textlichen Festsetzung 6.2 sollen nicht 'für alle Zeit' gesichert werden, sondern nur solange die jeweilige Stellplatzanlage existiert. Die festgesetzte Anzahl der anzupflanzenden Bäume steht im Verhältnis zur Anzahl der Stellplätze. Somit muss das festgesetzte Verhältnis Stellplätze / Bäume dauerhaft vorhanden sein. Der einzelne, z.B. bei der erstmaligen Herstellung einer Stellplatzanlage, angepflanzte Baum, muss jedoch nicht dauerhaft an dem Standort verbleiben. Bauliche Veränderungen sollen in den Gewerbegebieten möglich bleiben, auch wenn dafür entsprechend der textlichen Festsetzung 6.2 vorgenommenen Anpflanzungen ggf. wieder entfernt werden. Wenn z.B. für die Erweiterung eines Gewerbebetriebs ein Anbau auf einer ursprünglich angelegten Stellplatzanlage hergestellt werden und die benötigten Stellplätze möglicherweise auf ein zweites Grundstück in fußläufiger Entfernung verlagert werden sollen, soll dies möglich bleiben.

Region Hannover, Stellungnahme 22.12.2022: „Naturschutz:

„Der Biototyp GET wurde als Acker bilanziert. Die Eingriffsregelung und landwirtschaftliches EU-Förderrecht sind zwei unterschiedliche Rechtsmaterien. Bei einer Eingriffsbewertung ist immer der Status quo zu bilanzieren. Auch Ackerstandorte können aufgrund ihrer diversen Ackerbegleitflora eine Wertstufe von II oder III aufweisen. Dementsprechend kann jetzt nicht rückwirkend von der Wertstufe I ausgegangen werden, da die Zustände unter Ackernutzung nicht reproduzierbar sind. Wenn die Stadt Burgdorf der Ansicht ist, dass der Eingriff in den Biototyp GET nicht vollumfänglich ausgeglichen werden muss, kann sie dies in ihrer Abwägung darlegen. Aktuell besteht somit ein Eingriffsdefizit von 17.156 Biotopwertpunkten.“

Ausführungen der Stadt Burgdorf:

Aufgrund der Stellungnahme der Region Hannover Bereich Naturschutz zur Eingriffsbilanzierung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung (s. Kapitel 11.2 im 2. Abschnitt der Stellungnahme) wurde die Eingriffsbilanzierung zur Ausarbeitung des Entwurfs dahingehend überarbeitet, dass auch der rechtliche Status der überplanten Kompensationsfläche der B 188 durch doppelte Bilanzierung des Eingriffs berücksichtigt wurde (s. Anmerkung zu Tabelle 10 des Umweltberichts).

Dementsprechend wurde auch der rechtliche Status der 8.481 m² umfassenden landwirtschaftlichen Stilllegungsfläche, die als Extensivgrünland (GETb) kartiert wurde, in der Eingriffsbilanzierung berücksichtigt. Diese relativ kleine Ackerfläche wurde, wie die angrenzende Ackerfläche als Sandacker mit dem Wertfaktor 1 berücksichtigt. Hinweise, dass sich diese Fläche bei Fortsetzung der ackerbaulichen Nutzung zu einem seltenen höherwertigen Acker-Biotop mit artenreicher Begleitflora entwickelt hätte, liegen nicht vor. Diese Vorgehensweise erscheint angemessen, weil eine Wiederaufnahme der Ackernutzung auf der landwirtschaftlichen Stilllegungsfläche keinen Eingriff darstellt. Auch verschiedene Bewertungsmodelle der Bundesländer sehen eine entsprechende Bewertung von Stilllegungsflächen wie intensiv genutzten Acker vor. Es wird daher nicht davon ausgegangen, dass im Hinblick auf die Bewertung der Stilllegungs-/Extensivgrünlandfläche ein Eingriffsdefizit verbleibt.

Region Hannover, Stellungnahme 22.12.2022: „Naturschutz:

„S. 2 – Hier sind die Baumschutzmaßnahmen zu konkretisieren (z.B. durch Anwendung der DIN 18920?). [Erhalt des Waldbestandes am östl. Rand des Plangebiets]

S. 3 – der Bereich sollte in einer Karte dargestellt werden. Ansonsten ist nicht ersichtlich welche Abgrenzung von dieser Bestimmung betroffen ist.“[Säume vor den Waldrändern]

Eine Nachfrage bei der Region Hannover ergab, dass sich die Anmerkungen auf die Beschreibung der Schutzmaßnahmen S2 und S3 im Kapitel 3.2 des Umweltberichts beziehen.

Ausführungen der Stadt Burgdorf:

Grundsätzlich wird zu den im Umweltbericht im Kapitel 3.2 aufgeführten Schutzmaßnahmen auf die Ausführungen in der Begründung am Anfang des Kapitels 10.3 hingewiesen. Dort heißt es: „Auf die Festsetzung von Vermeidungsmaßnahmen die dem Erhalt und Schutz von Strukturen in den öffentlichen Grünflächen dienen und die bei der Erschließung des Gebiets und der Herstellung der Grünflächen durch die Stadt zu beachten sind, wurde verzichtet.“

Zur Schutzmaßnahmen S2 'Erhalt des schmalen Waldbestandes und des Waldrandes am östlichen Rand des Plangebiets' ist es nicht erforderlich die Baumschutzmaßnahmen im Umweltbericht zu konkretisieren. Der Waldbestand grenzt ausschließlich an Bereiche, die bei der Stadt Burgdorf verbleiben und als öffentliche Grünflächen entwickelt werden. Bei Baumaßnahmen achtet die Stadt Burgdorf wie üblich darauf, dass ggf. erforderliche Baumschutzmaßnahmen entsprechend der Regelwerke DIN 18920 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) und der RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) getroffen werden.

Zur Schutzmaßnahmen S.3 'Erhalt breiter halboffener bis offener Säume vor den Waldrändern am südlichen und östlichen Rand des Plangebietes' ist eine Kartendarstellung nicht erforderlich. Die Waldbestände an den Plangebietsrändern sind in der Örtlichkeit gut zu erkennen.

Region Hannover, Stellungnahme 22.12.2022: „Naturschutz:

„CEF-Flächen Feldlerche: Pflege

Eine Vegetationshöhe bis 40 (50) cm ist bei lückigem Bewuchs des Grases möglich.

Die Anwendung von Pflanzenschutz- und Düngemittel ist auszuschließen.

Die von der Region Hannover empfohlenen Brachestreifen dienen als Nahrungsgrundlage für die Feldvögel, da die intensive landwirtschaftliche Bodennutzung diese in immer geringeren Anteilen zur Verfügung stellt. Für ein erfolgreiches Ersatzrevier ist somit für den Fortpflanzungserfolg auch die entsprechende Nahrungsgrundlage wichtig.

Ergänzung in Kapitel 5.2: Überwachung der Lichtimmissionen auf die Fledermauslebensräume“

Ausführungen der Stadt Burgdorf:

Die Ausführungen zur Pflege der und Entwicklung der CEF-Flächen für Feldlerchen (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen) werden zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen zur Gestaltung/Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen. Mit dem Hinweis H.7 und den Erläuterungen in Kapitel 10.3 werden die Ausgleichsmaßnahmen den Eingriffen im Plangebiet zugeordnet.

Die Entwicklungskonzepte für die externen Ausgleichsmaßnahmen auf städtischen Grundstücken, die auch als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen für Feldlerchen dienen, wurden mit der Unteren Naturschutzbehörde vor der bereits erfolgten Herstellung abgestimmt und können bei Bedarf auch weiterentwickelt werden. Die Entwicklungskonzepte werden im städtischen Kompensationsflächenkataster dokumentiert.

Festsetzungen zur Regelung von Lichtemissionen wurden nicht in den Bebauungsplan aufgenommen, daher sind auch keine Maßnahmen zur Überwachung von Lichtimmissionen vorgesehen.

Region Hannover, Stellungnahme 22.12.2022: „Naturschutz:

„Dass die Stadt Burgdorf keine Festsetzungen zu Photovoltaik oder Gründächern verfolge, wird bedauert, da insbesondere Gewerbegebiete hier ein hohes Potential bieten.“

Ausführungen der Stadt Burgdorf:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Region Hannover, Stellungnahme 22.12.2022: „Naturschutz:

„Hinweise:

S. 55 Umweltbericht - § 22 Abs. 4 NNatG existiert nicht mehr.

Des Weiteren wird auf die Thematik „Vogelschlag an Glas“ hingewiesen. Durch Vogelschlag an Glas sterben in Deutschland jährlich etwa 100 bis 115 Millionen Vögel.

Transparente Glasfronten oder spiegelndes Glas täuschen attraktive Lebensräume vor und können von Vögeln nicht rechtzeitig als Hindernis erkannt werden. Dem kann durch umsichtiges Planen vorgebeugt werden (z.B. durch Verwendung von mattiertem, sandbestrahltem oder bedrucktem Glas). Dies sollte hier aufgrund der Nähe zu umweltsensiblen Lebensräumen beachtet werden.

Lichtinstallationen an naturnahen Flächen können Insekten aus bis zu 5 km Entfernung anlocken. An falschen Standorten können Sie auch Lebensräume und Leitstrukturen für z.B. Fledermäuse negativ beeinflussen. Die Artenschutzbelange können bei der Planung und Installation von neuen Lichanlagen in Wohn- und Gewerbegebieten und auf Parkplätzen berücksichtigt werden, ohne dass die Menschen auf die Annehmlichkeiten der nächtlichen Beleuchtung verzichten müssen. Besonders wichtig ist die Nicht-Beleuchtung an Siedlungsrändern, in Stadtparks, an Ufern von Gewässern sowie außerhalb von Ortschaften. Hier haben künstliche Lichtquellen eine noch deutlich größere Anziehungskraft, insbesondere auf Insekten.

Als Beitrag zum Insektenschutz wird empfohlen einerseits die Beleuchtung (Werbeschilder und Lampen) nachts auszuschalten oder nur im Bedarfsfall zu nutzen (z.B. Zeitschaltuhren, Bewegungsmelder), die Leuchtmittel planarisch auszurichten (damit z.B. keine Gehölze bestrahlt werden) und andererseits die Lichtfarbe dahingehend zu ändern, dass sie insektenfreundlich wird, konkret durch Verwendung eines warmweißen Lichts von 3.000 Kelvin oder weniger. Dieses ist nachweislich weniger attraktiv für Insekten als die meist genutzte Lichtfarbe von 6.500 Kelvin (kalt weiß). Zu vermeiden sind insbesondere Lichtquellen mit blauen, violetten oder UV Anteilen. Zudem ist besonders darauf zu achten, dass die Leuchtengehäuse dicht sind, da diese sonst zur Insektenfalle werden.“

Ausführungen der Stadt Burgdorf:

Die Angabe in der Zusammenfassung des Umweltberichts wurde korrigiert.

Der Hinweis zum Vogelschlag an Glas wird zur Kenntnis genommen, dieses allgemeine Problem könnte durch allgemein verbindliche technische Bauvorschriften gelöst werden, die nicht in der Zuständigkeit der Stadt Burgdorf liegen. Erkenntnisse, dass speziell im Plangebiet ein erhöhtes Risiko für Vogelschlag besteht, welches Festsetzungen speziell im Plangebiet erforderlich machen würde, liegen nicht vor.

Bereits im Sommer 2021 wurde das Gesetz zum Schutz der Insektenvielfalt beschlossen (BGBl. I S. 3908 vom 30.08.2021). Demnach wird mit dem in Kraft treten der geplanten Rechtsverordnung zum Schutz von Tieren und Pflanzen wild lebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen von Lichtimmissionen (§ 54 Abs. 4d BNatSchG) auch der neue § 41a BNatSchG (Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen von Beleuchtungen) in Kraft treten. Um die Vorhabenträger auf diese geplante Neuregelung hinzuweisen, wurde der Hinweis H.5 in den Bebauungsplan aufgenommen. Zudem wird empfohlen grundsätzlich auf insektenfreundliche Beleuchtung zu achten. Die Stadt Burgdorf berücksichtigt bei der Errichtung von Straßen und Wegebeleuchtungen bereits eine insektenfreundliche Bauweise.

Region Hannover, Stellungnahme 22.12.2022: „Untere Waldbehörde:

„Von Seiten der Unteren Waldbehörde bestehen keine Anregungen und Bedenken zum o.g. Verfahren.“

Ausführungen der Stadt Burgdorf:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Region Hannover, Stellungnahme 22.12.2022: „Bodenschutz:

„Aus bodenschutzrechtlicher Sicht wird zu der vorgelegten Planung folgende Stellungnahme abgegeben:

1. Vorsorgender Bodenschutz

Durch die Planung wird das Vorhaben konkretisiert bisher unversiegelte Flächen zu verbrauchen und zu versiegeln. Die Umwandlung unversiegelter Flächen zu Siedlungsflächen ist grundsätzlich mit starken Eingriffen und Auswirkungen auf das Schutzgut Boden verbunden.

Zur Verminderung des Flächen- und damit Bodenverbrauches ist vorrangig zu prüfen, ob Alternativen für einen Verbrauch bisher unversiegelter und gering vorbeeinträchtigter Flächen bestehen.

Zur Bewertung der Auswirkungen auf das Schutzgut Boden werden die aktuelle Flächennutzung, die geplante Flächennutzung sowie die aktuelle Bodenfunktionserfüllung betrachtet. Die Informationen zu aktueller Bodenfunktionserfüllung sind aus der digitalen Bodenfunktionskarte der Region Hannover zu entnehmen.

Für das Bauleitplanverfahren sind die „Checklisten Schutzgut Boden für Planungs- und Zulassungsverfahren Arbeitshilfen für Planungspraxis und Vollzug“ (hier Checkliste 2 – Bauleitplanung) der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Bodenschutz (LABO¹⁵) zu verwenden. Die Checklisten sind im Internet unter dem Pfad

https://www.labo-deutsch-land.de/documents/2018_08_06_Checklisten_Schutzgut_Boden_PlanungsZulassungsverfahren.pdf frei abrufbar.

Bei einem großflächigen Neuflächenverbrauch (hier ca. 19,75 ha) ist die tatsächliche Bodenfunktionserfüllung über feldbodenkundliche Untersuchungen zu ermitteln. Die Erheblichkeit der Auswirkungen auf die Bodenfunktionserfüllung und die Bodenfunktionsverluste ist fachgerecht zu bewerten und zu benennen. Die Ergebnisse der bodenkundlichen Untersuchungen sind in die Kompensationsermittlung für das Schutzgut Boden aufzunehmen.

Aus den bodenkundlichen Untersuchungen sind fachgerechte Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der Auswirkungen der Planung und der Eingriffe bezogen auf das Schutzgut Boden und die Bodenfunktionserfüllung ableiten. Aus den bodenkundlichen Untersuchungen ist des Weiteren abzuleiten, ob für Erdarbeiten und sonstige größere Baumaßnahmen eine bodenkundliche Baubegleitung zum Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen mit erheblichen Auswirkungen auf die Bodenfunktionserfüllung erforderlich ist.

Bodenkundliche Untersuchungen sind im Planungsbereich nicht erfolgt. Eine Betrachtung der einzelnen Bodenteilfunktionen im Planungsbereich ist nicht vollständig erfolgt. Zur Annäherung an die aktuelle Bodenfunktionserfüllung im Planungsbereich ist die digitale Bodenfunktionskarte der Region Hannover für den Planungsbereich auszuwerten. Die tatsächliche Bodenteilfunktionserfüllung im Planungsbereich kann von den im folgenden dargestellten Ergebnissen abweichen.

¹⁵ Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Bodenschutz

2.1 Bewertung der Bodenteilfunktionserfüllung abgeleitet aus der digitalen bodenfunktionskarte der Region Hannover (nach GeoBericht 26, LBEG¹⁶ 2020):

Im Planungsbereich liegen Böden mit einer mittleren Gesamtbodenfunktionserfüllung (Stufe 3 von 5) vor. Die mittlere Bodenfunktionserfüllung liegt für 100 % des B-Planbereiches vor. Die mittlere Bodenfunktionserfüllung entsteht hier durch die hohe Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe im Oberboden (Stufe 4 von 5) und die mittleren Bodenteilfunktionserfüllungen im Biotopentwicklungspotential und in der Funktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt (jeweils Stufe 3 von 5). Die natürliche Bodenfruchtbarkeit weist eine sehr geringe und geringe Funktionserfüllung auf (Stufen 1 und 2 von 5). Die Archivfunktion ist im Betrachtungsbereich nicht relevant. Die Funktionserfüllung in der Sonderfunktion Kohlenstoffspeicherung wird als sehr gering bewertet (Stufe 1 von 5). Die Sonderfunktion Kühlungsfunktion wird als gering bis mittel bewertet (Stufen 2 und 3 von 5).

Die Naturnähestufe landwirtschaftlich genutzter Böden liegt bei der mittleren Stufe (Stufe 3 von 5).

Für die Verdichtungsempfindlichkeit des Bodens im Planungsbereich wird eine geringe Gefährdung abgeleitet (Stufe 2 von 5).

2.2 Erwartete Auswirkungen der Planung auf die Bodenteilfunktionserfüllung:

Für die Naturnähestufe 3 wird für die Stadt Burgdorf keine Seltenheit und eine mittlere Bedeutung abgeleitet. Die Naturnähestufe von Böden in Siedlungsbereichen liegt bei einer sehr geringen bis geringen Stufe. Im Bereich des geplanten Gewerbegebietes werden starke Eingriffe in das Schutzgut Boden und den natürlichen Bodenaufbau erwartet. Die Naturnähestufe verschlechtert sich von Stufe 3 auf Stufe 1.

Das Biotopentwicklungspotential im Betrachtungsbereich wird als mittel eingestuft. Für eine mittlere Funktionserfüllung im Biotopentwicklungspotential wird für die Stadt Burgdorf keine Seltenheit und eine mittlere Bedeutung abgeleitet. Durch die Planung werden nachteiligen Auswirkungen auf die Funktionserfüllung Biotopentwicklungspotential erwartet.

Im Betrachtungsbereich liegen Böden mit sehr geringer und geringer Funktionserfüllung in der natürlichen Bodenfruchtbarkeit vor. Für eine sehr geringe und geringe Funktionserfüllung in der natürlichen Bodenfruchtbarkeit wird für die Stadt Burgdorf keine Seltenheit und eine geringe Bedeutung abgeleitet. Bei Ausführung der Planung werden durch die Überbauung nachteilige Auswirkungen auf die Bodenteilfunktion natürliche Bodenfruchtbarkeit erwartet. Bei Umsetzung der Planung wird der fruchtbare humose Oberboden voraussichtlich großflächig entfernt. Die Bodenteilfunktionserfüllung geht damit großflächig vollständig verloren.

Im Betrachtungsbereich liegen Böden mit hoher Funktionserfüllung in der Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe im Oberboden vor. Für eine hohe Funktionserfüllung in der Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe im Oberboden wird für die Stadt Burgdorf keine Seltenheit und eine hohe Bedeutung abgeleitet. Bei Ausführung der Planung werden erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Funktionserfüllung Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe im Oberboden erwartet. Bei Umsetzung der Planung wird der Oberboden voraussichtlich großflächig entfernt. Die Bodenteilfunktionserfüllung geht damit großflächig vollständig verloren.

Im Betrachtungsbereich liegen Böden mit mittlerer Funktionserfüllung in der Funktion Ausgleichskörper im Wasserhaushalt vor. Für die mittlere Funktionserfüllung als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt wird für die Stadt Burgdorf keine Seltenheit und eine mittlere Bedeutung abgeleitet. Bei Ausführung der Planung werden nachteilige Auswirkungen auf die Funktionserfüllung als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt erwartet. Bei Umsetzung der Planung wird der Boden voraussichtlich großflächig versiegelt. Die Bodenteilfunktionserfüllung geht damit großflächig vollständig verloren.

Im Betrachtungsbereich liegen keine Böden vor, die eine Relevanz in der Archivfunktion aufweisen.

¹⁶ Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie

Die Kohlenstoffspeicherfunktion im Betrachtungsbereich wird als sehr gering eingestuft. Erhebliche nachteilige Auswirkungen durch die Planung auf die Funktionserfüllung in der Kohlenstoffspeicherfunktion werden nicht erwartet.

Im Betrachtungsbereich liegen Böden mit einer geringen und mittleren Funktionserfüllung in der Kühlungsfunktion vor. Bei Umsetzung der Planung wird der Boden voraussichtlich großflächig versiegelt. Siedlungsbereiche weisen i.d.R. eine sehr geringe bis geringe Kühlungsfunktion auf. Bei Umsetzung der Planung wird die Bodenteilfunktionserfüllung verschlechtert.

Das (aktuelle) Planvorhaben umfasst eine Flächengröße von ca. 19,75 ha. Durch die Planung wird Boden im Geltungsbereich des B-Planes in sehr hohem Umfang verbraucht. Die Bodenfunktionserfüllung wird durch das Planvorhaben stark vermindert/eingeschränkt und zum Teil irreversibel zerstört.

Nach Auswertung der digitalen Bodenfunktionskarte der Region Hannover sind von dem Planvorhaben keine seltenen Böden oder Böden mit besonderer Bedeutung betroffen. Die tatsächliche Bodenfunktionserfüllung ist für den Planungsbereich nicht ermittelt worden.

Die Bodenteilfunktionsverluste natürliche Bodenfruchtbarkeit und Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe im Oberboden sowie untergeordnet die Funktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt hätten für das Planvorhaben durch eine ökologische Oberbodenverwertung kompensiert werden können.

Zum Erhalt der Funktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt sind Maßnahmen zur Vermeidung von Bodenverdichtungen im Bereich unversiegelter Flächen im Planungsbereich umzusetzen.

Es ist sicherzustellen, dass die im Umweltbericht genannten Maßnahmen zu schonendem Umgang mit dem Schutzgut Boden umgesetzt werden. Zur Vermeidung und Verminderung der Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Boden und die Bodenfunktionserfüllung ist bei Baumaßnahmen die DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben zu beachten."

Ausführungen der Stadt Burgdorf:

Grundsätzlich wird zu der Stellungnahme angemerkt, dass entsprechend § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB die Gemeinde den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung festlegt. Die Entscheidung zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung ist eine Entscheidung des Einzelfalls unter Berücksichtigung der konkreten Gegebenheiten. Entsprechend § 4 Abs. 1 BauGB hört die Gemeinde hierzu u.a. die Behörden und Träger öffentlicher Belange an, ist aber nicht an deren Anregungen gebunden.

Letztlich dient die Umweltprüfung dazu, Umweltkonflikte zu erkennen, damit aus diesen Erkenntnissen Konsequenzen für die Planung (ggf. bis zur Aufgabe der Planung) und die im Bebauungsplan zu treffenden Festsetzungen gezogen werden können. Bestandsaufnahmen zu Umweltgütern erfolgen nicht um ihrer selbst willen.

Es ist unstrittig, dass durch die Umsetzung des Bebauungsplans der Boden im Bereich der geplanten Gewerbegebiete und Verkehrsflächen erheblich beeinträchtigt wird. Im Umweltbericht wird dargelegt, dass in den versiegelten Bereichen (innerhalb der Gewerbegebiete bis zu ca. 80% der Fläche und innerhalb der Verkehrsflächen bis zu ca. 100% der Fläche) alle Bodenfunktionen verloren gehen. Da auch in der Stellungnahme der Region Hannover die im Bebauungsplangebiet vorkommenden Böden mit einer mittleren Gesamtbodenfunktionserfüllung bewertet werden (s. unter 2.1 der Stellungnahme), sind die Eingriffe in den Boden nach Auffassung der Stadt Burgdorf über die Kompensationsmaßnahmen für Biotop ausgeglichen. Dies ist im Umweltbericht dargelegt. Die allgemein anzuwendenden Regeln des Bodenschutzes reichen hier aus und es ist nicht erforderlich spezielle Maßnahmen im Bebauungsplan festzusetzen.

Es ist auch unstrittig, dass durch die Planung in erheblichem Umfang Fläche / Boden verbraucht wird (s. Kapitel 9). Es ist jedoch nicht zu erkennen, dass Alternativen für einen Verbrauch bisher unversiegelter und gering vorbeeinträchtigter Flächen bestehen. Wie bereits in der Vergangenheit geschehen (s. Kapitel 2) wird die Stadt Burgdorf aber auch

weiterhin bevorzugt Maßnahmen der Innenentwicklung ergreifen, wenn dies zum Erreichen städtebaulicher Ziele möglich ist. Zudem handelt es sich bei der vorliegenden Planung um die Weiterentwicklung eines bestehenden Gewerbegebiets, die bereits seit längerem vorbereitet wurde (s. 11.2 Abwägung zur Stellungnahme Region Hannover, Bodenschutz).

In der Stellungnahme werden Anregung zur Methodik der Umweltprüfung vorgebracht: Verwendung der digitalen Bodenfunktionskarte¹⁷ der Region Hannover, der Checkliste der LABO¹⁸ und feldbodenkundliche Untersuchungen¹⁹). Diese Anregungen werden zur Kenntnis genommen, ihnen wird nicht gefolgt. Es ist nicht zu erwarten, dass dadurch wesentliche neue / andere Erkenntnisse gewonnen werden, die dazu führen würden, die Planungsentscheidung abzuändern.

Unter Punkt 2.1 und 2.2 werden in der Stellungnahme größtenteils die Aussagen der digitalen Bodenfunktionskarte der Region Hannover wiedergegeben und Auswirkungen der Planung auf die Bodenfunktionen beschrieben. Diese Beschreibungen werden zur Kenntnis genommen.

In den letzten drei Absätzen der Stellungnahme wird auf Maßnahmen des (vorsorgenden) Bodenschutzes eingegangen.

Als besondere Maßnahme des vorsorgenden Bodenschutzes sieht die Stadt Burgdorf bereits vor, zum Schutz der größeren Grünflächen im Süden und Osten vor Beeinträchtigungen durch Bautätigkeiten in den Gewerbegebieten, Schutzzäune an den Grenzen dieser Grünflächen zu den Gewerbegebieten zu errichten. Eine Festsetzung dieser Maßnahme im Bebauungsplan erscheint nicht erforderlich. Daneben berücksichtigt die Stadt bei der Ausschreibung / Durchführung der Bauleistungen zur Herstellung der Erschließungsanlagen

¹⁷ Die digitale Bodenfunktionskarte wurde den kommunalen Verwaltungen von der Region Hannover im Herbst 2022 über ein nicht öffentliches Geoinformationssystem zur Verfügung gestellt. Eine erste Erläuterung für Mitarbeitende der Kommunen erfolgte beim digitalen Klimaforum der Region Hannover im September 2022. Weitere Maßnahmen zur Einführung der Karte sind nach Aussage der Region Hannover noch vorgesehen.

Bei der digitalen Bodenfunktionskarte handelt es sich um eine Auswertung von bodenkundlichen Karten/Daten des LBEG. Grundlage der Auswertung war der GeoBericht 26, LBEG 2020, der auch unter 2.1 in der Stellungnahme erwähnt wird. Im Rahmen der Umweltprüfung wurden wie üblich auch die bodenkundlichen Karten/Daten des LBEG ausgewertet. Die digitale Bodenfunktionskarte der Region Hannover wurde nicht berücksichtigt, weil sie noch nicht zur Verfügung stand. Die Darstellungen der Bodenfunktionskarte im Plangebiet sind in den Stellungnahmen der Region Hannover zum Bodenschutz beschrieben. Eine nachträgliche ergänzende Darstellung der digitalen Bodenfunktionskarte im Umweltbericht erscheint nicht erforderlich. Es ist nicht zu erwarten, dass damit wesentliche neue/andere Erkenntnisse gewonnen werden, die Einfluss auf die Planung haben, weil auf annähernd die gleichen Quellen (bodenkundliche Karten/Daten) des LBEG zugegriffen wird.

Bei zukünftigen Planungen kann die digitale Bodenfunktionskarte sicherlich ein wertvolles Instrument sein, insbesondere bei der Abwägung von Standortalternativen.

¹⁸ Die Checklisten der LABO können helfen, die Bearbeitung des Schutzgutes Boden in Planungsprozessen zu strukturieren und auf Vollständigkeit zu überprüfen. Sie geben auch Hinweise zur Verwendung von Leitfäden und zu Quellen von bodenfachlichen Daten.

¹⁹ Aus den bisher gewonnenen Erkenntnissen aus der Auswertung von Bodenkarten und den Vorgenommenen Bodenuntersuchungen (PFI/EBELING 2004 und ISM 2019) ergeben sich keine Hinweise, dass im Planbereich besonders empfindliche oder schutzwürdige Böden (Böden mit hoher oder sehr hoher Erfüllung natürlicher Bodenfunktionen) vorhanden sind, deren genaue Lage durch feldbodenkundliche Untersuchungen abgegrenzt werden müsste, um für diese Bodenbereiche ggf. die Planung abzuändern, spezielle Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Auswirkungen auf diese Bodenbereiche abzuleiten oder eine bodenkundliche Baubegleitung zur Begleitung der Maßnahmen einzufordern.

Es ist auch nicht zu erwarten, dass die Ergebnisse von feldbodenkundlichen Untersuchungen Einfluss auf die Kompensationsermittlung haben. Die Kompensationsermittlung erfolgt nach dem bei der Stadt Burgdorf üblicherweise angewandten Modell des Städtetages. Wie oben bereits ausgeführt erfolgt nach diesem Modell die Kompensation für das Schutzgut Boden über die Kompensationsmaßnahmen für Biotope, wenn für den Boden kein besonderer Schutzbedarf besteht – und ein besonderer Schutzbedarf ist im Plangebiet nicht zu erkennen.

und der öffentlichen Grünflächen Maßnahmen des Bodenschutzes, entsprechend den gesetzlichen Vorschriften und technischen Anforderungen. Beispielsweise wird die getrennte Behandlung von Ober- und Unterboden berücksichtigt, damit diese Böden einer Wiederverwendung zugeführt werden können.

Im Bereich der gewerblichen Bauflächen wird die Umsetzung von Maßnahmen des (vorsorgenden) Bodenschutzes den einzelnen Vorhabenträgern überlassen. Es ist nicht zu erkennen, dass besondere Bodenverhältnisse im Plangebiet es erfordern hier besondere Bodenschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festzusetzen, die über die allgemein anzuwendenden gesetzlichen / technischen Vorgaben hinausgehen.

Region Hannover, Stellungnahme 22.12.2022:

„Gewässerschutz:

Aus wasserbehördlicher Sicht bestehen gegen den Bebauungsplan keine Bedenken.

Brandschutz:

Zu der o.g. Planung bestehen keine Anregungen und Bedenken.

Immissionsschutz:

Zu der o.g. Planung bestehen keine Anregungen und Bedenken.

ÖPNV:

Zu der o.g. Beteiligung bestehen keine Anmerkungen oder Bedenken.

Ausführungen der Stadt Burgdorf:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Nds. Landesbehörde für Straßenbau u. Verkehr, Geschäftsbereich Hannover, Stellungnahme 09.12.2022

„durch das o.g. Vorhaben werden die Belange der in der Zuständigkeit des regionalen Geschäftsbereichs Hannover der NLStBV liegenden Bundesstraße 188 berührt.

Ich kann dem Vorhaben zustimmen, wenn die gesetzlich festgesetzte Bauverbotszone der B188 (gem. §9 FStrG 20m gemessen vom Fahrbahnrand der Bundesstraße) beachtet wird.

Ferner weise ich darauf hin, dass mit dem Bau der Ortsumfahrung Burgdorf der Bundesstraße 188 landschaftspflegerische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach dem Naturschutzrecht festgesetzt wurden (vgl. Maßnahmen A 13.1, A 13.2, A 13.2, A 13.7 und A 13.7). Diese werden teilweise überplant, so dass hier in Absprache mit der Naturschutzbehörde entsprechende Kompensationen vorzusehen sind.

Ich gebe zu bedenken, dass der Bund als Straßenbaulastträger der B188 für das Plangebiet im Nahbereich der verkehrsreichen Bundesstraße keinerlei Kosten für zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen übernehmen wird.“

Ausführungen der Stadt Burgdorf:

Die Hinweise zur Bauverbotszone und zum Lärmschutz werden zur Kenntnis genommen. Die Bauverbotszone wird beachtet.

Der nördliche Rand des geplanten Geltungsbereichs verläuft größtenteils entlang der nördlichen Grenzen der Flurstücke 1259, 1260, 1261, 1263 (alle Gemarkung Burgdorf, Flur 1). Im Rahmen der Flurbereinigung hat die Stadt Burgdorf die Flurstücke 1259, 1260 und 1263 als Ackerflächen und das Flurstück 1261 als Weg übernommen. Auf diesen Flurstücken befinden sich keine Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen des B188 Neubaus. Die Ausgleichsmaßnahmen, die nördlich des Plangebiets entlang der Fahrbahn der B188 hergestellt wurden, befinden sich alle auf dem Flurstücken 294/2 (Gemarkung Schillerslage, Flur 4), das sich im Eigentum des NLStBV (Bund) befindet.

Lediglich im Bereich des Fuß-/Radweg-Appendix im Nordosten des Plangebiet wird im Bereich der Flurstücke 1262/1 (18 m²) und 294/1 (ca. 4 m² große Teilfläche) sowie einer ca. 3 m² großen Teilfläche aus 294/2 in Ausgleichsmaßnahmen des B 188 Neubaus eingegriffen – bzw. es werden Eingriffe mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans

vorbereitet. Dies wurde in der Eingriffsbilanzierung auch entsprechend durch doppelte Bilanzierung des geplanten Eingriffs gewürdigt (s. Anmerkung zu Tabelle 10 im Umweltbericht).

Wo die im Landschaftspflegerischen Begleitplan zum B188 Neubau (LBP) verzeichnete Maßnahmen A 13.1 (Baumhecke in nordsüdlicher Richtung) westlich des nördlichen Teilbereichs des Wegeflurstücks 1261 umgesetzt wurde, ist der Stadt Burgdorf nicht bekannt. Jedenfalls ist an dem im LBP vermerkten Ort keine Baumhecke angepflanzt worden. Ebenfalls ist der Stadt Burgdorf nicht bekannt, wo die im LBP verzeichnete Maßnahme A 13.4 (Obstbaumreihe) am westlichen Rand der Straße 'Am Güterbahnhof' umgesetzt wurde. Zu dieser Maßnahme (A 13.4) teilte das NLStBV-H am 29.05.2020 auf Nachfrage der Stadt mit, dass die Maßnahme im Rahmen der Ausführungsplanung in Frage gestellt worden sei und die Bäume an anderen Standorten im Bereich der Ortsumgehung gepflanzt worden seien.

Weil die Maßnahme A 13.1 (Baumhecke) und die Maßnahme A 13.4 (Obstbaumreihe) in der Örtlichkeit nicht vorhanden waren, wurden diese weder bei der Biotopkartierung noch bei der Eingriffsregelung berücksichtigt.

Industrie- u. Handelskammer Hannover, Stellungnahme 28.11.2022

„... Wir tragen unverändert [s. Stellungnahme der IHK zur frühzeitigen Beteiligung] keine Bedenken vor und begrüßen die Planung aus regionalwirtschaftlicher Sicht. Darüber hinaus unterstützen wir ebenfalls weiterhin die im Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen zum Einzelhandel.“

Ausführungen der Stadt Burgdorf:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Amt f. regionale Landesentwicklung Leine-Weser, Stellungnahme 08.12.2022

„Das Gebiet ... befinden sich im Gebiet des Flurbereinigungsverfahrens Burgdorf-Nord ...

Dazu ergehen nachstehende Hinweise und Anregungen:

Der Flurbereinigungsplan einschließlich Änderung durch den Nachtrag 1 hat am 21.04.2022 Rechtskraft erlangt. Die Ausführungsanordnung wurde am 23.11.2022 erlassen. Das heißt, mit Datum vom 12.12.2022 0:00 Uhr tritt der im Flurbereinigungsplan in der Fassung des Nachtrags 1 vorgesehene Rechtszustand an die Stelle des bisherigen (§ 61 Satz 2 FlurbG). Jedoch sind im Grundbuch und Kataster sind noch die alten Grundstücke nachgewiesen. Die Grundbuch- und Katasterberichtigung wird zeitnah von mir veranlasst.

Die Stadt Burgdorf ist durch Besitzeinweisung bereits in den Besitz der von diesem Vorhaben betroffenen Bereiche eingewiesen worden.

Aus Sicht der Flurbereinigung und der anderen von mir zu vertretenden Belange bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben.

Ausführungen der Stadt Burgdorf:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Das Kapitel 3 wurde nach der Entwurfsauslegung hinsichtlich der zwischenzeitlich erfolgten Katasterberichtigung aktualisiert. Die Besitzeinweisung betrifft fast alle Flächen im Geltungsbereich, s. Kapitel 4.1

Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Stellungnahme 05.08.2022

„... die den Planunterlagen zu entnehmenden Restriktionen für das GE 10B (vor allem Verbot von Betriebswohnungen, Büros, Werkstätten, Sozialgebäuden) werden aus landwirtschaftlicher Sicht begrüßt. Sie sind vollständig umzusetzen.

Das Gutachten zu den Geruchsemissionen sowie die daraus abgeleiteten Einschränkungen sollten u. E. Bestandteil der Baugenehmigungen werden. Die Grundstückserwerber sind explizit auf die Immissionen hinzuweisen.“

Ausführungen der Stadt Burgdorf:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Nds. Landesforsten, Forstamt Fuhrberg, Stellungnahme 12.12.2022

„von der o.a. Planung sind auch weiterhin keine Waldbelange berührt. Aus Waldsicht bestehen keine Bedenken, Anregungen oder Hinweise.“

Ausführungen der Stadt Burgdorf:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Nowega GmbH für Erdgas Münster GmbH, Stellungnahme 19.12.2022

„Im Bereich Ihrer Maßnahme/Planung betreibt die Nowega GmbH keine Anlagen, zurzeit bestehen auch keine Planungsabsichten.“

Ausführungen der Stadt Burgdorf:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

TenneT TSO GmbH, Stellungnahme 28.11.2022

„ wir bedanken uns für die erneute Beteiligung zum o.g. Bebauungsplan ...
Die Stellungnahme vom 15.07.2022 ... besitzt weiterhin Gültigkeit.“

Ausführungen der Stadt Burgdorf:

Die Hinweise in der Stellungnahme vom 15.07.2022 werden zur Kenntnis genommen.

EWE NETZ GmbH, Stellungnahme 17.11.2022

„Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH.

Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.

Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. ...

Die Kosten der Anpassungen bzw. der Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.

Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.“

Ausführungen der Stadt Burgdorf:

Es wird auf die Ausführungen zur Stellungnahme der EWE NETZ GmbH vom 11.07.2022 in Kapitel 11.2 (frühzeitige Beteiligung) verwiesen.

Deutsche Telekom Technik GmbH, Stellungnahme 30.11.2022

„Seitens der Telekom bestehen gegen den Bebauungsplan ... grundsätzlich keine Bedenken.“

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planbereiches durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik

GmbH so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Bitte informieren Sie uns frühzeitig über die weiteren Planungsaktivitäten.“

Ausführungen der Stadt Burgdorf:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Das Baugebiet soll durch die Stadt Burgdorf erschlossen werden. Der Erschließungsablauf wird rechtzeitig mit der Telekom abgestimmt.

Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Stellungnahme 29.12.2022:

„Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.

Im Rahmen der Gigabitoffensive investiert Vodafone in die Versorgung des Landes mit hochleistungsfähigen Breitbandanschlüssen und damit den Aufbau und die Verfügbarkeit von Netzen der nächsten Generation - Next Generation Access (NGA)- Netzen.

In Anbetracht der anstehenden Tiefbauarbeiten möchten wir hiermit unser Interesse an einer Mitverlegung von Leerrohren mit Glasfaserkabeln bekunden. Um die Unternehmung bewerten zu können, benötigen wir Informationen hinsichtlich Potenzial und Kosten.“

Ausführungen der Stadt Burgdorf:

Der Hinweis zur Planung wird zur Kenntnis genommen. Bezüglich des Ausbauinteresses werden Vodafone Informationen übermittelt.

DB AG – DB Immobilien, Stellungnahme 25.11.2022:

„Die DB AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme der Träger öffentlicher Belange zum o.g. Verfahren.

Unsere Stellungnahme vom 05.08.2022 wurde bereits berücksichtigt und in die Begründung des Bebauungsplans mitaufgenommen. Eine mögliche Überplanung des Flurstücks 159/1, Flur 1 der Gemarkung Burgdorf wurde durch den eingeleiteten Freistellungsprozess entgegengewirkt.

Wir haben dem Vorhaben daher keine weiteren Anmerkungen hinzuzufügen.

Ausführungen der Stadt Burgdorf:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Eisenbahn-Bundesamt, Stellungnahme 23.12.2022:

„... Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren.

Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von dem Bebauungsplan 0-78/2, Gewerbepark Nord-West berührt.

Sie beabsichtigen, in Teilbereichen eine bestehende Bahnanlage mit einem Bebauungsplan zu überplanen.

Das Überplanen von Eisenbahnbetriebsanlagen ist grundsätzlich möglich. Allerdings entfaltet der Plan gem. § 38 Baugesetzbuch hinsichtlich der eisenbahnspezifischen Nutzungen keine Wirkung, sofern Ihre Planungen dem Fachplanungsrecht der Bahn widersprechen. Durch Bebauungspläne dürfen Betriebsanlagen der Eisenbahnen des Bundes nicht geändert werden. Denn Bebauungspläne nach dem Baugesetzbuch ersetzen nicht die Fachplanung nach § 18 Abs. 1 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG).

Dieses betrifft das im östlichen Randbereich des Bebauungsplans liegende Flurstück 159/1, Flur 1, Gemarkung Burgdorf.

Um die von der Stadt Burgdorf angestrebten Planungsziele zu verwirklichen, musste hierzu, da keine gesicherten Informationen über den rechtlichen Status des Flurstücks vorlagen, ein Freistellungsverfahren nach § 23 AEG durchgeführt werden.

Die Stadt Burgdorf als zuständige Gemeinde und als Grundstückseigentümerin hat am 19.09.2022, wie im aufgestellten Bebauungsplan erwähnt, einen Antrag auf Freistellung von Bahnbetriebszwecken für das o.g. Flurstück gemäß § 23 Allgemeines Eisenbahngesetz beim Eisenbahn-Bundesamt gestellt.

Die Deutsche Bahn AG hat im Freistellungsverfahren als Eisenbahninfrastrukturbetreiberin der Bahnstrecke Lehrte – Celle erklärt, dass das Flurstück 159/1, Flur 1, Gemarkung Burgdorf für eisenbahnbetriebliche Zwecke nicht mehr benötigt werde und langfristig eine Nutzung im Rahmen der Zweckbestimmung nicht zu erwarten sei. Damit waren die Voraussetzungen für die Freistellung gegeben und die Freistellung von Bahnbetriebszwecken konnte vom Eisenbahn-Bundesamt mit 28.11.2022, Az. 581pf/026-2022#022 positiv beschieden werden.

Mit der Rechtswirksamkeit des Freistellungsbescheides geht das o.g. Flurstück 159/1, Flur 1, Gemarkung Burgdorf zum 29.12.2022 in die Planungshoheit der Stadt Burgdorf über. Gegen den Bebauungsplan bestehen nach Ablauf der vorgenannten Frist wegen des Entfalls des Fachplanungsvorbehaltes des Eisenbahn-Bundesamtes keine Bedenken.

Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien hat im Bauleitplanverfahren in ihrer Stellungnahme neben anderen Punkten u.a. auch Immissionen erwähnt, die von der östlich vorbeiführenden Haupteisenbahnstrecke Lehrte – Celle, Strecke 1720 ausgehen.

Das Eisenbahn-Bundesamt gibt dazu den Hinweis, dass der Ausbau der Bahnstrecke Lehrte – Celle in den vordringlichen Bedarf des Bundesverkehrswegeplan aufgenommen worden ist und die (Ausbau) Maßnahme im Bundeswegeschienenausbaugesetz enthalten (sogenannte Alpha E-Maßnahme).

Durch verschiedene bauliche Maßnahmen an Signalanlagen soll dabei die Kapazität der Bahnstrecke Lehrte – Celle erhöht werden.

Das bedeutet, dass mehr Züge einer bestimmten Zeit fahren können und dadurch auch von zusätzlichen Immissionen infolge des zunehmenden Schienenverkehrs auszugehen ist. Ein zusätzlicher Bau von Gleisen ist in der Streckenplanung der Deutschen Bahn AG im Bereich der Stadt Burgdorf nicht vorgesehen.

Ausführungen der Stadt Burgdorf:

Nach telefonischer Auskunft des EBA am 03.01.2023 ist der Freistellungsbescheid für das Flurstück 159/1 zum 29.12.2022 rechtswirksam geworden. Die diesbezüglichen Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise zum Ausbau der Bahnstrecke bzw. Verkehrszunahme werden zur Kenntnis genommen.

LGLN - Kampfmittelbeseitigungsdienst, Stellungnahme 05.12.2022

Inhaltliche Wiedergabe: Der Kampfmittelbeseitigungsdienst empfahl nochmals wie in der Stellungnahme vom 15.07.2022 (s. Kapitel 11.2) eine erneute Luftbildauswertung.

Ausführungen der Stadt Burgdorf:

Die empfohlene zusätzliche Luftbildauswertung wurde bereits am 20.07.2022 beantragt. Mit Schreiben vom 06.12.2022 übersandte der Kampfmittelbeseitigungsdienst das Ergebnis: Es wird keine Kampfmittelbelastung vermutet.

Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege (NLD), Stellungnahme 22.12.2022

„...die Belange der archäologischen Denkmalpflege werden durch die Formulierung in den Hinweisen zum Denkmalschutz (H.4) ausreichend berücksichtigt.

Das Benehmen gemäß § 20 Abs. 2 NDSchG ist hergestellt.“

Ausführungen der Stadt Burgdorf:

Nach der Entwurfsauslegung wurde im September 2023 eine archäologische Vorabuntersuchung durchgeführt (s. Kapitel 10.2). In Abstimmung mit dem NLD wurde der Hinweis zum Denkmalschutz im Bebauungsplan danach geändert, denn nach dem aktuellen Stand der Erkenntnisse sah das NLD keine Veranlassung mehr Erdarbeiten unter einen Genehmigungsvorbehalt zu stellen.

Bundesamt f. Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleitungen der Bundeswehr,

Stellungnahme 25.11.2022

durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt.

Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Zuständigkeitsbereiches für Flugplätze gem. § 14 Luftverkehrsgesetz.

Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden.

Ferner befindet sich das Plangebiet im Interessengebiet militärischer Funk.

Ausführungen der Stadt Burgdorf:

Die Hinweise werden zu Kenntnis genommen.

Naturschutzbeauftragter der Region Hannover, Herr Dieter Kleinschmidt, Stellungnahme vom 29.11.2022

„Bitte beachten Sie die Brut und Setzzeit für Bodenbrüter bei dem Bauvorhaben!“

Ausführungen der Stadt Burgdorf:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Behördenstellungnahmen ohne Anregungen und Hinweise

Folgende Behörden bzw. sonstige Träger öffentlicher Belange teilten durch schriftliche Stellungnahme mit, dass die von ihnen zu vertretenden Belange nicht von der Planung berührt werden oder dass keine Anregungen und Hinweise zur Planung gegeben werden:

- Wasserverband Peine, Stellungnahme 22.11.2022,
- ExxonMobil Production Deutschland GmbH, Stellungnahme 18.11.2022,
- Gasunie Deutschland Services GmbH, Stellungnahme 25.11.2022,
- htp GmbH, Stellungnahme 02.12.2022,
- Stadt Burgwedel, Stellungnahme 02.12.2022,
- Gemeinde Isernhagen, Stellungnahme 04.01.2023,
- Samtgemeinde Wathlingen, Stellungnahme 25.11.2022.

Behörden ohne Stellungnahme

Folgende Behörden bzw. sonstige Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt, reichten aber keine Stellungnahmen ein:

- Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Hannover,
- Handwerkskammer Hannover,
- Zweckverband Abfallwirtschaft,
- Wasserverband Peine
- Avacon AG Prozesssteuerung,
- Stadtwerke Burgdorf GmbH,

- Bundesnetzagentur, Referat 226 Richtfunk,
- Deutsche Glasfaser Unternehmensgruppe,
- FNOH-DSL Südheide GmbH,
- Deutsche Post AG,
- RegioBus Hannover GmbH,
- Polizeiinspektion Burgdorf,
- Bischhöfliches Generalvikariat,
- Kirchenkreisamt Burgdorfer Land, Gemeinde Isernhagen,
- Stadt Lehrte.

12 Quellen

ArchaeoFirm 2023: Kurzbericht Gewerbepark Nordwest, 3. BA-Archäologische Prospektion, ArchaeoFirm Poremba & Kunze GbR, Auftraggeber Stadt Burgdorf, Isernhagen 09.10.2023.

BBSR 2018: Starkregeneinflüsse auf die bauliche Infrastruktur, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR), Bonn 2018.

Barth & Bitter 2018: Gutachtliche Stellungnahme zu den auftretenden Geruchsmissionen, Plangebiet im Bereich der Straße „Vor dem Celler Tor“, Art der Anlagen, Keksfabrik, Pferdehaltung und Schweinehaltung, Auftraggeber Stadt Burgdorf, Auftragnehmer Barth & Bitter Gutachter im Arbeits- und Umweltschutz GmbH, Hannover 2018.

BLANKE 2003a: Artenschutzprojekt Zauneidechse II, Verbreitung und Schutz der Zauneidechse (*Lacerta agilis*) im ehemaligen Landkreis Burgdorf als Modellregion für das niedersächsische Flachland, Dipl.-Biologin Ina Blanke, Auftraggeber BUND Region Hannover, Lehrte April 2003.

BLANKE 2003b: 32. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Burgdorf – Erfassung von Zauneidechsen, Dipl.-Biol. Ina Blanke, Auftraggeber Stadt Burgdorf, Lehrte September 2003.

BLESSING/SCHARMER 2022: Der Artenschutz im Bebauungsplanverfahren, 3. Aktualisierte Auflage, Dr. Matthias Blessing und Dr. Eckart Scharmer, Verlag Kohlhammer, Stuttgart 2022.

DIN 18005-1 2002: Deutsche Norm Schallschutz im Städtebau Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung, Hrsg. DIN Deutsches Institut für Normung e.V., Berlin Juli 2002.

DIN 18005 Beiblatt 1 1987: Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren, Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung, Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1, Hrsg. DIN Deutsches Institut für Normung e.V., Berlin Mai 1987.

DIN 4109-1: Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen, Hrsg. DIN Deutsches Institut für Normung e.V., Berlin Januar 2018.

DIN 4109-2: Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen, Hrsg. DIN Deutsches Institut für Normung e.V., Berlin Januar 2018.

DIN 45691: Geräuschkontingentierung, Hrsg. DIN Deutsches Institut für Normung e.V., Berlin Dezember 2006.

GALK 2022: Ständige Konferenz der Gartenamtsleiter beim Deutschen Städtetag, Straßenbaumliste, <https://strassenbaumliste.galk.de> abgerufen 27.01.2022

GTA 2020: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 0-78/2 „Gewerbepark Nordwest 3. Abschnitt“, Auftraggeber Stadt Burgdorf, Auftragnehmer Gesellschaft für Technische Akustik mbH (GTA), Hannover 2020.

GTA 2009 I: Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 0-78 „Gewerbepark Nordwest 1. Abschnitt“ der Stadt Burgdorf, Auftraggeber Stadt Burgdorf, Auftragnehmer Gesellschaft für Technische Akustik mbH (GTA), Hannover 2009.

GTA 2009 II: Ergänzende schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 0-78 „Gewerbepark Nordwest 1. Abschnitt“, Auftraggeber Stadt Burgdorf, Auftragnehmer Gesellschaft für Technische Akustik mbH (GTA), Hannover 2009.

ISEK 2010: Integriertes Stadtentwicklungskonzept und Innenstadtkonzept Burgdorf, Auftraggeber Stadt Burgdorf, Auftragnehmer Ackers Partner Städtebau, Braunschweig 2010.

ISM 2019: Ingenieurgeologisches Gutachten, Burgdorf, Gewerbegebiet Nordwest östliche Erweiterung, Ermittlung der Versickerungsfähigkeit, Isernhagen 2019.

LaPIFB 2014: Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zum Flächennutzungsplan Burgdorf, Auftraggeber Stadt Burgdorf, Auftragnehmer Planungsgruppe Landespflege, Hannover, Juni 2014.

Landschaftsplan 1994: Landschaftsplan Stadt Burgdorf, Auftraggeber Stadt Burgdorf, Auftragnehmer Prof. Dipl.-Ing Günter Nagel Architekt für Landschaftsbau, Hannover 1994.

LÜBKE 2000: Antrag des Wasserwerkes der Stadt Burgdorf auf Festsetzung des Wasserschutzgebietes „Radhop“ mit Erläuterungsbericht und Anlagen, aufgestellt von H.-Wilfried Lübke, Steinhude am Meer, Juni 2000.

NST 2013: Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, Niedersächsischer Städtetag, Hannover 2013.

PFI/EBELING 2004: Bericht zur Feststellung der Versickerungsfähigkeit, Auftraggeber Stadt Burgdorf, Auftragnehmer PFI Planungsgemeinschaft, erstellt in Zusammenarbeit mit Ebeling Umwelttechnik, Wedemark/Hannover Januar 2004.

PLaNB 2022: Protokoll Reptilienkartierung, B-Plan Nr. 0-78/2 „Gewerbepark Nordwest 3. Abschnitt“, Auftraggeber Stadt Burgdorf, Auftragnehmer PLaNB, Lemshausen 2022.

PLaNB 2023: Reptilienkartierung, B-Plan Nr. 0-78/2 „Gewerbepark Nordwest 3. Abschnitt“, Auftraggeber Stadt Burgdorf, Auftragnehmer PLaNB, Lemshausen 2023.

PGT 2020: Verkehrsuntersuchung zum Gewerbepark Nordwest Burgdorf, Auftraggeber Stadt Burgdorf, Auftragnehmer PGT Umwelt und Verkehr GmbH, Hannover 2020.

PGT 2022: Gewerbepark NW Stellungnahme zur ergänzenden Untersuchung von Fußgängerüberwegen am Kreisverkehrsplatz Schillerslager Landstraße, Auftraggeber Stadt Burgdorf, Auftragnehmer PGT Umwelt und Verkehr GmbH, Hannover 2022.

RWTH 2017: Klima-Check in der Bauleitplanung, Checkliste Klimaschutz und Klimaanpassung, Lehrstuhl und Institut für Stadtbauwesen und Stadtverkehr der RWTH Aachen University, Aachen 2017.

STADT BURGDORF 1997: Städtebauliche Rahmenplanung "Burgdorf West", Auftraggeber Stadt Burgdorf, Auftragnehmer Büro für Städtebau Spengelin-Gerlach-Kistler und Partner, Prof. Dipl.-Ing. G. Nagel und Dipl.-Ing. Chr. Schonhoff Landschaftsarchitekten sowie Planungsgemeinschaft Dr.-Ing. W. Theine (PGT), Hannover 1997.

TARGET 2021: Machbarkeitsstudie Wärmeplanung 3. Abschnitt Gewerbepark Nordwest in Burgdorf, Auftraggeber Stadt Burgdorf, Auftragnehmer taget GmbH, Hameln 2021.

TA Lärm: Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm, Sechste Allgemein Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz, vom 26.08.1998 zuletzt geändert 01.06.2017.

TÜV 2022: Gutachterliche Stellungnahme zu den Emissionen und Immissionen von Gerüchen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 0-78/2 „Gewerbepark Nordwest 3. Abschnitt“ in Burgdorf, Auftraggeber Stadt Burgdorf, Auftragnehmer TÜV NORD Umweltschutz GmbH&Co.KG, Hannover 2022.

13 Verfahrensvermerke

Aufgrund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert am 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) i.V.m. §§ 10 und 58 Abs. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) zuletzt geändert am 11.10.2023 (Nds. GVBl. S. 240) hat der Rat der Stadt Burgdorf den Bebauungsplan 0-78/2 „Gewerbepark Nordwest 3. Abschnitt“ in seiner Sitzung am als Satzung beschlossen.

Dem Bebauungsplan ist die vorstehende Begründung inkl. Umweltbericht sowie die im folgenden Kapitel wiedergegebene „Zusammenfassende Erklärung“ (gem. § 10a Abs. 1 BauGB) beigelegt worden.

Burgdorf,

(Bürgermeister)

Der Entwurf der Begründung wurde in der Fassung vom 02.11.2022 von der Abteilung Stadtplanung und Umwelt der Stadt Burgdorf ausgearbeitet.

Burgdorf,

Fachbereich Stadtentwicklung
und Hochbau

Abteilung Stadtplanung und
Umwelt

(Baudirektor)

(Abteilungsleitung)

Der Entwurf der Begründung in der Fassung vom 02.11.2022 lag zusammen mit dem Entwurf der Planzeichnung des Bebauungsplans 0-78/2 „Gewerbepark Nordwest 3. Abschnitt“ in der Zeit vom 28.11. bis 28.12.2022 gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch öffentlich aus.

Burgdorf,

(Bürgermeister)

14 Zusammenfassende Erklärung nach § 10a BauGB

Berücksichtigung der Umweltbelange

Erhebliche Lärmeinwirkungen auf den Menschen, die zu Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit führen könnten, wurden durch die Festsetzung von Schutzmaßnahmen vermieden. Die Wohngebiete in der Umgebung des Plangebiets wurden durch die Festsetzung von Emissionskontingenten vor Beeinträchtigungen durch Gewerbelärm geschützt. Lärmempfindliche Nutzungen in den Gewerbegebieten (z.B. Betriebswohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben, Büroräume) wurden in den am stärksten mit Verkehrslärm belasteten Bereichen ausgeschlossen und es wurden Vorgaben zur Anordnung dieser Nutzungen auf dem Baugrundstück sowie zum baulichen Schallschutz festgesetzt.

Durch die Umsetzung der Planung werden überwiegend Biotop von geringer ökologischer Bedeutung (Sandacker) erheblich beeinträchtigt. Die damit verbundenen Eingriffe werden mit Maßnahmen auf den Kompensationsflächen im Plangebiet und durch Maßnahmen auf Flächen aus dem Kompensationsflächenpool der Stadt Burgdorf ausgeglichen.

Ein besonderer Schutzbedarf ergab sich für die landwirtschaftlichen Flächen, weil diese Flächen Lebensraum bestandsgefährdeter Vogelarten des Offenlandes (Feldlerche und ggf. Rebhuhn) sind. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Vogelbruten durch Bautätigkeit wurden Bauzeitenregelungen festgesetzt. Zudem wurden bereits vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (Umwandlung von Acker in Extensiv-Grünland) auf Flächen in den Gemarkungen Heebel und Otze umgesetzt. Dafür wurden diese Flächen in den Kompensationsflächenpool der Stadt Burgdorf aufgenommen. Der Verlust der Feldlerchenreviere im Plangebiet wurde durch diese externen Maßnahmen ausgeglichen.

Ökologisch höherwertige Biotop stellen die Wald- und Waldrandbiotop dar, die südlich und östlich am Rand des Plangebiets und angrenzend vorhanden sind. Flächen im Plangebiet, die an diese Gehölzbestände angrenzen, werden als Jagdrevier von streng geschützten aber weit verbreiteten Fledermausarten (Großer Abendsegler, Breitflügelfledermaus und Zwergfledermaus) genutzt. Durch den Abstand der gewerblichen Bauflächen von den Gehölzbeständen und den Erhalt der Gehölzbestände sowie der halboffenen und offenen Säume an den Waldrändern innerhalb der am östlichen und südlichen Rand des Plangebiets festgesetzten öffentlichen Grünflächen, wurde eine erhebliche Beeinträchtigung des Jagdreviers der Fledermäuse vermieden.

Die östlich und südlich an das Plangebiets angrenzenden Bereiche stellen zudem Lebensräume der streng geschützten und in Niedersachsen bestandsgefährdeten Zauneidechsen dar. Im Süden und Südosten grenzen Lebensräume der Zauneidechse direkt an das Plangebiet an oder reichen möglicherweise in das Plangebiet hinein. Durch den Abstand der gewerblichen Bauflächen von diesen Lebensraumstrukturen und den Erhalt der halboffenen und offenen Säume innerhalb der am südlichen und südöstlichen Rand des Plangebiets festgesetzten öffentlichen Grünflächen, werden erhebliche Beeinträchtigungen der Lebensräume der Zauneidechsen vermieden.

Im Hinblick auf die Zauneidechsenvorkommen wurden in Zusammenhang mit einem anderen Bauleitplanverfahren im Jahr 2021 auf einer ca. 3.300 m² großen Ackerfläche im südöstlichen Eckbereich des Plangebiets Lebensraumstrukturen für die Zauneidechse hergestellt. Diese Maßnahmenfläche wird künftig im Bereich der festgesetzten öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung 'Kompensation' im südöstlichen Eckbereich des Plangebiets liegen. Erhebliche Beeinträchtigungen der Zauneidechsenmaßnahmenfläche durch etwaige Bautätigkeiten im Umfeld werden ggf. durch eine Umzäunung vermieden. Um zu verhindern, dass Zauneidechsen dem erhöhten Tötungsrisiko in der Bauphase ausgesetzt werden, wird das Einwandern von Zauneidechsen in die zur Bebauung vorgesehenen Bereiche verhindert, indem die Bauflächen am südlichen und östlichen Rand weiter (landwirtschaftlich) bewirtschaftet werden oder die Einwanderung durch Reptilienschutz-zäune vermieden wird.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ca. 19,75 ha. Bisher wurde diese Fläche größtenteils landwirtschaftlich genutzt. Der mit der Umsetzung der Planung verbundene

Flächenverlust kann nicht ausgeglichen werden. Die Flächeninanspruchnahme wurde hinter die städtischen Interessen an der Gewerbegebietsentwicklung zurückgestellt, um den Flächenbedarf der Wirtschaft zu decken und Arbeitsplätze zu schaffen.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Bodens insbesondere durch Versiegelung werden mit Maßnahmen auf den Ausgleichsflächen kompensiert.

Die Verringerung der Grundwasserneubildung führt zu keiner erheblichen Beeinträchtigung der Trinkwassergewinnung. Erhebliche stoffliche Beeinträchtigungen des Grundwassers und der Trinkwassergewinnung werden durch folgende Maßnahmen vermieden:

- 200 m Abstand der Gewerbegebiete von den Brunnen zur Trinkwassergewinnung.
- Einschränkung der Zulässigkeit von Gewerbebetrieben die mit wassergefährdenden Stoffen umgehen.
- Ableitung des von befestigten Flächen gesammelten Niederschlagswassers, das möglicherweise schädliche Verunreinigungen aufweist, und Versickerung außerhalb des Trinkwassergewinnungsgebiets.
- Besondere Anforderungen an Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser in den Gewerbegebieten die den Trinkwasserbrunnen am nächsten liegen.

Die Zunahme von versiegelten Flächen hat Auswirkungen auf das Mikroklima ohne das damit erhebliche Auswirkungen auf andere Stadtbereiche verbunden sind. Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen in den Gewerbegebieten und die Grünflächen vermindern die zu erwartende Erwärmung.

Auf das Landschaftsbild hat die Planung keine erheblichen Auswirkungen, weil die Agrarlandschaft keinen wertvollen Bereich darstellt und bereits jetzt durch die angrenzenden Siedlungs- und Verkehrsflächen geprägt ist.

Im Plangebiet und der näheren Umgebung sind weder Bau- oder Kulturdenkmale bekannt. Erhebliche Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter sind daher nicht zu erwarten.

Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Ergebnisse der **frühzeitigen Beteiligungen** (§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB) sind im Kapitel 11.1 und 11.2 der Begründung wiedergegeben. Dort ist jeweils unter Ausführungen der Stadt Burgdorf dargelegt, wie mit den jeweiligen Anregungen oder Hinweisen umgegangen wurde. Im Folgenden eine Auflistung der Anregungen zur Planung, denen nicht gefolgt wurde:

- In der textlichen Festsetzung 6.2 wurde die Anzahl der Stellplätze je Baum nicht vermindert (Anregung Region Hannover, Naturschutz).
- Straßenbegleitende Baumpflanzungen wurden nicht festgesetzt und es wurde auch nicht die Breite der Straßenverkehrsflächen vergrößert, um darüber mehr Bäume im öffentlichen Straßenraum unterbringen zu können (Anregung Region Hannover, Naturschutz).
- Festsetzungen zur Dachbegrünung oder zur Errichtung von Solaranlagen wurden nicht aufgenommen (Anregungen Region Hannover, Naturschutz).
- ~~Der Umfang der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) für die Feldlerche wurde nicht erhöht (Anregung Region Hannover, Naturschutz).~~
- Auf den nicht festgesetzten, aber in der öffentlichen Grünfläche im Südosten des Geltungsbereichs vorgesehenen Rad-/Fußweg (s. Abbildung in Kapitel 7.6.3), der westlich an der Zauneidechsenmaßnahmenfläche vorbeiführt, wird nicht verzichtet (Anregung Region Hannover, Naturschutz).
- Festsetzungen zum Umgang mit Licht und Lärm, zum Schutz angrenzender Lebensräume für Fledermäuse und Zauneidechsen werden nicht aufgenommen (Anregung Region Hannover, Naturschutz).
- Zusätzliche bodenkundliche Untersuchungen des Plangebiets erfolgten nicht und es wurden keine Maßnahmen zur Verminderung/Vermeidung von Auswirkungen auf den Boden festgesetzt (Anregung Region Hannover, Bodenschutz).

- Zusätzliche Festsetzungen hinsichtlich der der eher allgemeinen Hinweisen, auf Emissionen die von der Bahnstrecke ausgehen, u.a. Erschütterungsemissionen, Abgase, Funkenflug, elektromagnetische Felder, wurden nicht aufgenommen (Hinweise DB AG – DB Immobilien).

Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Ergebnisse der **Entwurfsbeteiligungen** (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB) sind im Kapitel 0 und 11.4 der Begründung wiedergegeben. Dort ist jeweils unter Ausführungen der Stadt Burgdorf dargelegt, wie mit den jeweiligen Anregungen oder Hinweisen umgegangen wurde. Im Folgenden eine Auflistung der Anregungen zur Planung, denen nicht gefolgt wurde:

- Der Verlauf der im äußersten Nordosten des Plangebiets vorgesehenen Fuß-/Radweg-Anbindung an bestehende Wege wurde nicht verändert. Die am westlichen Rand des Gewerbeparks im Bereich der B 443 vorhandenen Verkehrsanlagen für Radfahrer und Fußgänger wurden in die Planung nicht einbezogen. (Anregungen Anwohner Wachholderweg)
- Festsetzungen zum Umgang mit Licht (Lichtintensität, Uhrzeiten, Abstrahlwinkel) in den Gewerbegebieten wurden nicht aufgenommen (Anregung Region Hannover, Naturschutz).
- Die Festsetzung 6.2 (Baumanpflanzungen auf Stellplatzanlagen) wurde nicht dahingehend ergänzt, dass die angepflanzten Bäume dauerhaft zu erhalten sind (Anregung Region Hannover, Naturschutz).
- Verschiedenen Anregungen zur Abarbeitung der Eingriffsregelung, zur Beschreibung von Baumschutzmaßnahmen, zur Beschreibung der Pflege der externen Kompensationsmaßnahmen und zur Berücksichtigung einer Überwachung von Lichtmissionen im Umweltbericht wurde nicht gefolgt (Anregung Region Hannover, Naturschutz).
- Zusätzliche bodenkundliche Untersuchungen des Plangebiets erfolgten nicht und es wurden keine Maßnahmen zur Verminderung/Vermeidung von Auswirkungen auf den Boden festgesetzt (Anregung Region Hannover, Bodenschutz).

Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde

Die ursprüngliche Gesamtplanung des Gewerbeparks sah vor, dass der Geltungsbereich des 3. Abschnitts an der westlichen Grenze des Flurstücks 1263, Flur 1, Gemarkung Burgdorf enden sollte. Im Rahmen der Vorbereitung der Bauleitplanung für den 3. Abschnitt des Gewerbeparks wurde entschieden, dass das Plangebiet nach Osten bis zur Straße 'Am Güterbahnhof' erweitert werden soll. Dies erfolgte weil damit ca. 6,18 ha gewerbliche Baufläche zusätzlich entwickelt werden konnten und eine Notzu-/abfahrt zur Straße am Güterbahnhof eingerichtet werden kann. Dabei wurde berücksichtigt:

- Eine Beeinträchtigung der Belange der Trinkwassergewinnung kann durch die o.g. Maßnahmen vermieden werden.
- Die Alternative zusätzliche Flächen am Gewerbestandort Hülptingsen zu entwickeln ist aufgrund der schlechteren Erreichbarkeit dieses Standorts für den Kfz-Verkehr wie auch mit dem ÖPNV wenig attraktiv.
- Entwicklungsalternativen am Rand der Kernstadt liegen alle nördlich der B188 und wären mit einem deutlich höheren Erschließungsaufwand verbunden.

Die ursprüngliche Gesamtplanung des Gewerbeparks sah weiter vor, dass die im Wegeflurstück 1261 verlaufende Schmutzwasserdruckrohrleitung nicht verlegt werden sollte. Der Bereich südlich der Planstraße A4 bis zum Wegeflurstück 1261 sollte als öffentliche Grünfläche festgesetzt werden. Diese Vorüberlegung wurde verworfen, weil mit der Verlegung der Schmutzwasserdruckrohrleitung nach Südosten die Erschließungsstraßen besser ausgenutzt werden können, der Zuschnitt der künftigen Gewerbegrundstücke zwischen

den Planstraßen A und B verbessert wird und ca. 1,2 ha mehr gewerbliche Baufläche ausgewiesen werden können.

Zwischenzeitlich wurde auch überlegt die Schmutzwasserdruckrohrleitung nicht nach Südosten sondern in die Planstraße A zu verlegen. Diese Alternative wurde aber verworfen, weil höher Kosten, die ständig erforderliche Zugänglichkeit und das im Straßenkörper höher Risiko von Beschädigungen dagegensprachen. Berücksichtigt wurde auch, dass Leckagen an Druckrohrleitungen in der Regel schnell auffallen, unter anderem weil diese regelmäßig kontrolliert werden.

Anlage zur Begründung

Bebauungsplan Nr. 0-78/2 „Gewerbepark Nordwest 3. Abschnitt“

Klima-Checkliste für die Bauleitplanung

Quelle: Klima-Check in der Bauleitplanung, Checkliste Klimaschutz und Klimaanpassung,
Lehrstuhl und Institut für Stadtbauwesen und Stadtverkehr der RWTH Aachen University, Aachen 2017

Die folgende Checkliste basiert auf der Ausarbeitung „Klima-Check in der Bauleitplanung“ der Rheinisch-Westfälischen Technischen Universität Aachen. Begleitend zu der hier aufgeführten Checkliste wurde eine Zusammenfassung des Klima-Checks mit Informationen zu den verschiedenen Regelungsmöglichkeiten und deren Herleitung erstellt (gesondertes Dokument).

Die verschiedenen Aspekte sind in der unten aufgeführten Tabelle farblich kodiert, je nachdem, ob sie sich auf den Klimaschutz (grün) oder die Klimaanpassung (lila) beziehen:

	Klimaschutz
	Klimaanpassung
	Eintragung Abteilung Stadtplanung und Umwelt

Schritt 3: Städtebaulicher Entwurf / Vorentwurf

Kriterium	Erläuterung	Klassifizierung	Bestand	Bewertung
Kompaktheit der Gebäude	Der Heizwärmebedarf eines Baukörpers wird durch seine Kompaktheit wesentlich bestimmt. Je geringer die Größe der Oberfläche des Objektes ist, desto weniger Wärme kann bei identischer Wärmedämmung durch den Transmissionswärmeverlust nach außen verloren gehen. Umso geringer ist dann i.d.R. der Jahresheizwärmebedarf. Die genauere Betrachtung zeigt aber auch, dass nicht immer das reine Verhältnis von Oberfläche zu Volumen („A/V“-Verhältnis) als geeigneter Maßstab dienen kann.	Gewerbe / Industrie: - Gestreckte, mehrgliedrige Baukörper, 1geschossig (--) bis zum - Kompakten, eher kubischen Baukörper, mehrgeschossig (++)	GRZ 0,6 anstelle möglicher 0,8 (§ 17 BauNVO) und zulässige Höhe bis 15 m lassen erwarten, dass Baumassen eher gestapelt als nebeneinander angeordnet werden.	++
Ausrichtung der Baukörper (hinsichtlich passiver Sonnenenergienutzung)	Passive solare Gewinne erfolgen in erster Linie über die Ausrichtung der Hauptfassade. Eine optimale Ausrichtung ist die Grundlage für die passive Nutzung der Sonnenenergie	- Hauptfassade Nord (--) - Hauptfassade O oder W (-) - Hauptfassade SO / SW (+) - Hauptfassade Süd (++)	Ausrichtung von Vorhabenträger frei wählbar.	o
Ausrichtung der Baukörper (hinsichtlich der Lage in Kaltluftbahnen)	Sicherung der Versorgung von Wohngebieten mit nächtlicher Kaltluft aus höher gelegenen oder gleich hohen Kaltluftentstehungsgebieten in der Nähe	- Ausrichtung der Baukörper quer zur Kaltluftströmungsrichtung (-) - Ausrichtung der Baukörper mit möglichst geringem Widerstand in der Kaltluftbahn (+) - Lenkung des Kaltluftstroms zur Versorgung weiterer Gebiete durch Stellung der Baukörper oder Pflanzungen möglich (++)	Plangebiet befindet sich nicht in einem klimatischen Ausgleichsraum.	o

Kriterium	Erläuterung	Klassifizierung	Bestand	Bewertung
		Keine Beeinflussung der Kaltluftströmungsrichtung durch Baukörper (++)		
Ausrichtung der Baukörper hinsichtlich der Durchlüftung entsprechend der Hauptwindrichtung (Lage in Frischluftbahnen)	Sicherung einer Versorgung der Bebauung durch Frischluft. Die Frischluftversorgung ist nicht nur vor dem Hintergrund einer guten Durchlüftung, v.a. an Hitzetagen, sondern auch zur Verbesserung der Luftreinheit (insb. in schadstoffbelasteten Städten) von Bedeutung. Eine Beachtung des Reinhalteplans, in dem schadstoffbelastete Quartiere als Aktionsbereiche dargestellt werden, ist in dieser Hinsicht empfehlenswert	- Ausrichtung der Baukörper quer zur Frischluftströmungsrichtung (-) - Ausrichtung der Baukörper mit möglichst geringem Widerstand in der Frischluftbahn (+) - Lenkung des Frischluftstroms zur Versorgung weiterer Gebiete durch Stellung der Baukörper oder Pflanzungen möglich (++) - Keine Beeinflussung der Frischluftströmungsrichtung durch Baukörper (++)	Frischluftleitbahn (Niederung der Burgdorfer Aue) ist nicht betroffen.	o
Dachform / Neigung / Ausrichtung	Für die Installation von Solaranlagen sind die Südausrichtung und eine Dachneigung von ca. 40 Grad i.d.R. optimal. Bei der gezielten Nutzung solarer Heizungsunterstützung mittels Solarthermie können Dachneigungen bis etwa 60 Grad günstiger sein (bei dann vorwiegender Nutzung in der Heizperiode). Die optimale Dachneigung ist jedoch auch von der Dachausrichtung abhängig, wenn diese stark von Süden abweicht. So kann die aktive Nutzung der Sonnenenergie optimiert werden.	- Ausrichtung Nord (--) - Ausrichtung O / W (-) - Ausrichtung SO / SW (+) - Ausrichtung Süd (++) - Dachneigung 40 (bis 60) Grad (+)	Dachform und Ausrichtung von Vorhabenträger frei wählbar. Photovoltaik durch Änderung NBauO 2021 verpflichtend.	o

Kriterium	Erläuterung	Klassifizierung	Bestand	Bewertung
Verschattung	Zur aktiven und passiven Nutzung von Solarenergie ist Verschattung – insbesondere für Sonnenstände während der Heizperiode – möglichst zu vermeiden oder zu reduzieren.	- Hoch (-) - Mittel (o) - Gering (+)	Keine kleinteilig differenzierten Höhenfestsetzungen. Straßenführung in Ost-West-Richtung reduziert Verschattung für nördliche Flächen	o
Energieversorgungskonzept	Um die Energieversorgung möglichst effizient zu gestalten, sollte ein Energieversorgungskonzept für das jeweilige Baugebiet erarbeitet werden. Hier sind Aussagen zum Einsatz von Primärenergie und zur Nutzung von Erneuerbaren Energien zu machen.	- Energieversorgungskonzept vorhanden (++) - Nutzung erneuerbarer Energien deutlich über dem vorgeschriebenen Standard (++) - Kein Energieversorgungskonzept vorhanden (--)	Wärmeversorgungskonzept wurde erstellt.	++
Grünkonzept / Grünflächenkonzept	Die Grünkonzepte sollen einerseits eine Verschattung der Solargewinnfassaden / Solardächer verhindern (Heizperiode) und gleichzeitig eine Verbesserung des Mikroklimas z.B. durch Beschattung versiegelter Bereiche oder die Schaffung von Wasserflächen sicherstellen (Heizperioden). Mittels eines Grünflächenkonzeptes kann über eine strategische Anlage bzw. Erhalt von Grünflächen das Kleinklima bei Hitze positiv beeinflusst werden.	- Grünkonzept nicht vorhanden (-) - Grünkonzept vorhanden (+) - Grünkonzept vorhanden, das sowohl klimaschützende Aspekte als auch Aspekte der Klimaanpassungsstrategie bzw. des Klimaanpassungskonzepts berücksichtigt (++)	Straßenräume mit nur einzelnen Baumpflanzungen (gemischte Park- und Baumstreifen). Am Rand der Gewerbegebiete Pflanzstreifen für Gehölze. Breite Grünflächen im Süden und Osten mit Gehölzpflanzungen und weiten Wiesenflächen.	+
Versiegelung (Siedlungs- und Verkehrsflächen)	Die Flächen(neu)versiegelung durch Gebäude, Stellplätze, Nebenanlagen und Erschließungsanlagen sollte so gering wie möglich sein, um Aufheizungseffekte zu vermeiden und den	- Anteil der versiegelten Flächen insgesamt über 80 % (--) - Anteil der versiegelten Flächen insgesamt 60-80 % (-)	max. Flächenversiegelung 64,4 %.	-

Kriterium	Erläuterung	Klassifizierung	Bestand	Bewertung
	Niederschlagsabfluss sowie die Regenwasserversickerung zu ermöglichen. Bei bestehender Bebauung fokussiert sich das Thema in erster Linie auf mögliche Entsiegelungen und Vermeidung weiterer Versiegelungen.	• Anteil der versiegelten Flächen insgesamt 40-60 % (+) • Anteil der versiegelten Flächen insgesamt unter 40 % (++) • Mehrfachnutzung von versiegelten Flächen, z.B. gemeinsame Auffahrten, ergänzende Parkflächennutzung (tagsüber Geschäfte, abends Restaurants)		
Wassersensible Stadtentwicklung / Überflutungsschutz	Im Hinblick auf Starkregen und Sturzfluten bietet sich (zusätzlich zu Maßnahmen des Hochwasserrisikomanagements) die Verfolgung einer Strategie der wassersensiblen Stadtentwicklung an. Für eine wassersensible Stadtentwicklung stehen die Belange des natürlichen Wasserhaushalts und des Überflutungsschutzes nebeneinander und können sich in ihrem Maßnahmen ergänzen.	• Reduzierung (+) oder Zunahme (-) von Flächenversiegelung • Nutzung von Dachbegrünung, Straßenbegleitgrün und Bäumen (+) • Offene begrünte Entwässerungsmulden zur langsamen RW-Ableitung (+) • Ortsnahe Retention und Versickerung (+) • Regenwassernutzung durch Bürger (+) • Baulicher Überflutungsschutz am Objekt (+)	• Zunahme Versiegelung • Gehölzpflanzungen auf Baugrundstücken und Verkehrsflächen • Teilweise • 600 m nördlich Plangebiet • Möglich, nicht festgesetzt • Zuständigkeit Vorhabenträger	- + o + o o
Mikroskalige Modellierungen	Planung ist mit Unsicherheiten konfrontiert. Trotz Fortschritten beim Klimamonitoring macht die Bandbreite künftiger Klimaprojektionen die mittel- und langfristige Stadtplanung	• Keine mikroskaligen Modellierungen vorhanden (-) • Mikroskalige Modellierungen nicht erforderlich (o)	Klimaanalyse für Regions- /Stadtgebiet wird zzt. von Region H. erstellt. Ergebnisse	o

Kriterium	Erläuterung	Klassifizierung	Bestand	Bewertung
	schwierig. Klimamodellierungen können als Evidenzbasis für raumplanerische Anpassungsstrategien unter Unsicherheit dienen und als Abwägungsmaterial herangezogen werden. Für besonders kritische und exponierte Bereiche empfiehlt sich die Erstellung von mikroskaligen Modellierungen.	Mikroskalige Modellierungen vorhanden / werden erstellt (+)	konnten noch nicht berücksichtigt werden.	

Schritt 3 kann je nach Ausgangslage lediglich tabellarisch oder mit Hilfe der Anwendung eines mit der Abteilung Stadtplanung und Umwelt abzustimmenden Computermodells bewertet werden. Die Verwendung von Computermodellen empfiehlt sich besonders bei komplexen Planungen. Das Ergebnis der Anwendung des Computermodells ist argumentativ in die tabellarische Auswertung zu integrieren und mit einer Schätzung von ++, +, o, - oder – zu versehen.

Zusammenfassende Bewertung des Planungsschrittes 3 ohne oder mit Computermodell

Plus (Anzahl)	Minus (Anzahl)	Erläuterungen / verbal-argumentative Zusatzbewertung
7	2	
Was ist auf der nächsten Planungsebene zu beachten?		

Schritt 4: Bebauungsplan (Handreichung für die Bauleitplanung)

Schritt 4 enthält eine Auflistung möglicher Festsetzungen. Die Auflistung versteht sich eher als Checkliste, um die Inhalte einer klimaschützenden und klimaangepassten Bauleitplanung auf dieser Planungsebene zu verankern. Eine eigentliche Bewertung findet demnach nicht statt. Stattdessen wird die im B-Plan geplante Festsetzung sowie deren Begründung aufgeführt, um eine eventuelle Berücksichtigung der entsprechenden Festsetzung nachweisen zu können.

Festsetzung	Gesetzliche Grundlage	Ziel, Festsetzungsmöglichkeit, Maßnahme	Geplante Festsetzung und deren Begründung
Festsetzungen zu Art (WA, WR, GE etc.) und Maß (GRZ, GFZ, etc.) der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 ff. BauNVO	Steuerung baulicher Dichte / Begrenzung der Verdichtung, Freiflächen erhalten, neue Freiflächen schaffen; Versiegelung beschränken	erfolgt
		Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen und damit auch des Verhältnisses zwischen bebauten und unbebauten Flächen / Grünflächenanteil	erfolgt
Festsetzungen zur Erdgeschossbodenhöhe und der Straßenoberkanten	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO	Maßnahmen zum Überflutungsschutz (z.B. (textliche) Festsetzung von Sockelhöhen)	nicht erforderlich, Zuständigkeit Vorhabenträger
Festsetzen der Bauweise, der überbaubaren und der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (in Form von Baulinien und Baugrenzen) sowie der Stellung der baulichen Anlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2-3 BauGB, konkretisiert durch §§ 22 und 23 BauNVO	Gebäude so ausrichten, dass Frischluftkorridore erhalten bleiben	Frischluftleitbahn (Niederung der Burgdorfer Aue) ist nicht betroffen.
		Optimierte Ausrichtung und geringe gegenseitige Verschattung, Kompaktheit; Gebäudeausrichtung zur optimalen Nutzung der Sonnenenergie	Straßenführung in Ost-West-Richtung reduziert Verschattung für nördliche Flächen. Kleinteilig differenzierte Festsetzungen nicht vorgesehen.
Festsetzen von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB	Erhalt bzw. Schaffung von Freiflächen; Berücksichtigung von Luftleit- und Abflussbahnen; Versiegelung beschränken	nicht vorgesehen

Festsetzung	Gesetzliche Grundlage	Ziel, Festsetzungsmöglichkeit, Maßnahme	Geplante Festsetzung und deren Begründung
		Vermeidung von Verschattungen	
Festsetzungen für CO ₂ -sparende Energieversorgungskonzepte	§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 13 und 21 BauGB	Energieeinsparung, Begrenzung von Schadstoffen auf lokaler Ebene	keine Festsetzung, aber vertragliche Regelung vorgesehen
Festsetzen von Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB	Schaffung von Niederschlagszwischen speichern und Notwasserwegen für Starkregenereignisse	nicht vorgesehen, zentrale Versickerungseinrichtungen in B-Plan 0-78 geregelt
Festsetzen von öffentlichen und privaten Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB	Erhalt bzw. Schaffung von Grünflächen; „Durchgrünung“ von Siedlungen; Beeinflussung des Stadtklimas	ja, öffentliche Grünflächen
Festsetzen von Wasserflächen sowie Flächen für die Wasserwirtschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB	Nachrichtliche Übernahme von im Regionalplan dargestellten Vorrang- und Vorbehaltsgebieten für die Trinkwassergewinnung; Regelung des Wasserabflusses; technische Maßnahmen zur Niederschlagsrückhaltung wie bspw. Rückhaltebecken, Deiche und Dämme	nicht vorgesehen Vorranggebiet Trinkwassergewinnung (RROP) aber berücksichtigt
Festsetzen von Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB	Festsetzen von dezentralen Systemen, z.B. der Mulden- oder Grabenentwässerung (in Kombination mit Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 14-15 BauGB); textliche Festsetzungen zur waserdurchlässigen Gestaltung (z.B. zur Mächtigkeit des Bodenmaterials von Gärten bzw. zur	Nicht möglich, Niederschlagswasser wird aus Gründen des Trinkwasserschutzes i.d.R. abgeleitet. Nur ausnahmsweise Versickerung auf den Grundstücken. Festsetzung bzw. ÖBV zur waserdurchlässigen Stellplatzbefestigungen (Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster) verworfen wg.

Festsetzung	Gesetzliche Grundlage	Ziel, Festsetzungsmöglichkeit, Maßnahme	Geplante Festsetzung und deren Begründung
		Wasserdurchlässigkeit von Zufahrten, Terrassen oder Stellplätzen)	Lage in Trinkwassergewinnungsgebiet. (Reinigungsleistung Oberboden in den Fugen nicht dauerhaft gesichert.)
Festsetzen von mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastende Flächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB	Schaffung von Notwasserwegen	nicht vorgesehen
Verbot der Verwendung bestimmter Heizstoffe	§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB	Luftreinhaltung	Vertragliche Regelung vorgesehen (keine Verwendung fossiler Brennstoffe)
Festsetzungen zum Einsatz erneuerbarer Energien	§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB	Einsatz erneuerbarer Energien, Begrenzung von Schadstoffen auf lokaler Ebene	Photovoltaik durch Änderung NBauO 2021 verpflichtend, keine weiteren Festsetzungen vorgesehen
Festsetzen von Schutzflächen, die von Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB	Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen wie z.B. Schutzstreifen zum Schutz vor Überflutungen bei Starkregenereignissen	nicht erforderlich, keine besondere Betroffenheit bzgl. Starkregen zu erkennen
Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen etc. für einzelne Flächen oder Teile baulicher Anlagen festsetzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB	Festsetzen von Dach- und Fassadenbegrünungen zur Verbesserung des Kleinklimas; Erhalt und Neuanpflanzung von Bäumen zur Verbesserung des Kleinklimas	Gehölzanpflanzungen festgesetzt, Dach- oder Fassadenbegrünung nicht, ÖBV zum Schottergartenausschluss.
Festsetzen, dass Stellplätze und Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur unter der Geländeoberfläche hergestellt oder dass sie auf den	§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 4 BauNVO oder § 23 Abs. 5 BauNVO	Versiegelung beschränken	nicht vorgesehen

Festsetzung	Gesetzliche Grundlage	Ziel, Festsetzungsmöglichkeit, Maßnahme	Geplante Festsetzung und deren Begründung
nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht hergestellt werden dürfen			
Festsetzung zu Dachform, Dachneigung etc.	§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 NBauO	Nutzung der Dachflächen für Solarenergie optimieren	nicht vorgesehen
Nachrichtliche Übernahme von festgesetzten Überschwemmungsgebieten gem. § 76 Abs. 2 WHG	§ 9 Abs. 6a BauGB	Maßnahmen zur Flächenvorsorge durch Kennzeichnung von Überschwemmungsgebieten bzw. überschwemmungsgefährdeten Gebieten	nicht erforderlich
Zulässige Anlagen für erneuerbare Energien ergeben sich aus den Baugebietsvorschriften der BauNVO. Eventuell sind Ausnahmen zugelassen (oder Zulassung als Nebenanlage)	§§ 1-11 und § 14 BauNVO	Einsatz erneuerbarer Energien ermöglichen	keine speziellen Regelungen vorgesehen

In Abstimmung mit der Abteilung Stadtplanung und Umwelt ist auf Grundlage eines abzustimmenden Tools eine CO₂-Bilanz für das Plangebiet zu erstellen. -----nicht erfolgt

Zusammenfassende Bewertung des Planungsschrittes 4

Erläuterungen	Erläuterungen / verbal-argumentative Zusatzbewertung
Was ist auf der nächsten Planungsebene zu beachten, welche vertraglichen Regelungen sollten getroffen werden? Auflagen zur Wärmeversorgung ohne fossile Energie in den Grundstückskaufverträgen. Erhöhte Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden in den Grundstückskaufverträgen.	

Schritt 5: Vertragliche Regelungen

Art des Vertrages	Ja	Nein
Erschließungsvertrag		X
Durchführungsvertrag (i.V.m. einem vorhabenbezogenen Bebauungsplans)		X
Privatrechtliche Regelungen		X
Kaufvertrag	X	
Städtebaulicher Vertrag	X	
- Maßnahmenverträge - Bauplanungsverträge - Baureifmachungsverträge		X
Zielbindungsverträge / Realisierungsverträge	X	
Folgekostenverträge		X

Art des Vertrags	Ziel	Vereinbarung (Beispiele)	Prüfung
Zielbindungsvertrag	Realisierung baulicher Standards	- Bauliche Standards über GEG hinaus - Anforderungen an den Jahresheizwärmebedarf Ist noch zu entscheiden, s. BV 2022 0203 bzgl. Hinweis H.3, Satz 2	Ja / Nein Ja / Nein
	Effiziente Energieversorgung	- Vorgabe bestimmter Heizungsanlagen (z.B. Brennwerttechnik bei bestehender Gasversorgung) keine fossilen Energieträger - Anschluss- und Benutzungspflichten für Fern- oder Nahwärmeeinrichtungen - Versorgungsflächen sichern - Versorgungstechnische Faktoren: Festlegung zentrale / dezentrale Wärmeversorgung (Nah-/Fernwärme oder Gebäudeversorgung) Festlegung Wahl des Energieträgers Effiziente Speicherung und Verteilung der Wärme	Ja Nein Nein Nein Ja Nein

Art des Vertrags	Ziel	Vereinbarung (Beispiele)	Prüfung
	Nutzung erneuerbarer Energien	• Verpflichtung zu aktiver Solarenergienutzung • Anforderungen an den Jahres-Primärenergiebedarf in Bezug zum GEG Ist noch zu entscheiden, s. BV 2022 0203 bzgl. Hinweis H.3, Satz 2	Nein Ja / Nein
	Verfahren	• Bindung an die Ziele eines Energiekonzeptes (sofern eines vorliegt) • Bindung an ein Verfahren zur Überprüfung der Standards (Qualitätssicherung) • Vertragsstrafen bei Abweichungen	Ja Ja Ja
Maßnahmenvertrag (Bauplanungsvertrag) nicht relevant, Stadt plant ohne Investor	Erstellung von mikroskalierten Klimamodellen	• Einforderung von Klimaanalysen (Ist-Zustand und Modellierung) durch Dritte zur Verdeutlichung abwägungsrechtlicher Belange	Ja / Nein
	Schaffung von Retentionsraum	• Regelungen zur Gestaltung von Außenflächen zur Vergrößerung des Retentionsraums über die gesetzlich vorgeschriebenen Abstände hinaus	Ja / Nein
	Reduzierung des finanziellen Pflegeaufwands von Grünflächen	• Zur Beurteilung der langfristigen Umweltschäden mit ihren Eintrittswahrscheinlichkeiten kann auch die Ermittlung und Bewertung von möglichen Ereignissen wie Starkregen gehören	Ja / Nein
Zielbindungsverträge	Klimaangepasste Grundstücksnutzung	• Beschränkung der städtebaulichen Dichten (vor allem in Gebieten des unbeplanten Innenbereiches) • Veräußerungsbeschränkungen oder Nutzungsverpflichtungen für private Grünflächen oder Retentionsräume • Berücksichtigung von Klimafolgen bei der Gestaltung der Erschließungsanlagen (bspw. klimaangepasste Pflanzlisten, Hochbordanlagen oder Verschattungselemente in öffentlichen Anlagen) • Bewirtschaftung des Regenwassers	Nein Nein Nein Nein
	Berücksichtigung klimatischer Wirkungen im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsregelung	• Verwendung von Ausgleichszahlungen in Ökokonten zur Herstellung von Grünflächen • Rückbau von baulichen Anlagen oder Entsiegelung als Voraussetzung für Neubauvorhaben	Nein Nein

Art des Vertrags	Ziel	Vereinbarung (Beispiele)	Prüfung
	Realisierung baulicher Standards	• Erhöhung der Rückstrahlungseffekte (Albedo) durch helle Fassadengestaltung • Fassaden- und Dachbegrünung • Sicherung der Luftzirkulation durch Gebäudeöffnungen (Hofeinfahrten) • Gestaltungselemente zur Verschattung (Vordächer, Balkone, Sonnensegel, Fensterläden, Vertikallamellen)	Nein Nein Nein Nein
	Stellplatzkonzepte	• Gestaltung der Tiefgaragendächer sowie die Anlage von Stellplätzen in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise	Nein
Folgekostenverträge	Reduzierung der Kosten für Klimaanpassung	• Bereitstellung von Grundstücken Dritter für den Hochwasserschutz • Errichtung von Erschließungsstraßen mit baulichen Vorkehrungen gegenüber Extremwetterereignissen • Ausgleichszahlung für erhöhte Kosten zur Erhaltung kritischer Infrastruktur	Nein Nein Nein
Durchführungsvertrag nicht relevant, kein B-Plan nach § 12 BauGB	Freiflächengestaltung	• Spezifisches Pflanzgebot (Dach- und Fassadenbegrünungen, Grünflächen, Bäume, Sträucher und Hecken) • Vorschreiben wasserdurchlässiger Bodenbeläge (Entsiegelung)	Ja / Nein Ja / Nein
Privatrechtliche Regelungen	Realisierung objektbezogener Anpassungsmaßnahmen	• In Grundstückskaufverträgen können Vereinbarungen über Maßnahmen der objektbezogenen Klimaanpassung getroffen werden	Ja
	Einschränkung von mit Klimaanpassung in Konflikt stehenden Nutzungen	• Zukünftig evtl. konfliktträchtige Flächennutzungen können über das Erbbaurecht zeitlich begrenzt werden	Nein

Zusammenfassende Bewertung des Planungsschrittes 4

Erläuterungen	Erläuterungen / verbal-argumentative Zusatzbewertung
Was ist auf der nächsten Planungsebene zu beachten? Auflagen zur Wärmeversorgung ohne fossile Energie in den Grundstückskaufverträgen. Erhöhte Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden in den Grundstückskaufverträgen	

Schritt 6: Umsetzung

Ob und welche informellen Maßnahmen zusätzlich zu Festsetzungen / vertraglichen Regelungen ergriffen werden sollen, ist noch zu klären.

Planungsphase	Ziel	Maßnahme
Vorfeld	Schulung / Information Hilfestellungen für Architekten / Bauherren / Investoren	• Seminare • Handreichungen (z.B. Klima-Check) s. M 2020 1164 Informationspapier Abwägung Klimaschutz in der Bauleitplanung • Beratung
Planung	Unterstützung des Planungsprozesses Beratung / Bereitstellung von Informationen	• Wettbewerb / Workshop • Bürgerbeteiligung • Feste Ansprechpartner in der Verwaltung
Umsetzung der Planung	Überwachung Einhaltung des Planungsrechts / städtebaulicher Vertrag Erfolgskontrolle	• Baustellenbegehung • Monitoring