



Stadt Sarstedt

**Bebauungsplan Nr. 11
„Am Dorfe“
im Ortsteil Heisede**

BEGRÜNDUNG

Fassung: Entwurf – 15.04.2019

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Bearbeitung:

 H&P Ingenieure
Laatzen / Soltau

INHALTSVERZEICHNIS

Seite

<u>Teil A:</u>	4
1 Rechtsgrundlagen	4
2 Einleitung / Planungserfordernis	4
2.1 Städtebauliches Konzept	4
2.2 Allg. Ziele und Zwecke / voraussichtliche Auswirkungen der Planung	7
2.3 Bedarfsnachweis	7
2.4 Standortwahl / Alternativstandorte	10
3 Übergeordnete Planungsvorgaben	10
3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	10
3.2 Bestehende Bebauungspläne in der Umgebung	11
3.3 Raumordnerische Vorgaben	11
3.4 Belange benachbarter Gemeinden	13
3.5 Sonstige Planungen und Rahmenbedingungen	13
4 Umfang und Erfordernis der Festsetzungen	14
4.1 Beschreibung / Lage des Geltungsbereiches und seiner Umgebung	14
4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung	15
4.2.1 Art der baulichen Nutzung	15
4.2.2 Maß der baulichen Nutzung	18
5 Erschließung / Ver- und Entsorgung	19
5.1 Verkehrserschließung	19
5.2 Sonstige Ver- und Entsorgung / Löschwasser	20
6 Fachplanungen / Gutachten	20
6.1 Immissionsschutz	20
6.1.1 Verkehrsbedingte Immissionen	21
6.1.2 Schießlärm	22
6.1.3 Gewerbelärm	23
6.1.4 Zusammenfassende Beurteilung	23
6.2 Bodengutachten / Regenentwässerung	24
6.3 Artenschutz	25
7 Grünordnung und Kompensation	26
7.1 Grünordnung	26
7.2 Kompensation	26
8 Städtebauliche Werte	29
9 Umsetzung der Planung / Hinweise für die folgenden Planungen	29
<u>Teil B:</u>	31
10 Umweltbericht	31
10.1 Inhalte und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes	31

10.2	Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplänen	31
10.3	Basisszenario / Nichtdurchführung der Planung	33
10.4	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	33
10.5	Schutzgut Boden gemäß Checkliste LABO	37
10.6	Prüfkriterien gem. Anlage 1 2 b aa bis hh zum BauGB	39
10.7	Artenschutzrechtliche Belange	40
10.8	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	41
10.9	Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung	41
10.10	Bilanzierung	42
10.11	Kompensation	43
10.12	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	43
10.13	Technische Verfahren, Regelwerke, Kenntnislücken	44
10.14	Überwachung	44
10.15	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	45
10.16	Quellenangaben:	46
Teil C:		47
11	Abwägung und Beschlussfassung	47

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Bebauungskonzept Westteil, ohne Maßstab – H&P Ingenieure GbR, Laatzen...	6
Abbildung 2:	Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Sarstedt (unmaßstäblich, Plangebiet markiert)	10
Abbildung 3:	B-Plan Nr. 4 „Koldinger Weg“ im OT Heisede	11
Abbildung 4:	Übersicht Lage des Plangebietes (unmaßstäblich)	14
Abbildung 5:	Blick von der Marienburger Straße nach Norden	15
Abbildung 6:	Visualisierung Anbau Schießstand – idealisierte Darstellung	22
Abbildung 7:	Verortung ext. Kompensationsfläche, ohne Maßstab	28
Abbildung 8:	Foto Schießstand - Gewerbehalle	30
Abbildung 9:	Schutzgebiete in der Umgebung des Plangebietes	32

Anlagen

- Anlage 1: Schalltechnisches Gutachten zum geplanten Baugebiet in Heisede - Bonk-Maire-Hoppmann GbR, Garbsen, 06118/II, 18.03.2019
- Anlage 2: Faunistische Erfassungen im Rahmen der Erstellung eines B-Planes für ein Baugebiet am westlichen Rand von Heisede in der Stadt Sarstedt im Jahr 2017 – Abia GbR, Neustadt, 10.11.2017
- Anlage 3: Erschließung Baugebiet „Im Dorfe“ Heisede - Regenwasserkonzept, Büro IPP, Pabsch und Partner, Hildesheim, 5139-17, November 2017
- Anlage 4: Erschließung Baugebiet „Am Dorfe“ in Heisede - Geotechnischer Bericht nach DIN 4020; Büro Dr. Röhrs & Herrmann, Hildesheim, 1125-001, vom 09.05.2017

Teil A:

1 Rechtsgrundlagen

Der vorliegende Bebauungsplan (B-Plan) wird aufgrund folgender Rechtsvorschriften aufgestellt:

- Baugesetzbuch, BauGB, in Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
- Baunutzungsverordnung, BauNVO, in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I. S. 1057).

2 Einleitung / Planungserfordernis

Das hier gegenständliche, ca. 2,1 ha große, Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand des Ortsteils Heisede und wird im rechtswirksamen Flächennutzungsplan vollständig als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Das Plangebiet umfasst im Ostteil auf ca. 0,61 ha eine Bestandsnutzung, bestehend aus Gewerbe, ca. 0,5 ha, und einem Kleinkaliber-Schießstand, ca. 0,11 ha. Der Westteil umfasst eine ca. 1,49 ha große Ackerfläche, gänzlich frei von Gehölzen oder sonstigen Strukturen.

Entsprechend der Darstellungen im Flächennutzungsplan möchte die Stadt Sarstedt im Plangebiet das für dörfliche Ortslagen, wie auch Heisede, typische Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe weiter entwickeln. Dabei sollen die Bestandsnutzungen gesichert und mittels geeigneter Festsetzungen umfeldgerecht fortgeschrieben werden, um für künftige Bauvorhaben Investitionssicherheit zu gewährleisten.

Konkret sollen für den vor Ort ansässigen Gewerbebetrieb Erweiterungsmöglichkeiten geschaffen werden, um den Verbleib des Betriebs am Standort zu befördern. Unbenommen dessen und darüber hinausgehend soll für den verkehrsgünstig, unweit der Stadtbahnhaltestelle, gelegenen Standort eine weitergehende Spanne an Nutzungsmöglichkeiten aufgezeigt werden, um einem langfristigeren Planungshorizont, losgelöst von der Bestandsnutzung, gerecht zu werden. Bis dato besteht für diesen Bereich kein Bebauungsplan. Der Westteil soll einer erstmaligen Bebauung zugeführt werden.

2.1 Städtebauliches Konzept

Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage im Ortskern von Heisede ist geplant, im Plangebiet künftig sowohl Wohnnutzungen als auch gewerbliche Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, unterzubringen.

Anlass der Planung ist dabei die Verfügbarkeit der westlich im Plangebiet gelegenen Ackerfläche. Zudem ergibt sich ein Regelungserfordernis angesichts der den östlichen Gebietsteil prägenden gewerblichen Gewerbenutzung (Gerüstbaufirma), deren eingeschränkte Entwicklungsmöglichkeiten Handlungsbedarf erkennen lassen. Die Ackerfläche bietet am vorliegenden Standort hervorragende Entwicklungsmöglichkeiten, um den Ortskern von Heisede mit einer vielfältigen Nutzungsmischung zu stärken. Kein konkretes Planungserfordernis gegeben ist hingegen bei den an die Marienburger Straße angrenzenden Wohngrundstücken (Hausnummern 2 bis 10), ebenso wenig bei dem Hotel und Restaurationsbetrieb (Heiseder

Straße Nr. 25): Die entsprechenden, noch im Vorentwurf enthaltenen, Flurstücke werden aus dem Planentwurf herausgenommen.

Mittig im Geltungsbereich, am Koldinger Weg, liegt der Schießstand des Schützenvereins Heisede (KKS v. 1928), der einen fingerartigen Einschnitt in das Plangebiet darstellt. Der Bestandserhalt dieses Schießstandes ist ausdrückliches Planungsziel. Der Schützenverein mit seinem Schießstand und Vereinsheim am vorliegenden, in die Ortslage integrierten, auch fußläufig gut erreichbaren, Standort ist elementarer Bestandteil des Vereins- und Ortslebens in Heisede.

Aktuell grenzt der Schießstand im Westen an Ackerfläche und im Osten an die o.g. Gewerbenutzung. Der Vereinsbetrieb des Schießstandes bedurfte daher bisher keiner weiteren lärmtechnischen Regelungen. Die Wohnnutzung nördlich des Koldinger Weges ist hinreichend weit entfernt.

Für die Planung bedeutet das, dass eine im Rahmen der Mischgebietsfestsetzung zulässige, an den Schießstand heranrückende Wohnnutzung geschützt werden muss, um einen uneingeschränkten Schießbetrieb zu gewährleisten. Gleiches gilt im Grundsatz auch für gewerbliche Nutzungen, soweit diese schutzbedürftig sind (Büros etc.), mit dem Unterschied, dass deren Nutzung sich i.d.R. auf den Tageszeitraum beschränkt.

Mit Blick auf die Lage und Orientierung des Plangebietes in Richtung Heiseder Straße, K 516, und Stadtbahn (Haltestelle Marienburger Straße in unmittelbarer Nähe), drängt sich für den östlichen Teil des Plangebietes, Teilbaugebiet MI 3, auch künftig eine gewerbliche Nutzung auf, entweder unter – auch räumlicher – Weiterentwicklung der Bestandsnutzung oder auch, unabhängig von der Bestandsnutzung, kleinteiliger als bisher, mit einem stärkeren Schwerpunkt auf Versorgung, Handwerk, Einzelhandel u.ä. Eine solche Nutzung ist - wie bisher –unempfindlicher gegenüber dem Schießstand. Für den östlichen Teil des Plangebietes, schließt der Bebauungsplanentwurf daher Wohnnutzung aus und schafft südlich des Schießstandes Flächen zur Erweiterung des gewerblichen Schwerpunktes.

Mit Blick auf die primär gewerbliche Prägung im Bestandsgebiet, die wie beschrieben beibehalten werden soll, ist vorgesehen, im Westteil vornehmlich Wohnnutzungen zu etablieren. Dies gilt insbesondere, da in Heisede in erheblichem Maße eine Unterversorgung existiert, sowohl in Bezug auf Eigentum wie auch im Mietwohnungsbereich. Dies kommt im westlichen und nordwestlichen Teilbaugebiet MI 1 zum Ausdruck, indem dort konsequenterweise Gewerbe ausgeschlossen wird. Der Bebauungsplan soll im Westteil vor allem die Nachfrage nach freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern bedienen, die Zielgruppe Mietwohnungsbau jedoch im Auge behalten.

Der mittlere und südwestliche Teil MI 2 ist als Übergangsbereich in unmittelbarer Zuordnung zur neuen Planstraße geeignet, eine Nutzungsmischung im Sinne § 6 BauNVO, d.h. sowohl mit wohnbaulichem als auch gewerblichem Schwerpunkt, aufzunehmen.

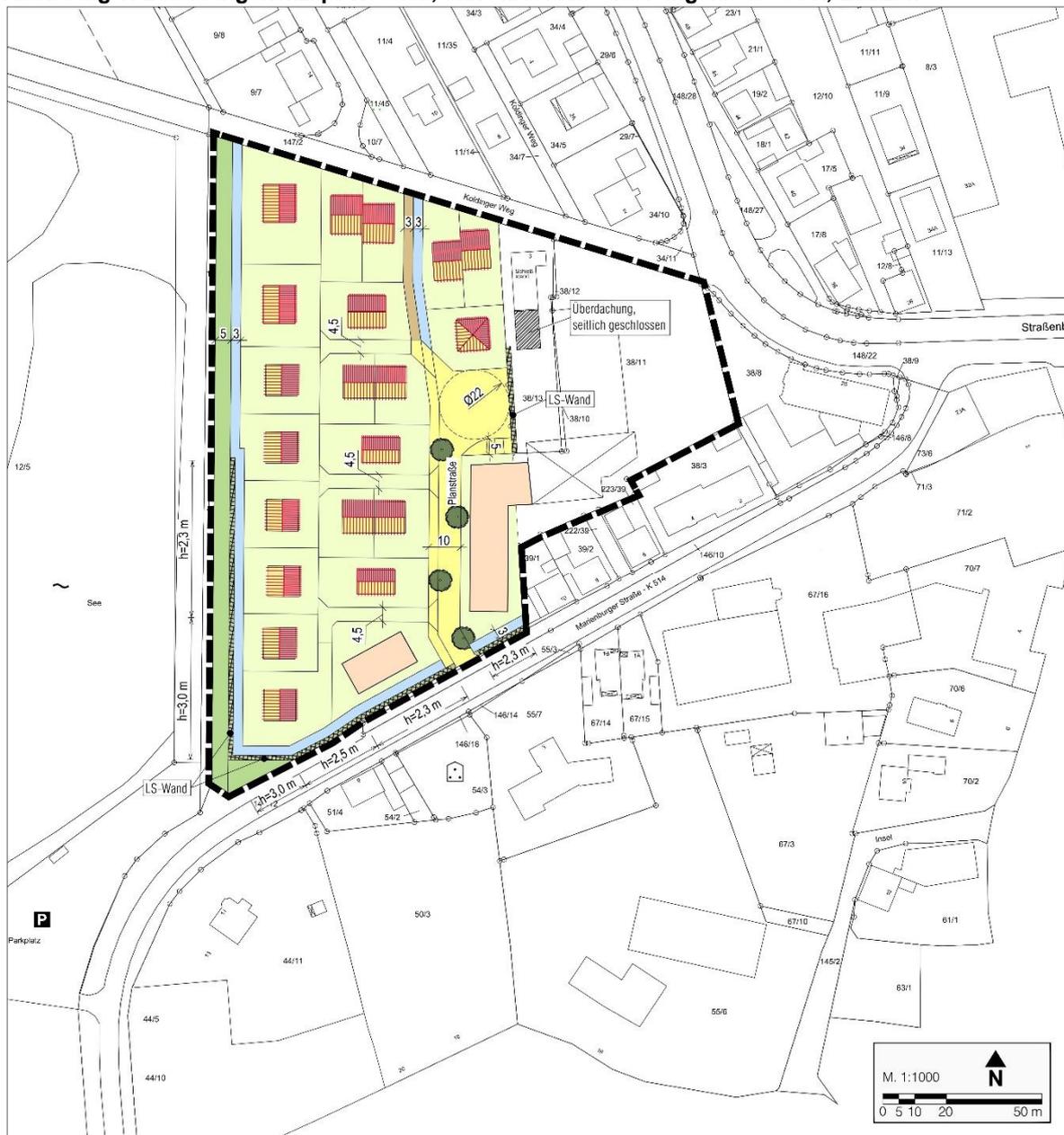
Am Standort soll eine städtebaulich begründete Abrundung des Ortsrandes im Westen von Heisede erfolgen. Für eine sich aufdrängende, beim Blick in den Flächennutzungsplan sich gleichsam als große Baulücke darstellende, Entwicklungsfläche sollen standortgerechte, zeitgemäße, marktgerechte bauliche Vorhaben ermöglicht werden, um die Entwicklung Heisedes zu befördern. Insgesamt sollen einerseits die gewerblichen Entwicklungsvoraussetzungen verbessert werden, andererseits für junge Familien attraktives Bauland geschaffen werden, um deren Abwanderung zu verhindern.

Hingewiesen werden soll bereits an dieser Stelle darauf, dass dem Erschließungsträger bereits eine Nachfragerliste vorliegt, die die voraussichtliche Anzahl an Bauplätzen um das Doppelte übersteigt. Im Übrigen wird auf den Abschnitt 2.3 „Bedarfsnachweis“ verwiesen.

Die Erschließung der bisher unbebauten Flächen ist primär von Süden aus vorgesehen, um Beeinträchtigungen im Bereich des Koldinger Weges zu minimieren und damit auch die nicht unproblematische Einmündungssituation Koldinger Weg / Heiseder Straße zu umgehen. Lediglich die unmittelbar an den Koldinger Weg angrenzenden Grundstücke werden von diesem aus erschlossen.

Der folgenden Abbildung ist ein exemplarisches Bebauungskonzept für den Westteil zu entnehmen.

Abbildung 1: Bebauungskonzept Westteil, ohne Maßstab – H&P Ingenieure GbR, Laatzten



2.2 Allg. Ziele und Zwecke / voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Ziele und Zwecke

Die im vorhergehenden Abschnitt genannten allgemeinen konzeptionellen Leitlinien werden konkretisiert bzw. ergänzt durch folgende Ziele:

- Schaffung von Bauland in Heisede zur Deckung primär des örtlichen Bedarfs (Eigenentwicklung),
- Zulassung maßstabsgerechter Bauformen in Anlehnung an die umgebende Bebauung,
- Weiterentwicklung des Bestandsgebietes durch Schaffung eindeutiger planungsrechtlicher Zulässigkeitsvoraussetzungen für künftige Vorhaben,
- Gewährleistung einer gemischt-dörflichen Nutzungsstruktur im Gesamtgebiet,
- Reduzierung der Aufwendungen für die verkehrliche Erschließung - Anbindung des Neubaugebietes an die dafür geeignete Kreisstraße K 514,
- vollumfängliche Berücksichtigung der Belange des Schützenvereins - uneingeschränkte Bestandssicherung der Schießanlage im Geltungsbereich,
- vollumfängliche Berücksichtigung der Belange eines im Gebiet ansässigen Gewerbebetriebes,
- Berücksichtigung der standortbezogenen Gegebenheiten betreffs der Konzeption der Oberflächenentwässerung – insbesondere kein Eingriff in den Grabenverlauf am Westrand des Plangebietes und dessen hydraulische Funktion.

Auswirkungen

Im Ergebnis lässt die Planänderung folgende Auswirkungen erwarten:

- erhebliche Aufwendungen zum Lärmschutz, sowohl aktiv als auch passiv,
- Umsetzung einer konkreten Regenwasserkonzeption, nicht nur im öffentlichen Straßenraum, sondern auch für die künftigen Neubaugrundstücke,
- Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschafts- bzw. Ortsbild, letzteres vor allem infolge erforderlicher Lärmschutzwände,
- Geringfügig erhöhtes Verkehrsaufkommen auf der K 514, Marienburger Straße.

2.3 Bedarfsnachweis

Nach § 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB sollen landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang für andere Nutzungsarten vorgesehen werden. Gemäß § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB wird der planenden Gemeinde eine besondere Begründung bei der Inanspruchnahme u.a. von landwirtschaftlich genutzten Flächen abverlangt. Dies korreliert mit § 1 Abs. 5 Satz 3, welcher die Innenentwicklung als ein Ziel der Bauleitplanung aufführt.

M.a.W.: Die Inanspruchnahme von Ackerfläche, wie im vorliegenden Fall, verlangt zunächst

a) eine Darlegung der grundsätzlichen, primär wohnbaulichen, Entwicklungsmöglichkeiten an Wohnbauland für den Ortsteil Heisede. Unbenommen der gemäß vorliegender Interessenlisten (sowohl bei der Stadt als auch beim Projektträger) vorhandenen Nachfrage ist dabei die raumordnerische Einstufung Heisedes maßgeblich, wonach eine Wohnbaulandentwicklung nur im Rahmen der Eigenentwicklung zulässig ist. In diesem Kontext maßgeblich ist die

Beurteilung der Wohnbaulandverfügbarkeit über die letzten Jahre, sprich die Frage, inwiefern die sich aus der Eigenentwicklung ergebende Bedarf abgedeckt wurde und ob sich rückwirkend eine Nachfrage gleichsam aufgestaut hat, deren Befriedigung nunmehr eine entsprechend große Entwicklungsfläche rechtfertigt.

Auf dieser Grundlage muss angesichts der Ackerflächeninanspruchnahme eine besonders tief gehende Auseinandersetzung erfolgen

b) mit der Frage alternativer Baulandschaffung im Innenbereich (Baulücken, innerörtliche Freiflächen, Hinterliegerbebauung),

c) mit vorhandenen Baulandpotentialen, die bereits bauleitplanerisch gesichert sind (vorhandene, noch nicht vollständig bebaute Baugebiete),

d) mit möglichen Flächenalternativen und deren Eignung, womöglich bei weniger starker Ackerflächeninanspruchnahme.

Zu a):

Der Ortsteil Heisede der Stadt Sarstedt hat mit Stand vom 01.01.2018 1.069 Einwohner. Das letzte Wohngebiet wurde 1996, sprich vor über 20 Jahren, entwickelt. Die laut RROP zulässige Eigenentwicklung geht von 2 Wohneinheiten p.a. aus. Rechnerisch wären somit über 40 Wohneinheiten möglich, was jedoch aus Sicht der Stadt Sarstedt für Heisede unverträglich wäre. Die jetzt angedachte Entwicklung von gut 20 Wohneinheiten stellt sich aus Sicht der Stadt Sarstedt jedoch als standortgerecht dar und berücksichtigt neben der Eigenentwicklung unter Bezug auf das RROP vor allem die im Vergleich zum restlichen Landkreis Hildesheim sehr dynamische Entwicklung von Sarstedt, begründet insbesondere in der Nähe zur Region Hannover (Stadtbahnanschluss – auch in Heisede). Diese wird in den wenig differenzierten Ansätzen des RROP aus Sicht der Stadt Sarstedt nämlich eindeutig zu wenig gewürdigt.

Zu b):

Im Ortsteil Heisede existieren Baulücken und Potentiale zur innerörtlichen Verdichtung, etwa durch vereinzelte Hinterliegerbebauung. Diese Optionen einer wohnbaulichen Weiterentwicklung existieren seit Jahrzehnten. Regelmäßig kommt es auch zu einer entsprechenden Bebauung. Dies geschieht in aller Regel, indem der seit Langem für die Fläche vorgesehene Interessent / Abnehmer nunmehr zum Zuge kommt. Insofern entspricht dies einer typischen Befriedigung des Eigenbedarfs aus dem Ort heraus. Die sich daraus ergebende Entwicklung im Einwohnerbereich spiegelt sich seit Jahrzehnten in der entsprechenden Statistik wieder. Zu beantworten ist die Frage, ob die Stadt Sarstedt z.B. über Maßnahmen der Bauleitplanung weitere Anreize schaffen kann, die innerörtlichen Potentiale zu erweitern und einem größeren Kreis von Interessenten gegenüber zu öffnen, und zwar in einem bedarfsgerechten Umfang. Nur wenn das der Fall ist, kann auf die Inanspruchnahme von Freiflächen, z.B. Ackerflächen, verzichtet oder diese maßgeblich reduziert werden.

Aus Sicht der Stadt Sarstedt ist das jedoch nicht möglich, weil die Grundstücksverfügbarkeit derzeit von den jeweiligen Grundstückseigentümern nicht angedacht ist. Planungsrechtlich hat die Stadt bereits die notwendigen Voraussetzungen für eine Bebauung geschaffen bzw. diese liegen bereits vor.

Zu c):

Aus dem Jahr 2015 liegt die „Untersuchung zur Neuausweisung von Wohnbauflächen“ der Stadt Sarstedt vor, Verfasser Büro Keller, Hannover, in der auch der Ortsteil Heisede betrachtet wird: Dort wird ausgeführt, dass die Emissionen der Verkehrswege westlich von Heisede bisher dazu geführt haben, „dass eine Bebauung in einem vorgesehenen Neubaugebiet zwischen Koldinger Weg und Marienburger Straße nicht in immissionsschutzrechtlich befriedigender Weise realisiert werden konnte“. Büro Keller führt das hier in Rede stehende Plangebiet als erste der möglichen Entwicklungsflächen an und weist darauf hin, dass es be-

reits vor mehreren Jahren Bemühungen zur Realisierung von Wohnen am Standort gegeben hat.

Darüber hinaus führt Büro Keller eine unbebaute Wohnbaufläche südlich der Nordstraße an, die im Flächennutzungsplan dargestellt ist. Hierbei handelt es sich um eine innerörtliche Grünlandfläche, die in der mittleren westlichen Hälfte sowie entlang der Ränder mit teils markanten Gehölzen bestanden ist. Die Fläche ist vergleichsweise klein (ca. 1 ha). Die Erschließung wird primär von Südwesten über eine von der Heiseder Straße abgehende Stichstraße, unter Querung der Stadtbahnstrecke, erfolgen. Unmittelbar nördlich des Gebietes liegt der Heiseder Sportplatz.

Richtig ist, dass mit der Inanspruchnahme dieser Fläche keine Verluste landwirtschaftlicher Nutzflächen einhergehen. Allerdings steht dem gegenüber der Verlust von Grünland- und Gehölzstrukturen, deren landschaftsökologischer Wert höher zu bewerten ist als derjenige intensiv genutzter Ackerflächen. Etwaige artenschutzrechtliche Fragestellungen seien hier nur am Rande erwähnt. Wichtig ist für die Stadt Sarstedt, dass die Ausnutzung des Sportplatzes Heisede uneingeschränkt weiterhin möglich ist. Dabei besteht in der Bewertung möglicher Auswirkungen und Ansprüche ein Unterschied zwischen einer über Jahrzehnte gewachsenen Situation und einem Heranrücken von Neubebauung, die als Allgemeines Wohngebiet, vgl. Vorgabe FNP, einen entsprechenden Schutzanspruch hätte.

Im Abgleich beider Entwicklungsflächen anerkennt die Stadt Sarstedt die Schonung landwirtschaftlicher Flächen an der Nordstraße gegenüber der Entwicklung an der Marienburger Straße. Aber unter Berücksichtigung der zwischenzeitlich erfolgten Lösung der Lärmschutzproblematik, der problemlosen Erschließung und der Option, auch die dortigen Bestandsnutzungen zukunftsfähig aufzustellen, betrachtet die Stadt den Standort Marienburger Straße / Koldinger Weg als Vorzugsstandort. Dabei sieht sie landschaftsökologische Aspekte als gegenüber landwirtschaftlichen Belangen gleichwertig an, zumal gemäß Aussage betroffener Landwirte die in Rede stehende Planungsfläche aufgrund ihrer geringen Größe und verinselten Lage am westlichen Ortsrand ohnehin nur mit erhöhtem Aufwand beackert werden könne und der Verlust der Fläche wirtschaftliche verkräftbar sei.

Letztendlich gilt es zu berücksichtigen, und dies kommt in der Beurteilung durch die örtliche Landwirtschaft bereits zum Ausdruck, dass die Fläche zwar in Ortsrandlage, als Freifläche jedoch verinselt zwischen dreiseitiger Bebauung und einer Angelteichfläche liegt. Unbenommen der Frage, ob die Planung daher nicht auch im Rahmen eines Verfahrens nach § 13a BauGB hätte durchgeführt werden können, worauf Stadt und Erschließungsträger aus Gründen der Verfahrenssicherheit verzichtet haben, handelt es sich aus Sicht der Stadt Sarstedt daher nicht um eine „klassische“ Außenbereichsfläche, deren Schutz der Gesetzgeber bei der Formulierung der o.g. Vorgaben zur Innenentwicklung im Blick hatte, sondern eine Fläche die aufgrund ihrer räumlichen und erschließungsseitigen Lage nahezu Innenbereichsqualität hat (vgl. dazu auch § 13b BauGB in Bezug auf wohnbauliche Nutzungen in Ortsrandlage).

Zu d):

Zu den bauleitplanerisch noch nicht behandelten, sich aber mit Blick auf die Karte aufdrängenden Entwicklungsflächen gehört der 1,5 bis 2 ha große Bereich östlich der Straße Fasangarten bis an die B 6 heran. Diese Fläche wird auch vom Büro Keller angeführt. Bei der Fläche handelt es sich allerdings ebenfalls überwiegend um Ackerfläche, zudem befinden sich im Nordwesten, im Übergang zum Parkplatz des Badesees, Gehölzstrukturen, bei denen davon auszugehen ist, dass sie Wald im Sinne des Nds. Waldgesetzes (NWaldLG) darstellen könnten, so dass hier großräumige Abstände einzuhalten wären. Bereits Büro Keller weist auf die erheblichen Aufwendungen zum Lärmschutz aufgrund der direkten Nachbarschaft zur B 6 hin. Im Abgleich zu der hier in Rede stehenden Fläche sieht die Stadt Sarstedt daher diese Fläche an der B 6 als von nachgeordneter Priorität, auch und insbesondere unter Bezug auf die Anforderungen des § 1a Abs. 2 BauGB.

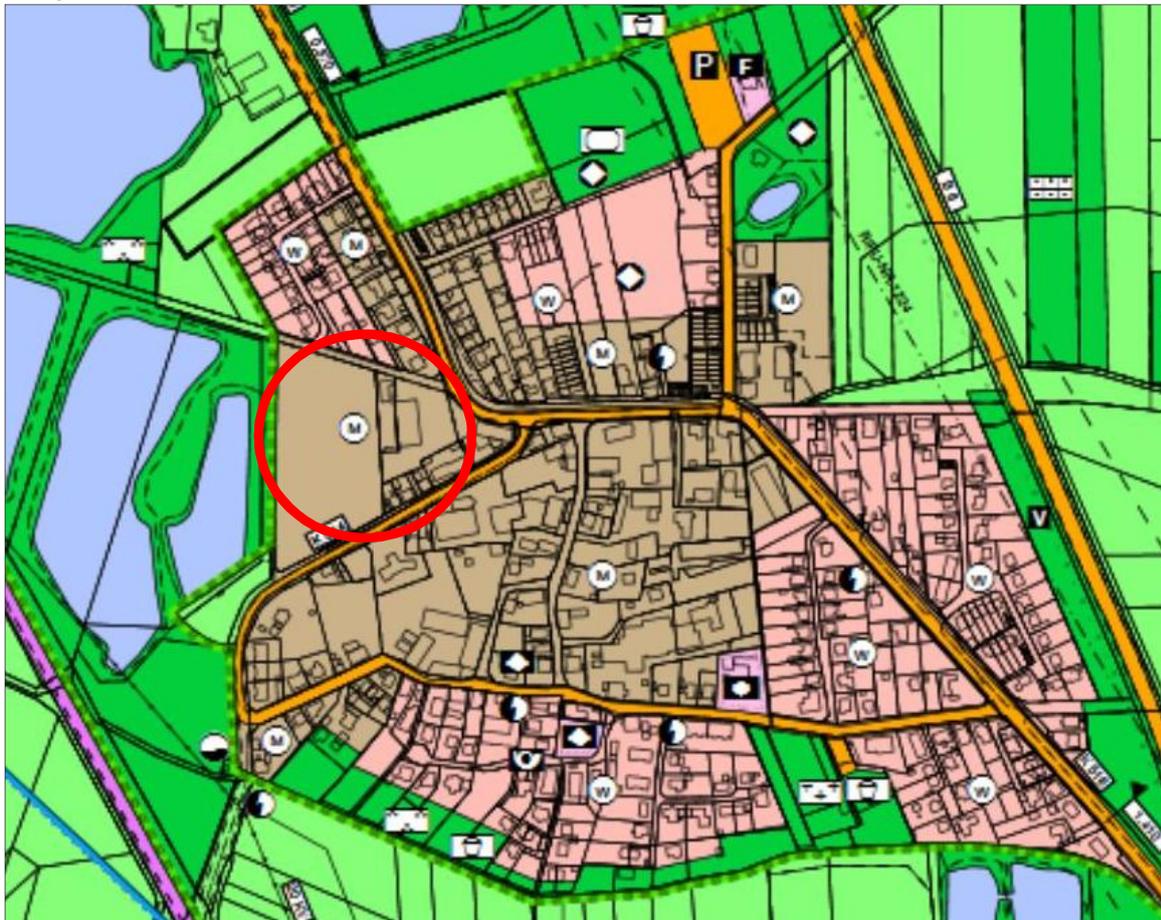
2.4 Standortwahl / Alternativstandorte

Angesichts der mit Blick auf die naturräumlichen und sonstigen örtlichen Gegebenheiten (Wasserflächen, Überschwemmungsgebiete, Landschaftsschutzgebiete – Bundesstraße B 6, Bahnlinien) äußerst beschränkten räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten von Heisede stellt die hier überplante, unweit der Ortsdurchgangsstraße und der Stadtbahnlinie gelegene Fläche ein bevorzugtes Bauland dar. Die Fläche ist im wirksamen FNP bereits als gemischte Baufläche dargestellt. Eine annähernd geeignete Alternativfläche existiert nicht, vgl. dazu Abschnitt 2.3.

3 Übergeordnete Planungsvorgaben

3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Abbildung 2: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Sarstedt (unmaßstäblich, Plangebiet markiert)



Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Sarstedt stellt für das Plangebiet gemischte Baufläche (M) dar. Die Lage des Plangebiets ist auf vorstehender Abbildung markiert.

Die hier geplanten Festsetzungen sind aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt, § 8 Abs. 2 BauGB. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Sarstedt ist nicht erforderlich.

3.2 Bestehende Bebauungspläne in der Umgebung

Abbildung 3: B-Plan Nr. 4 „Koldinger Weg“ im OT Heisede



Im nördlichen Anschluss an das Plangebiet werden die Flächen im Rahmen des B-Planes Nr. 4 „Koldinger Weg“ als Allgemeines Wohngebiet, WA, festgesetzt.

3.3 Raumordnerische Vorgaben

Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) 2008 / 2012 / 2017:

Im LROP (2008 / 2012 / 2017) sind für das Plangebiet keine besonderen Darstellungen abgebildet.

Regionales Raumordnungsprogramm (RROP 2016):

Im RROP 2016 des Landkreises Hildesheim wird die Stadt Sarstedt als Mittelzentrum dargestellt. In den Mittelzentren sind zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den gehobenen Bedarf zu sichern und zu entwickeln (vgl. RROP 2.2 03). Darüber hinaus wird die Stadt Sarstedt als „Standort Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ und als „Standort Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten“ dargestellt.

Im RROP 2016 wird bezüglich der Siedlungsentwicklung weiter angeführt: „Es sollen Siedlungsstrukturen gesichert und entwickelt werden, in denen die Ausstattung und die Erreich-

barkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge für alle Bevölkerungsgruppen gewährleistet werden, sie sollen in das öffentliche Personennahverkehrsnetz eingebunden werden.“ (vgl. RROP 2.1 02). Ferner wird als Grundsatz formuliert: „Bei der zukünftigen Siedlungsentwicklung sollen geeignete Flächen im Innenbereich vorrangig vor neuen Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen werden.“ (vgl. RROP 2.1 02)

Das Plangebiet selbst wird im RROP 2016 für den östlichen Teil als „Vorhandene Bebauung / Bauleitplanerisch gesicherter Bereich“ dargestellt, für den Westteil trifft das RROP keine Aussagen. Damit ist die Planung mit den Zielen der Raumordnung vereinbar. Im Rahmen des FNP wird das Plangebiet als gemischte Baufläche (M) dargestellt und ist somit bereits dem Siedlungsbereich zuzurechnen und demzufolge auch aus dem FNP als entwickelt anzusehen.

Durch die Entwicklung dieser Fläche im Rahmen des hier vorliegenden Bebauungsplanes wird den textlich formulierten Grundsätzen des RROPs 2016 entsprochen. Durch die Planung werden Siedlungsstrukturen entwickelt, für die eine fußläufige Anbindung (ca. 200 m) an den ÖPNV gewährleistet werden kann (Haltestelle Heisede, Marienburger Straße, der Üstra, Stadtbahn Hannover). Somit wird eine Anbindung des zukünftigen Baugebietes an das Mittelzentrum Sarstedt sowie auch an die Landeshauptstadt Hannover gewährleistet. Auch dem Grundsatz, dass für die Siedlungsentwicklung geeignete Flächen im Innenbereich vorrangig vor Außenbereichsflächen beansprucht werden sollen, wird mit der hier vorliegenden Planung insofern entsprochen, dass durch die Darstellungen des rechtswirksamen FNP bereits eine bauliche Inanspruchnahme der Fläche vorbereitet ist.

Durch die vorliegende Planung ist eine Beeinträchtigung des westlich befindlichen „Vorbehaltsgebietes für Natur und Landschaft“ durch die zukünftige Nutzung im Plangebiet nicht erkennbar. Die Flächen (Landschaftsschutzgebiet „Kiesgrubengebiet Heisede - Gleidingen“ LSG-HI 00057 / Schutzzweck gemäß Begründung RROP 2016 S. 69: „Alpebach-Niederung mit Gewässer und Auengehölzen, hohe Grundwasserstände, Bruchgraben als Entwicklungsbereich zu einer naturnahen Auenlandschaft, hohe Landschaftsbildbedeutung, Rückzugsraum Fauna“) werden durch die vorliegende Planung unberührt bleiben. Es werden lediglich die bereits im Norden und Süden von Bebauung umgebenen Flächen am Ortsrand von Heisede in Anspruch genommen. Beeinträchtigungen sind somit derzeit nicht erkennbar.

Für den Ortsteil Heisede sieht das RROP des Landkreises Hildesheim eine Wohnbaulandentwicklung im Rahmen des Eigenbedarfs vor. Hierauf wurde bereits in Abschnitt 2.3 Bezug genommen, die Ausführungen seien hier nochmals wiederholt: Die laut RROP zulässige Eigenentwicklung geht von 2 Wohneinheiten p.a. aus. Angesichts der Einwohnerzahl von ca. 1.000 und dem Umstand, dass das letzte Wohngebiet vor über 20 Jahren ausgewiesen wurde, wären rechnerisch wären somit über 40 Wohneinheiten möglich, was jedoch aus Sicht der Stadt Sarstedt für Heisede unverträglich wäre. Die jetzt angedachte Entwicklung von gut 20 Wohneinheiten stellt sich aus Sicht der Stadt Sarstedt jedoch als standortgerecht dar und berücksichtigt neben der Eigenentwicklung unter Bezug auf das RROP vor allem die im Vergleich zum restlichen Landkreis Hildesheim sehr dynamische Entwicklung von Sarstedt, begründet insbesondere in der Nähe zur Region Hannover (Stadtbahnanschluss – auch in Heisede), die in den Ansätzen des RROP eindeutig zu wenig gewürdigt wird.

Insgesamt entsprechen die hier vorgenommenen Planungen erkennbar den Grundsätzen und Zielen von Raumordnung und Landesplanung.

3.4 Belange benachbarter Gemeinden

Belange der Bauleitplanung benachbarter Gemeinden werden durch dieses Verfahren vorbehaltlich der Ergebnisse der nachbarkommunalen Abstimmung nicht berührt, § 2 Abs. 2 BauGB. Das Angebot an Bauflächen dient primär der Deckung des Eigenbedarfes des OT Heisede.

3.5 Sonstige Planungen und Rahmenbedingungen

Altlasten / Bodenschutz

Im Plangebiet selbst und in der näheren Umgebung sind nach derzeitigem Kenntnissstand keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen vorhanden, die zu möglichen Beeinträchtigungen der geplanten Nutzungen führen können. Der Kartenserver des LBEG stellt für das Plangebiet keine Verdachtsflächen dar.¹

Das Gebiet liegt im Bodenplanungsgebiet des Landkreises Hildesheim. Laut Datengrundlagen des LBEG ist die Fläche mit Bleigehalten ≤ 200 mg/kg belastet, resultierend aus dem Bergbau im Harz, der die Innersteaue mit belastet hat. Dass die Innersteaue mit Blei, Cadmium und Zink belastet ist, war seit langer Zeit bekannt. Die tatsächliche Höhe der Belastungen sowie deren räumliche Verteilung wurden jedoch erstmals im Detail durch Untersuchungen, die der Landkreis Hildesheim durchführen ließ, und Auswertung älterer Daten im Jahr 2005 in Form von Karten dargestellt. Wichtig für die betroffenen Bewohner und Nutzer der Grundstücke war die Tatsache, dass aufgrund der festgestellten Belastungen keine akute Gefährdung bestand. Die Vorteile der Verordnung liegen auf der Hand: Wer in dem festgelegten Gebiet der Innersteaue einen Nutzgarten betreibt, kann sich anhand von Anbau-, Verzehr- und Verhaltensempfehlungen, die gleichzeitig mit der Verordnung bekannt gemacht werden, darüber informieren, was er auf seinem Grundstück anbauen sollte und welche Gartenfrüchte er lieber meiden sollte. Wichtig ist in jedem Fall, dass sich in Nahrungspflanzen keine Schadstoffe anreichern können. Eigentümer von Grundstücken müssen verhindern, dass kein direkter Kontakt von Menschen mit belastetem Bodenmaterial stattfinden kann. Dieses kann beispielsweise schon durch Anlage einer geschlossenen Rasendecke, wie sie in vielen Gärten bereits vorhanden ist, oder durch die Anpflanzung bodendeckender Pflanzen erreicht werden. Der Landkreis Hildesheim legt besonderen Wert auf die Feststellung, dass kein Privateigentümer dazu verpflichtet wird, sein Wohngrundstück mit sauberem Boden übererden zu müssen.

Denkmalschutz

Baudenkmäler sind von den Planungen nicht betroffen. Zu beachten sind die allgemeinen Anforderungen des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes. Entsprechend besteht gemäß § 13 i.V.m. § 10 NDSchG die denkmalrechtliche Genehmigungspflicht für Eingriffe in unberührten Boden.

Auf beide vorgenannten Belange macht der Plan mit allgemeinen Hinweisen aufmerksam.

Sonstiges

Der Gewerbebetrieb im Baugebiet MI 3 überschreitet seine Grundstücksgrenzen und befindet sich teilweise auf dem Grundstück des westlich angrenzenden Schießstandes. Für die Flurstücke 38/10, 38/11, 38/12 und 38/13 liegt eine Vereinigungsbaulast vor, so dass die Flurstücke im Sinne der Nds. Bauordnung als ein Baugrundstück gelten.

¹ http://www.lbeg.niedersachsen.de/portal/live.php?navigation_id=600&article_id=72321&psmand=4, 2017

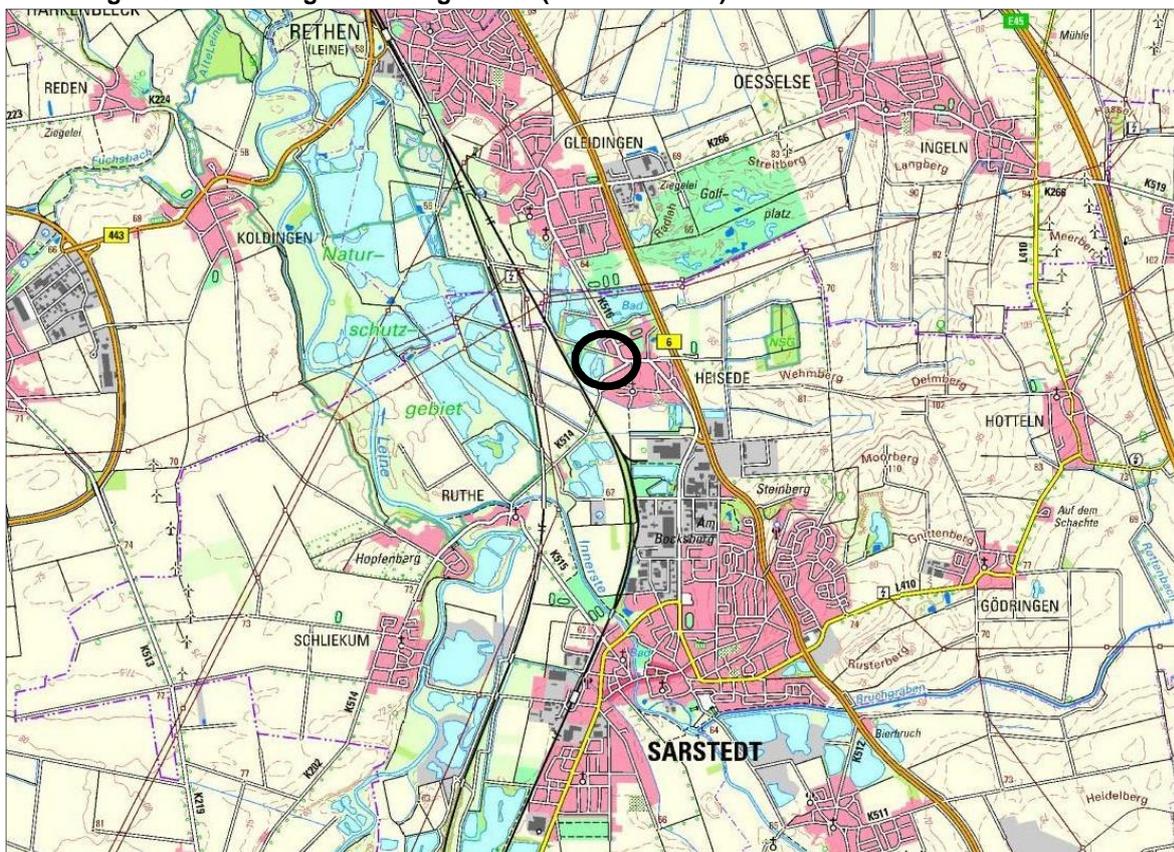
4 Umfang und Erfordernis der Festsetzungen

4.1 Beschreibung / Lage des Geltungsbereiches und seiner Umgebung

Das insgesamt ca. 2,1 ha große Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Ortsrand von Heiseide und wird von landwirtschaftlichen Flächen (Ackerflächen) und im östlichen Bereich von bereits vorhandener Bebauung (Wohnen, gewerbliche Nutzungen und ein Schießstand) geprägt.

Im Norden grenzt der „Koldinger Weg“ an das Plangebiet an und im Süden die K 514 „Marienburger Straße“. Westlich des Plangebietes grenzen Wasserflächen (Teiche) mit Übergang zur freien Landschaft an das Plangebiet an. Weiter nördlich und südlich setzt sich die (Wohn)-Bebauung von Heiseide weiter fort. Westlich verlaufen DB-Bahnstrecken.

Abbildung 4: Übersicht Lage des Plangebietes (unmaßstäblich)²



Folgendes Foto verschafft einen Eindruck von der westlichen Freifläche des Plangebietes:

² <http://www.landkreis-verden-navigator.de/>

Abbildung 5: Blick von der Marienburger Straße nach Norden



4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

4.2.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich wird ein Mischgebiet gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt, das sich aus den Teilbaugebieten MI 1, MI 2 und MI 3 zusammensetzt. Die Festsetzung eines Mischgebietes entspricht der im rechtswirksamen Flächennutzungsplan gemäß der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung für das Plangebiet dargestellten Art der Bodennutzung, d.h. der hier vorliegende Bebauungsplan ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet umfasst im westlichen Teil eine ca. 1,49 ha große, vollständig unbebaute Freifläche und im östlichen Teil einen ca. 0,61 ha großen vollständig bebauten Bereich. Zur Marienburger Straße hin grenzt ein straßenbegleitender Grundstücksstreifen (Hausnummern Nr. 2 bis 10) an, der ausschließlich Wohnnutzung in Ein- und Mehrfamilienhäusern aufweist. An der östlichen Spitze, außerhalb des Plangebietes, markiert das großzügige Hauptgebäude eines Hotel- und Restaurantbetriebs ortsbildwirksam den Kurvenbereich der Heiseder Straße während des gleichsam rückwärtige Nebengebäude entlang der Marienburger Straße den Übergang in Richtung der o.g. Wohngrundstücke bildet. Die Grundstücksfläche des Hotel- und Restaurantbetriebs entspricht mit ca. 0,2 ha in etwa derjenigen der Wohngrundstücke. Hotel- und Restaurant haben mit ihrer zentralen und verkehrsgünstigen Lage und ihren Ausstattungsmerkmalen (u.a. Gesellschaftsräume für bis zu 60 Personen) für Heisede eine mindestens örtliche Bedeutung sowie mit Blick auf das - anbieterseitig offensiv beworbene - „Messegeschäft“ (der Messestandort Hannover liegt ca. 3 km entfernt) zumindest temporär eine deutlich darüber hinausgehende Wirkung. Sowohl der Hotel- und Restaurantbetrieb wie

auch die Wohnnutzung an der Marienburger Straße prägen den Teilraum zwischen den umgebenden Straßen mit und betonen dessen gemischten Nutzungscharakter.

Die – abgesehen vom mittig gelegenen Schießstand - übrige bebaute Fläche im Plangebiet wird ausschließlich durch eine Gerüstbaufirma gewerblich genutzt. Diese bestimmt nicht nur durch ihre die übrigen Nutzungen klar übertreffende Flächeninanspruchnahme, sondern vor allem durch die von der Durchgangsstraße Heiseder Straße und der parallel dazu verlaufenden Stadtbahnlinie recht weiträumig einsehbaren baulichen Anlagen sowie Hof- und Lagerflächen den Gebietscharakter aus Richtung Norden / Nordosten. Die Betriebszufahrt liegt im Einmündungsbereich der Heiseder Straße mit dem Koldinger Weg und gibt - unterstützt durch den Kurvenverlauf der Heiseder Straße - den Blick auf das Betriebsgelände frei, so dass die Wahrnehmung einer klaren gewerblichen Prägung des Areals sich von hieraus unwillkürlich aufdrängt, unterstützt durch den sich unmittelbar anschließenden Restaurant-/ Hotelbetrieb.

Wie bereits angeführt ist der ca. 1,6 ha umfassende Westteil des Plangebietes vollständig unbebaut und kann daher den städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen und dem örtlichen Bedarf entsprechend entwickelt werden.

Planung

Im Rechtsetzungsplan sind die Abweichungen gegenüber der BauNVO, § 6 Mischgebiet, angegeben. Der besseren Übersicht halber wird folgend ein „Positivkatalog“ abgebildet:

MI 1

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

MI 2

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

MI 3

Allgemein zulässig sind:

- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe,
- Tankstellen.

Unzulässig sind jeweils alle weiteren in § 6 Abs. 2 und 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen.

Anlass oder Erfordernis, die bebauten Grundstücke im südlichen Randbereich bzw. an der Ostspitze zu überplanen, gibt es nicht. Sowohl die wohnlich genutzten Grundstücke als auch das Grundstück des Hotel- und Restaurantbetriebs werden daher zur Entwurfsfassung aus dem Geltungsbereich herausgenommen.

Der verbleibende bebaute Bereich besteht aus dem Schießstand und dem gewerblich genutzten Grundstück. Es ist Zielsetzung der Stadt Sarstedt, den Schießstand am Standort zu sichern, siehe hierzu Abschnitt 2.1. Dieser wird daher als Fläche für Gemeinbedarf mit entsprechender Zweckbestimmung festgesetzt. Für den ansässigen Betrieb gilt es die Voraussetzungen zu schaffen, dass dieser dort entwicklungsfähig ist. Daher wird der südöstliche Bereich der bisher unbebauten Fläche mit dem Teilbaugebiet MI 3 zugeordnet und schafft so auf ca. 1.200 m² eine Erweiterungsoption. Da der Bebauungsplan jedoch im Sinne langfristiger Planungsperspektive nicht nur betriebs-/ vorhabenbezogene Regelungen treffen soll, lässt er über die gewerbliche Nutzung hinaus weitere Nutzungen zu, die sich in der zentralen Lage in Ortsmitte und der Verkehrsgunst im Einmündungsbereich zweier Kreisstraßen (K 514, K 516) inkl. Zuordnung zur Stadtbahnhaltestelle „Marienburger Straße“ begründen. Hierzu gehören Geschäfts- und Bürogebäude, Anlagen für Verwaltungen, Einzelhandel und andere. Wohnnutzung ist aus genau den genannten Gründen hier nicht vorgesehen: Hierfür sieht die Stadt Sarstedt eher die westlichen Gebietsteile als prädestiniert an.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben begründet sich in deren Erfordernis, mit den Einzelhandelsentwicklungszielen der Stadt Sarstedt in Einklang zu stehen, d.h. ist abhängig von konkreten Branchen- / Sortimentsregelungen. Eine darüber hinausgehende raumordnerische Relevanz ist angesichts der Begrenzung auf Mischgebietskonformität nicht gegeben. Insofern obliegt die Zulässigkeit der Einzelfallbetrachtung der Prüfung durch die Stadt Sarstedt. Hinsichtlich der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Tankstellen gilt, dass die städtebaulich-gestalterischen Auswirkungen einer „Standard-Tankstelle“ am Standort sicher nicht gewünscht werden, dass aber mit Blick auf künftige Entwicklungen zumindest Standorte für E-Zapfsäulen zugelassen werden sollen – auch mit Blick auf die verkehrsgünstige, gut einsehbare Lage.

Aus dem gewerblichen Übergewicht des bebauten Ostteils, das dort auch in den Festsetzungen so abgebildet wird, ergibt sich, dass im Westteil ein Schwerpunkt auf wohnbaulicher Nutzung liegen muss – und dieses entspricht auch den Zielsetzungen der Stadt Sarstedt, da ein Mangel an Wohnbaufläche in Heisede eindeutig belegbar ist. Der hier in Rede stehende Bereich ist verfügbar und kann zeitnah entwickelt werden. Der Nutzungskatalog für das Teilbaugebiet MI 1 sieht daher Wohngebäude bis hin zu Anlagen für verschiedene gesellschaftliche Zwecke vor. Letztere lassen sich in aller Regel problemlos in durch Ein- bis Mehrfamilienhausbebauung geprägte Bereiche integrieren und beleben diese. Ausnahmsweise ist Beherbergung zulässig, sofern die Größenordnung / Anzahl der Betten gebietsverträglich ist. Hier ist eine Einzelfallentscheidung vonnöten, die u.a. die konkrete Lage im Gebiet und die Erschließungssituation berücksichtigt. Generell ist es Ziel, keine „Schlafsiedlung“ im westlichen Plangebietsteil zu schaffen, sondern trotz des gewollten wohnbaulichen Schwerpunkts ein der Gebietscharakteristik entsprechendes Mindestmaß an Durchmischung auch im Teilbaugebiet MI 1 anzuregen.

Im mittleren Teilbaugebiet MI 2 kommt eine weitestgehend den Vorgaben des § 6 BauNVO entsprechende gebietstypische Nutzungsmischung zum Tragen, womit gleichsam ein Übergangsbereich zwischen dem wohnbaulichen Schwerpunkt in MI 1 und dem gewerblichen Schwerpunkt in MI 3 geschaffen wird. Der in Rede stehende Bereich ist über die Planstraße auf kurzem Wege an die Marienburger Straße angebunden und insofern eher als MI 1 geeignet, neben dem Wohnen andere Nutzungen zu beherbergen.

Zusammenfassende Betrachtung / Bewertung

Der Bebauungsplan setzt ein Mischgebiet fest, gegliedert in die Teilbaugebiete MI 1 mit wohnbaulichem Schwerpunkt, MI 2 mit gebietstypischer Durchmischung und MI 3 mit gewerblichem Schwerpunkt. Die Gründe für die Gliederung liegen zum einen in der Bestandssituation, zum anderen in der städtebaulichen Zielsetzung einer langfristig bedarfs- und standortgerechten Gebietsentwicklung.

Die Gliederung der Fläche in die Teilbaugebiete dient zugleich der Eindeutigkeit und Handhabbarkeit des Bebauungsplans auf Bauantragsebene: Für jedes künftige Baugebiet soll die zulässige Nutzung klar bestimmt sein. Abhängigkeiten von benachbarten Grundstücksnutzungen, begründet in der möglichen Problematik einer Aufrechterhaltung des gemischten Gebietscharakters, sollen von vornherein unterbunden werden.

Demgemäß werden hier die Flächenanteile überschlägig quantifiziert:

MI 1: 6.000 m²

MI 2: 4.400 m²

MI 3: 5.000 m²

Fläche für Gemeinbedarf: 1.100 m²

Das bedeutet: Die Teilbauflächen MI 1 (Wohnen) und MI 3 (Gewerbe) stehen sich etwa gleichgewichtig gegenüber, zumal dann, wenn man die Fläche für Gemeinbedarf noch als „Nicht-Wohnfläche“ berücksichtigt.

Im Übergangsbereich MI 2 hält die Stadt Sarstedt eine Nutzungsmischung für realistisch, nach der der südliche Teil, zwischen Marienburger Straße und südlichem Privatweg eher gewerblich genutzt wird, die nördlichen Teile bis zum nördlichen Privatweg eher wohnbaulich genutzt werden. Selbst wenn sich das Flächenverhältnis zwischen wohnbaulichen und gewerblich genutzten Flächen im Teilbaugebiet MI 1 mit einem wohnbaulichen Übergewicht entwickelt, so sieht die Stadt Sarstedt den Mischgebietscharakter in MI 2 wie auch im gesamten Geltungsbereich als gewahrt an, solange dieses Übergewicht nicht zu einer optisch eindeutigen Dominanz führt.

Die beschriebene Verteilung betrachtet die Stadt Sarstedt als hinreichende Durchmischung des Gesamtareals im Sinne § 6 Abs. 1 BauNVO. Beide Nutzungsschwerpunkte liegen gleichberechtigt nebeneinander vor. Der stadtgestalterische Eindruck ist aus Richtung Nordosten (Heiseder Straße) gewerblich geprägt, aus Richtung Südwesten (Ortseingangssituation Marienburger Straße) eher wohnbaulich. Damit ist sichergestellt, dass bezogen auf das Gesamtgebiet keine der Hauptnutzungen optisch dominiert.

4.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Versiegelung

Im unbebauten Westteil wird eine Grundflächenzahl, GRZ, von 0,4, im bebauten Ostteil, unter Berücksichtigung des Bestandes, von 0,6 festgesetzt. Für das Baugebiet MI 3 darf die festgesetzte Grundflächenzahl, GRZ, durch gewerbliche Lagerflächen bis zu einem Wert von 0,8 überschritten werden. Dies gilt nicht für die bisher unbebaute Teilfläche des Flurstücks 40/1. Damit wird der vorhandenen, genehmigten Situation Rechnung getragen: Der vorhandene Gerüstbaubetrieb bedarf hinreichender Lagerflächen am Standort. Eine Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse geht durch diese Nutzungen nicht aus, da die Belichtung / Besonnung / Belüftung der angrenzenden Grundstücke davon nicht berührt wird. Insbesondere die Exposition der Grundstücke zum Sonnenverlauf wirkt sich hier positiv aus.

Für den Schießstand wird der Bestand inkl. der erforderlichen Fläche der Einhausung berücksichtigt.

Höhenentwicklung

Für das gesamte Plangebiet gilt Zweigeschossigkeit zzgl. des Ausbaus des Dachgeschosses auf Grundlage von § 2 Abs. 7 NBauO.

Baugrenzen

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 (1) BauNVO durch Baugrenzen festgelegt. Die überbaubaren Flächen sind großzügig angelegt und berücksichtigen im Ostteil den baulichen Bestand.

Bauweise

Es gilt offene Bauweise, die im unbebauten MI 1-Teil durch die Vorgabe Einzel- / Doppelhäuser präzisiert wird. Hinsichtlich erforderlicher Grenzabstände gelten die Regelungen der NBauO bzw. die festgesetzten Baugrenzen.

5 Erschließung / Ver- und Entsorgung

5.1 Verkehrserschließung

Betrachtet wird hier nur der bisher unbebaute Westteil, da das Bestandsareal im Osten hinreichend erschlossen ist. Dazu bedarf es keiner weiteren Ausführungen, weil sich diesbezüglich nichts ändert.

Äußere Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt von Süden über die Straße K 514. Der Anknüpfungspunkt ist hinreichend weit, ca. 100 m, vom Kurvenverlauf Richtung Ortsausgang entfernt. Die Sichtverhältnisse sind gut. Vom Koldinger Weg aus verläuft eine Fuß-/Radwegverbindung in das Gebiet. Das Plangebiet liegt innerhalb der förmlichen Ortsdurchfahrtsgrenze.

Interne Erschließung

Von der Marienburger Straße aus erfolgt eine Stichstraßenerschließung mit einer für Müllsammelfahrzeuge hinreichend groß dimensionierten Wendeanlage (Durchmesser 22 m). Der Querschnitt der Verkehrsfläche beträgt 7 m, so dass auch möglichen zu erwartenden gewerblichen Verkehren genüge getan werden kann und zumindest abschnittsweise ein einseitiger Gehweg im Einmündungsbereich möglich wäre. Besucherstellplätze können im Bereich der Wendeanlage realisiert werden, aber auch abschnittsweise im Straßenverlauf. Abbildung 1 vorne in Abschnitt 2 dieser Begründung visualisiert dies. Hinsichtlich möglicher Besucherstellplätze ist auch auf den Parkstreifen am Nordrand der Marienburger Straße zu verweisen, der weiterhin bestehen wird.

Entlang der Planstraße wird die erforderliche Entwässerungsmulde, die dort auch der Straßenentwässerung dient, dem öffentlichen Verkehrsraum zugeordnet, so dass sich dort ein Straßenquerschnitt wie folgt abbildet:

3 m Entwässerungsmulde,
5 m Fahrbahnfläche, netto,
2 m Seitenraum, abschnittsweise als Parkstreifen.

Damit kann den Anforderungen an die für die Baugebiete MI 2 und MI 3 mögliche bzw. zulässige gewerbliche Nutzung entsprochen werden. Wie der Verkehrsweg konkret ausgebaut wird, wird in der Ausbauplanung – zu entscheiden sein. Die Stadt Sarstedt hat dem Erschließungsträger ihre diesbezüglichen generellen Anforderungen an den Straßenausbau mitgeteilt. Im Straßenraum sind mind. 3 Besucherstellplätze herzustellen.

Zum Koldinger Weg hin erfolgt lediglich eine Fuß- / Radwegverbindung, um einen Anschluss nach / von Norden zu sichern. Entlang des Westrandes, unmittelbar am Entwässerungsgraben, wird ein 5 m breiter Pflweg (gemäß der Anforderungen § 38 des Wasserhaushaltsgesetzes, WHG) festgesetzt. Von diesem aus muss u.a. ein freier Zugang zum Gewässer möglich sein (was z.B. bei der Lage von Lärmschutzeinrichtungen zu berücksichtigen sein wird).

Die Stadt Sarstedt und der Erschließungsträger schließen vor dem Satzungsbeschluss einen Erschließungsvertrag i.S. § 11 BauGB ab, in dem Art und Umfang der verkehrlichen (sowie weiterer) Erschließungsmaßnahmen abschließend geregelt werden.

5.2 Sonstige Ver- und Entsorgung / Löschwasser

Das Plangebiet kann im Norden und Süden an die bereits bestehenden Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung angeschlossen werden. Für die Avacon Netz GmbH wird ein Stationsstandort zur Versorgung mit Elektrizität festgesetzt. Die Avacon wünscht einen Standort am Einmündungsbereich der Planstraße in die Marienburger Straße.

Gemäß Auskunft der Stadt Sarstedt ist die Kläranlage geeignet, die zusätzlich anfallenden Schmutzwassermengen aufzunehmen und zu behandeln.

Zur Oberflächenwasserableitung siehe Abschnitt 6.2.

Für die Grundversorgung mit Löschwasser ist bei einer mittleren Gefahr der Brandausbreitung eine Menge von 1600 l /min über einen Zeitraum von 2 Stunden bereit zu stellen. Soweit diese Menge nicht aus dem Trinkwassernetz bereitgestellt werden kann, sind zusätzliche Maßnahmen zu ergreifen (z.B. Löschwasserbrunnen).

Es sind in ausreichender Anzahl Entnahmestellen anzuordnen. Es sind dabei die aktuellen „Hydrantenrichtlinien“ des Arbeitsblattes W 331 vom DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfachs) zu beachten. Die Hydranten sollten keinen größeren Abstand als 80 m haben. Keine bauliche Anlage sollte weiter als 60 m von einem Hydranten entfernt liegen. Jeder Hydrant muss eine Leistung von mind. 800 l /min aufweisen, der Druck darf nicht unter 1,5 bar fallen.

Zu allen Baugrundstücken, die mehr als 50 m von der Straße entfernt liegen, müssen Zufahrten für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge mit mindestens 3,0 m Breite und 3,50 m lichter Höhe, befestigt für 16 t-Fahrzeuge, hergestellt werden.

6 Fachplanungen / Gutachten

6.1 Immissionsschutz

Zum Belang Immissionsschutz liegt zur Entwurfsfassung eine aktualisierte lärmtechnische Untersuchung vor³, die auch bebauten Ostteil lärmtechnisch untersucht, vgl. Anlage 1.

Der Gutachter betrachtet die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrsimmissionen (Marienburger Straße K 514, DB-Strecken, Stadtbahnlinie) sowie die gebietsinternen gewerblichen Lärmimmissionen und die Schießlärmgeräusche. Die Emissionen der K 514 wurden auf

³ Schalltechnisches Gutachten zum geplanten Baugebiet in Heisede - Bonk-Maire-Hoppmann GbR, Garbsen, 06118/II, 18.03.2019

Grundlage einer aktuellen Verkehrszählung vom 25.01.2017 (Büro Zacharias Verkehrsplanungen, Hannover) ermittelt. Die Belastungen der Bahnstrecken (Nr. 1732 und 1733) wurden von der DB aktuell übermittelt. Die Belastungen der Stadtbahn wurden anhand der Fahrplandaten ermittelt, der sog. Schienenbonus wurde bei der Bemessung passiven Schallschutzes für die Straßenbahn nicht in Ansatz gebracht. Der Umfang der in Ansatz gebrachten Schusszahlen des Schießstandes wurde mit dem Schützenverein abgestimmt. Die Emissionen des Gewerbebetriebs wurden vor Ort anhand einer Besichtigung und Betriebsbefragung ermittelt.

Beurteilung der Geräuschsituation:

In Beiblatt 1 zu DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ werden als Anhaltswerte für die städtebauliche Planung u.a. die folgenden Orientierungswerte genannt:

MI: tags / nachts: 60 / 50 bzw. 45 dB(A)

Dabei gilt der höhere Nachtpegel für verkehrliche Immissionen, der niedrigere für gewerbliche Immissionen. Die genannten Werte entsprechend auch den nach TA Lärm für Gewerbelärmimmissionen zu beachtenden Richtwerten.

6.1.1 Verkehrsbedingte Immissionen

Mit Blick auf die verkehrsbedingten Immissionen hat der Gutachter in Abstimmung mit der Stadt Sarstedt folgende Maßnahmen zum Lärmschutz vorgesehen:

1. Aktiver Schallschutz: Erstellung einer gestaffelten 2,30 m bis 3 m hohen Lärmschutzwand entlang des südlichen Abschnitts der Westkante des Plangebiets sowie entlang der Marienburger Straße. Damit wird auf den niedrig gelegenen Freiflächen des Plangebietes der o.g. Orientierungswert tags - bis auf den Einmündungsbereich Planstraße / Marienburger Straße - eingehalten. Dies gilt nicht für den nordöstlichen Teil des MI 3, wo die Lärmimmissionen von Bahn und Straße einwirken. Dies ist jedoch aus Sicht der Stadt Sarstedt dort begründbar, weil keine Wohnnutzung zulässig ist und weil die Orientierung von zur Sonne exponierten Freibereichen o.ä. ohnehin abgewandt von der Quelle, sprich nach Süden / Südwesten, erfolgen würde. In den höher gelegenen Immissionssorten, an denen der Orientierungswert um bis zu 7 bis 8 dB(A) überschritten wird, sollten schutzbedürftige Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone etc.) von der Lärmquelle abgewandt angeordnet werden. Im Bereich des 1. OG gilt dies z.B. bis zu einem mittleren Abstand von ca. 60 m zur Marienburger Straße und ca. 55 m zum Kreuzungsbereich Koldinger Weg / Heiseder Straße.
2. Passiver Schallschutz: In der Nachtzeit ist mit Überschreitungen des Orientierungswertes für Mischgebiete von bis zu 12 dB(A) zu rechnen. Betroffen ist das gesamte Plangebiet. Daher sind hinsichtlich schutzbedürftiger Räume besondere Anforderungen an die Dämmwirkung von Außenbauteilen zu stellen. Maßgeblich ist die sog. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“. Gemäß dieser DIN müssen die baulichen Anforderungen an den Schallschutz von Außenbauteilen dem sog. Lärmpegelbereich V entsprechen. Zudem muss ein vom baulichen Schallschutz unabhängiger Luftwechsel zumindest für Schlafzimmer / Kinderzimmer möglich sein.

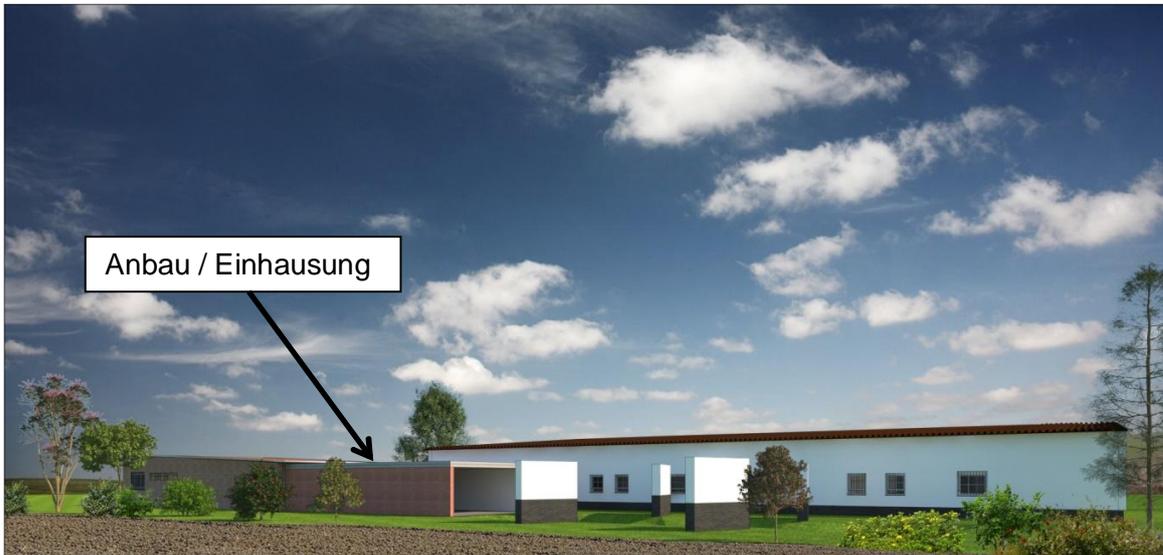
Der Bebauungsplan setzt sowohl die Maßnahmen zum aktiven wie auch zum passiven Schallschutz fest.

6.1.2 Schießlärm

Nach den vorliegenden Rechenergebnissen wird der für Mischgebiete maßgebliche Orientierungswert tagsüber um bis zu 20 dB(A) überschritten. Nachts, sprich nach 22.00 Uhr, findet kein Schießbetrieb statt. Mit Blick auf den Schießlärm hat der Gutachter in Abstimmung mit der Stadt Sarstedt und dem Schützenverein daher folgende umfangreiche Maßnahmen zum Lärmschutz vorgesehen:

1. Der Schießstand wird Richtung Süden um 12,50 m „tunnelartig“ verlängert, so dass der geräuschintensive Abschussbereich eingehaust und damit gedämmt ist. Die „Einhausung“ muss - in Abstimmung mit dem Gutachter - eine entsprechend hinreichende Dämmung aufweisen. Zur Minderung des Schalls sollten innenseitig geeignete Wandverkleidungen angebracht werden, z.B. schallabsorbierende Lochpaneele o.ä. Die folgende Abbildung / Fotovisualisierung vermittelt einen Eindruck von der Maßnahme:

Abbildung 6: Visualisierung Anbau Schießstand – idealisierte Darstellung



2. Darüber hinaus wird im weiteren Verlauf, auf der westlichen Grenze eine 2,50 m hohe und ca. 30 m lange Lärmschutzwand errichtet. Mit diesen Maßnahmen werden die maßgeblichen Orientierungswerte für die Freibereiche sowie das Erdgeschoss und auch das Obergeschoss der angrenzenden Grundstücke sicher eingehalten. Dabei ist zu berücksichtigen, dass – im Gegensatz zum Vorentwurf – keine Bebauung im unmittelbaren westlichen Anschluss an den Schießstand vorgesehen ist, sondern dass die Straßenverkehrsfläche / Wendeanlage hier als Abstandsfläche fungiert. Daher ist eine Reduzierung der Wandhöhe von 3,30 m (Fassung Vorentwurf) auf 2,50 m möglich, was sich städtebaulich-gestalterisch erheblich vorteilhafter in die Umgebung integrieren lässt. Richtung Osten gilt, dass der Bau der Lärmschutzwand verzichtbar ist, solange die bestehende gewerbliche Bebauung erhalten bleibt.
3. Für die Erdgeschosse und Freiflächen können damit die maßgeblichen Immissionsrichtwerte im Bereich der Baugebiete eingehalten werden.
4. Im 1. OG hingegen sind weiter nicht unerhebliche Überschreitungen gegeben, allerdings nur in einem Abstand bis ca. 10 m in die Baugebiete hinein. Der Gutachter macht hierfür Vorgaben (Grundrissgestaltung, Ausrichtung von Balkonen), um schutzbedürftige Bereiche zu schützen⁴.
5. Für das Baugebiet MI 3 sichert derzeit die bestehende Bebauung den Lärmschutz. Sollte diese entfallen, ist mit schutzbedürftigen Räumen im Zuge der gewerblichen Nutzung

⁴ Passiver Schallschutz wie gegenüber Verkehrsimmissionen ist hier nicht zulässig, da für diese Art Lärm die Beurteilungskriterien der TA Lärm anzuwenden sind, die keinen passiven Schallschutz zulassen.

(Bürräume o.ä.) entweder ein Abstand von 18 m zum Schießstand einzuhalten oder die Lärmschutzwand analog der Westseite (2,50 m Höhe) herzustellen.

Der Bebauungsplan setzt die Maßnahmen zum aktiven Schallschutz inkl. der Vorgaben zur gebäudebezogenen Gestaltung sowie die Hinweise des Lärmgutachters zur Erstellung der Einhausung und der Schutzwände am Schießstand (vgl. S. 21 des Gutachtens) fest.

Als Bezugspunkte sieht der Bebauungsplan für die Lärmschutzwände die vorhandene Ausbauhöhe der Marienburger Straße an, für die Lärmschutzwand am Schießstand die künftige Ausbauhöhe der Wendeanlage der Planstraße. Diese entspricht der Geländehöhe nach Auffüllung, sprich 61,10 m.

6.1.3 Gewerbelärm

Die in Rede stehende Neubaufäche, westlicher Teil, liegt gemäß der gutachterlichen Ermittlungen außerhalb des Einwirkungsbereichs des Gewerbebetriebs (Gerüstbau). Ausweislich der gutachterlichen Ergebnisse liegt der Betrieb tagsüber ca. 17 dB(A) unter dem maßgeblichen Orientierungswert, so dass auch noch hinreichender Entwicklungsspielraum besteht. Nachts, d.h. zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr, arbeitet der Betrieb nicht.

Hinsichtlich etwaiger gewerblicher Immissionen sind keinerlei Regelungen oder Vorkehrungen im Bauleitplanverfahren erforderlich.

Hinzuweisen ist mit Blick auf z.B. eine gewerbliche Neuansiedlung oder Nutzungsänderung darauf, dass in einem Mischgebiet nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig sind, deren Störgrad also von vornherein (gegenüber einem in einem Gewerbegebiet zulässigem Betrieb) eingeschränkt ist.

6.1.4 Zusammenfassende Beurteilung

Bedingt durch die Verkehrsimmissionen wie auch durch die Immissionen des unmittelbar an das Baugebiet angrenzenden Schießstandes sind nicht unerhebliche Maßnahmen zum Schallschutz erforderlich. Die erforderlichen Lärmschutzwände sowohl entlang der Westseite als auch gegenüber der Marienburger Straße weisen aus Sicht der Stadt Sarstedt eine städtebaulich noch vertretbare Höhenentwicklung auf. Die Maßnahmen am Schießstand stellen eine Optimierung dar, die nicht nur der Neubebauung, sondern auch der Bestandsnutzung zu Gute kommt.

Die Maßnahmen zum passiven Schallschutz haben für künftige Bauherren erhöhte bauliche Aufwendungen für den Schutz von Aufenthaltsräumen zur Folge. Dennoch können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB durch die erforderlichen Maßnahmen mit zumutbarem Aufwand gesichert werden.

Die Stadt Sarstedt entscheidet sich daher für die Entwicklung des hier in Rede stehenden Baugebietes, weil es eine städtebaulich attraktive Lage aufweist (Anbindung Stadtbahn, kurze Wege zum Ortskern, angrenzende Wasserflächen, Ortsrandlage mit Verbindung in die freie Landschaft), die Aufwendungen für die verkehrliche Erschließung recht gering sind und Bestandsnutzungen kaum belastet werden. Letztendlich weist die Ortslage Heisede keine vergleichbar geeignete Entwicklungsfläche auf.

Hinweis: Sämtliche Maßnahmen zum aktiven Schallschutz, inkl. der Optimierung des Schießstandes, werden durch den Projektträger durchgeführt und bezahlt.

6.2 Bodengutachten / Regenentwässerung

Für die Oberflächenentwässerung wurde durch ein Fachbüro ein qualifiziertes Konzept⁵ erstellt, vgl. Anlage 3, und mit dem Landkreis Hildesheim als Unterer Wasserbehörde vorabgestimmt. Das Konzept basiert auf einem aktuellen Baugrundgutachten⁶, vgl. Anlage 4.

Gemäß Baugrundgutachten befindet sich unter dem Mutterboden von 0,30 m Stärke eine Deckschicht aus Auelehm von bis zu 1,60 m Stärke. Darunter steht eine tiefgründige Schicht aus Kiesen und Sanden an. Die Auelehmschicht ist für eine Versickerung nicht geeignet. Die darunter liegende Kiesschicht weist hingegen eine gute Durchlässigkeit auf. Grundwasser wurde bei allen acht vorgenommenen Sondierungen im westlichen Teil des Geltungsberichts in einer Tiefe von ca. 1,20 m bis ca. 1,50 m unter Geländeoberkante angetroffen (Durchführung der Bohrungen am 12. und 21.04.2017).

Für alle Betrachtungen wurde der Bemessungswasserstand HQ_{100} der Leine angesetzt. Für die Berechnungen wurde ein sog. 10-jähriges Regenereignis zu Grunde gelegt, d.h. ein Starkregen, wie er statistisch einmal in 10 Jahren eintritt.

Der Gutachter empfiehlt eine Muldenversickerung mit einem Bodenaustausch zur Durchdringung der Auelehmschicht. Aufgrund des geringen Flurabstandes entfällt eine Rigolenversickerung. Zudem wird deswegen eine Erhöhung des Geländes um max. 0,8 m auf 61,10 m empfohlen, was etwa dem Niveau der angrenzenden Straßen entspricht.

Mit dem Landkreis Hildesheim wurde das Konzept zur Regenentwässerung am 02.11.2017 besprochen und es wurden folgende weitergehende Regelungen vereinbart:

1. Es werden im Zuge der Erschließungsarbeiten straßenbegleitende Versickerungsmulden angelegt, um das Wasser der Verkehrsflächen abzuführen.
2. Zusätzlich werden für die künftigen privaten Grundstücksflächen bereits im Bebauungsplanverfahren die erforderlichen Mulden in Lage und Ausdehnung (Volumen) verortet und festgesetzt. Die Versickerungsmulden werden parzellenscharf zugeordnet. Die oberflächennahe Ableitung zum Überflutungsschutz wird als Grunddienstbarkeit eingetragen.
3. Zum Überflutungsschutz werden die Versickerungsmulden mit einer oberflächennahen Ableitung miteinander verknüpft. Diese oberflächennahe Ableitung wird über eine Geländemodellierung im Rahmen der Geländeaufschüttung hergestellt. Die Ableitungsrichtung führt in Richtung Graben an der Marienburger Straße.
4. Die Herstellung der Mulden auf Privatgrund erfolgt „in einem Zuge“ durch den Erschließungsträger im Rahmen der Tiefbauarbeiten.
5. Es werden – außerhalb des Bebauungsplans – Vorkehrungen / Regelungen getroffen, die sicherstellen, dass die Mulden langfristig funktionstüchtig bleiben (Regelungen in künftigen Kaufverträgen o.ä.).
6. Private Grundstückszufahrten sind mit versickerungsfähigem Material zu erstellen.
7. Kellerbau ist unzulässig.

Die vorstehenden Regelungen werden – soweit im Rahmen der Bauleitplanung möglich – durch den Bebauungsplan festgesetzt und darüber hinaus mit den gebotenen Mitteln umgesetzt.

⁵ Erschließung Baugebiet „Im Dorfe“ Heisede - Regenwasserkonzept, Büro IPP, Pabsch und Partner, Hildesheim, 5139-17, November 2017

⁶ Erschließung Baugebiet „Am Dorfe“ in Heisede - Geotechnischer Bericht nach DIN 4020; Büro Dr. Röhrs & Herrmann, Hildesheim, 1125-001, vom 09.05.2017

6.3 Artenschutz

Zum Belang Artenschutz liegt ein faunistisches Gutachten vor⁷, vgl. Anlage 2. Dieses betrachtet den bisher unbebauten westlichen Teil des Plangebietes. Anlass oder Erfordernis für eine Untersuchung des bebauten östlichen Teils bestand nicht, da zum einen eine intensive anthropogene Prägung dieses Areals vorliegt und zum anderen keine erheblichen baulichen Nutzungsintensivierungen mit möglicherweise artenschutzrechtlich relevanten Folgen vorbereitet werden.

Die Erhebungen des Gutachters umfassen Brutvögel, als für das hier anzufindende Offenlandbiotop typische Gattung sowie Feldhamster, letztere mit Blick auf die von Osten in die Ortschaft Heisede hereinziehende, bördetypische Parabraunerde, die für eine Hamsterbesiedlung grundsätzlich eine hohe Eignung aufweist.

Im Ergebnis stellt der Gutachter fest:

Bei der Untersuchung wurden insgesamt 14 Brutvogelarten nachgewiesen. Dabei wird das geplante Gebiet selbst von nur einer am Boden brütenden Art als Bruthabitat genutzt, die anderen vorkommenden Arten haben hingegen ihre Bruthabitate in den Gehölzen auf dem Gelände des benachbarten Angelgewässers und in den Gärten und Gebäuden der angrenzenden Siedlungsbereiche. Es handelt sich um allgemein verbreitete Arten, die u.a., auch in Gärten und Grünanlagen in Siedlungen regelmäßig und häufig anzutreffen sind. Gefährdete Arten fehlen. Der überplanten Fläche und dem angrenzenden Siedlungsbereich kommt eine allgemeine Bedeutung als Bruthabitat zu.

Die im Plangebiet betriebene intensive Landwirtschaft sowie die verinselte Lage zwischen Siedlungsflächen im Norden, Osten und Süden und den infolge regelmäßiger Leinehochwässer feuchten Bereichen im Westen lässt ein Vorkommen des Feldhamsters unwahrscheinlich erscheinen. Dies bestätigte sich im Plangebiet: Im untersuchten Bereich wurden keine Funde von auf ein Vorkommen von Feldhamstern hinweisenden Bauen erbracht. Die nächstliegenden Nachweise der Art aus der nicht ganz weit zurückliegenden Vergangenheit befinden sich in westlicher Richtung auf der gegenüberliegenden Seite der Leine im dortigen Grenzbereich zwischen der Region Hannover und dem Landkreis Hildesheim zwischen den Ortschaften Koldingen und Schliekum bzw. Jeinsen in 3 – 4 km Entfernung (ABIA, 2007). In östlicher Richtung gibt es Funde aus dem Bereich zwischen den Ortschaften Gleidingen und Oesselse in ca. 2,5 bis 3,5 km Entfernung (s. ebd. und ABIA 2016). Es sind also weder aus dem Plangebiet und dessen direktem Umfeld noch aus der weiteren Umgebung aktuellere Funde von Feldhamstern bekannt. Insgesamt geht der Gutachter daher davon aus, dass dem hier betrachteten Bereich keine Bedeutung als aktuell besiedeltem Lebensraum des streng geschützten Feldhamsters zukommt.

Zusammenfassend gilt:

In eingriffsrechtlicher Hinsicht ist die Beeinträchtigung sowohl für die Avifauna als auch für Feldhamster als gering bzw. eher nicht gegeben anzusehen. In artenschutzrechtlicher Hinsicht weist der Gutachter auf die Notwendigkeit einer vorsorglichen Bauzeitenregelung zur Vermeidung des Verletzungs- und Tötungsverbots hin. Diese erübrigt sich jedoch mit Hinweis auf § 39 Abs. 5 BNatSchG, vgl. Folgeabschnitt 7.1.

⁷ Faunistische Erfassungen im Rahmen der Erstellung eines B-Planes für ein Baugebiet am westlichen Rand von Heisede in der Stadt Sarstedt im Jahr 2017 – Abia GbR, Neustadt, 10.11.2017

7 Grünordnung und Kompensation

7.1 Grünordnung

Die Regelungen zur Grünordnung im Geltungsbereich beschränken sich auf Baumpflanzungen auf den privaten Neubaugrundstücken sowie im öffentlichen Straßenraum. Zudem wird eine Pflanzliste mit standortheimischen Gehölzen festgesetzt. Von weitergehenden Regelungen wird abgesehen, die Stadt Sarstedt erkennt hierzu kein Erfordernis, vor allem mit Blick auf die Bestandsgrundstücke im Ostteil.

Die Gehölzreihe am Westrand, im Bereich des Entwässerungsgrabens, liegt außerhalb des Geltungsbereichs und wird von der Planung nicht berührt. Unbenommen dessen sei darauf hingewiesen, dass jegliche Gehölzbeseitigung gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG zwischen dem 01. März und dem 01. Oktober eines jeden Jahres verboten ist.

7.2 Kompensation

Für den Ostteil wird die Anwendung von § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB unterstellt, wonach Eingriffe dort bereits vor der planerischen Entscheidung, sprich der Aufstellung dieses Bebauungsplans, zulässig waren und demgemäß kein Ausgleich erforderlich ist. Dies erscheint auch mit Blick auf die tatsächliche örtliche Situation begründbar, da die anthropogene Vorbelastung des Areals erheblich ist und in der Tat erhebliche planbedingte Beeinträchtigungen des Orts-/Landschaftsbildes und der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes i.S. § 1 a BauGB nicht erkennbar sind.

Als Eingriffsbereich anzusprechen ist somit ausschließlich das Flurstück 40/1 mit ca. 15.000 m² Größe. Die kleinen randlagigen Flurstücke 40/2 und 40/3 an der Marienburger Straße können vernachlässigt werden.

Das Flurstück wird als Sandacker, intensiv genutzt, eingestuft⁸. Demgemäß sieht die Stadt Sarstedt die Einstufung als AS mit Wertstufe 1 als gerechtfertigt an.

Somit ergibt sich als Bestandwert für den Eingriffsbereich:

AS, Wertstufe 1:	14.750 m ² x W1 =	14.750 Punkte
Grünstreifen / Gewässerrandstreifen, Wertstufe 2:	1.150 m ² x W2 =	2.300 Punkte
Summe Bestandwert:	15.900 m ²	17.050 Punkte

⁸ Grundlage: Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, Nieders. Städtetag, Fassung 2013

Als Planungswert ergibt sich:

Planstraßen, X, versiegelt, Wertstufe 0:	1.500 m ² x W0 =	0 Punkte
Grünstreifen, unverändert Wertstufe 2:	1.150 m ² x W2 =	2.300 Punkte
Fläche für Entsorgung, Mulde, öff., pr. Wertstufe 1:	1.350 m ² x W1 =	1.350 Punkte
MI 1, + MI 2, ca. 10.735 m ² , versiegelt ⁹ mit 60%, X, Wertstufe 0:	6.450 m ² x W0 =	0 Punkte
MI 3, Teilfläche, ca. 1.160 m ² , versiegelt ¹⁰ mit 80%, X, Wertstufe 0:	930 m ² x W0 =	0 Punkte
Restflächen MI 1, MI 2, MI 3 unversiegelt, TF, PHF, PHZ etc., Wertstufe 1:	4.520 m ² x W1 =	4.520 Punkte
<u>Baumpflanzungen, neu, 20 Wertpunkte pro Baum,</u>	<u>mind. 30 Bäume =</u>	<u>600 Punkte</u>
Summe Planungswert:	15.900 m ²	8.770 Punkte

Daraus ergibt sich ein Kompensationsdefizit von ca. 8.300 Punkten gemäß Städtetagsmodell, das extern, außerhalb des Geltungsbereichs zu kompensieren ist.

Zusätzlich zum ermittelten Kompensationsumfang ist der besonderen, regional hohen Schutzwürdigkeit des Bodens Rechnung zu tragen. Demgegenüber steht, dass das Plangebiet im sog. Bodenplanungsgebiet des Landkreises Hildesheim liegt. Laut Datengrundlagen des LBEG ist die Fläche mit Bleigehalten ≤ 200 mg/kg belastet, resultierend aus dem Bergbau im Harz, der die Innersteaue mit belastet hat. Die Bodenfruchtbarkeit ist hoch. Die Gefährdung durch Bodenverdichtung wird als mäßig angegeben, wenngleich die standortabhängige Verdichtungsempfindlichkeit hoch ist. Die Erosionsgefährdung durch Wind oder Wasser ist nicht vorhanden bis sehr gering – vgl. hierzu auch den Umweltbericht zum Schutzgut Boden.

Unter Würdigung dieser örtlichen Rahmenbedingungen erscheint es angemessen, zusätzlich zu den vorgenannten Kompensationsanspruch 1/3 Wertpunkt pro m² erstmalig in Anspruch genommener Plangebietsfläche in Ansatz zu bringen, sprich zusätzlich 5.000 Punkte.

Daraus ergibt sich summarisch eine extern, außerhalb des Geltungsbereiches zu erbringende Kompensationsanforderung von **13.300 Wertpunkten**. Besondere Anforderungen an die Maßnahmen, etwa aus dem Blickwinkel des Artenschutzes, ergeben sich nicht. Die Maßnahme sollte mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden und ist bis zum Satzungsbeschluss verbindlich vertraglich abzusichern.

Zum Belang Landschaftsbild ist anzuführen, dass die geplante Bebauung ein Ackerflurstück in Anspruch nimmt, dass sich gleichsam als große Lücke zwischen die vorhandene Bebauung im Osten und den Gehölzbestand entlang des Bachlaufs im Westen einfügt. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung und die Höhenentwicklung bleiben im ortsüblichen Rahmen. Insgesamt sind Auswirkungen auf das Orts- oder Landschaftsbild, die über den ermittelten Kompensationsumfang hinaus weitere Maßnahmen begründen, nicht gegeben, da das Plangebiet keinen Fernwirkungen unterliegt und sich kleinräumig in die vorhandene Bebauungssituation einfügt bzw. diese fortsetzt.

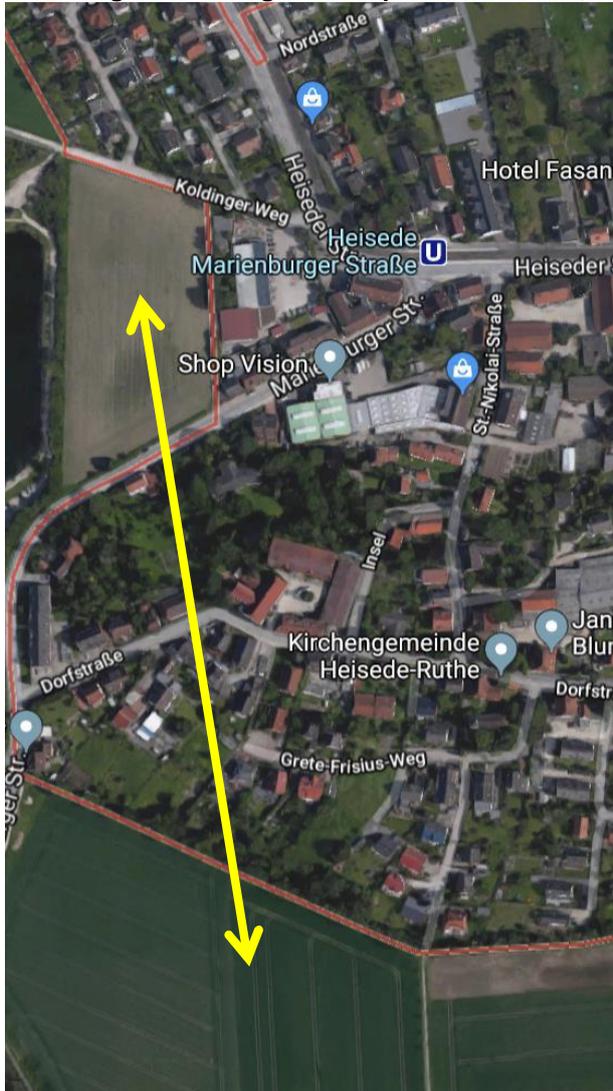
Die Kompensation wird vollzogen auf dem Flurstück 14, Flur 10 der Gemarkung Heisede. Es handelt sich um ein intensiv genutztes Sandackerstück, AS, mit Wertfaktor 1 gemäß Modell

⁹ Unter Berücksichtigung zulässiger Versiegelung nach § 19 Abs. 4 BauNVO (Garagen, Nebenanlagen) bei einer GRZ von 0,4

¹⁰ Unter Berücksichtigung zulässiger max. Versiegelung nach § 19 Abs. 4 BauNVO (Garagen, Nebenanlagen)

des Nds. Städtetages. Die Lage ist unweit des Eingriffsortes, vergleiche folgender (vorläufiger) Übersichtsplan (Quelle: google-maps – wird zur Endfassung ausgetauscht).

Abbildung 7: Verortung ext. Kompensationsfläche, ohne Maßstab



Vorgesehen ist eine Umwandlung in Dauergrünland, extensiv bewirtschaftet. Als Ansatz nach Städtetagsmodell wird Mesophiles Grünland, GM, gewählt, für das Wertfaktor 3 angegeben ist.

Die Fläche umfasst ca. 8.000 m², so dass sich ein Aufwertungspotential von **16.000 Punkten** ergibt, womit die o.g. Anforderung sicher erfüllt werden kann. Sicher zu stellen ist dabei, dass sich in der Fläche kein Gehölzaufwuchs einstellt, um etwaige Lebensraumverhältnisse bodenbrütender Vögel, z.B. potentiell der Feldlerche, nicht negativ zu beeinflussen. Vielmehr soll der sich einstellende Biototyp innerhalb der ansonsten recht ausgeräumten Ackerflur zu einer diesbezüglichen Lebensraumaufwertung beitragen.

Die Fläche wird vom Erschließungsträger erworben. Die Durchführung der Maßnahme wird vertraglich gesichert. Hinsichtlich der dauerhaften Pflege der Fläche werden ebenfalls vertragliche Regelungen getroffen. Angestrebt wird eine Zusammenarbeit mit der Paul-Feindt-Stiftung.

8 Städtebauliche Werte

Verkehrsfläche, öfftl.	0,180 ha	8,6 %
Grünflächen	0,114 ha	5,5 %
Flächen für die Regenwasserableitung (Bestandteil der Grundstücksflächen)	0,135 ha	6,5 %
MI 1, GRZ 0,4	0,607 ha	74,1 %
MI 2, GRZ 0,4	0,439 ha	
MI 3, GRZ 0,6	0,500 ha	
Fläche für Gemeinbedarf	0,111 ha	5,3%
Summe, rd.	2,086 ha	100 %

9 Umsetzung der Planung / Hinweise für die folgenden Planungen

In Abschnitt 3.5 wurde bereits angeführt, dass die Flurstücke 38/10 bis 38/13 als ein Baugrundstück im Sinne der Nds. Bauordnung anzusehen ist (Vereinigungsbaulast). Dies ist bei der Umsetzung der Planungen für den aus immissionstechnischen Gründen erforderlichen Anbau an den Schießstand zu berücksichtigen. Dabei sind hinreichende Abstände zwischen dem gewerblichen Bestandsgebäude und der geplanten Einhausung des Schießstandes zu berücksichtigen - unbenommen der Vereinigungsbaulast. Auf die §§ 5 und 7 der Nds. Bauordnung (NBauO) wird verwiesen.

Ein Abstand von 6 m (2 x 3 m) untereinander wäre im bauordnungsrechtlichen Sinne eindeutig ausreichend. Bei Verlängerung der östlichen Gebäudekante des Schießstandes nach Süden - vgl. Planzeichnung - ergibt sich ein Abstand zur Gewerbehalle von ca. 4,5 m. Für die Gewerbehalle kann eine Höhe von 3,5 m angesetzt werden, für den Anbau an den Schießstand gelten 2,5 m. Angesichts der hier geplanten bzw. vorhandenen Nutzungen wird davon ausgegangen so dass unter Berücksichtigung einer ½-H-Regelung ein geringerer als 6 m Abstand untereinander hinreichend ist, da Bedenken hinsichtlich der Belange Brandschutz, Tageslicht oder Lüftung nicht erkennbar sind.

Konkret zu regeln ist die Fragestellung hinreichender Abstände im Rahmen des bauantragsverfahrens für die Einhausung des Schießstandes.

Folgendes Foto zeigt die Höhenausdehnung des vorhandenen Gewerbebaus im Hintergrund und des bestehenden Schießstandes im Vordergrund.

Abbildung 8: Foto Schießstand - Gewerbehalle



Hinsichtlich der Lärmschutzwände ist darauf hinzuweisen, dass diese ab einer Höhe > 2 m abstandspflichtig nach § 5 Abs. 1 Satz 2 NBauO sind. Sollen die Wände auf der Grundstücksgrenze errichtet werden, wäre dies nur mit Eintragung einer Abstandsbaulast nach § 6 Abs. 2 NBauO möglich.

Mit Blick auf die denkmalrechtliche Genehmigungspflicht für Eingriff in bisher unberührten Boden, empfiehlt die Untere Denkmalschutzbehörde, den unbebauten Westteil archäologisch untersuchen zu lassen. Voraussichtlich sind dafür Sondageschnitte anzulegen. Deren Umfang und Lage ist mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

Auf die Anforderungen an die Löschwasserversorgung, vgl. Abschnitt 5.2 dieser Begründung, wird hier nochmals hingewiesen.

Aufgrund der regional hohen Schutzwürdigkeit des Bodens im Plangebiet ist zur fach- und genehmigungsgerechten Umsetzung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen eine bodenkundliche Baubegleitung der Erschließungsarbeiten im unbebauten Westteil des Plangebietes vorzusehen. Das Konzept dafür ist rechtzeitig mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen. Auf einschlägige Vorgaben und Leitfäden wird verwiesen (z.B. BVB-Merkblatt Band 2 des Bundesverbands Boden 2013).

Teil B:

10 Umweltbericht

Seit Gültigkeit des BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 ist der Begründung ein Umweltbericht beizufügen, in dem die auf Grundlage der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargelegt werden. Die Vermeidung und der Ausgleich von Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaftsbild sind dabei in der Abwägung zu berücksichtigen, § 1a Abs. 3 BauGB.

10.1 Inhalte und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes

Mit diesem Bebauungsplanverfahren beabsichtigt die Stadt Sarstedt zum einen, einen Teil der bereits bebauten Flächen am westlichen Ortsrand von Heisede planungsrechtlich zu sichern. Zum zweiten sollen auf einer Ackerfläche in direkter Ortsrandlage gleichzeitig die Voraussetzungen für die Entwicklung von gemischten Nutzungsstrukturen (Mischgebiet) geschaffen werden. Somit soll und kann zu einer bedarfsgerechten Deckung der Eigenentwicklung des Ortsteils Heisede beigetragen werden.

Das hier gegenständliche Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand des Ortsteils Heisede und wird im rechtswirksamen Flächennutzungsplan bereits als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Eine bauliche Entwicklung ist somit auf der Ackerfläche bereits vorgezeichnet.

Vorgesehene ist eine gegliederte Mischgebietsfestsetzung mit einem wohnbaulichem Schwerpunkt im Westen, Grundflächenzahl 0,4, Zweigeschossigkeit, und einem gewerblichem Schwerpunkt im östlichen Bestandsgebiet, Grundflächenzahl 0,6, ebenfalls Zweigeschossigkeit.

Die Erschließung des bisher unbebauten Westteils ist überwiegend von der Marienburger Straße aus über eine Stichstraße mit Wendeanlage geplant.

Die Oberflächenentwässerung im unbebauten Westteil erfolgt über Mulden, die bauleitplanerisch im Sinne der Klarheit und Durchsetzbarkeit gesichert werden.

Es bedarf umfangreicher Regelungen (aktiv und passiv) zum Schutz vor verkehrlichen Lärmimmissionen (Straße und DB) sowie zum Schutz vor den Immissionen eines im Plangebiet liegenden Schießstandes.

10.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplänen

Fachgesetze

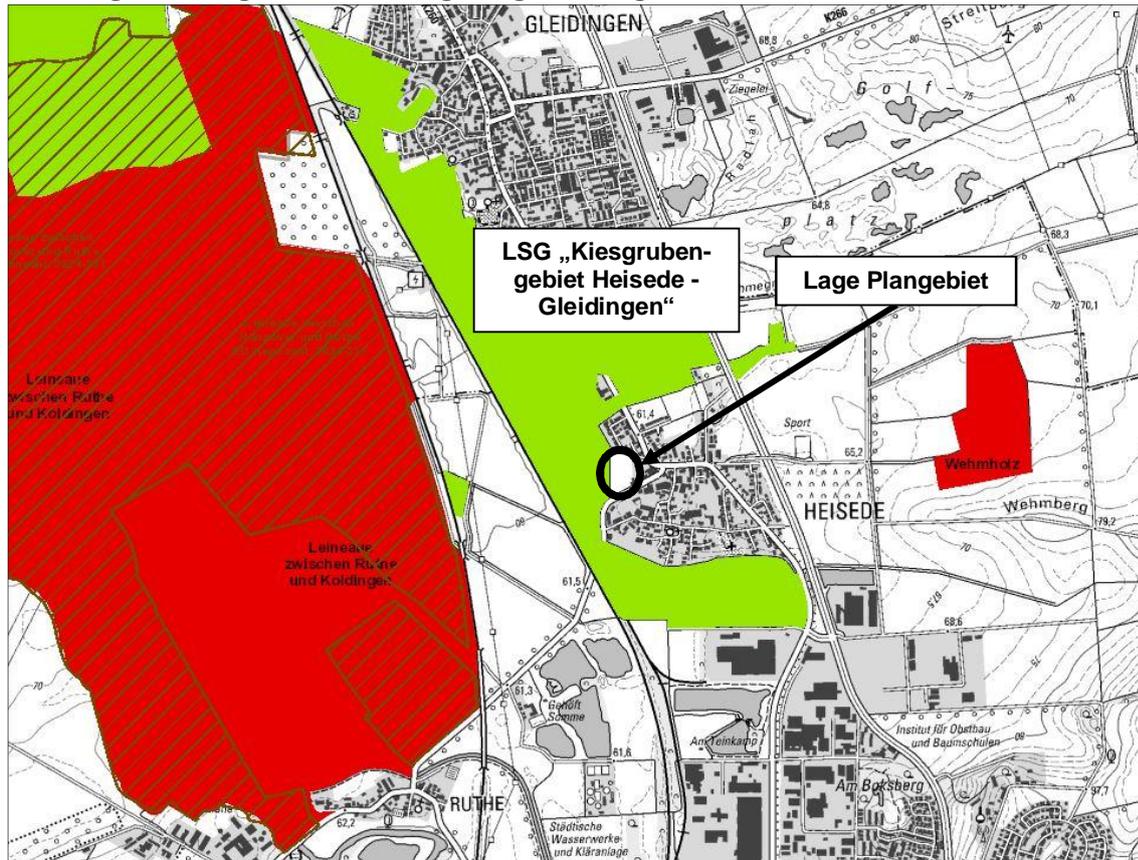
Besonders geschützte Teile von Natur und Landschaft

Das Plangebiet liegt außerhalb von Naturschutzgebieten und Landschaftsschutzgebieten. Das nächstgelegene Naturschutzgebiet „Leineaue zwischen Ruthe und Koldingen“ NSG-LSG-HA 00203 befindet sich in rd. 700 m Entfernung vom Plangebiet. Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet „Kiesgrubengebiet Heisede - Gleidingen“ LSG-HI 00057 befindet sich direkt westlich angrenzend an das Plangebiet.

Weiter westlich befindet sich das LSG HI 00063 „Bodenabbau – Gebiet bei Heisede“ in rd. 600 m Entfernung.

Es ist durch die geplante Nutzung als Mischgebiet mit keinen Beeinträchtigungen zu rechnen.

Abbildung 9: Schutzgebiete in der Umgebung des Plangebietes¹¹



Geschützte Tier- und Pflanzenarten gem. §§ 44 BNatSchG

Das Plangebiet wird im östlichen Bereich durch bereits bauliche genutzte Bereiche geprägt. Der westliche Teil des Plangebietes stellt sich als intensiv genutzte Ackerfläche dar. Diese Ackerfläche ist an drei Seiten von Bebauung umgeben. Dennoch ist eine Nutzung von Offenlandarten nicht auszuschließen. Darüber hinaus befindet sich am westlichen Plangebietsrand ein Gebüsch / Gehölzsaum, der im Zuge der Planung jedoch vollständig erhalten bleibt. Ferner befinden sich Einzelgehölze im Plangebiet. Vom Büro Abia (Neustadt am Rbg.) wurde für die unbebauten Flächen eine artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt. In den bereits bebauten Bereichen ist aufgrund der vorhandenen Nutzungen und den damit verbundenen Störungen nicht mit einem Vorkommen geschützter Tier- und Pflanzenarten zu rechnen. Auf eine Untersuchung wird aus diesem Grund verzichtet.

Gesetzlich geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope gem. § 30 BNatSchG.

Wasserschutzgebiete / Heilquellenschutzgebiete/Überschwemmungsgebiete gem. WHG

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Schutzgebiete gem. Wasserhaushaltsgesetz.

Europäisches Schutzgebietsnetz "Natura 2000" / Europäische Lebensraumtypen

Im Plangebiet sind keine europäischen Schutzgebiete vorhanden. Das nächstgelegene europäische Schutzgebiet FFH-Gebiet „Leineaue zwischen Hannover und Ruthe“ mit der EU-

¹¹https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten/?lang=de&topic=Natur&bgLayer=TopographieGrau&X=5790385.00&Y=557800.00&zoom=9&catalogNodes=827,840&layers=NaturschutzgebieteNSG,LandschaftsschutzgebieteLSG,FFH_Gebiete, 2017

Kennzahl 3624-331 befindet sich in rd. 700 m Entfernung. Es ist mit keinen Beeinträchtigungen aufgrund des ausreichenden Abstandes zu rechnen.

Fachplanungen

Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Hildesheim stammt aus dem Jahre 1996 und befindet sich in Neuaufstellung. Die aktuell noch gültige Fassung wurde angefordert und wird zur Entwurfsfassung ausgewertet.

Landschaftsplan

Im Landschaftsplan der Stadt Sarstedt (1993) werden für das Plangebiet keine besonderen Darstellungen getroffen.

10.3 Basisszenario / Nichtdurchführung der Planung

Die Flächen des Änderungsbereiches stellen sich zum gegenwärtigen Zeitpunkt zum einen als intensiv genutzte Ackerflächen und zum anderen als Siedlungsbereich dar. Die Bedeutung für den Naturhaushalt stellt sich als allgemein bis gering dar.

Beim Verzicht auf die Planung, sprich der Nullvariante, wäre eine Erweiterung und Entwicklung des bestehenden Siedlungsbereiches nicht möglich. Die Ackerflächen würden weiterhin intensiv bewirtschaftet werden. Der Siedlungsbereich würde ebenfalls bestehen bleiben.

10.4 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Schutzgut Mensch / Gesundheit

Beschreibung:

Die Flächen des Plangebietes stellen sich derzeit als Ackerflächen und als bereits bebaute Flächen dar. Die Flächen stehen der Bevölkerung zur Naherholung nur bedingt zur Verfügung, da diese intern nicht durch Wege erschlossen sind oder bereits baulich genutzt werden. Im östlichen Teil des Plangebietes befinden sich bereits Wohnnutzung, gewerbliche Nutzungen und ein Schießstand. Im weiteren westlichen Verlauf der freien Landschaft verlaufen zwei Bahnstrecken. Südlich grenzt die K 514, Marienburger Straße, an.

Bewertung:

Im Rahmen der Ausarbeitung des Bebauungsplanes wurde eine schalltechnische Untersuchung zur Vereinbarkeit der geplanten Nutzungen mit der Umgebung erstellt. Bedingt durch die Verkehrsimmissionen wie auch durch die Immissionen des unmittelbar an das Baugebiet angrenzenden Schießstandes sind nicht unerhebliche Maßnahmen zum Schallschutz erforderlich.

Während der Bauphase ist mit temporären Lärmimmissionen durch z.B. Baufahrzeuge und Baumaschinen zu rechnen.

Ergebnis:

Die erforderlichen Lärmschutzwände sowohl entlang der Westseite als auch gegenüber der Marienburger Straße weisen aus Sicht der Stadt Sarstedt eine städtebaulich noch vertretbare Höhenentwicklung von 2 bis 3 m auf. Die am Schießstand erforderliche Einhausung i.V.m. einer 2 m hohen abschnittswisen Wand stellt eine Optimierung dar, die nicht nur der Neubebauung, sondern auch der Bestandsnutzung zu Gute kommt.

Die Maßnahmen zum passiven Schallschutz haben für künftige Bauherren erhöhte bauliche Aufwendungen für den Schutz von Aufenthaltsräumen zur Folge. Dennoch können gesunde

Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB durch die erforderlichen Maßnahmen mit zumutbarem Aufwand gesichert werden. Die Immissionen während der Bauphase sind lediglich temporär.

Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Beschreibung:

Das Plangebiet wird im östlichen Bereich durch bereits bauliche genutzte Bereiche geprägt. Der westliche Teil des Plangebietes stellt sich derzeit als Ackerfläche dar. Diese Ackerfläche ist an drei Seiten von Bebauung umgeben. Dennoch ist eine Nutzung von Offenlandarten nicht auszuschließen. Darüber hinaus befindet sich am westlichen Plangebietsrand ein Gebüsch / Gehölzsaum, welcher im Zuge der Planung jedoch vollständig erhalten bleibt. Ferner befinden sich Einzelgehölze im Plangebiet. Vom Büro Abia (Neustadt am Rbg.) wurde eine artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt, siehe folgend gesonderter Abschnitt.

Bewertung:

Während der Bauphase ist mit temporären Störungen durch Lärmimmissionen zu rechnen. Ferner wird durch den Bau- und Betrieb Ackerlebensraum in Anspruch genommen und es werden Gebäude, Nebenanlagen und Verkehrsflächen errichtet, die als Lebensraum für Pflanzen und Tiere weitgehend unbedeutend sein werden. Auf den privaten Grundstücken und den Verkehrsflächen werden Baumpflanzungen festgesetzt. Dies trägt zu einer Durchgrünung des Plangebietes bei. Gemäß artenschutzrechtlicher Untersuchung ist die Beeinträchtigung sowohl für die Avifauna als auch für Feldhamster als gering bzw. eher nicht gegeben anzusehen. In artenschutzrechtlicher Hinsicht wird dennoch eine Bauzeitenregelung zur Vermeidung des Verletzungs- und Tötungsverbots festgesetzt. Aufgrund der vorherrschenden Ackernutzung und der Nähe zu bestehenden Nutzungen ist durch die Planung eine Gefährdung der biologischen Vielfalt derzeit nicht erkennbar.

Ergebnis:

Aus dem Verlust der Lebensraumpotenziale bei der Überbauung von Flächen mit Gebäuden und Nebenanlagen sowie Verkehrsflächen resultiert ein allgemeines Risiko für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen. Durch die Beachtung von Vermeidungsmaßnahmen werden Verbotsstatbestände gem. § 44 BNatSchG nicht berührt.

Schutzgüter Boden und Fläche

Beschreibung:

Im Plangebiet steht gemäß vorliegender Baugrunduntersuchung Vega an. Das standortbezogene, ackerbauliche Ertragspotenzial wird als sehr hoch angegeben und der Boden im Plangebiet wird als BF-Boden mit hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit eingestuft.¹²

Der Boden erfüllt im Sinne des Gesetzes:

- eine natürliche Funktion als Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere und Pflanzen und Bodenorganismen,
- er ist Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen,
- er fungiert als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers,
- und er erfüllt Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte.

Altlablagerungen und Rüstungsaltpasten sind im Plangebiet nicht bekannt.¹³

¹² <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/> - BÜK 1:50.000, Suchräume für schutzwürdige Böden, ackerbauliches Ertragspotenzial

¹³ <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/> - Altlasten

Gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Vorliegend handelt es sich um eine Fläche, die direkt an den vorhandenen Ortsrand anschließt. Somit können die vorhandenen Erschließungsanlagen (Marienburger Straße) genutzt werden. Ein gänzlich neuer Standort wird durch die Planung nicht eröffnet.

Im Plangebiet liegen Böden mit regional hoher Schutzwürdigkeit vor.

Gemäß NIBIS-Kartenserver des LBEG gilt:

Das Gebiet liegt im Bodenplanungsgebiet des Landkreises Hildesheim. Laut Datengrundlagen des LBEG ist die Fläche mit Bleigehalten ≤ 200 mg/kg belastet, resultierend aus dem Bergbau im Harz, der die Innersteaue mit belastet hat.

Die Bodenfruchtbarkeit ist hoch. Als Bodentyp gemäß Bodenübersichtskarte wird Vega angeführt. Die Gefährdung durch Bodenverdichtung wird als mäßig angegeben, wenngleich die standortabhängige Verdichtungsempfindlichkeit hoch ist. Die Erosionsgefährdung durch Wind oder Wasser ist nicht vorhanden bis sehr gering.

Bewertung:

Im Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bodenkontaminationen vorhanden, die zu einer Beeinträchtigung der geplanten Nutzung führen können. Durch die Planung werden die o.g. Funktionen des Bodens im Plangebiet, welches sich in unmittelbarem Anschluss an den vorhandenen Siedlungsbereich befindet, beeinträchtigt. Aufgrund der Tatsache, dass es sich um eine Erweiterung Abrundung des Ortsrandes handelt, drängen sich gleichermaßen geeignete Alternativstandorte nicht auf.

Mit der Erschließung eines gänzlich neuen Standortes würden sich die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden erheblich höher darstellen. Durch die Planung sollen Teile des Plangebietes, die bisher als Ackerflächen genutzt wurden, einer baulichen Nutzung zugeführt werden (Betriebsphase). In diesen Bereichen werden die wesentlichen Funktionen und Eigenschaften des Bodens vollständig verloren gehen, womit erhebliche Eingriffe in das Schutzgut Boden verbunden sind.

Während der Bauphase ist auf den Baustraßen mit temporären Verdichtungen des Bodens durch Baumaschinen zu rechnen.

Die Verordnung des Landkreises Hildesheim zum Bodenplanungsgebiet enthält Empfehlungen für den Anbau, Verzehr und Verhalten. Eine unmittelbare Gefährdung besteht nicht, zumal aus Gründen der Oberflächenwasserversickerung ohnehin eine flächendeckende Aufschüttung des Plangebietes um bis zu 0,8 m vorgenommen werden muss.

Ergebnis:

Aus der Umlagerung und Versiegelung der Böden mit baulichen Anlagen, Wegen etc. resultiert im Bereich der Ackerflächen ein allgemeines Risiko für das Schutzgut Boden / Fläche.

Hinsichtlich möglicher Alternativplanungen, sei es alternative Entwicklungsflächen wie auch die Nutzung innerörtlicher Potentiale, wird auf die Ausführungen zu Punkt 10.12 verwiesen, wo die Bodeninanspruchnahme umfangreich begründet wird. Es ist eine bodenkundliche Baubegleitung der Erschließungsarbeiten im unbebauten Westteil des Plangebietes vorzusehen.

Der Belang Boden wird anhand der LABO-Checkliste „Schutzgut Boden“, letzter Stand August 2018, nochmals überprüft, siehe dazu gesonderten Abschnitt 10.5.

Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten gem. Wasserhaushaltsgesetz.

Bewertung:

Aus der geplanten Versiegelung resultiert ein allgemeines Risiko für den Grundwasserhaushalt infolge der Versiegelungen mit Gebäuden, Nebenanlagen und Verkehrsflächen (Betriebsphase).

Während der Bauphase ist nicht mit darüber hinaus gehenden Beeinträchtigungen zu rechnen.

Ergebnis:

Da das auf den versiegelten Flächen und Gebäuden anfallende Oberflächenwasser örtlich über Mulden versickert wird, reduziert sich die Gefahr, dass sich ein erhöhter Oberflächenabfluss auf die Vorflut einstellt. Auswirkungen auf die oberflächennahen Gewässersysteme der Umgebung sind nicht gegeben.

Auswirkungen auf das Grundwasser sind angesichts der geplanten Form der Oberflächenwasserableitung ebenfalls nicht zu befürchten.

Schutzgüter Luft und Klima

Beschreibung:

Die Flächen des Plangebietes werden im westlichen Bereich von Ackerflächen geprägt und im östlichen Bereich durch bereits bestehende Bebauung. Ferner bestehen in der Umgebung des Plangebietes Vorbelastungen durch die Emissionen der angrenzend verlaufenden Straßen.

Bewertung:

Das Geländeklima wird sich durch die geplante Versiegelung und die damit verbundene Reduzierung der Verdunstung verändern. Jedoch befinden sich in der unmittelbaren Umgebung weiterhin Freiflächen, die ihre klimatischen Funktionen beibehalten werden. Eine erhebliche Verschlechterung des Geländeklimas ist daher nicht zu erwarten. Mit der geplanten Nutzung sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Schadstoffeinträge verbunden (Betriebsphase) Während der Bauphase ist mit temporären Immissionen von Baufahrzeugen zu rechnen.

Ergebnis:

In der Umweltprüfung wurde aufgrund des nicht vorhandenen Risikos auf weitergehende Untersuchungen verzichtet.

Schutzgut Landschaftsbild

Beschreibung:

Das Plangebiet befindet sich in direktem Anschluss an den vorhandenen Siedlungsrand von Heisede. Es wird im östlichen Bereich durch bebaute Flächen und im Westen durch Ackerflächen geprägt. Westlich des Plangebietes grenzen Wasserflächen (Teiche) mit Übergang zur freien Landschaft an das Plangebiet an. Weiter nördlich und südlich setzt sich die (Wohn)-Bebauung von Heisede weiter fort. Westlich verlaufen DB-Bahnstrecken.

Bewertung:

Insgesamt hat das Plangebiet aufgrund der Ortsrandlage eine allgemeine Bedeutung für das Landschaftsbild. Die landschaftsbildwirksame, d.h. das Plangebiet wirksam abschirmende, Gehölzreihe am Westrand, im Bereich des Entwässerungsgrabens, liegt außerhalb des Gel-

tungsbereiches. Während der Bauphase ist mit temporären Beeinträchtigungen durch den Baustellenbetrieb zu rechnen.

Ergebnis:

Unter Berücksichtigung der Wertigkeit der Landschaft und von Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, ist für das Schutzgut Landschaft kein erhebliches Risiko aus der Planung ableitbar.

Schutzgut Kultur und Sachgüter

Beschreibung:

Das Vorkommen von Kultur- und Sachgütern im Änderungsbereich oder der näheren Umgebung ist nicht bekannt. Eine Freilegung archäologischer Fundstellen ist jedoch nicht auszuschließen. Sollten bei Erdarbeiten archäologische Funde auftreten, ist das weitere Vorgehen (Anlage von Sondageschnitten) mit dem Landkreis Hildesheim abzustimmen.

Bewertung:

Während der Bauphase ist eine Freilegung archäologischer Fundstellen nicht ausgeschlossen. Während der Betriebsphase ist eine Freilegung nicht zu erwarten.

Ergebnis:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht allgemein die Möglichkeit des Auftretens archäologischer Bodenfunde. Auf das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz, NDSchG, § 10 sowie §§ 12-14, wird besonders hingewiesen. Bodenfunde unterliegen der Meldepflicht. Sie sind bei Zutage treten durch Baumaßnahmen unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde, Landkreis Hildesheim, anzuzeigen. Eingriffe in Boden-/Kulturdenkmale sind genehmigungspflichtige Maßnahmen.

Wechselwirkungen (Natura 2000 Erhaltungsziele und Schutzzweck)

Beschreibung / Bewertung:

Die Schutzgüter stehen in einem stark vernetzten und komplexen Wirkungsgefüge zueinander. Hierbei beeinflussen sie sich in unterschiedlichem Maß.

Ergebnis:

Aus komplexen Wechselwirkungen, welche über die bereits im Rahmen der Schutzgüter beschriebenen Wechselwirkungen und der Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000 Gebiete hinausgehen, resultieren keine nachteiligen Umweltauswirkungen.

10.5 Schutzgut Boden gemäß Checkliste LABO

Die Länderarbeitsgemeinschaft Boden (LABO) hat für verschiedene Planungsstufen, u.a., die Bauleitplanung, Checklisten herausgegeben, mit denen der Belang Boden bei Untersuchungen und der Erstellung von Unterlagen angemessen berücksichtigt werden kann. Die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Hildesheim empfiehlt deren Anwendung und wird insb. die in der „Checkliste 2: Bauleitplanung“ dargestellten Belange zukünftig bei der Prüfung und Beurteilung von Planungen zu Grunde legen.

Die über 20 Seiten umfassende Checkliste 2 wird folgend auf die hinsichtlich des hier vorliegenden Verfahrens maßgeblichen Punkte reduziert.

2.1. Vorplanung

Die Planung entspricht den Zielen der Raumordnung. Alternativstandorte wurden untersucht, der Umfang der Flächeninanspruchnahme wurde begründet, vgl. u.a. Abschnitt 10.12 dieses Umweltberichts. Aufgrund der städtebaulich-verkehrlichen Eignung des Standortes wurde

der Belang Bodenschutz bei der Standortwahl nicht dezidiert berücksichtigt. Allerdings wurde die Grundflächenzahl im ganz überwiegenden Bereich des unbebauten Westteils gegenüber den für Mischgebiete zulässigen Ausnutzungsziffern nach BauNVO reduziert auf das Niveau eines Allgemeinen Wohngebietes.

Mit der Planung geht ein Eingriff in das Schutzgut Boden einher. Um einen hinreichenden Flurabstand zu erreichen und damit die Voraussetzungen für örtliche Versickerung zu schaffen, muss das Baugebiet um max. 0,80 m bis auf Höhe des nördlich und südlich angrenzenden Straßenniveaus aufgefüllt werden. Zudem ist eine grundstücksbezogene Versiegelung gemäß der zulässigen Ausnutzungsziffern zu erwarten.

Ein Verfahren nach § 13a BauGB wäre voraussichtlich möglich gewesen, mit Blick auf die Komplexität des Verfahrens wurde darauf jedoch verzichtet. Eine UVP-Pflicht oder Vorfügungspflicht besteht nicht. Die Untere Bodenschutzbehörde ist im Verfahren beteiligt. Es liegt ein Bodengutachten vor (Geotechnischer Bericht, Büro Röhrs, vgl. Anlage 4 zur Begründung). Die vorgenommenen Untersuchungen und Bewertungen stellen aus Sicht der Stadt Sarstedt eine hinreichende Beurteilungsgrundlage dar.

Zusammenfassend gilt:

Im Plangebiet liegen Böden mit regional hoher Schutzwürdigkeit vor. Altlasten oder Alttablagerungen sind nicht bekannt. Gemäß Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (Kartenserver) steht im Plangebiet setzungsempfindlicher Baugrund an (Lockergesteine). Erdfallgefährdungen liegen nicht vor. Das Gebiet liegt im Bodenplanungsgebiet des Landkreises Hildesheim. Laut Datengrundlagen des LBEG ist die Fläche mit Bleigehalten ≤ 200 mg/kg belastet, resultierend aus dem Bergbau im Harz, der die Innersteaue mit belastet hat. Die Verordnung des Landkreises Hildesheim zum Bodenplanungsgebiet enthält Empfehlungen für den Anbau, Verzehr und Verhalten. Eine unmittelbare Gefährdung besteht nicht, zumal aus Gründen der Oberflächenwasserversickerung ohnehin eine flächendeckende Aufschüttung des Plangebietes um bis zu 0,8 m vorgenommen werden muss. Die Bodenfruchtbarkeit ist hoch. Als Bodentyp gemäß Bodenübersichtskarte wird Vega angeführt. Die Gefährdung durch Bodenverdichtung wird als mäßig angegeben, wenngleich die standortabhängige Verdichtungsempfindlichkeit hoch ist. Die Erosionsgefährdung durch Wind oder Wasser ist nicht vorhanden bis sehr gering.

2.2 Abschichtung

Planungen aus vorgelagerten Planungsebenen oder mit überschneidendem Raumbezug sind für das vorliegende Planungsvorhaben nicht relevant.

2.3 Umweltbericht

Der Umweltbericht stellt die Ziele des Bodenschutzes, die vorhabenbedingten Eingriffe in den Boden und mögliche Auswirkungen dar. Die Empfindlichkeit des Bodens gegenüber Einwirkungsfaktoren wird dargestellt. Vorbelastungen wurden angesprochen. Für die Bewertung des Schutzguts Boden wurden u.a. die Auswertungskarten des LBEG (NIBIS-Kartenserver) genutzt. Die Planung ist aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Sarstedt für den Ortsteil Heisede entwickelt.

Es wird im Umweltbericht eine Konfliktanalyse vorgenommen, Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Auswirkungen werden dargelegt (vgl. sparsame Erschließung, Reduzierung der Versiegelung im Westteil, standortbezogene Versickerung). Die vorgesehene Auffüllung mindert die unmittelbaren Auswirkungen der (geringen) Bleibelastung im Boden. Weiterer konkreter Maßnahmen dazu bedarf es nicht.

Da die Auffüllung nur max. 0,8 m Höhe umfasst und sich in einem Großteil des Plangebietes bei $< 0,5$ m bewegt, bedarf es keiner besonderen Regelungen zum Bodenmanagement.

Erhebliche Auswirkungen auf das Grundwasser sind unter Berücksichtigung der örtlichen Versickerung nicht zu erwarten. Auswirkungen auf den Boden infolge der Landwirtschaft unterbleiben künftig.

Besondere Maßnahmen zum Schutz vor Bodenverdichtungen werden angesichts der geplanten Nutzungen, die im Westteil zu einem nicht unerheblichen Teil aus Einfamilienhauswohnnutzung bestehen wird, nicht für erforderlich gehalten. Der Ostteil ist bereits bebaut und zu einem Großteil versiegelt.

Der Belang Boden wird aufgrund seiner regional hohen Schutzwürdigkeit kompensatorisch berücksichtigt.

Alternative Planungsmöglichkeiten wurden geprüft, siehe oben. Eine Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen lassen die zulässigen Nutzungen nicht erkennen.

2.4 Zusammenfassende Erklärung

Die zusammenfassende Erklärung wird zu gegebener Zeit erstellt und die Belange des Bodenschutzes mit berücksichtigen.

2.5 Ausführungsplanung

Im Rahmen der Ausführungsplanung wird eine bodenkundliche Baubegleitung vorgesehen.

2.6 Monitoring

Planungs- und vorhabenbedingte Schadstoffeinträge sind nicht zu befürchten. Eines diesbezüglichen besonderen Monitorings bedarf es nicht. Die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen wird im Rahmen des generellen Monitoring durch die Stadt Sarstedt mit überwacht.

2.7 / 2.8 Leitfäden und Arbeitshilfen / Datenverfügbarkeit und Datengrundlagen

Angesichts der hier gegenständlichen Planungsinhalte und der vergleichsweisen Kleinflächigkeit des bisher unbebauten Westteils des Geltungsbereichs hält die Stadt Sarstedt die Anwendung der hier in Rede stehenden Checkliste für hinreichend, um dem Belang Boden nachzukommen. Darüber hinaus wurde auf den NIBIS-Kartenserver des LBEG zurückgegriffen, um bestimmte Themenbereiche abzarbeiten.

10.6 Prüfkriterien gem. Anlage 1 2 b aa bis hh zum BauGB

Im Folgenden werden die möglichen erheblichen Auswirkungen gemäß der Prüfkriterien bei Durchführung der Planung und während der Bau- und Betriebsphase beschrieben.

- aa.)** Es ist mit Versiegelungen und Bodenbewegungen durch den Bau von weiteren baulichen Anlagen zu rechnen. Durch das Vorhandensein der bestehenden Gebäude und baulichen Anlagen ist mit keinen darüber hinausgehenden erheblichen Auswirkungen zu rechnen.
- bb.)** Natürliche Ressourcen werden durch den Bau neuer baulicher Anlagen in Anspruch genommen. Hier sind Auswirkungen auf Fläche, Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen zu erwarten. Durch die Kleinflächigkeit des Vorhabens ist nicht mit Auswirkungen auf die biologische Vielfalt zu rechnen. Die Auswirkungen sind bis zu einem Rückbau der baulichen Anlagen nicht reversibel.
- cc.)** Da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt, können keine konkreten Angaben zur der Art und Menge an Emissionen und Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung getroffen werden. Durch die derzeit geplante Nutzung als Mischgebiet lassen sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Rückschlüsse auf prob-

lematische Emissionen schließen. Genaue Aussagen lassen sich erst auf Bauantrags-ebene machen.

- dd.)** Da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt, ist die Art und Menge der erzeugten Abfälle und Ihre Beseitigung und Verwertung noch nicht abzusehen. Aussagen hierzu müssen auf Ebene des Bauantragsverfahrens geklärt werden. Die derzeit im Plangebiet geplante Nutzung (Mischgebiet) lässt nach derzeitigem Kenntnisstand keine Rückschlüsse auf problematische Abfälle schließen.
- ee.)** Das Risiko für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (durch z.B. Unfälle oder Katastrophen) ist nach derzeitigem Kenntnisstand als gering zu betrachten. Das Risiko auf das kulturelle Erbe wird durch einen Hinweis auf die Meldepflicht bei Bodenfunden minimiert. Unfälle und Katastrophen sind, unter Annahme der Nutzung als Mischgebiet, für gering zu erachten.
- ff.)** Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Gebieten mit spezieller Umweltrelevanz. Es sind dadurch keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Darüber hinaus sind zum derzeitigen Kenntnisstand keine bestehenden Umweltprobleme oder kumulierende Vorhaben in der näheren Umgebung bekannt. Erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.
- gg.)** Die Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Treibhausgasemissionen) sind aufgrund der Kleinflächigkeit des Vorhabens und der Vorbelastung nach derzeitigem Kenntnisstand als gering zu beschreiben.
- hh.)** Es ist nach derzeitigem Kenntnisstand davon auszugehen, dass die eingesetzten Stoffe für den Bau- und Betrieb der zukünftigen Nutzungen dem aktuellen Stand der Technik entsprechen. Eine Prüfung kann konkret erst auf Ebene des Bauantragsverfahrens erfolgen.

Generell gilt, dass aufgrund der Größe des Geltungsbereichs und der teilweisen Bestandsüberplanung etwaige Auswirkungen bei der Durchführung der Planung, wie auch der Bau- und Betriebsphase, im Abgleich zum Status-Quo, nicht erheblich zu sein scheinen.

10.7 Artenschutzrechtliche Belange

Bei der Untersuchung durch einen Fachgutachter wurden insgesamt 14 Brutvogelarten nachgewiesen. Dabei wird das beplante Gebiet selbst von nur einer am Boden brütenden Art als Bruthabitat genutzt, die anderen vorkommenden Arten haben hingegen ihre Bruthabitate in den Gehölzen auf dem Gelände des benachbarten Angelgewässers und in den Gärten und Gebäuden der angrenzenden Siedlungsbereiche. Es handelt sich um allgemein verbreitete Arten, die u.a., auch in Gärten und Grünanlagen in Siedlungen regelmäßig und häufig anzutreffen sind. Gefährdete Arten fehlen. Der überplanten Fläche und dem angrenzenden Siedlungsbereich kommt eine allgemeine Bedeutung als Bruthabitat zu.

Im untersuchten Bereich wurden keine Funde von auf ein Vorkommen von Feldhamstern hinweisenden Bauen erbracht. Es sind weder aus dem Plangebiet und dessen direktem Umfeld noch aus der weiteren Umgebung aktuellere Funde von Feldhamstern bekannt. Insgesamt geht der Gutachter daher davon aus, dass dem hier betrachteten Bereich keine Bedeutung als aktuell besiedeltem Lebensraum des streng geschützten Feldhamsters zukommt.

In eingriffsrechtlicher Hinsicht ist die Beeinträchtigung sowohl für die Avifauna als auch für Feldhamster als gering bzw. eher nicht gegeben anzusehen. In artenschutzrechtlicher Hin-

sicht weist der Gutachter auf die Notwendigkeit einer vorsorglichen Bauzeitenregelung zur Vermeidung des Verletzungs- und Tötungsverbots hin.

10.8 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die westlichen Flächen des Plangebietes weiterhin als landwirtschaftliche Fläche intensiv genutzt werden. Der östliche Teil des Plangebietes würde voraussichtlich unveränderter gemischter Nutzung unterliegen.

10.9 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung

Zusammenfassende Bewertung

Die aus der Durchführung der Planung voraussichtlich resultierenden nachteiligen Umweltauswirkungen beziehen sich auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden und Wasser und werden durch folgende Faktoren hervorgerufen:

- Verlust von Ackerflächen als Lebensraum von Tieren und Pflanzen,
- Verlust von Bodenlebensräumen von Tieren und Pflanzen,
- Verlust von Boden und Bodenfunktionen aus der Versiegelung des Bodens und der damit verbundene Verlust der Bodenfunktionen und Eingriffe in die natürliche Grundwassersituation.

Im östlichen Teil des Plangebietes erfolgt weitestgehend eine Bestandssicherung, verbunden mit moderaten Entwicklungsmöglichkeiten. Das gilt auch für den Gewerbebetrieb am Standort, dessen lärmtechnischen Auswirkungen überprüft wurden. Erhebliche Eingriffe im naturschutzrechtlichen Sinn sind im Ostteil nicht gegeben.

Im Westteil des Plangebietes wird eine unter Bezug auf § 17 BauNVO reduzierte Versiegelung zugelassen. Die Erschließungsstrukturen werden sparsam dimensioniert. Die zulässige Höhenentwicklung orientiert sich an der umgebenden Bebauung. Es werden umfangreiche Maßnahmen zur Reduzierung von Lärmimmissionen im Geltungsbereich getroffen. Es ist eine örtliche Versickerung von anfallendem Oberflächenwasser vorgesehen, Auswirkungen auf den natürlichen Gewässerhaushalt werden minimiert. Ferner wird durch Festsetzungen zu Baumpflanzungen auf den privaten Grundstücksflächen und den öffentlichen Verkehrsflächen eine Durchgrünung des Plangebietes gewährleistet. Als Ergebnis der artenschutzrechtlichen Überprüfung kann festgehalten werden, dass unter Berücksichtigung der Bauzeitenregelung keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG berührt werden.

Generell stellt die Inanspruchnahme bisher intensiv landwirtschaftlich genutzter Flächen einen vergleichsweise moderaten Eingriff in den Naturhaushalt dar. Weder werden Gehölze noch sonstige wertvollere Strukturen des Naturhaushalts in Anspruch genommen. Der Gehölzsaum am Westrand wird erhalten.

Bau- und Betriebszeit

Bauverkehr sollte – analog der künftigen Erschließung – vornehmlich über die Marienburger Straße abgewickelt werden, da damit weniger Beeinträchtigungen sowie sicherere Verkehrsabläufe verbunden sind. Die Gehölzstrukturen am Westrand müssen geschützt werden, sind jedoch nicht unmittelbar durch Baumaßnahmen bedroht. Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen während der Betriebszeit drängen sich angesichts der hier geplanten Gebietsnutzung nicht auf.

10.10 Bilanzierung

Als Eingriffsbereich anzusprechen ist ausschließlich das Flurstück 40/1 mit ca. 15.000 m² Größe. Das Flurstück wird als Sandacker, intensiv genutzt, eingestuft¹⁴. Demgemäß sieht die Stadt Sarstedt die Einstufung als AS mit Wertstufe 1 als gerechtfertigt an.

Somit ergibt sich als Bestandswert für den Eingriffsbereich:

AS, Wertstufe 1:	14.750 m ² x W1 =	14.750 Punkte
Grünstreifen / Gewässerrandstreifen, Wertstufe 2:	1.150 m ² x W2 =	2.300 Punkte
Summe Bestandswert:	15.900 m ²	17.050 Punkte

Als Planungswert ergibt sich:

Planstraßen, X, versiegelt, Wertstufe 0:	1.500 m ² x W0 =	0 Punkte
Grünstreifen, unverändert Wertstufe 2:	1.150 m ² x W2 =	2.300 Punkte
Fläche für Entsorgung, Mulde, Wertstufe 1:	1.350 m ² x W1 =	1.350 Punkte
MI 1, + MI 2, ca. 10.735 m ² , versiegelt ¹⁵ mit 60%, X, Wertstufe 0:	6.450 m ² x W0 =	0 Punkte
MI 3, Teilfläche, ca. 1.160 m ² , versiegelt ¹⁶ mit 80%, X, Wertstufe 0:	930 m ² x W0 =	0 Punkte
Restflächen MI1, MI2, MI 3 unversiegelt, TF, PHF, PHZ etc., Wertstufe 1:	4.520 m ² x W1 =	4.520 Punkte
Baumpflanzungen, neu, 20 Wertpunkte pro Baum, mind. 30 Bäume	=	600 Punkte
Summe Planungswert:	15.900 m ²	8.770 Punkte

Daraus ergibt sich ein Kompensationsdefizit von ca. 8.300 Punkten gemäß Städtetagsmodell, das extern, außerhalb des Geltungsbereichs zu kompensieren ist.

Zusätzlich zum ermittelten Kompensationsumfang ist der besonderen, regional hohen Schutzwürdigkeit des Bodens Rechnung zu tragen. Unter Würdigung der vorhergehend dargelegten, vgl. Abschnitt 10.4., örtlichen Rahmenbedingungen erscheint es angemessen, zusätzlich zu den vorgenannten Kompensationsanspruch 1/3 Wertpunkt pro m² erstmalig in Anspruch genommener Plangebietsfläche in Ansatz zu bringen, sprich zusätzlich 5.000 Punkte. Daraus ergibt sich summarisch eine extern, außerhalb des Geltungsbereiches zu erbringende Kompensationsanforderung von 13.300 Wertpunkten. Besondere Anforderungen an die Maßnahmen, etwa aus dem Blickwinkel des Artenschutzes, ergeben sich nicht.

Zum Belang Landschaftsbild ist anzuführen, dass die geplante Bebauung ein Ackerflurstück in Anspruch nimmt, dass sich gleichsam als große Lücke zwischen die vorhandene Bebauung im Osten und den Gehölzbestand entlang des Bachlaufs im Westen einfügt. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung und die Höhenentwicklung bleiben im ortsüblichen Rahmen. Insgesamt sind Auswirkungen auf das Orts- oder Landschaftsbild, die über den ermittelten Kompensationsumfang hinaus weitere Maßnahmen begründen, nicht gegeben, da das Plangebiet keinen Fernwirkungen unterliegt und sich kleinräumig in die vorhandene Bebauungssituation einfügt bzw. diese fortsetzt.

¹⁴ Grundlage: Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, Nieders. Städtetag, Fassung 2013

¹⁵ Unter Berücksichtigung zulässiger Versiegelung nach § 19 Abs. 4 BauNVO (Garagen, Nebenanlagen) bei einer GRZ von 0,4

¹⁶ Unter Berücksichtigung zulässiger max. Versiegelung nach § 19 Abs. 4 BauNVO (Garagen, Nebenanlagen)

10.11 Kompensation

Die Kompensation wird vollzogen auf dem Flurstück 14, Flur 10 der Gemarkung Heisede. Es handelt sich um ein intensiv genutztes Sandackerstück, AS, mit Wertfaktor 1 gemäß Modell des Nds. Städtetages. Die Lage ist unweit südlich des Eingriffsortes.

Vorgesehen ist eine Umwandlung in Dauergrünland, extensiv bewirtschaftet. Als Ansatz nach Städtetagsmodell wird Mesophiles Grünland, GM, gewählt, für das Wertfaktor 3 angegeben ist.

Die Fläche umfasst ca. 8.000 m², so dass sich ein Aufwertungspotential von **16.000 Punkten** ergibt, womit die o.g. Anforderung sicher erfüllt werden kann. Sicher zu stellen ist dabei, dass sich in der Fläche kein Gehölzaufwuchs einstellt, um etwaige Lebensraumverhältnisse bodenbrütender Vögel, z.B. potentiell der Feldlerche, nicht negativ zu beeinflussen. Vielmehr soll der sich einstellende Biotoptyp innerhalb der ansonsten recht ausgeräumten Ackerflur zu einer diesbezüglichen Lebensraumaufwertung beitragen.

10.12 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im Ortsteil Heisede existieren Baulücken und Potentiale zur innerörtlichen Verdichtung, etwa durch vereinzelte Hinterliegerbebauung. Diese Optionen einer wohnbaulichen Weiterentwicklung existieren seit Jahrzehnten. Regelmäßig kommt es auch zu einer entsprechenden Bebauung. Dies geschieht in aller Regel, indem der seit Langem für die Fläche vorgesehene Interessent / Abnehmer nunmehr zum Zuge kommt. Insofern entspricht dies einer typischen Befriedigung des Eigenbedarfs aus dem Ort heraus. Die sich daraus ergebende Entwicklung im Einwohnerbereich spiegelt sich seit Jahrzehnten in der entsprechenden Statistik wieder. Zu beantworten ist die Frage, ob die Stadt Sarstedt z.B. über Maßnahmen der Bauleitplanung weitere Anreize schaffen kann, die innerörtlichen Potentiale zu erweitern und einem größeren Kreis von Interessenten gegenüber zu öffnen, und zwar in einem bedarfsgerechten Umfang. Nur wenn das der Fall ist, kann auf die Inanspruchnahme von Freiflächen, z.B. Ackerflächen, verzichtet oder diese maßgeblich reduziert werden. Aus Sicht der Stadt Sarstedt ist das jedoch nicht möglich, weil die Grundstücksverfügbarkeit derzeit von den jeweiligen Grundstückseigentümern nicht angedacht ist. Planungsrechtlich hat die Stadt bereits die notwendigen Voraussetzungen für eine Bebauung geschaffen bzw. diese liegen bereits vor. Insofern bedarf es einer Inanspruchnahme freier Flächen, um in größerem Umfang unter Bezug auf die Eigenentwicklung Bauland zu schaffen.

Angesichts der mit Blick auf die naturräumlichen und sonstigen örtlichen Gegebenheiten (Wasserflächen, Überschwemmungsgebiete, Landschaftsschutzgebiete – Bundesstraße B 6, Bahnlinien) äußerst beschränkten räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten von Heisede stellt die hier überplante, unweit der Ortsdurchgangsstraße und der Stadtbahnlinie gelegene Fläche ein bevorzugtes Bauland dar. Die Fläche ist im wirksamen FNP bereits als gemischte Baufläche dargestellt. Eine annähernd geeignete Alternativfläche existiert nicht.

Aus dem Jahr 2015 liegt die „Untersuchung zur Neuausweisung von Wohnbauflächen“ der Stadt Sarstedt vor, Verfasser Büro Keller, Hannover, in der auch der Ortsteil Heisede betrachtet wird: Dort wird ausgeführt, dass die Emissionen der Verkehrswege westlich von Heisede bisher dazu geführt haben, „dass eine Bebauung in einem vorgesehenen Neubaugebiet zwischen Koldinger Weg und Marienburger Straße nicht in immissionsschutzrechtlich befriedigender Weise realisiert werden konnte“. Büro Keller führt das hier in Rede stehende Plangebiet als erste der möglichen Entwicklungsflächen an und weist darauf hin, dass es bereits vor mehreren Jahren Bemühungen zur Realisierung von Wohnen am Standort gegeben hat.

Daneben hinaus führt Büro Keller lediglich noch eine unbebaute Wohnbaufläche südlich der Nordstraße an, die ebenfalls im Flächennutzungsplan dargestellt ist. Hierbei handelt es sich um eine innerörtliche Grünlandfläche, die in der mittleren westlichen Hälfte sowie entlang der Ränder mit teils markanten Gehölzen bestanden ist. Die Fläche ist vergleichsweise klein (ca. 1 ha). Unmittelbar nördlich des Gebietes liegt der Heiseder Sportplatz. Richtig ist, dass mit der Inanspruchnahme dieser Fläche keine Verluste landwirtschaftlicher Nutzflächen einhergehen. Allerdings steht dem gegenüber der Verlust von Grünland- und Gehölzstrukturen, deren landschaftsökologischer Wert höher zu bewerten ist als derjenige intensiv genutzter Ackerflächen. Etwaige artenschutzrechtliche Fragestellungen seien hier nur am Rande erwähnt. Zudem steht die Frage der uneingeschränkten Sportplatznutzung im Raum.

Zu den bauleitplanerisch noch nicht behandelten, sich aber mit Blick auf die Karte aufdrängenden Entwicklungsf lächen gehört noch der 1,5 bis 2 ha große Bereich östlich der Straße Fasanengarten bis an die B 6 heran. Diese Fläche wird auch vom Büro Keller angeführt. Bei der Fläche handelt es sich allerdings ebenfalls überwiegend um Ackerfläche, zudem befinden sich im Nordwesten, im Übergang zum Parkplatz des Badesees, Gehölzstrukturen, bei denen davon auszugehen ist, dass sie Wald im Sinne des Nds. Waldgesetzes (NWaldLG) darstellen könnten, so dass hier großräumige Abstände einzuhalten wären. Bereits Büro Keller weist auf die erheblichen Aufwendungen zum Lärmschutz aufgrund der direkten Nachbarschaft zur B 6 hin. Im Abgleich zu der hier in Rede stehenden Fläche sieht die Stadt Sarstedt daher diese Fläche an der B 6 als von nachgeordneter Priorität, auch und insbesondere unter Bezug auf die Anforderungen des § 1a Abs. 2 BauGB.

Zusammenfassung: Unter Berücksichtigung der zwischenzeitlich erfolgten Lösung der Lärmschutzproblematik, der problemlosen Erschließung und der Option, auch die dortigen Bestandsnutzungen zukunftsfähig aufzustellen, betrachtet die Stadt den Standort Marienburger Straße / Koldinger Weg als Vorzugsstandort.

Alternative gebietsinterne Festsetzungsmöglichkeiten drängen sich nicht auf, da einerseits die Bestandsnutzungen im östlichen Teil des Geltungsbereichs, aber auch die Entwicklungsvorstellungen der Stadt Sarstedt für den westlichen, noch unbebauten Bereich, berücksichtigt werden müssen. Insofern stellt das geplante Mischgebiet mit der vorgesehenen horizontalen Gliederung das gebotene Planungsinstrument dar.

10.13 Technische Verfahren, Regelwerke, Kenntnislücken

Die genannten Verfahren entsprechen dem Stand der Technik. Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben.

Die relevanten Umweltfolgen der Bebauungsplanfestsetzung sind im Umweltbericht überprüft worden, sodass hinreichend Beurteilungskriterien für eine umweltverträgliche Realisierung des Bebauungsplanes vorliegen.

Die abschließende schalltechnische Untersuchung liegt vor. Die artenschutzrechtliche Prüfung liegt mit Stand November 2017 vor. Die Konzeption zur Ableitung des Regenwassers basiert auf einem aktuellen Bodengutachten und ist mit dem Landkreis Hildesheim vorabgestimmt.

10.14 Überwachung

Die Kontrolle der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt, die bei der Durchführung der Bauleitplanung zu erwarten sind, erfolgt durch die Stadt Sarstedt (Monitoring), um möglichst frühzeitig unvorhergesehene negative Auswirkungen zu ermitteln und um in der Lage zu

sein, geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der Auswirkungen zu ergreifen.

Zu beachten ist neben einer Kontrolle der lärmtechnischen Vorkehrungen auch die Funktionalität der vorgesehenen Versickerungsanlagen. Pflanzmaßnahmen im Plangebiet beschränken sich auf Einzelbaumpflanzungen auf den Grundstücken, so dass die Kontrolle vergleichsweise einfach ist.

10.15 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Lage und Größe des Gebietes

Das hier gegenständliche, ca. 2,1 ha große, Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand des Ortsteils Heisede und wird im rechtswirksamen Flächennutzungsplan vollständig als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Das Plangebiet umfasst im Ostteil auf ca. 0,61 ha eine Bestandsnutzung, bestehend aus Gewerbe, ca. 0,5 ha, und einem Kleinkaliber-Schießstand, ca. 0,11 ha. Der Westteil umfasst eine ca. 1,49 ha große Ackerfläche, gänzlich frei von Gehölzen oder sonstigen Strukturen.

Ziel der Planung

Entsprechend der Darstellungen im Flächennutzungsplan möchte die Stadt Sarstedt im Plangebiet das für dörfliche Ortslagen, wie auch Heisede, typische Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe weiter entwickeln. Dabei sollen die Bestandsnutzungen gesichert und mittels geeigneter Festsetzungen umfeldgerecht fortgeschrieben werden, um für künftige Bauvorhaben Investitionssicherheit zu gewährleisten.

Konkret sollen für den vor Ort ansässigen Gewerbebetrieb Erweiterungsmöglichkeiten geschaffen werden, um den Verbleib des Betriebs am Standort zu befördern. Unbenommen dessen und darüber hinausgehend soll für den verkehrsgünstig, unweit der Stadtbahnhaltestelle, gelegenen Standort eine weitergehende Spanne an Nutzungsmöglichkeiten aufgezeigt werden, um einem langfristigeren Planungshorizont, losgelöst von der Bestandsnutzung, gerecht zu werden. Bis dato besteht für diesen Bereich kein Bebauungsplan. Der Westteil soll einer erstmaligen Bebauung zugeführt werden.

Auswirkungen auf die Schutzgüter:

Die Belange etwaiger Schutzgebiete (LSG, NSG, Natura 2000) wurden geprüft. Auswirkungen sind nicht erkennbar.

Artenschutzrechtliche Belange wurden im Rahmen einer Erhebung fachgutachterlich untersucht und es wurden keine Bedenken gegen die Planung geäußert.

Ebenso werden die Lärmauswirkungen gutachterlich überprüft. Die Ergebnisse fanden Eingang in die Planung, indem Vorkehrungen zum aktiven wie zum passiven Schallschutz festgesetzt wurden.

Erhebliche Beeinträchtigungen sind u.a. beim Schutzgut Boden durch die Neuversiegelung und eine aufgrund der Anforderungen an die örtliche Oberflächenwasserversickerung erforderliche Aufschüttung von bis zu 0,8 m gegeben. Damit werden jedoch zugleich die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser abgemindert.

Hinzuweisen ist auf eine Vorbelastung des Bodens durch Bleigehalte infolge der Belastung der Innersteaue aus dem Harzer Bergbau. Davon gehen keine unmittelbaren Gefahren aus. Die vorgesehene Aufschüttung mindert die Auswirkungen zudem. Nutzgärten sollten dennoch die Hinweise / Empfehlungen des Landkreises Hildesheim zum Bodenplanungsgebiet berücksichtigen.

Erhebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind nicht erkennbar, da sich das Baugebiet in den umgebenden Landschaftsteilraum einfügt.

Kompensation des Eingriffs:

Die Kompensation muss überwiegend extern, außerhalb des Geltungsbereichs erfolgen. Dafür wurde ein eingriffsnahes Flurstück mit einer Fläche von ca. 8.000 m² identifiziert, das vom Erschließungsträger zu dem genannten Zweck erworben wird. Erforderlich ist eine naturschutzrechtliche Kompensation mit 13.300 Wertpunkten gemäß Städtetagsmodell. Dabei berücksichtigt ist die regional hohe Schutzwürdigkeit des Bodens. Besondere Anforderungen an weitere Schutzgüter oder insbesondere den Artenschutz sind nicht gegeben.

Planungsalternativen:

Alternativflächen wurde geprüft. Weder drängen sich geeignete Flächenalternativen auf noch sind hinlängliche Entwicklungspotentiale der Innenentwicklung gegeben.

10.16 Quellenangaben:

- Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (2017)
- Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Hildesheim
- Flächennutzungsplan der Stadt Sarstedt
- NIBIS Kartenserver des Niedersächsischen Bodeninformationssystems NIBIS, 2018
- Umweltkarten Niedersachsen, Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, 2018
- Schalltechnisches Gutachten zum geplanten Baugebiet in Heisede - Bonk-Maire-Hopmann GbR, Garbsen, 06118/II, 18.03.2019
- Faunistische Erfassungen im Rahmen der Erstellung eines B-Planes für ein Baugebiet am westlichen Rand von Heisede in der Stadt Sarstedt im Jahr 2017 – Abia GbR, Neustadt, 10.11.2017
- Erschließung Baugebiet „Im Dorfe“ Heisede - Regenwasserkonzept, Büro IPP, Pabsch und Partner, Hildesheim, 5139-17, November 2017
- Erschließung Baugebiet „Am Dorfe“ in Heisede - Geotechnischer Bericht nach DIN 4020; Büro Dr. Röhrs & Herrmann, Hildesheim, 1125-001, vom 09.05.2017
- NIBIS-Kartenserver des LBEG – diverse Themenkarten

Teil C:

11 Abwägung und Beschlussfassung

Abwägung
NN (zur Endfassung)

Beschlussfassung
NN

Im Auftrag
H&P, Laatzen, April 2019