Beitrag zur Berücksichtigung der Umweltbelange in der Abwägung

gemäß § 13a i.V.m § 1 (6) Nr. 7 BauGB

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 67 “Bleekstraße“

in Sarstedt (Landkreis Hildesheim)

Beauftragt durch:

KWG Kreiswohnbaugesellschaft
Hildesheim mbH
Kaiserstraße 15
31134 Hildesheim

Bearbeitung und ©:

Büro für Landschaftsplanung
Dipl.-Ing. Helmut Mextorf
LandschaftsArchitekt AK Nds
Friedrichshagener Straße 15
OT Hemeringen
31840 Hessisch Oldendorf
Tel. 05158 – 2224

Hessisch Oldendorf,

04. Juni 2020

Titelfoto: Blick aus dem Plangebiet nach Süden auf das Baumtor an der Ziegelbrennerstraße

Inhalt Seite

1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans 3

2 Rechtshintergrund 5

3 Berücksichtigung der Umweltbelange in der Abwägung 5

4 Aktueller Gebietszustand 6

5 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtverwirklichung der Planung 9

6 Umweltauswirkungen im Sinne von § 1 (6) Nr. 7 BauGB aus der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 67 „Bleekstraße“ 11

7 Berücksichtigung der Bodenschutzklausel 12

8 Erforderliche Gestaltungs- und Sicherungsmaßnahmen 13

9 Übernahme von Maßnahmen in die verbindliche Bauleitplanung 15

Abbildungen

Abb. 1 Lageübersicht 3
Abb. 2 Zeichnerische Darstellung des B-Planes „Bleekstraße“ 4
Abb. 3 Vorhabensplan 4
Abb. 4 Aktueller Landschaftszustand 7
Abb. 5 Fotos zum aktuellen Landschaftszustand 10
Abb. 6 Vorschlag zur Erhaltung von Linde und Kastanie 13

Tabellen

Tab. 1 Pflanzenartenliste „Gestaltung durch Baumpflanzung / standortheimische Baumarten“ 14

Literatur / Quellenangaben 15

1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

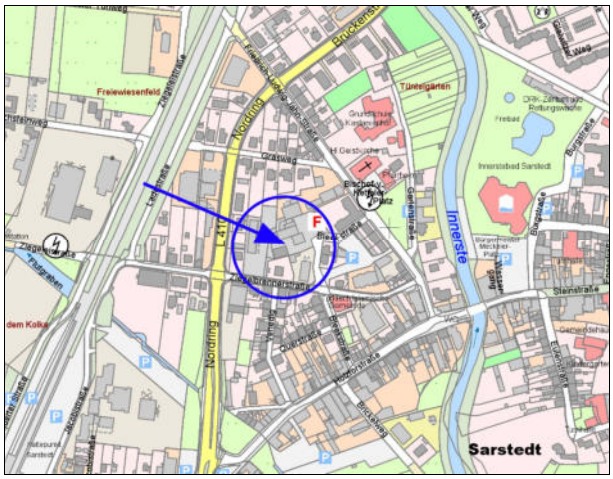
Anlaß und Lage des Vorhabens

Die Stadt Sarstedt beabsichtigt die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 67 mit örtlicher Bauvorschrift „Bleekstraße“. Das Verfahren soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Parallel dazu wird der Flächennutzungsplan in seinen Darstellungen entsprechend berichtigt.

Es ist beabsichtigt, innerhalb des Plangebietes ein Allgemeines Wohngebiet festzusetzen. Anlaß ist die bereits erfolgte Aufgabe des Standortes durch den städtischen Bauhof und die Feuerwehr, die Fläche liegt derzeit brach und die Regelung der Nachnutzung ist erforderlich. Der Gebäudebestand mit Ausnahme des alten Feuerwehrhauses soll bzw. muß abgerissen bzw. abgebaut werden.

Das Vorhaben liegt westlich des Sarstedter Stadtkerns nördlich der Ziegelbrennerstraße zwischen der Straße „Nordring“ und der Innerste, wie in Abb. 1 grob skizziert.

Abb. 1: Lageübersicht



Kartengrundlage: LGLN (2020; ergänzt)

Planungsumfang und -inhalte

Der Planbereich umfasst insgesamt 0,5618 ha Fläche. Statt der bislang im Flächen-nutzungsplan (FNP) dargestellten gemischten Baufläche einschließlich Symbolen für Feuerwehr und Trafostation wird zukünftig ein Allgemeines Wohngebiet im Bebauungsplan festgesetzt und im FNP berichtigend dargestellt. Es soll zukünftig eine mehrgeschossige Bebauung zulässig sein, vorgesehen sind zwei rund 50 m lange Bauriegel in jeweils eigenen Baufenstern. Darüber hinaus werden auf einem größeren Flächenanteil auch Flächen für Stellplätze festgesetzt. In einem weiteren Baufenster liegt das alte Feuerwehrgebäude, das erhalten und nachgenutzt werden soll.

Im WA-Gebiet soll eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 zulässig sein, die für Stellplätze mit Zufahrten und Nebenanlagen um bis zu 75 % überschritten werden darf.

Näheres ist der Begründung (einschließlich Vorhabens- und Erschließungsplan) zum Bebauungsplan zu entnehmen. Die Abb. 2 zeigt die zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes. Im Anschluß daran ist in Abb. 3 noch der Vorhabensplan wiedergegeben, um die zukünftige Struktur der überplanten Fläche zu veranschaulichen.

Insgesamt ist jedoch festzustellen, daß hier kein Neubedarf an Grund und Boden im Sinne der Inanspruchnahme von bislang unbebauter Offenlandschaft außerhalb der Ortslage gegeben ist, sondern daß es sich um Plan- bzw. Nutzungsänderungen für einen bereits bebauten Standort innerhalb des bereits seit langem überplanten Siedlungsraumes handelt. Letztendlich wird mit der Planung nur eine Nachverdichtung einschließlich Nutzungsänderung bewirkt, die, sofern sie nicht an dieser Stelle umgesetzt wird, möglicherweise weiteren Baulandbedarf an anderer Stelle außerhalb des Ortes generieren würde.

Abb. 2: Zeichnerische Darstellung des B-Planes Nr. 67 „Bleekstraße“

(aus KELLER 2020)

Abb. 3: Vorhabensplan

Quelle: KWG / RTW Architekten (2020)

2 Rechtshintergrund

Baugesetzbuch (BauGB)
Mit Inkrafttreten der BauGB-Novelle zum 01.01.2007 durch das „Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte“ vom 21. Dez. 2006 wurde mit der Einführung des § 13a BauGB („Bebauungspläne der Innenentwicklung“) ein neues beschleunigtes Verfahren (§ 13a Abs. 2) für Bebauungspläne eingeführt, um die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung zu ermöglichen. Damit soll u.a. auch einem Bedarf zur Versorgung der Bevölkerung sowie auch zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben entsprochen werden. Dies ist allerdings gebunden an bestimmte Grundflächengrößen gem. § 19 Abs. 2 BauNVO sowie an die Bedingungen, daß durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben nach UVP-Recht begründet wird und daß Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele bzw. des Schutzzwecks von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäischer Vogelschutzgebiete unterbleiben.

Nach Darstellung des NIEDERSÄCHSISCHEN STÄDTETAGES (2007) wird durch die Neuregelung außerdem „….. gesetzlich bestimmt, dass die Voraussetzungen des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB für bestandsorientierte Bebauungsplanungen – keine Erforderlichkeit eines Ausgleichs für Eingriffe in Natur und Landschaft – stets gegeben sind; dies soll aber nur gelten für Bebauungspläne der Innenentwicklung mit einer Grundfläche bis zu 20.000 qm[1]. Es gelten in diesem Zusammenhang auch die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 BauGB. Davon unberührt bleibt die Möglichkeit, nach den üblichen Planungsgrundsätzen im Baugebiet die gebotenen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB, z.B. für Grünflächen, Bepflanzungen und die Entwicklung von Natur und Landschaft, festzusetzen“.

Für Pläne bis 20.000 qm festgesetzter Grundfläche ist danach von einer Umweltprüfung und der Erarbeitung eines Umweltberichtes abzusehen, auch entfällt die Pflicht zum Umwelt-Monitoring. Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) gelten dabei pauschal als zulässig und damit nicht als ausgleichspflichtig.
Die Frage der Eingriffsbilanzierung in Verbindung mit der Anwendung von Kompensationsmodellen und dem Ausgleichserfordernis erübrigt sich damit. Das wiederum bedeutet auch, dass sowohl die Erfassung des gegenwärtigen Siedlungs- bzw. Landschaftszustandes nach Inhalt und Tiefenschärfe als auch die Folgenbeurteilung auf ein für den beabsichtigten Zweck erforderliches Maß beschränkt werden kann.

Einschätzung des vorliegenden Falles
Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 67 „Bleekstraße“ ist dem Regelungsinhalt nach § 13a BauGB zuzuordnen, wie von der Stadt Sarstedt auch als Verfahren beabsichtigt. Der Schwellenwert (Grundflächen) von 20.000 m² wird nicht erreicht, Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete sind hier ohnehin nicht betroffen.
Damit entfällt im vorliegenden Fall die Notwendigkeit zur Umweltprüfung, zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, zur Eingriffsbilanzierung sowie zur Ableitung von Kompensationsmaßnahmen.
Gleichwohl besteht für die Kommune die Verpflichtung zur angemessenen Berücksichtigung der Umweltbelange einschließlich des Artenschutzes im Bauleitplanverfahren, wie nachfolgend näher ausgeführt.

3 Berücksichtigung der Umweltbelange in der Abwägung

Unabhängig von den Regelungen des § 13a BauGB gilt § 1 (6) Nr. 7 BauGB „Umweltbelange in der Abwägung“ aber uneingeschränkt weiter, d.h. es sind für eine sachgerechte Abwägung auch die üblicherweise ggf. notwendigen Fachgutachten (z.B. zu Lärm, Altlasten, Emissionen / Immissionen, Hochwasserschutz o.ä.) beizubringen, soweit erforderlich. Die materiellen Standards im Bebauungsplanverfahren haben sich durch das Entfallen der Ausgleichspflicht daher nicht reduziert (KÜPFER et al. 2007; PROJEKTGRUPPE „BauGB NOVELLE 2007“ 2006).

Danach sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere auch die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege in folgendem Umfang zu berücksichtigen:

a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,

[1] *Die Gesamtgröße des B-Planes Nr.67 „Bleekstraße“ beträgt nur 0,5618 ha, so daß der Schwellenwert von 2,0 ha Grundfläche ohnehin nicht erreicht werden kann.*

d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d sowie
j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i.

Darüber hinaus soll dabei nach § 1a BauGB mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen, die Wiedernutzbarmachung von Flächen berücksichtigt und die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzt werden.

Nach der notwendigen kurzen Darstellung des derzeitigen Landschafts- bzw. Gebietszustandes werden diese Einzelaspekte überschlägig abgeprüft, um die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a des Baugesetzbuches geforderte angemessene Berücksichtigung umweltschützender Belange zu gewährleisten. Diese unterliegen wie andere Belange auch dem bauplanungsrechtlichen Grundsatz der Konfliktbewältigung und damit der sachgerechten Abwägung nach BauGB. Voraussetzung dafür ist eine sachgerechte Aufbereitung des Abwägungsmaterials, wozu dieser Beitrag dient.

4 Aktueller Gebietszustand

Die räumliche und inhaltliche Tiefenschärfe der Zustandsbeschreibung orientiert sich an der gegebenen Aufgabenstellung (Bebauungsplan; keine Anwendung der Eingriffsregelung) und wird hier entsprechend auf die erforderlichen Angaben beschränkt. Grundlagen hierfür sind vorhandene Planungs- bzw. Rauminformationen, der B-Plan mit Vorhabensplan sowie eine am 25.05.2020 örtlich durchgeführte Besichtigung mit Bestandsaufnahme des Plangebietes.

Tiere / Pflanzen / Lebensräume einschließlich der biologischen Vielfalt

Bei der hier überplanten Fläche handelt es sich um einen Standort mit einem sehr hohen Überbauungs- und Versiegelungs- / Befestigungsanteil im Umfang von derzeit rund 5.100 m^2 bzw. knapp 91 %. Bei den restlichen Flächen handelt es sich um 170 m^2 sonstigen Offenboden, 205 m^2 Beete / Rabatten und Zier- und Sukzessionsgebüsche, 70 m^2 Schotterflächen, 58 m^2 Gras- und Krautfluren und 15 m^2 anteilige Hausgartenflächen. Dabei ist auch auf einigen befestigten Flächen aufgrund fehlender Nutzung bereits sukzessiver Gehölzaufwuchs sichtbar.

Als markante Bäume sind an der südlichen Zufahrt am Ziegelbrennerweg zwei größere Einzelbäume vorhanden. Es handelt sich einmal um eine Linde, deren Gesundheits- bzw. Erhaltungszustand aufgrund der Belaubung vom Boden aus nicht sicher einzuschätzen ist, die Krone zumindest ist nicht mehr vollständig arttypisch ausgeprägt, größere Wunden / Hohl- bzw. Bruchstellen waren am Stamm nicht zu erkennen. Außerdem ist dort eine Roßkastanie vorhanden, die zwar im Habitus noch recht typisch ist, aber bereits starke Schäden / Hohlstellen im Stammbereich aufweist. Weiterhin sind im Übergangsbereich zur Bleekstraße am Gebäude eine Vogelbeere mit Kronenschäden (Spitzendürre) sowie eine vitale und arttypisch ausgeprägte Baumhasel vorhanden. Und schließlich steht im Südwesten nördlich des Trafogebäudes eine Reihe von 8 noch recht vitalen kleineren Apfelbäumen.

Aufgrund der gegebenen Boden-, Nutzungs- und Vegetationsstrukturen ist hier keine besondere bzw. höhere biologische Vielfalt[2] im Bereich der überplanten Flächen gegeben.

Der aktuelle Landschaftszustand ergibt sich aus den Darstellungen der Karte 1.

Pflanzenarten

Hinweise auf das Vorkommen besonders oder gar streng geschützter Pflanzenarten ergaben sich vor Ort nicht, solche Vorkommen können aufgrund der gegebenen bzw. früheren Nutzungen und des aktuellen Gebietszustandes hier auch hinreichend sicher ausgeschlossen werden.

[2] Nach § 7 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG handelt es sich dabei um „die Vielfalt der Tier- und Pflanzenarten einschließlich der innerartlichen Vielfalt sowie die Vielfalt an Formen von Lebensgemeinschaften und Biotopen“

Abb. 4: Aktueller Landschaftszustand

Tierarten

Während der Erfassung der gegebenen Biotop- und Nutzungsstrukturen ergaben sich keinerlei Hinweise auf das Vorkommen von Reptilien bzw. auf geeignete Habitatstrukturen für diese Artengruppe, Haufen von koloniebildenden Ameisen wurden ebenfalls nicht festgestellt, Reproduktionshabitate für Amphibien sind ebenfalls nicht gegeben.

Alle vorhandenen Gehölzbestände können potentiell baum- bzw. gebüschbrütenden Vogelarten als Nisthabitat dienen. In älteren Bäumen (wie z.B. der Kastanie am Ziegelbrennerweg) können Hohlräume ggf. auch als Brutplätze für höhlenbrütende Vogelarten oder andere Artengruppen dienen, dieses wäre im Einzelfall zu prüfen, sofern solche Gehölze beseitigt werden müßten.

Gebäude können grundsätzlich auch verschiedenen Tierartengruppen als Habitatstrukturen, (Teil-) Lebensräume oder Brut- und Nistplätze o.ä. dienen. Um hier Sicherheit über die Bedeutung der ungenutzten Bausubstanz für diesen Aspekt zu erhalten, erfolgte am 25.05.2020 eine Begehung der Gebäude (Anm.: mit Ausnahme des alten Feuerwehrgebäudes, weil dieses erhalten werden soll) in Begleitung eines Vertreters der KWG.

Eine Bedeutung als Brutvogel-Habitat konnte an den Außenhüllen der Gebäude nach grober Prüfung nicht abgelesen werden, es waren vom Boden aus z.B. keine Nester auszumachen. Auch in den Innenräumen fanden sich keine Hinweise auf eine Nutzung als Brutstätte für Vogelarten.

Außerdem wurde eine grobe Prüfung der Gebäude und dabei insbesondere der Dachböden auf das Vorkommen von Fledermäusen (sämtlich: streng geschützte Arten) vorgenommen. Es ergaben sich jedoch auch in dieser Hinsicht keinerlei Hinweise auf derartige Vorkommen bzw. auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten solcher Arten mit ihrem gesetzlichem Schutz und damit auf einen nach § 44 BNatSchG artenschutzrechtlich relevanten Sachverhalt.

Sonstiges

Der Landschaftsplan der Stadt Sarstedt (MEXTORF 1993) enthält für den überplanten Bereich keine umweltrelevanten Zielaussagen.

Naturschutzrechtliche Schutzgebiete oder –objekte (z.B. Biotope mit Schutz nach § 30 BNatSchG) sind weder innerhalb des Planbereiches noch außerhalb angrenzend vorhanden. Gebiete mit besonderer Bedeutung für die Tier- und Pflanzenwelt liegen ebenfalls nicht vor (NLWKN 2020).

Boden

Bei den Böden des Plangebietes handelt es sich im natürlichen Ausgangszustand um frische, in tieferen Lagen feuchte bis nasse grundwasserbeeinflußte Schluff- und Tonböden mit Sand und Kies im Untergrund. Ausgangsmaterial der Bodenbildung ist Auelehm über fluviatilem Sand und Kies. Daraus ist hier als Bodentyp „Mittlere Braunerde“ hervorgegangen (NLfB 1974; LBEG 2020).

Allerdings ist hier davon auszugehen, daß natürliche Bodenschichtung wohl nicht mehr vorhanden ist, denn schließlich ist der Planbereich seit langem Bestandteil der Siedlungslage mit dem eingangs genannten Überbauungs- und Befestigungsanteil.

Die wenigen übrigen Flächen erfüllen mit ihren offenen Böden nur noch untergeordnet Funktionen des Bodenluft- und Bodenwasserhaushaltes. Diese leisten im Rahmen ihrer physikalischen Standortmöglichkeiten einen Beitrag z.B. zur Versickerung von Niederschlagswasser, als Standorte für die Vegetation sowie sehr stark begrenzt auch als Lebensraum für die (Boden-)Fauna.

Das Plangebiet liegt nicht in einem sog. „Suchraum für schutzwürdige Böden“ (LBEG 2020).

Wasser

Natürliche oder naturnahe Still- oder Fließgewässer sind innerhalb des Plangebietes oder auch außerhalb angrenzend nicht vorhanden. Allerdings liegt der Planbereich innerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes „Innerste und Kupferstrang“ (NLWKN 2020). Es wird daher im weiteren Verfahren nachzuweisen sein, daß sich keine Verschlechterungen der Stauraum-Situation durch das Vorhaben ergeben werden.

Das auf den Offenböden anfallende Niederschlagswasser kann innerhalb des Plangebietes derzeit anteilig noch versickern, sofern es nicht über Boden und Vegetation verbraucht bzw. verdunstet wird. Auf Gebäuden und befestigten Flächen abfließendes Niederschlagswasser wird abgeführt.

Klima / Luft

Das Plangebiet liegt inmitten der westlichen Siedlungslage von Sarstedt. Ein Offenlandklima ist hier nicht mehr gegeben, vielmehr ist aufgrund des hohen Anteils an Bebauung und Befestigung bereits von stärker siedlungsklimatisch geprägten Einflüssen wie erhöhter Einstrahlung und Wärmespeicherung etc. auszugehen.

Die wenigen vorhandenen Offenböden mit ihren Vegetationsbeständen einschließlich Gehölzen dienen durch Beschattung, Filterung sowie Verdunstung und die damit verbundene Abkühlungswirkung derzeit noch der Regulation bzw. dem Ausgleich des Geländeklimas, wenngleich in sehr begrenztem Ausmaß.

Mensch / Wohnen / Erholung / Gesundheit
Es ist keinerlei Wohnnutzung im Plangebiet gegeben. Das brachliegende Gelände des früheren Bauhofes ist nicht öffentlich zugänglich und erfüllt auch keine Aufgaben der öffentlichen Naherholung, es ist lediglich von den Straßen aus erlebbar.
Das unmittelbare Umfeld des Plangebietes wird durch die Ziegelbrenner- und die Bleekstraße, durch Wohnbebauung sowie durch gewerbliche Nutzungen geprägt.
Gesundheitsrelevante Aspekte sind für den überplanten Bereich derzeit nicht erkennbar.

Kultur- und sonstige Sachgüter
Wertgebende Merkmale für dieses Schutzgut sind derzeit nicht bekannt.

Orts- und Landschaftsbild
Die Fotos 1 - 4 der Abb. 5 zeigen exemplarisch das aktuelle Erscheinungsbild des Plangebietes. Deutlich werden sowohl der Charakter der großen befestigten Freiflächen, der zugehörige Gebäudebestand als auch die wenigen gliedernden und gestaltenden Gehölzbestände. Es ist hier der Charakter einer großen, heute nutzungsfreien Siedlungsbrache innerhalb der Ortslage von Sarstedt gegeben.

5 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtverwirklichung der Planung

Ohne die beabsichtigte Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 67 „Bleekstraße“ könnten die städtebaulichen und strukturellen Zielsetzungen der Stadt Sarstedt, d.h. der hier beabsichtigte Wohnungsbau nicht realisiert werden. Weitere Entwicklungen sind im Rahmen dieses Fachbeitrages nicht prognostizierbar.

Abb. 5: Fotos zum aktuellen Landschaftszustand (Aufnahmedatum: 25.05.2020)

Foto 1: Blick zur Ziegelbrennerstraße mit dem Baumtor aus Linde und Kastanie

Foto 2: Zentrale Freifläche des früheren Bauhofes – Blick von der Ziegelbrennerstraße

Foto 3: Freiflächen vor den östlichen früheren Bauhofgebäuden

Foto 4: Befestigte Freiflächen zwischen altem Feuerwehrgebäude (rechts) und früherem Bauhof

6 Umweltauswirkungen im Sinne von § 1 (6) Nr. 7 BauGB aus der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 67 „Bleekstraße“

Vorbemerkung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Bleekstraße“ wird eine Fläche überplant, die im gültigen Flächennutzungsplan bereits als gemischte Baufläche einschließlich Symbolen für Feuerwehr und Trafostation dargestellt ist. Außerdem ist der Planbereich seit langem Bestandteil der inneren Siedlungslage von Sarstedt und zu über 90 % bebaut bzw. versiegelt.

Mit der nun beabsichtigten Aufstellung des Bebauungsplanes werden also keine völlig neuen Voraussetzungen für die Siedlungsentwicklung geschaffen. Im Grundsatz handelt es sich also lediglich um eine Nutzungsänderung hin zur zukünftigen Wohnbebauung im gegebenen städtebaulichen Kontext mit den gängigen Folgewirkungen wie anteiliger Überbauung und Grundflächenversiegelung. Dabei ist allerdings anzunehmen, daß nach Lage der derzeitigen konkreten Vorhabensplanung (vgl. Abb. 3) in Verbindung mit der im Bebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahl einschließlich zulässiger Überschreitung zukünftig sogar von einem höheren Anteil an Freiflächen und einem geringeren Überbauungs- und Versiegelungsanteil auszugehen ist als bisher gegeben.

Entsprechend fallen die absehbaren Auswirkungen auf die Umwelt bzw. auf Natur und Landschaft aus. Näheres ergibt sich aus den nachstehenden Ausführungen. Die Tiefenschärfe der Betrachtungen bleibt dabei allerdings begrenzt, da das Planverfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird und damit die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nicht anzuwenden bzw. abzuarbeiten ist.

Hinweis: Zur nachfolgenden Gliederung a) – j) vgl. auch Kap. 3

a) Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt

Im Grundsatz ist davon auszugehen, daß zunächst einmal alle wenigen vorhandenen Vegetations- und sonstigen Habitatstrukturen (Halbruderale Gras- und Staudenflur, Gebüsche und Einzelgehölze) vollständig beseitigt werden (sofern nicht Einzelbäume erhalten werden sollen, vgl. Kap. 8). Das bedeutet einen vollständigen Verlust dieser Lebensraumstrukturen. Allerdings wird der zukünftig zulässige Überbauungs- und Befestigungsanteil durch Gebäude, Erschließung und Stellplätze nur noch GRZ 0,4 x Plangebiet 0,5618 ha plus 75 % Überschreitung = insgesamt 3.933 m^2 bzw. 0,3933 ha oder 70 % (= GRZ 0,7) betragen – im Vergleich zum bislang gegebenen Überbauungs- und Befestigungsanteil von 91 % eine Reduzierung bzw. Entlastung um 21 %. Das wirkt sich positiv auf Boden- und Versickerungsfunktionen, auf das örtliche Geländeklima oder auch auf das Orts- bzw. Stadtbild aus.

Die beabsichtigte Bauweise (Geschossigkeit, Gebäudeanordnung) wird hier als gestalterisch angemessen und gut in die räumliche Situation integrierbar angesehen, eine angemessene Durchgrünung vorausgesetzt.

In Bezug auf das anfallende Niederschlagswasser ist davon auszugehen, daß zukünftig anteilig mehr auf den neuen Frei- bzw. Grünflächen zur Versickerung gebracht werden kann, als bislang möglich. Eine Mehrbelastung der Vorflut soll ebenso ausgeschlossen werden wie eine Beeinträchtigung des Stauraumes des Innerste-Überschwemmungsgebietes.

Sofern Gehölzstrukturen beseitigt werden müssen, gehen damit auch Biotopstrukturen bzw. potentiell auch Funktionen z.B. für gehölzbrütende Vogelarten verloren. Die Beseitigung sollte deshalb möglichst nicht in dem in § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG benannten Zeitraum zwischen dem 1. März und dem 30. September eines Jahres erfolgen. Innerhalb dieses Zeitraumes ist im Einzelfall zu prüfen, ob ggf. Brutvogelvorkommen vorhanden sind. Damit soll ausgeschlossen werden, daß insbesondere Brutgeschäft und Jungenaufzucht gehölzbewohnender Vogelarten o.a. gestört werden. Nur dann wird den Störungs- und Schädigungsverboten gemäß § 44 BNatSchG

- zum Schutz der Individuen (d.h. einzelner Tiere),
- zum Schutz von Bauen als Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie
- zum Schutz vor erheblichen Störungen bzw. Beeinträchtigungen der lokalen Population

entsprochen werden können, so daß aus artenschutzrechtlicher Sicht dem Vorhaben nichts entgegensteht.

In Bezug auf den erforderlichen Abriß von Gebäuden wird hier kein artenschutzrechtlich relevanter Sachverhalt gesehen.

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und Lebensräume oder auch das Ortsbild sowie die übrigen Schutzgüter sind daher in der Gesamtbilanz voraussichtlich nicht zu erwarten.

Da außerdem die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung im vorliegenden Fall nicht greift, sind auch keine naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

b) Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

Derartige Gebiete oder auch sonstige naturschutzrechtliche Schutzgebiete oder-objekte sind durch die Planung nicht betroffen.

c) Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Das Vorhaben lässt keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen erwarten.

d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

In dieser Hinsicht sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

e) Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Die aus der zukünftig beabsichtigten Bebauung zu erwartenden Abfälle und Abwässer werden über die bereits gegebenen kommunalen Strukturen entsorgt.

f) Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Angaben hierzu liegen nicht vor.

g) Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts

Aussagen derartiger Pläne liegen für den Änderungsbereich nicht vor.

h) Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden dürfen

Ein solches Gebiet liegt hier nicht vor, eine Betroffenheit ist daher nicht gegeben.

i) Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen nach den Buchstaben a bis d sind voraussichtlich nicht zu erwarten. Diese Einschätzung ist gekoppelt an die Nichtanwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

j) Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i

Derartige Auswirkungen sind hier nicht erkennbar bzw. zu erwarten.

7 Berücksichtigung der Bodenschutzklausel

Das Baugesetzbuch enthält ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz. Danach gilt: "*Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden*; *dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwenige Maß zu beschränken*" [§ 1a (2) BauGB].

Dem wird hier insofern entsprochen, als der überplante Bereich bereits seit langem integraler Bestandteil der inneren Siedlungslage von Sarstedt ist, der Flächennutzungsplan bereits Mischbauflächen darstellt, bislang schon ein sehr hoher Überbauungs- und Befestigungsanteil gegeben ist und deshalb keine bislang unbeplante Offenlandschaft in Anspruch genommen werden muß.

Der Schutz des Oberbodens (Mutterbodens) nach § 202 BauGB, soweit er auf den überplanten Flächen überhaupt noch vorhanden ist, wird bei der konkreten Umsetzung von Baumaßnahmen zu gewährleisten sein.

Überschüssige neutrale Bodenmassen müssen im Rahmen der geltenden Bestimmungen schadlos beseitigt werden, sofern sie nicht anteilig innerhalb des Plangebietes z.B. zur Gestaltung wieder eingebaut werden können.

8 Erforderliche Gestaltungs- und Sicherungsmaßnahmen

Sicherung / Erhaltung

Da die Realisierung der Planung bzw. des beabsichtigten Nutzungskonzeptes voraussichtlich auch den weitgehenden Verlust aller im Planbereich vorhandenen Gehölzbestände bewirken wird, ist es umso wichtiger, dasjenige an Gehölzen zu sichern, was voraussichtlich erhalten werden kann und was erhaltenswert erscheint, das sind im vorliegenden Fall nur Einzelbäume. Ziel ist es, diese wenigen größeren Grünstrukturen mit ihrer Bedeutung für die Gliederung und Belebung des Orts- bzw. Stadtbildes zu sichern und möglichst in das zukünftige Grün- und Gestaltungskonzept des Vorhabenträgers zu integrieren.

Deshalb wird hier als Sicherungsmaßnahme zur Erhaltung von Gehölzbestand vorgeschlagen, die in Abb. 6 dargestellten und entsprechend beschriebenen Bäume zu erhalten und auch zur Erhaltung festzusetzen. Die Abbildung veranschaulicht die Standorte der Bäume auf der Grundlage der Bestandskartierung (siehe Abb. 4).

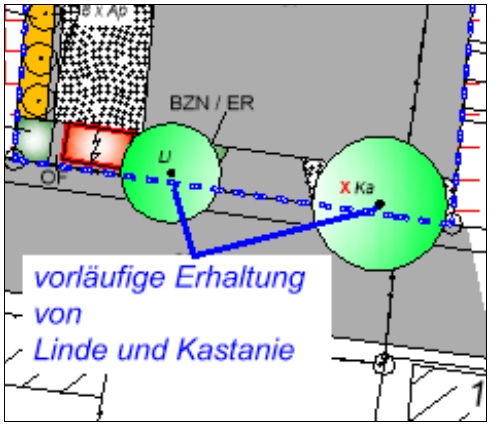
A. Erhaltung des Baumtores aus Linde und Kastanie an der Ziegelbrennerstraße

Die beiden gekennzeichneten Bäume sollen erhalten werden, wobei insbesondere in Bezug auf die Kastanie und ihren derzeitigen Erhaltungszustand bzw. ihre Vorschädigung die Vorläufigkeit der Maßnahme betont wird. Für diesen Baum und nachgeordnet auch für die Linde wird vorgeschlagen, noch eine genauere Beurteilung des Gesundheitszustandes vorzunehmen, aus der sich dann möglicherweise erforderliche Pflegemaßnahmen o.a. ableiten lassen. Das kann durch diesen Fachbeitrag nicht geleistet werden. Der Vorteil der vorläufigen Erhaltung ist aber, daß sich die im Rahmen der Vorhabensrealisierung neu anzupflanzenden Bäume dann schon parallel dazu als zukünftige Grünstrukturen entwickeln können.

Es versteht sich, daß dann bei der Baudurchführung ein besonderes Augenmerk auf den Schutz von Kronen, Stämmen und Wurzelbereichen der Bäume gelegt wird, um weitere Schäden zu vermeiden.

An dieser Stelle ist anzumerken, daß diese beiden Bäume aufgrund ihres Stammumfanges ohnehin dem Schutz der Sarstedter Baumschutzsatzung aus 1990 unterliegen.

Abb. 6: Vorschlag zur Erhaltung von Linde und Kastanie



B. Erhaltung sonstiger Bäume

Die *Baum-Haselnuß* im nördlichen Bereich an der Bleekstraße ist vital, auch ist die Art robust in Bezug auf das Stadtklima und mit Blick auf den Bauablauf dürfte der Baum voraussichtlich nicht stören und vergleichsweise einfach zu sichern sein.
Allerdings steht dieser Baum unmittelbar an der Grenze zum Nachbargrundstück, die Abstandsanforderungen des Nieders. Nachbarrechtsgesetzes werden hier insofern nicht eingehalten. Gleichwohl ist beabsichtigt, den Baum vorerst zu erhalten. Nach grober Schätzung fällt der Baum jedoch (noch) nicht unter den Schutz der städtischen Baumschutzsatzung. Vor diesem Hintergrund wird eine Erhaltungsfestsetzung im Bebauungsplan nicht vorgenommen.

Für die *Apfelbaumreihe (8 Einzelbäume)* an der südwestlichen Plangrenze gilt der Sachverhalt analog. Auch diese Bäume sind recht vital, aufgrund des geringen Stammumfanges unterliegen sie jedoch nicht der Baumschutzsatzung und auch sie erfüllen nicht die Abstandsanforderungen des Nieders. Nachbarrechtsgesetzes. Auch diese Bäume werden daher im Bebauungsplan nicht ausdrücklich zur

Erhaltung festgesetzt. Gleichwohl will der Vorhabensträger versuchen, diese Bäume nach Möglichkeit in seine Gestaltungsplanung erhaltend zu integrieren.

Für den unter Buchstabe A. genannten Sachverhalt sollte eine entsprechende textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Der nachfolgende Formulierungsvorschlag präzisiert dieses:

> *Die im Planbereich gekennzeichneten beiden Bäume sind zu erhalten, dauerhaft im Bestand zu sichern und bei Abgängigkeit oder z.B. Beseitigung aufgrund von Fragen der Verkehrssicherung o.ä. durch Nachpflanzung in gleicher Art und Stückzahl einschließlich Baumverankerung zu ersetzen. Die Nachpflanzung erfolgt als Hochstamm mit einem Stammumfang von 25 – 30 cm, gemessen in einem Meter Höhe über dem Boden. Dabei ist für die Kastanie im Rahmen der weiteren Vorhabensplanung näher zu prüfen, ob sie überhaupt erhalten werden kann.*
>
> *Die Wurzelbereiche (Baumscheiben) der Bäume sind so weit wie möglich von Befestigung freizuhalten und gegen Überfahren zu sichern.*
>
> *Soweit Bauarbeiten im unmittelbaren Umfeld des Baumbestandes durchgeführt werden, werden die Vorschriften der DIN 18920 („….Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen„) beachtet.*

Gestaltung

Gerade in Siedlungslagen besteht ein grundsätzlicher Bedarf zur Ein- und Durchgrünung des Plangebietes mit raumwirksamen Gehölzstrukturen, um eine angemessene Gestaltung des konkreten Vorhabens sicherzustellen, eine städtebaulich und in Bezug auf die Aufenthaltsqualität befriedigende Gesamtsituation herbeizuführen sowie um eine hinreichende Gestaltung des Ortsbildes durch Wiederherstellung von Grünstrukturen zu gewährleisten.

Dieses Ziel soll mit dem nachfolgend aufgeführten Maßnahmen- bzw. Festsetzungsvorschlag zur Anpflanzung höherwachsender Laubbäume auf den verbleibenden Freiflächen bzw. möglichst auch im Bereich der zukünftigen Stellplätze sowie um die neuen Gebäudekomplexe herum erreicht werden:

> *Innerhalb des Plangebietes sind an geeigneten Stellen insgesamt 10 Stück höherwachsende Laubbäume jeweils als Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit einem Stammumfang von mindestens 14 – 16 cm (gemessen in 1 m Höhe über dem Boden) einschließlich Baumverankerung anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit in gleicher Stückzahl zu ersetzen. Sofern die Bäume in Pflasterflächen o.ä. positioniert werden, beträgt die Größe der Baumscheibe mindestens 10 qm, um eine sichere und artgerechte Habitus*-Entwicklung zu gewährleisten.

Soweit dabei standortheimische Laubbäume zur Verwendung kommen, sollten die in Tab. 1 aufgeführten Arten bevorzugt berücksichtigt werden. Darüber hinaus sollten Laubbaumarten verwendet werden, die den besonderen Standortbedingungen des Siedlungsraumes gewachsen sind.

Tab. 1: Pflanzenartenliste „Gestaltung durch Baumpflanzung / standortheimische Baumarten“

(ergänzend zum textlichen Festsetzungsvorschlag; nicht abschließend)	
Vorrangig zu verwendende standortheimische Baumarten	
Größere Bäume (1. Größenordnung)	
Stiel-Eiche	Quercus robur
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Winter-Linde	Tilia cordata
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Kleinere bis mittelgroße Bäume (2. Größenordnung)	
Hainbuche	Carpinus betulus
Feld-Ahorn	Acer campestre
Sand-Birke	Betula pendula
Vogelbeere, Eberesche	Sorbus aucuparia

Ergänzende Hinweise:

Bei allen neuen Gehölzpflanzungen sind die Vorgaben (Abstände) des Nieders. Nachbarrechtsgesetzes zu beachten.

9 Übernahme von Maßnahmen in die verbindliche Bauleitplanung

Mit Blick auf die Ausführungen im Kap. 8 wird empfohlen, die Vorschläge zur Erhaltung sowie zur Anpflanzung von Bäumen in den Bebauungsplan Nr. 67 „Bleekstraße“ jeweils als textliche Festsetzungen zu übernehmen.

Literatur / Quellenangaben

BauGB >>> Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)

BBodSchG Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten vom 17. März 1998 (BGBl. I, 502), zuletzt geänd. durch Art. 3 des Gesetzes v. 9. Dez. 2004 (BGBl. I S. 3214)

BNatSchG Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542); zuletzt geändert durch Gesetz v. 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298)

KELLER Büro für städtebauliche Planung: Vorhabensbezogener Bebauungsplan Nr. 67 mit örtlicher Bauvorschrift „Bleekstraße“; Stand 13. Mai 2020

KÜPFER, C., ARNOLD, S., DEUSCHLE, J. & K. MÜLLER-PFANNENSTIEL: Landschaftsplanung und Eingriffsregelung im Innenbereich. Plädoyer für einen „Landschaftsplan für den Innenbereich“.- In: Naturschutz und Landschaftsplanung 39, (4), 2007: 107-113

KWG / RTW >>> Kreiswohnbaugesellschaft Hildesheim mbH und RTW Architekten GmbH: Vorhaben- und Erschließungsplan, Stand Mai 2020

LBEG >>> NIEDERS. LANDESAMT FÜR BERGBAU, ENERGIE UND GEOLOGIE: http://nibis.lbeg.de/cardomap3/ ; Abfrage vom 29.05.2020

LGLN >>> LANDESAMT FÜR GEOINFORMATION UND LANDESVERMESSUNG NIEDERSACHSEN: Amtliche Karte 1:5000 (AK 5); Stand 2020

MEXTORF Büro für Landschaftsplanung: Landschaftsplan Sarstedt, Aktualisierung und Fortschreibung 1992; Stand Januar 1993

NLfB: Karten des Naturraumpotentials von Niedersachsen und Bremen. Teil A: Bodenkundliche Standortkarte 1:200.000, Blatt Hannover.- Hannover 1974

NLWKN >>> NIEDERSÄCHSISCHER LANDESBETRIEB FÜR WASSERWIRTSCHAFT, KÜSTEN- UND NATURSCHUTZ: http://www.umweltkarten-niedersachsen.de/GlobalNetFX_Umweltkarten; Abfrage Fauna Stand 29.05.2020

PROJEKTGRUPPE „BauGB Novelle 2007“: Anmerkungen zu § 13a BauGB n.F.; Anlage 1 vom 18.12.2006

STADT SARSTEDT: Satzung über den Schutz des Baumbestandes der Stadt Sarstedt.- Auszug aus dem Amtsblatt für den Landkreis Hildesheim v. 21.02.1990, Nr. 8