



Stadt Hildesheim

## **BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN AU 171 „KLEEGARTEN II“**

### **1. Allgemeines**

#### **1.0 Vorbemerkung**

Bei diesem Bebauungsplan handelt es sich um den zweiten Abschnitt der Erweiterung der Ortschaft Achtum nach Westen. Nachdem im Wesentlichen in den Jahren 1999 bis 2003 das Baugebiet Kleegarten I als klassisches Einfamilienhausgebiet mit 45 Einzelhäusern und 6 Doppelhäusern entstanden ist, wird hiermit nun dessen Weiterentwicklung mit etwa 40 Einzelhäusern, 3 Doppelhäusern und einem Mehrfamilienhaus geplant.

#### **1.1 Lage des Gebiets**

Das Plangebiet liegt im Osten der Stadt Hildesheim am westlichen Rand der Ortschaft Achtum.

#### **1.2 Vorhandene Nutzung**

Die Flächen im Planbereich wurden bisher landwirtschaftlich als Ackerflächen genutzt.

Westlich und nördlich des Plangebietes befinden sich weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen. Südlich und östlich schließt sich Wohnbebauung an.

#### **1.3 Eigentumsverhältnisse**

Die Flächen im Planbereich befinden sich in privatem Eigentum.

#### **1.4 Darstellung im Flächennutzungsplan**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet entspricht dieser Darstellung.

## **2. Städtebauliche Zielsetzungen**

In den jüngsten Neubaugebieten der Stadt Hildesheim steht einer geringen Anzahl freier Baugrundstücke eine rege Nachfrage gegenüber. Im Sinne des integrierten Stadtentwicklungskonzepts ist es daher geboten, zur Stabilisierung der Einwohnerzahl und zur Erhaltung einer ausgewogenen Altersstruktur der Bevölkerung die Bauflächenentwicklung an ausgewählten Standorten fortzusetzen. Im neuen Flächennutzungsplan der Stadt Hildesheim, der am 16.02.2011 rechtswirksam wurde, ist der zweite Bauabschnitt des Baugebiets Kleergarten bereits als Wohnbaufläche dargestellt, womit die grundlegende Entscheidung für dieses Baugebiet bereits getroffen wurde und mit diesem Bebauungsplan nun die Umsetzung in verbindliches Planungsrecht erfolgt.

Eine Firma aus dieser Region hat sich bereiterklärt, die Entwicklung des Baugebiets zu übernehmen. Dazu wird mit der Stadt ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen, in dem sich die Firma verpflichtet, alle Planungs- und Baukosten zu übernehmen, die Erschließungsanlagen nach deren endgültiger Fertigstellung kostenlos an die Stadt Hildesheim zu übertragen sowie der Stadt eine Ausgleichsfläche zu übereignen.

Vor diesem Hintergrund soll die Weiterentwicklung des Baugebiets Kleergarten so erfolgen, dass beide Teile harmonisch zusammenwachsen. Die Entwurfselemente für den öffentlichen Straßenraum sowie die textlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften für die Wohnbebauung werden daher im Wesentlichen aus dem Bebauungsplan für den Bauabschnitt Kleergarten I übernommen.

## **3. Planinhalt**

### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Ebenso wie bereits im Bauabschnitt Kleergarten I werden auch in diesem Plangebiet alle Bauflächen als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt, da einerseits der Verkehr auf der Bundesautobahn 7 und dem Lindenweg (K 203) stärkere Lärmimmissionen verursacht, als es für ein reines Wohngebiet angemessen wäre, und weil andererseits auch Nutzungen zugelassen werden sollen, die das Wohnen sinnvoll ergänzen können.

Um dabei aber wiederum keine Nutzungen zu ermöglichen, die dem gewünschten homogenen Charakter eines Wohngebiets im Anschluss an den Bauabschnitt Kleergarten I widersprechen, werden die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen ausgeschlossen (textliche Festsetzung Nr. 1).

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden analog zum ersten Bauabschnitt mit einem Regelmaß von 0,3 für die Grundflächenzahl und 0,5 für die Geschossflächenzahl bei einem Vollgeschoß getroffen und liegen damit unter den Höchstwerten des § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO), um die städtebauliche Dichte in einem der dörflichen Umgebung angepassten Rahmen zu halten.

Um den im Wesentlichen angestrebten Einfamilienhausgebietscharakter zu sichern und aber auch Einliegerwohnungen für Eltern oder Kinder zu ermöglichen, wird die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB bei den geplanten freistehenden Einfamilienhäusern auf zwei begrenzt. In dem Baufeld in dem nur Doppelhäuser zugelassen werden erfolgt eine Begrenzung auf eine Wohneinheit je Haushälfte und für das vorgesehene Mehrfamilienhaus werden acht Wohneinheiten zugelassen.

### 3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Dem städtebaulichen Entwurf, der der Planung zu Grunde liegt, entsprechend erfolgen in den einzelnen Baufeldern Differenzierungen auf die Zulässigkeit von Einzel- und/oder Doppelhäusern.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden ausschließlich durch Baugrenzen bestimmt. Für die Seite, die an die befahrbaren Wohnwege angrenzt, beträgt der Regelabstand 3 m zur öffentlichen Verkehrsfläche. Für Grundstücke, die von Westen her erschlossen sind, werden 15 m Bautiefe im Abstand von 3 m von der hinteren Grundstücksgrenze zugelassen und in den Bereichen, in denen Doppelhäuser zulässig sind, beträgt die maximale Bautiefe 20 m, um auch für Terrassenüberdachungen und Wintergärten von Anfang an genügend überbaubare Grundstücksfläche anbieten zu können.

### 3.4 Garagen, Carports und Nebenanlagen

Um sicherstellen zu können, dass Garagen, Carports und Nebenanlagen in angemessenen Abständen zu öffentlichen Verkehrsflächen errichtet werden und somit die Möglichkeit besteht, durch Eingrünung eine Auflockerung, Gliederung und Abschirmung zwischen den unterschiedlichen versiegelten und bebauten Flächen herzustellen, werden diesbezüglich besondere Abstandsregelungen getroffen.

Garagen und Carports werden an der Zufahrtsseite nur ab einem Mindestabstand von 5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen zugelassen. An Seiten- und Rückwänden ist ein Mindestabstand von 2 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten. Abstandsflächen sind mit Ausnahme der Zufahrten mit Laubsträuchern zu bepflanzen, die zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen sind. (textl. Festsetzung Ziffer 4). Der Mindestabstand von 5 m vor Garagen und Carports soll neben gestalterischen Erwägungen vor allem auch dazu dienen, dass auf der Vorfläche ein zweiter PKW abgestellt werden kann, da in Wohngebieten durch die zunehmende Anzahl von Zweitwagen häufig Parkraumnot entsteht.

Stellplatzanlagen mit mehr als zwei Einstellplätzen werden nur ab einem Mindestabstand von 2 m zu öffentlichen Verkehrsflächen zugelassen. Die Abstandsflächen sind bis auf eine maximal 5 m breite Zufahrt mit Laubsträuchern zu bepflanzen, die zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen sind (textl. Festsetzung Ziffer 5).

Nebenanlagen mit mehr als 15 m<sup>3</sup> Bruttorauminhalt werden nur ab einem Mindestabstand von 3 m zu öffentlichen Verkehrsflächen zugelassen. Die Abstandsflächen sind auf dem Baugrundstück mindestens 2 m breit mit Laubsträuchern flächendeckend zu begrünen, die zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen sind (textl. Festsetzung Ziffer 6). Auf diese Weise wird sichergestellt, dass größere Nebenanlagen, die in Wohngebieten häufig als Fremdkörper wirken können, von ihrer Erscheinung her nicht zu dominant in den öffentlichen Raum hineinwirken. Im Einzelfall können bis auf 2 m verringerte Abstände zugelassen werden, soweit landesrechtliche Belange nicht entgegenstehen (textl. Festsetzung Ziffer 6 Satz 2).

### 3.5 Stellung baulicher Anlagen

Für die Baufelder am Westrand des Baugebiets wird durch die Kennzeichnung mit einem Doppelpfeil die Stellung baulicher Anlagen als Hauptfirstrichtung festgesetzt. Damit wird einerseits erreicht, dass zur freien Landschaft hin überwiegend rote Dachflächen einen ruhigen geschlossenen Ortsrand bilden und somit eine harmonische Einbindung in das Landschaftsbild entsteht. Andererseits wird damit auch berücksichtigt, dass an der Westseite des Baugebiets auch Doppelhäuser zulässig sind, die üblicher und idealer Weise ohnehin traufständig errichtet werden. Für die übrigen Bauflächen im Plangebiet wird die Stellung baulicher Anlagen nicht vorgeschrieben, so dass dort auch eine Ausrichtung gewählt werden kann, die sich für die Nutzung von Solarenergie gut eignet.

### 3.6 Örtliche Bauvorschrift

Dieser Bebauungsplan enthält gem. § 84 Abs. 6 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) als Festsetzungen auch örtliche Bauvorschriften. Mit diesen Bauvorschriften werden die wesentlichen Gestaltungselemente und Materialien vorgegeben, die für die Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung sind.

#### 3.6.1 Traufhöhe

Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt bei einem Vollgeschoss 4 m und bei zwei Vollgeschossen 7 m. Die Begrenzung der Traufhöhe ist erforderlich, da zu hohe Außenwände die Maßstäblichkeit in der Gestaltung des künftigen Baugebiets sprengen würden. Das gewählte Maß von 4 m bzw. 7 m entspricht der Traufhöhe einer ortsüblichen ein- bis zweigeschossigen Bebauung und nimmt damit Rücksicht auf die Anpassung an die vorhandene Bebauung in der näheren Umgebung (örtliche Bauvorschrift Ziffer 1).

Das Ziel, ein homogenes Baugebiet zu schaffen, könnte dadurch unterlaufen werden, dass durch eine teilweise Freilegung des Kellergeschosses an der entsprechenden Hausseite der Eindruck eines um ein Geschoss höheren Hauses entsteht. Daher werden solche Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche nicht zugelassen (örtliche Bauvorschrift Ziffer 1 Satz 3). Kellerlichtschächte werden dadurch nicht ausgeschlossen, soweit durch sie nicht der Eindruck eines zusätzlichen Geschosses entsteht.

#### 3.6.2 Firsthöhe

Da mit der Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse allein noch nicht die Höhe der künftigen Gebäude wirksam begrenzt werden kann, ist es erforderlich, auch eine maximal zulässige Firsthöhe festzusetzen, um damit sicherstellen zu können, dass einzelne Gebäude nicht unangemessen hoch die Nachbarbebauung überragen. Die festgesetzte Höhe beträgt bei Gebäuden mit einem Vollgeschoss 9 m und bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen 12 m und entspricht damit der Firsthöhe einer ortsüblichen eingeschossigen bzw. zweigeschossigen Bebauung. Die Firsthöhe ist senkrecht zwischen der Oberkante der Dachsparren und der Oberkante der natürlichen Geländeoberfläche zu messen (örtliche Bauvorschrift Ziff. 2).

#### 3.6.3 Drempe

Drempe ermöglichen einen geräumigen Ausbau des Dachgeschosses. Um jedoch störende Verzerrungen der Maßstäblichkeit in der Fassadengliederung zu vermeiden, wird die zulässige Drempehöhe auf 60 cm begrenzt (örtliche Bauvorschrift Ziffer 3). Da die Drempehöhe an der Außenwand zwischen der Oberfläche des Dachgeschossrohfußbodens und der Unterkante der Dachsparren zu messen ist, ergibt sich konstruktionsbedingt je nach Dachneigung und Stärke der Außenwand eine innere Ausbauhöhe des Drempes von gut 80 – 90 cm. Dieses Maß ist ausreichend, um auch im Dachgeschoss bedarfsgerecht und wirtschaftlich Wohnraum schaffen zu können.

#### 3.6.4 Dachform und Dachneigung

In den angrenzenden bebauten Gebieten sind weitestgehend nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer vorhanden. Als Dachform werden daher der vorhandenen Struktur entsprechend ausschließlich geneigte Dächer mit Ausnahme von Pultdächern zugelassen.

Ein zu weiter Rahmen für die zulässige Dachneigung würde krasse Gegensätze ermöglichen, was hier im Sinne einer harmonischen Dachlandschaft vermieden werden soll. Demgemäß wird die zulässige Dachneigung auf 30° bis 42° festgeschrieben.

Da Garagen und Nebenanlagen in der Regel das Ortsbild weniger stark beeinflussen und Gründächer sich auf das Kleinklima und die Wohnumfeldgestaltung positiv auswirken können, werden für solche Gebäude beispielsweise auch Flachdächer und flach geneigte Dächer zugelassen, wenn diese begrünt sind. Begrünung im Sinne dieser Vorschrift ist ein fächendeckender natürlicher Bewuchs auf einem Substrat, dass auf der Dachoberfläche ruht.

Nebenanlagen mit bis zu 40 m<sup>3</sup> Bruttorauminhalt sind innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile allgemein genehmigungsfrei. Da das öffentliche Baurecht für solche Nebenanlagen also ohnehin geringere Anforderungen stellt, wird die Dachform für diese freigestellt (örtliche Bauvorschrift Ziffer 4).

### **3.6.5 Dachgestaltung**

Dachaufbauten, Dachflächenfenster und Dachbalkone dürfen in der Summe ihrer Breiten auf einer Dachseite höchstens 66% der Trauflänge dieser Dachseite betragen (örtliche Bauvorschrift Ziffer 5). Zwerchgiebel gelten nicht als Dachaufbauten im Sinne dieser Vorschrift. Die vorgeschriebenen Mindestabstände von den Ortgängen, der Traufe und dem First gewährleisten ein Mindestmaß an Geschlossenheit in der Wirkung des Hauptdaches und tragen dazu bei, eine möglichst ruhige Dachlandschaft gewährleisten zu können.

### **3.6.6 Dachoberfläche**

Als Material der Dachoberfläche werden der regionaltypischen Bauweise entsprechend naturrote, nicht glänzende Tondachpfannen oder dieser Farbe und Form entsprechende andere Materialien zugelassen (örtliche Bauvorschrift Ziff. 6 Satz 1). In der näheren Umgebung des Baugebiets sind auch dunkle Dächer vorhanden. Diese können jedoch nicht als Maßstab gelten, da der Einfügung in das Landschaftsbild und der traditionell regionaltypischen Bauweise insbesondere am Ortsrand eine höhere Bedeutung beizumessen ist.

Um ökologische Bauvorhaben nicht auszuschließen, werden auch begrünte Dächer zugelassen, zumal Störungen des Landschaftsbildes hierdurch nicht zu erwarten sind. Die Dachbegrünung ist dabei wenigstens als extensive Dachbegrünung mit Aussaat oder Pflanzung auf einem Substrat von mindestens 8 cm Höhe auf der Dachoberfläche auszuführen. Darüber hinaus sind auch intensivere Formen der Dachbegrünung, wie z. B. Grasdächer, möglich.

Gemäß der örtlichen Bauvorschrift Ziffer 6 Satz 2 werden im Sinne des Umweltschutzes Teile der Dacheindeckung, die der Energiegewinnung dienen, ausgenommen. Da gläserne Teile der Dacheindeckung in der Regel nicht störend, sondern eher auflockernd wirken, und um den Bau von Wintergärten nicht zu erschweren, werden auch gläserne Teile der Dachabdeckung ausdrücklich zugelassen. Da kleinere Nebenanlagen ohnehin kaum in Erscheinung treten, werden für diese das Material und die Farbe der Dachoberfläche freigestellt.

### **3.6.7 Einfriedungen**

Das private Grün in den Vorgärten von Wohngrundstücken trägt wesentlich zu einer aufgelockerten, lebendigen Gestaltung und einer als angenehm empfundenen Atmosphäre des Wohnumfeldes bei. Wände und Mauern, die unmittelbar an öffentlichen Verkehrsflächen stehen, wirken dagegen starr, abweisend und unfreundlich. Manche Bewohner legen aber großen Wert auf einen wirkungsvollen Sichtschutz. Daher sollen hohe geschlossene Einfriedungen nicht vollkommen ausgeschlossen werden. Um aber gestalterische Beeinträchtigungen des öffentlichen Raums vermeiden zu können, wird für über 0,8 m hohe, sichtundurchlässige Wände und Mauern ein Mindestabstand von 2 m vorgeschrieben. Um dabei eine harmonische Einbindung gewährleisten zu können, wird weiterhin vorgeschrieben, dass die Abstandsflächen mit Sträuchern zu bepflanzen sind (örtliche Bauvorschrift Ziffer 7).

### **3.6.8 Antennen**

Insbesondere Parabolantennen können als weithin sichtbare fremde Elemente das Orts- und Landschaftsbild stören.

Durch den Ausschluss solcher Antennen oberhalb des Firstes soll eine Beeinträchtigung der Dachlandschaft vermieden werden. Weiterhin sind zur Harmonisierung des Erscheinungsbildes Parabolantennen in der Farbgebung dem Gebäudeteil anzupassen, in dessen Höhe sie angebracht sind. Bei einer Anbringung der Antennen mindestens 1,50 m unterhalb des Firstes ist erfahrungsgemäß der Empfang der Satellitenprogramme einwandfrei möglich. Damit ist das Grundrecht der Informationsfreiheit in diesem Fall nach Artikel 5 Abs. 1 Satz 1 Grundgesetz trotz der aus stadtgestalterischen Gründen getroffenen Regelung gewährleistet.

Bisher gab es lediglich Probleme bei Amateur- Funkantennen, die nur dann eine ausreichende Empfangsqualität liefern, wenn sie die Dachflächen überragen. Solche Antennen werden daher bewusst durch die betreffende Vorschrift nicht ausgeschlossen.

### **3.6.9 Ordnungswidrigkeiten**

Auf die Bußgeldvorschrift des § 80 Abs. 3 NBauO wird verwiesen (örtliche Bauvorschrift Ziffer 9), da der Verweis in der örtlichen Bauvorschrift notwendiges Tatbestandsmerkmal ist, um ein Zuwiderhandeln gegen die Vorschrift auch als Ordnungswidrigkeit verfolgen zu können.

## **3.7 Erschließung**

Die Erschließung erfolgt über die Verlängerung der beiden befahrbaren Wohnwege aus dem ersten Bauabschnitt, die derzeit am Ackerrand enden, und einen Anschluss an den Lindenberg (K 203) im Süden.

Öffentliche Parkplätze sind an drei verschiedenen Stellen im Baugebiet vorgesehen. Private Stellplätze sind in einer den Ausführungsbestimmungen zur NBauO entsprechenden Anzahl auf den Baugrundstücken herzustellen.

Die Versorgung des Gebiets mit Gas, Wasser und Strom erfolgt durch die EVI Energieversorgung Hildesheim GmbH & Co KG, die hier ihr vorhandenes Netz erweitert. Das Regenwasser und Schmutzwasser wird dem öffentlichen Kanalnetz zugeführt.

Westlich außerhalb des Baugebiets wird ein Regenwasserrückhaltebecken angelegt, das für den Fall einer späteren Erweiterung des Baugebiets nach Westen so vergrößert werden könnte, dass es für die Regenwasserrückhaltung beider Bauabschnitte gleichzeitig dienen könnte.

Die notwendigen Container zur Sammlung von Altglas, Altpapier und Altkleidern sind bereits in ausreichender Anzahl in Achtum vorhanden.

## **3.8 Spielplätze**

Im Bauabschnitt Kleegarten II ist kein Spielplatz geplant. Im ersten Bauabschnitt wurde aber am westlichen Rand bereits ein Spielplatz mit einer Fläche von ca. 1.900 m<sup>2</sup> errichtet, der von seiner Größe und Entfernung zu den Baugrundstücken her den Bedarf an Spielplatzfläche für diese Erweiterung des Baugebiets mit abdeckt.

## **3.9 Anpflanzen von Bäumen**

Um eine angemessene Durchgrünung des Plangebiets sicherzustellen und einen Ausgleich für zu erwartende Eingriffe in den Naturhaushalt gewährleisten zu können, werden Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern getroffen.

Je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist dazu mindestens ein mittelhochstämmiger bis hochstämmiger Obstbaum oder ein mittelgroßer oder großer standortgerechter Laubbaum anzupflanzen (textliche Festsetzung Ziffer 7).

Am westlichen Rand des Plangebiets werden zur Einbindung in das Landschaftsbild und zum Schutz vor Beeinträchtigungen aus der angrenzenden Ackernutzung Anpflanzungen als 3 m breiter Pflanzstreifen entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenze festgesetzt (textliche Festsetzung Ziffer 8). Die Pflicht zur Erhaltung der Sträucher entfällt, wenn am westlichen Rand der betroffenen Grundstücke eine Erweiterung des Baugebiets Kleegarten stattfindet.

#### **4. Auswirkungen auf die Umwelt**

##### **4.1 Immissionsschutz**

An die östliche Grenze des Bebauungsplangebietes grenzen unmittelbar landwirtschaftliche Flächen an. Zwischen diesen und der geplanten Wohnnutzung liegt lediglich der vorgesehene „Pflanzstreifen“. Im Sinne des planerischen Gebots der gegenseitigen Rücksichtnahme muss daher seitens der Landwirtschaft akzeptiert werden, dass die Wohnnutzung eine gewisse Schutzbedürftigkeit hat. Andererseits sind die Wohngrundstücke durch die vorhandene Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen vorbelastet. Jeder, der auf diesen Grundstücken baut, tut dies in Kenntnis der unmittelbaren Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen und kann daher nicht verlangen, von jeglichen Immissionen von Seiten der Landwirtschaft verschont zu bleiben. Das bedeutet, die zu einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung erforderlichen Bewirtschaftungsmaßnahmen und die daraus resultierenden unvermeidlichen Immissionen sind seitens der künftigen Bewohner hinzunehmen, solange hierbei für die Betroffenen keine „wesentlichen Beeinträchtigungen“ im Sinne des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) bzw. „erhebliche Nachteile“ durch schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) eintreten. Nicht notwendige Störungen, wie z.B. ein ständiges, nicht notwendiges Fahren mit Traktoren entlang der Grenze zu den Wohngrundstücken, die Lagerung von Rübenblatt in unmittelbarer Nähe zu den Wohnhäusern o. Ä. müssen seitens der Landwirtschaft vermieden werden.

Die schalltechnischen Auswirkungen der Bundesautobahn 7 und der Kreisstraße 203 auf das festgesetzte allgemeine Wohngebiet wurden im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens des Ingenieurbüros Lauterbach untersucht. Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass die Beurteilungspegel im südlichen Bereich des Baugebiets tags ca. 55 bis 65 dB(A) und nachts 50 bis 55 dB(A) erreichen. Damit sind Überschreitungen der gebietsbezogenen Orientierungswerte von bis zu 10 dB(A) am Tag und bis zu 10 dB(A) in der Nacht zu verzeichnen. Es sind somit Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Gemäß der Berechnungen aus dem schalltechnischen Gutachten werden daher Lärmpegelbereiche in der Planzeichnung dargestellt, in denen für Wohngebäude entsprechende bauliche Schallschutzmaßnahmen gemäß der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ vorzusehen sind. Für Schlafräume und Kinderzimmer in den Lärmpegelbereichen II bis VI, die ausschließlich über Gebäudeseiten belüftet werden, die dem Lindenweg (K 203) zugewandt sind, ist zusätzlich der Einbau schallgedämmter Lüftungseinrichtungen vorzusehen, deren Schalldämmmaße die Anforderungen der DIN 4109 erfüllen.

## **4.2 Landschaftsschutz und Naturschutz**

Die Einbindung in das Landschaftsbild wird durch die Anpflanzungen am Rand des Plangebietes sichergestellt. Als unvermeidlicher Eingriff in den Naturhaushalt bleibt die Versiegelung durch die Herstellung baulicher Anlagen auf den Grundstücken.

Eine Vorschrift gem. § 56 Abs. 1 Nr. 8 NBauO zur Versickerung, Verregnung oder Verrieselung von Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken kommt hier aufgrund der Untergrundverhältnisse nicht in Betracht, wie in einem Gutachten des Ingenieurbüros Prof. Billib & Partner vom Februar 1993 über die Zulässigkeit flächenhafter Versickerung von Regenwasser im Stadtgebiet von Hildesheim festgestellt wurde.

Für die aus den unvermeidlichen Versiegelungen resultierenden Eingriffe in den Naturhaushalt dient die Bepflanzung eines 5 m breiten Streifens am westlichen Rand des Plangebiets sowie die Anpflanzung eines hochstämmigen Obstbaums oder eines mittelhoch- oder hochwüchsigen standortgerechten Laubbaums je angefangener 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche als Ausgleich.

Zu dem Bebauungsplan wurde ein grünordnerischer Fachbeitrag vom Büro Stadtlandschaft im November 2013 erstellt. In diesem Gutachten wird unter anderem festgestellt, welchen Umfang die Eingriffe in den Naturhaushalt durch das Baugebiet einschließlich des Regenwasserrückhaltebeckens haben und inwieweit diese Eingriffe durch Maßnahmen im Baugebiet selbst ausgeglichen werden können.

Für die Eingriffe, die nicht im Plangebiet ausgeglichen werden können, wird den Berechnungen und Empfehlungen des Gutachtens folgend im Bereich der Domäne Marienburg eine Fläche für eine externe Ausgleichsmaßnahme im Geltungsbereich B festgesetzt.

Mit dem Baugebiet wird auch in den Lebensraum einer hier ansässigen Feldhamsterpopulation eingegriffen. Als Ausgleich dafür wird eine Fläche von 0,6 ha nordwestlich des Sportplatzes Achtum festgesetzt, die entsprechend den Hinweisen des grünordnerischen Fachbeitrags als Lebensraum für den Feldhamster zu entwickeln ist. Darüber hinaus wird für die Dauer von 3 Jahren eine temporäre Ausgleichsfläche westlich des Plangebiets quasi als „Trittsteinbiotop“ feldhamstergerecht bewirtschaftet werden. Konkretisierungen hierzu sind dem grünordnerischen Fachbeitrag zu entnehmen.

## **5. Archäologie**

Unmittelbar östlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist eine archäologische Fundstelle bekannt und es muss davon ausgegangen werden, dass sie sich bis ins Plangebiet hinein erstreckt.

Aufgrund dessen bedürfen sämtliche Erdarbeiten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes einer denkmalrechtlichen Genehmigung gem. § 13 NDSchG, die im Vorfeld bei der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Hildesheim zu beantragen ist. Die Erdarbeiten sind von geeignetem archäologischem Fachpersonal zu begleiten, auftretende Bodenfunde sind sach- und fachgerecht zu dokumentieren und zu bergen. Hierbei entstehende Kosten sind vom Verursacher zu tragen.

## **6. Altlasten**

Die Flächen im Planbereich wurden bisher ausschließlich landwirtschaftlich genutzt. Es besteht daher kein Anlass zur Vermutung von Altlasten.



## 7. Finanzielle Auswirkungen

Der Stadt entstehen durch diese Bebauungsplanänderung keine Kosten.

## 8. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des BauGB sind zur Umsetzung der Planung nicht erforderlich.

## 9. Verfahren

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	23.01.2013
frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)	29.01.2013 - 04.03.2013
Unterrichtung und Erörterung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	28.01.2013 - 22.02.2013
Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)	21.01.2014 - 26.02.2014
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	06.01.2014 - 05.02.2014
Erneute öffentliche Auslegung (§ 4a Abs. 3 BauGB)	25.03.2014 - 28.04.2014

Diese Begründung wurde ausgearbeitet vom Fachbereich Stadtplanung, Stadtentwicklung und Bauaufsicht der Stadt Hildesheim.

Hildesheim, den 03.07.2014

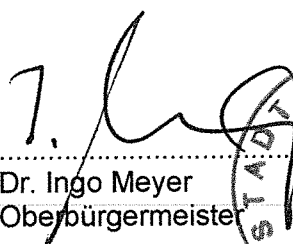
Im Auftrage

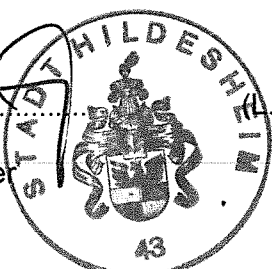


Salm

Der Rat der Stadt Hildesheim hat in seiner Sitzung am 14.07.2014 den Bebauungsplan AU 171 „Kleergarten II“ mit dieser Begründung beschlossen.

Hildesheim, den 15.08.2014

  
Dr. Ingo Meyer  
Oberbürgermeister



STADT HILDESHEIM (L.S.)  
43

## **Anlage zur Begründung des Bebauungsplans AU 171 „Kleegarten II“:**

### **BEISPIELHAFTE AUSWAHL HEIMISCHER LAUBBÄUME**

#### **Mittelgroße Laubbäume:**

- |                    |                       |
|--------------------|-----------------------|
| - Acer campestre   | Feldahorn             |
| - Carpinus betulus | Hainbuche             |
| - Prunus padus     | Traubenkirsche        |
| - Sorbus aria      | Mehlbeere             |
| - Sorbus aucuparia | Vogelbeere, Eberesche |

#### **Große Laubbäume:**

- |                       |             |
|-----------------------|-------------|
| - Acer platanoides    | Spitzahorn  |
| - Acer pseudoplatanus | Bergahorn   |
| - Fagus silvatica     | Rotbuche    |
| - Fraxinus excelsior  | Esche       |
| - Quercus robur       | Stieleiche  |
| - Tilia cordata       | Winterlinde |

## Stadt Hildesheim, B-Plan "Kleergarten II"

### Begründung, Anlage 1: Umweltbericht

#### Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung.....	3
1.1 Inhalt und Ziele der Bauleitplanung.....	3
1.2 Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen.....	3
1.2.1 Fachgesetze.....	3
1.2.2 Fachplanungen.....	4
1.2.3 Schutzgebiete.....	4
1.2.4 Lage und Naturraum.....	4
1.3 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung.....	4
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	4
2.1 Schutzgut Mensch.....	5
2.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere, Arten und Lebensgemeinschaften.....	5
2.2.1 Biotopstruktur.....	5
2.2.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere.....	6
2.3 Schutzgut Boden.....	7
2.4 Schutzgut Wasser.....	7
2.5 Schutzgut Klima / Luft.....	8
2.6 Schutzgut Vielfalt, Eigenart und Schönheit (Landschaftsbild).....	8
2.7 Kultur- und Sachgüter.....	8
2.8 Wechselwirkungen.....	9
2.9 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....	9
3. Entwicklungsprognose.....	10
3.1 Umweltzustand bei Durchführung der Planung.....	10
3.2 Umweltzustand bei Nichtdurchführung der Planung.....	10
4. Beschreibung der geplanten umweltrelevanten Maßnahmen.....	10
4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung.....	10
4.2 Ausgleichsmaßnahmen.....	10
4.3 Pflanzenlisten.....	11
5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	11
6. Zusätzliche Angaben.....	12
6.1 Technische Verfahren, Schwierigkeiten.....	12
6.2 Maßnahmen zur Überwachung.....	12
6.2.1 Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet.....	12
6.2.2 Monitoring Feldhamster.....	12
6.2.3 Monitoring Feldlerche.....	12
6.3 Zusammenfassung.....	13

## 1. Einleitung

### 1.1 Inhalt und Ziele der Bauleitplanung

Mit dem B-Plan "Kleegarten II" strebt die Stadt Hildesheim die Erweiterung eines Wohngebietes am westlichen Ortsrand von Achtmum an. Für das Wohngebiet ist eine GRZ von 0,3 vorgesehen. Da eine Versickerung des Oberflächenwassers aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich ist, ist im westlichen Teilgeltungsbereich die Anlage eines Regenrückhaltebeckens vorgesehen mit einem gedrosselten Ablauf in die Vorflut.

Es wird von folgenden Flächengrößen ausgegangen:

**Tabelle 1** Flächengrößen B-Plangebiet

Wohngebiet, GRZ 0,3			27.284 m <sup>2</sup>
	Versiegelbar 45 %	12.278 m <sup>2</sup>	
	Pflanzstreifen	1.331 m <sup>2</sup>	
	Gartenflächen	13.675 m <sup>2</sup>	
Verkehrsflächen			4.812 m <sup>2</sup>
	Davon neu	4.130 m <sup>2</sup>	
	Davon Bestand	682 m <sup>2</sup>	
Öffentliche Grünfläche mit Regenrückhaltebecken			1.847 m <sup>2</sup>
<b>B-Plangebiet</b>			<b>33.943 m<sup>2</sup></b>

Neu versiegelbare Flächen: 16.408 m<sup>2</sup>

### 1.2 Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen

#### 1.2.1 Fachgesetze

Das Baugesetzbuch (BauGB) strebt an, eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme durch Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung zu vermeiden. Die Bodenversiegelung soll auf das notwendige Maß begrenzt werden. Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß § 1a Abs. 3 BauGB zu vermeiden bzw. kompensieren.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes ist gemäß § 1a BauGB die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) anzuwenden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass gemäß § 1a Absatz 3 BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Für Tiere und Pflanzen der besonders geschützten Arten und der streng geschützten Arten gelten die Vorschriften der §§ 44 und 45 BNatSchG.

Ziele des Bodenschutzgesetzes sind die Vermeidung von Beeinträchtigungen des Bodens, die Sanierung von Bodenverunreinigungen und die Vorsorge vor nachteiligen Einwirkungen auf den Boden.

Gemäß dem Bundesimmissionsschutzgesetz sind schädliche Umwelteinwirkungen zu vermeiden. Als Orientierungswerte können die Grenzwerte der entsprechenden Verordnungen herangezogen werden. Für die Beurteilung der Lärmbelastung ist ergänzend die DIN 18005 Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ zu berücksichtigen.

### 1.2.2 Fachplanungen

Der **Landschaftsrahmenplan** für das Stadtgebiet wird derzeit von der Stadt Hildesheim neu aufgestellt. Der bislang gültige Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Hildesheim (1993) trifft keine Aussagen zum Plangebiet.

Die im **Landschaftsplan** der Stadt Hildesheim (2000) angestrebte Allee entlang der Kreisstraße wurde durch Anlage einer Baumreihe realisiert. Weitere Zielstellungen für das Plangebiet sind nicht vorhanden.

Das **Freiflächenentwicklungskonzept** der Stadt Hildesheim (2008) trifft keine Aussagen zum Plangebiet.

### 1.2.3 Schutzgebiete

Das nächstgelegene **Schutzgebiet** ist das Landschaftsschutzgebiet (LSG) HI S13 „Vorholzer Bergland“, das in ca. 400 m Entfernung südlich an die Autobahn grenzt. Es ist von der Planung nicht betroffen.

### 1.2.4 Lage und Naturraum

Das ca. 3,4 ha große Plangebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand von Achtmum nördlich des Lindenweges. Es befindet sich innerhalb des Naturraumes „Braunschweig-Hildesheimer-Lössbörde“ in der Untereinheit „Hildesheimer Lössbörde“.

## 1.3 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Der Betrachtungsraum der Umweltprüfung umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Schutzgutbezogen werden außerdem Bereiche einbezogen, die von den Auswirkungen betroffen sein können (Mensch, Landschaftsbild).

## 2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Bei der Bewertung der Auswirkungen des Vorhabens ist zu unterscheiden zwischen den Vorgaben der Umweltverträglichkeitsprüfung und der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Dabei ist insbesondere zu berücksichtigen, dass der Begriff der „erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt“ im Sinne des UVPG auf die mögliche Gefährdung von Lebensraumtypen abzielt und vor dem Hintergrund europarechtlicher Vorgaben zu verstehen ist, anders als die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, die sich auf die kleinmaßstäbliche lokale Ebene bezieht.

Für die Bestandsaufnahme und Bewertung sowie zur Bearbeitung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung wurde ein grünordnerischer Fachbeitrag erstellt (Planungsgruppe Stadtlandschaft, Hannover). Außerdem erfolgte eine Feldhamsterkartierung (Büro Michel, Hildesheim). Die Ergebnisse werden nachfolgend dargestellt.

## 2.1 Schutzgut Mensch

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand von Achtum. Es hat nur eine geringe Bedeutung für die Erholung, da der Landschaftsraum wenig attraktiv ist. Es ist jedoch davon auszugehen, dass der den Nordrand tangierende Wirtschaftsweg von der örtlichen Bevölkerung für die Feierabend-Erholung genutzt wird.

Durch die Lage im Lärmkorridor der Autobahn A 7, der Bundesstraße B 6 sowie die K 203 ist eine Vorbelastung durch Lärmimmissionen vorhanden. Das schalltechnische Gutachten (Planungsbüro Lauterbach, Hameln) kommt zu dem Ergebnis, dass ab einem Abstand von ca. 150 m zur K 203 im Westen und 70 m im Osten die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete überschritten werde, im südlichen straßennahen Bereich um bis zu 10 dB(A). Der Orientierungswert für nachts wird im gesamten Plangebiet überschritten.

Im Luftreinhalteplan der Stadt Hildesheim ist das Gebiet nicht mehr dargestellt, da die Schadstoffbelastung durch die Lage im Außenbereich nicht relevant ist.

### **Auswirkungen:**

a) Erholung: Die Planung hat keine negativen Auswirkungen auf die Erholung. Der als Spazierweg für die lokale Bevölkerung genutzte Wirtschaftsweg bleibt erhalten.

b) Gesundheit: Durch schallabschirmende Wirkung der geplanten Bebauung kommt es insgesamt zu einer Reduzierung der Beurteilungspegel. Insbesondere im straßennahen Bereich der Kreisstraße 203 kann es nach dem schalltechnischen Gutachten jedoch weiterhin zu Überschreitungen des Orientierungswertes Tag für Wohngebiete (55/ dB(A)) kommen. Der Orientierungswert Nacht (45 dB(A)) wird nur teilweise an den Ostseiten der geplanten Wohngebäude unterschritten.

Ein Lärmschutzwall entlang der westlichen Plangebietsgrenze hätte nur eine sehr geringfügige Wirkung. Stattdessen wird der Abstand der südlichen Wohngebäude zur Fahrbahn der K 203 vergrößert, um Beurteilungspegel von über 65 dB(A) zu vermeiden. Weiterhin sind passive Schallschutzmaßnahmen für die schutzbedürftigen Wohn- und Schlafräume vorgesehen. Der Bebauungsplan setzt dafür Lärmpegelbereiche fest.

Durch das Wohngebiet ist eine geringfügige Zunahme des Kfz-Verkehrs zu erwarten mit entsprechend geringfügigen Auswirkungen vor dem Hintergrund der Vorbelastung.

Insgesamt sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Gesundheit des Menschen und seine Erholung zu erwarten.

## 2.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere, Arten und Lebensgemeinschaften

### 2.2.1 Biotopstruktur

Das Plangebiet besteht aus einer Ackerfläche. Am südlichen Rand ist ein Stück der Kreisstraße einbezogen. Sie weist neben befestigten Flächen einen Grünstreifen mit einer Baumreihe auf. Nördlich des Plangebietes verläuft ein naturfern ausgebauter Graben.

Nachfolgend werden die Ergebnisse der Potenzialeinschätzung des grünordnerischen Fachbeitrages zusammengefasst.

**Europäische Vogelarten:** Weiträumige Ackerflächen sind Lebensraum von bodenbrütenden Feldvögeln, u.a. der gefährdeten Feldlerche. Das Plangebiet erstreckt sich parallel zum westlichen Ortsrand von Achtum in einer Breite von ca. 70 m. Da die Feldlerche einen deutlichen Ab-

stand zu Vertikalstrukturen wie Gehölzen und Siedlungsändern einhält (60 – 100 m<sup>1</sup>), ist voraussichtlich kein Brutplatz betroffen<sup>2</sup>. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass der westliche Streifen des Plangebietes Teil-Lebensraum von Feldlerchen und anderen Feldvögeln ist.

Das Gebiet wird außerdem als Nahrungshabitat von Vogelarten des Siedlungsraumes genutzt. Beobachtet wurden Schwarzdrossel, Rabenkrähe und Ringeltaube. Zu erwarten sind auch Meisenarten, Grasmücken und Rotkehlchen. Es handelt sich dabei um weit verbreitete und nicht gefährdete Arten.

Das Plangebiet ist potenzielles Jagdgebiet von **Fledermäusen**, die ihre Quartiere in Gebäuden haben wie die Zwergfledermaus. Quartiere sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Als streng geschützte Art gemeinschaftlichen Interesses ist der **Feldhamster** in der Hildesheimer Börde heimisch. Bei den durchgeführten Kartierungen (Planungsbüro Michel) wurden zwei Feldhamsterbaue im Plangebiet festgestellt, von denen einer vermutlich wegen der Bestellung mit Rüben verlassen wurde. Es ist jedoch davon auszugehen, dass das Plangebiet grundsätzlich Lebensraum des Feldhamsters ist.

Für Amphibien und Reptilien bietet das Gebiet keinen geeigneten Lebensraum. Auch die Bedeutung für Wirbellose ist aufgrund der intensiven Ackernutzung und fehlender Säume gering.

### 2.2.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere

#### a) Biotoptypen

Die Umwandlung von Acker, Wertstufe 2, in versiegelte Flächen der Wertstufe 1 stellt gemäß den naturschutzfachlichen Hinweisen für die Anwendung der Eingriffsregel keine erhebliche Beeinträchtigung dar. Die Gras- und Staudenflur mit Baumreihe entlang der Kreisstraße bleibt bis auf die Zufahrt zum Baugebiet erhalten.

#### b) Artenschutzrechtliche Bewertung

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes ist zu prüfen, ob bei der Verwirklichung der Festsetzungen artenschutzrechtliche Verbote gem. § 44 BNatSchG verletzt werden können. Im Rahmen der Artenschutzprüfung relevant sind dabei die streng geschützten Arten von gemeinschaftlichem Interesse (Anhang IV FFH-Richtlinie<sup>3</sup>) sowie die europäischen Vogelarten.

#### **Streng geschützte Arten gemäß Anhang IV FFH-Richtlinie:**

Durch das Baugebiet geht Lebensraum des Feldhamsters verloren. Weiterhin besteht durch die geplanten Baumaßnahmen die Gefahr der Störung insbesondere in der Zeit des Winterschlafs, während die Tiere im Sommer die Möglichkeit haben, abzuwandern. In der westlich und nördlich angrenzenden Feldflur stehen genügend gleichartige potenzielle Baustandorte und Nahrungsflächen für den Feldhamster auch nach der Errichtung des Wohngebietes zur Verfügung. Allerdings empfiehlt der Gutachter, Maßnahmen zu erarbeiten, die die negativen Auswirkungen auf die lokale Population vermindern helfen, da nicht zu beurteilen sei, ob sich mit dem Flächen- bzw. Individuenverlust auch der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert. Dies kann durch Umsiedlung von Hamstern oder durch eine schonende Vergrämung erfolgen. Zum

---

<sup>1</sup> Angabe nach dem Handbuch der Vögel Mitteleuropas

<sup>2</sup> Östlich von Achtmum befanden sich die Brutplätze der Feldlerche sogar mind. 250 m vom Siedlungsrand entfernt (Faunistische Detailkartierung 2007)

<sup>3</sup> FFH: Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen)

Erhalt der ökologischen Funktion werden außerdem vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt. Auf diese Weise können Verstöße gegen die Verbote des § 44 BNatschG vermieden werden<sup>4</sup>. Sie sind gleichzeitig geeignet, im Rahmen der Eingriffsregelung als Ausgleichsmaßnahme für den Lebensraumverlust zu dienen.

Weiterhin ist die Ackerfläche ein potenzielles Jagdgebiet von Fledermäusen. Durch die geplante Entwicklung des Wohngebietes erfolgt keine Beeinträchtigung des Nahrungshabitats, das im Übrigen nicht den Schutzbestimmungen unterliegt.

### **Europäische Vogelarten**

Brutvorkommen von gefährdeten Feldvögeln sind voraussichtlich nicht betroffen. Der Verlust von Feldvogel-Lebensraum wird durch eine externe Maßnahme kompensiert. Bei den übrigen Vogelarten, die das Plangebiet als Nahrungshabitat nutzen, handelt es sich um weit verbreitete Arten, die im Umfeld ähnliche Habitate nutzen können. Weiterhin werden durch die geplanten Ausgleichsmaßnahmen neue Lebensräume für Vogelarten des Siedlungsraums geschaffen.

Standorte besonders geschützter bzw. gefährdeter **Pflanzenarten** sind nicht betroffen.

### **2.3 Schutzgut Boden**

Der geologische Untergrund wird durch Lösslehm der Weichsel-Kaltzeit gebildet. Aus den tonig-schluffigen Böden, teilweise auch steinig, hat sich gemäß Bodenübersichtskarte eine Braunerde gebildet. Das ackerbauliche Ertragspotenzial ist mittel. Es handelt sich nicht um einen schutzwürdigen Boden. Die Funktionsfähigkeit des Bodens im Naturhaushalt ist durch die langjährige intensive Ackernutzung beeinträchtigt.

#### **Auswirkungen:**

Mit der künftigen Bebauung wird der Boden des Plangebietes zu 45 % dauerhaft versiegelt. Durch die Neuversiegelung von 1,64 ha erfolgt der Verlust aller ökologischen Bodenfunktionen. Dies ist nach der Eingriffsregel als erhebliche Beeinträchtigung anzusehen. Der Kompensationsbedarf beträgt  $16.408 \text{ m}^2 \times 0,5 = 8.204 \text{ m}^2$ . Er wird durch Pflanzmaßnahmen im Plangebiet sowie eine externe Maßnahme gedeckt.

### **2.4 Schutzgut Wasser**

#### Grundwasser

Das Gebiet befindet sich nicht in einem Einzugsgebiet für die Trinkwassergewinnung. Die Grundwasserneubildung ist mit 100 – 150 mm pro Jahr relativ gering. Aufgrund der ackerbaulichen Nutzung ist von einer beeinträchtigten Grundwassersituation auszugehen.

#### Oberflächenwasser

Innerhalb des Plangebiets sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Nördlich des Plangebietes verläuft ein Graben.

#### **Auswirkungen:**

Durch die Versiegelung ist eine Erhöhung des Oberflächenabflusses zu erwarten. Durch die vorgesehene Regenrückhaltung bleibt jedoch ein kleinräumiger Wasserkreislauf erhalten, so dass keine erheblichen Beeinträchtigungen eintreten. Das geplante Regenrückhaltebecken

---

<sup>4</sup> Es ist allerdings darauf hinzuweisen, dass für die Umsiedlung eine Befreiung von den Verboten des § 44 BNatschG durch die Naturschutzbehörde der Stadt Hildesheim erfolgen muss.



erhält einen Überlauf in den Graben. Es ist eine gedrosselte Zufuhr vorgesehen, die das Maß des natürlichen Abflusses nicht überschreitet.

## **2.5 Schutzgut Klima / Luft**

Gemäß der Klimafunktionskarte des Umweltberichts zum Flächennutzungsplan 2020 gehört das Plangebiet zu einem klimatischen Ausgleichsraum mit hoher Bedeutung. Die Ackerfläche dient der Kaltluftproduktion. Wichtige Luftleitbahnen sind im Plangebiet nicht betroffen.

Durch den Fahrzeugverkehr auf der K 203 bestehen geringfügige Beeinträchtigungen der Luft. Durch die Lage am Ortsrand und die ausreichende Durchlüftung handelt es sich um sehr geringe Belastungen.

### **Auswirkungen:**

Für das Stadtklima sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten, da keine Frischluftschneise betroffen ist und eine gute Durchlüftung des Stadtgebietes besteht. Durch die Umwandlung der Ackerflächen in ein Wohngebiet erfolgt eine Veränderung des Mikroklimas, das keine Auswirkungen auf das Stadtgebiet hat.

## **2.6 Schutzgut Vielfalt, Eigenart und Schönheit (Landschaftsbild)**

Das naturraumtypische Erscheinungsbild des Landschaftsraumes Bavenstedt-Achtum wird durch weitläufige Ackerflächen bestimmt, die durch Obstbaumreihen und Alleen entlang der Straßen gegliedert werden. Beeinträchtigungen sind durch die A 7 in Dammlage und mit Lärmschutzwänden, Windkraftanlagen sowie die Hallen des Industrie- und Gewerbegebietes Wackenstedt vorhanden. Der westliche Ortsrand Achtum wird durch Neubebauung geprägt. Es handelt sich um einen Bereich von geringer Bedeutung. Von Bedeutung ist die Ortssilhouette von Achtum mit dem Kirchturm. Weiterhin hat das Gebiet Bedeutung für den Panoramablick, der sich von dem südlich verlaufenden Teilstück der A 7 in die Bördelandschaft öffnet.

### **Auswirkungen:**

Mit der Umwandlung der Ackerfläche in ein bebautes Gebiet geht ein Stück Kulturlandschaft verloren. Durch eine örtliche Bauvorschrift sowie eine landschaftsgerechte Eingrünung wird die Störung des Panoramablicks aus Richtung Süden vermieden. Die historische Ortssilhouette von Achtum wird nicht beeinträchtigt.

## **2.7 Kultur- und Sachgüter**

Innerhalb des Plangebietes sind bislang keine archäologischen Funde oder Befunde bekannt. Allerdings ist zu beachten, dass im Stadtgebiet Hildesheim auch mit dem Auftreten bislang nicht bekannter Bodenfunde zu rechnen ist. Die Ackerfläche hat Bedeutung als Sachgut.

### **Auswirkungen:**

Kulturgüter sind von der Planung nach bisherigem Kenntnisstand nicht betroffen. Da im Verlauf der geplanten Baumaßnahmen archäologische Funde oder Befunde auftreten können, bedürfen die Erdarbeiten gemäß § 10 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDschG) in Verbindung mit § 13 NDSchG einer denkmalrechtlichen Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde.

## 2.8 Wechselwirkungen

Die direkten Auswirkungen eines Vorhabens können Prozesse auslösen, die zu indirekten Auswirkungen führen (Wirkungsketten), die zeitlich oder räumlich versetzt auftreten können. Innerhalb eines Schutzgutes wurden mögliche Wirkungsketten bereits dargestellt. Darüber hinaus sind durch die Entwicklung des Wohngebietes keine Wechselwirkungen zu erwarten.

## 2.9 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes ist gemäß § 1a BauGB die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz anzuwenden. Danach müssen die dargestellten Eingriffe zunächst durch geeignete Maßnahmen vermieden oder vermindert bzw. ausgeglichen werden.

Die nachfolgende Tabelle stellt die durch die Planung zu erwartenden Eingriffstatbestände schutzgutbezogen den vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen (siehe Kapitel 4) gegenüber, unterschieden nach den jeweiligen planerischen Voraussetzungen. Im Ergebnis ist festzustellen, dass die durch die Planung zu erwartenden erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes durch die vorgesehenen Maßnahmen in vollem Umfang kompensiert werden können.

**Tabelle 2: Eingriffsbilanzierung**

Schutzgut, Bestand	Planung/Beeinträchtigung	Vermeidung	Ausgleich
<b>Arten und Lebensgemeinschaften</b>			
2,3 ha Lehmacker, Wertstufe 2 1,0 ha Lehmacker mit Bedeutung für Feldvögel 0,04 ha Verkehrsfläche, Wertstufe 1 0,03 ha Gras-/Staudenflur, Wertstufe 3	2,3 Umwandlung in Wohngebiet und Erschließung, Wertst. 1, keine erhebliche Beeinträchtigung 1,0 ha Verlust Feldvogel-Lebensraum, erhebliche Beeinträchtigung 0,17 ha Umwandlung in Grünfläche, RRB, Wertstufe 2, keine erhebliche Beeinträchtigung Erhalt Verkehrsfläche, Gras-/Staudenflur	Erhalt Baumreihe	1,0 ha Extensivgrünland als Lebensraum für Feldlerche, Vogelarten des Offenlandes
Vorkommen von Feldhamstern (2 baue)	Verlust Lebensraum Feldhamster Mögliche Störung von Individuen	Vergrämung / Umsiedlung	0,6 ha Schaffung hamstergerechten Lebensraums Ergänzend 0,6 ha temporäre Ausgleichsfläche
<b>Boden</b>			
3,35 ha stark überprägter Naturboden, allgemeine Bedeutung, Wertstufe 2 0,04 ha befestigter Boden, geringe Bedeutung, Wertstufe 1	1,64 ha Versiegelung, Wertminderung 1 Stufe Kompensationsbedarf: $16.408 \text{ m}^2 \times 0,5 = 8.204 \text{ m}^2$	Verminderung der Versiegelung	1.331 m <sup>2</sup> Pflanzstreifen 56 Baumpflanzungen x 9 m <sup>2</sup> = 504 m <sup>2</sup> 6.369 m <sup>2</sup> externe Maßnahmen
<b>Wasser</b>			
3,39 ha beeinträchtigte Grundwassersituation, Wertstufe 2	Umwandlung in Wohngebiet, Versiegelungsgrad < 50 %, Wertstufe 2	Rückhaltung von Oberflächenwasser	Nicht erforderlich
<b>Klima / Luft</b>			
Freiflächenklima, von Bedeutung, Wertstufe 2	Umwandlung in Wohngebiet, keine Wertminderung		Nicht erforderlich
<b>Landschaftsbild</b>			
3,39 ha überprägter Landschaftsbildbereich, Wertstufe 2	Umwandlung in Siedlungsbereich, Wertstufe 1	Auflagen zur Gestaltung	Landschaftsgerechte Eingrünung durch Hecken- und Baumpflanzungen

### **3. Entwicklungsprognose**

#### **3.1 Umweltzustand bei Durchführung der Planung**

Die mit der Durchführung der Planung verbundenen Auswirkungen auf die Umwelt wurden im vorherigen Kapitel dargestellt.

#### **3.2 Umweltzustand bei Nichtdurchführung der Planung**

Ohne Entwicklung des Baugebiets würde die bisherige landwirtschaftliche Nutzung beibehalten werden.

### **4. Beschreibung der geplanten umweltrelevanten Maßnahmen**

#### **4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung**

Zur Vermeidung und Verminderung von erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind folgende Maßnahme vorgesehen:

1. Weitmöglicher Erhalt von Einzelbäumen am Lindenweg
2. Vermeidungsmaßnahmen Feldhamster (Vergrämung)
3. Berücksichtigung der Brut- und Setzzeit
4. Vermeidung von Belastungen und Beeinträchtigungen des Bodens
5. Rückhaltung des Oberflächenwassers und verzögerte Abgabe an die Vorflut

#### **4.2 Ausgleichsmaßnahmen**

Zum Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen sind innerhalb des Plangebietes folgende Maßnahmen vorgesehen, die im grünordnerischen Fachbeitrag näher beschrieben werden:

1. Anlage eines Pflanzstreifens zur Eingrünung des Baugebiets
2. Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken
3. Baumpflanzungen auf öffentlichen Stellplätzen
4. Entwicklung von 1 ha mesophilem Grünland auf Poolflächen im Bereich der ehemaligen Domäne Marienburg in der Innersteniederung zur ergänzenden Kompensation für das Schutzgut Boden sowie zur Schaffung von Lebensraum für Feldvögel
5. Entwicklung von 0,6 ha Feldhamster-Lebensraum in räumlicher Nähe zum Plangebiet
6. Entwicklung einer ca. 0,6 ha großen temporären Ausgleichsmaßnahme für den Feldhamster zur Sicherstellung der vorgenannten Ausgleichsmaßnahme (Zeitraum: 3 Jahre)

Die Ausgleichsmaßnahmen sind den Eingriffen wie folgt zuzuordnen:

**Tab. 3: Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen**

<i><b>Ausgleichsmaßnahme</b></i>	<i><b>Wohngebiete WA</b></i>	<i><b>Erschließung</b></i>
Pflanzstreifen	100%	0%
Baumpflanzungen private Grundstücke	100%	0%
Baumpflanzungen Straßenraum	0%	100%
Externe Maßnahmen	69%	31%

<i><b>Verkehrsflächen</b></i>	<i><b>Wohnbauflächen</b></i>	<i><b>Sonderbaufläche</b></i>	<i><b>Summe</b></i>
21,1%	52,5%	26,4%	100%

Die Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes sind spätestens ein Jahr nach Beginn der Bau- bzw. Erschließungsmaßnahmen durchzuführen. Die externen Ausgleichsmaßnahmen sind vor Beginn der Bau- und Erschließungsmaßnahmen (temporäre Fläche) bzw. zu ihrem Beginn (dauerhafte Ausgleichsflächen) durchzuführen.

#### **4.3 Pflanzenlisten**

Für die Ausgleichsmaßnahmen sind entsprechend den Empfehlungen des grünordnerischen Fachbeitrags folgende Gehölzarten zu verwenden:

##### **Pflanzstreifen**

Haselnuss (*Corylus avellana*), Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Heckenrose (*Rosa canina*), Pfaffenhut (*Euonymus europaea*), Purpurweide (*Salix purpurea*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Schneeball (*Viburnum opulus*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*)

##### **Baumpflanzungen (Stellplätze im Straßenraum)**

Esche (*Fraxinus excelsior* 'Atlas'), Feldahorn (*Acer campestre* 'Elsrijk'), Spitzahorn (*Acer platanoides* 'Cleveland'), Winterlinde (*Tilia cordata*). Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpfl., StU 18/20 cm

##### **Baumpflanzungen auf privaten Grundstücken**

Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Mehlbeere (*Sorbus intermedia*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Schwarzerle (*Alnus glutinosa*), Spitzahorn (*Acer platanoides* in Sorten), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Winterlinde (*Tilia cordata*, auch kleinkronige Sorten wie 'Rancho'), Obstbäume, Hochstämme, 2 x v., StU 10/12 cm.

#### **5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Mit der vorgesehenen Bebauung erfolgt eine Arrondierung des Ortsrandes. Alternative Flächen an den Rändern des Stadtgebietes bzw. der Ortschaften würden hingegen bislang freien Landschaftsraum beanspruchen und zu stärkeren Auswirkungen auf die Umwelt führen.

## **6. Zusätzliche Angaben**

### **6.1 Technische Verfahren, Schwierigkeiten**

Die Bilanzierung des grünordnerischen Fachbeitrages (Planungsgruppe Stadtlandschaft, Hannover) erfolgte gemäß den Naturschutzfachlichen Hinweisen zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung<sup>5</sup>.

Die schalltechnische Untersuchung wurde vom Planungsbüro Lauterbach (Hameln) erstellt.

Schwierigkeiten bei der Grundlagenermittlung sind nicht aufgetreten.

### **6.2 Maßnahmen zur Überwachung**

#### **6.2.1 Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet**

Die Durchführung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebiets wird durch die Stadt Hildesheim überprüft. Vorgesehen ist eine jährliche Kontrolle in den ersten drei Jahren nach der Umsetzung. Danach können die Intervalle verlängert werden.

#### **6.2.2 Monitoring Feldhamster**

Auf der Ausgleichsfläche für den Feldhamster und deren Umgebung ist durch regelmäßige Bestandserfassung durch eine fachkundige Person und unter Berücksichtigung der Kartierempfehlungen des Bundesamtes für Naturschutz nachzuweisen, dass die Population ansteigt und dann in einem günstigen Erhaltungszustand verweilt. Der Bestand ist in einem Radius von 500 m um den Mittelpunkt der Ausgleichsfläche zunächst vor Beginn der Maßnahme zu erheben, d.h. voraussichtlich im Frühjahr 2014. In den ersten drei Jahren nach Beginn der Maßnahme erfolgt eine Kontrolle der Baue durch eine Frühjahrserfassung und eine Nachkontrolle nach der Ernte. Danach kann der Abstand auf fünf Jahre vergrößert werden. Die Maßnahme gilt als erfolgreich, wenn mind. zwei zusätzliche Baue auf der Fläche selbst oder in ihrem Umfeld entstanden sind. Sollte sich herausstellen, dass die Population absinkt, so ist zunächst gutachtlich und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu prüfen, ob die Bewirtschaftung aufgrund neuerer Erkenntnisse weiter optimiert werden kann. Andernfalls ist eine gleich große und als Feldhamster-Lebensraum geeignete Fläche in räumlicher Nähe zur Verfügung zu stellen und dauerhaft auf die oben beschriebene Weise zu sichern und zu bewirtschaften. Die Nachbesserungs- bzw. Abhilfemaßnahmen gemäß § 4c BauGB sind im städtebaulichen Vertrag durch geeignete Sicherungsmittel abzusichern.

Das dreijährige Monitoring für Feldhamster für die temporäre Ausgleichsfläche und deren Umgebung ist wie oben ausgeführt durchzuführen (Frühjahrserfassung und Nachkontrolle im Herbst).

#### **6.2.3 Monitoring Feldlerche**

Zur Überprüfung des Erfolgs der Artenschutzmaßnahme für Feldvögel erfolgt ein Monitoring durch eine fachkundige Person zunächst über einen Zeitraum von 10 Jahren. Das Vorkommen und die Anzahl der Reviere der Feldlerche sind nach einer ersten Erhebung zu Beginn der Maßnahme alle zwei Jahre jeweils im Frühjahr zu überprüfen. Pro Kartierjahr erfolgen drei Begehun-

---

<sup>5</sup> NIEDERS. LANDESAMT FÜR ÖKOLOGIE (jetzt NLWKN) (1994): Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Informationsdienst Naturschutz, Heft 1/1994)  
NIEDERS. LANDESBETRIEB FÜR WASSERWIRTSCHAFT, KÜSTEN- UND NATURSCHUTZ (NLWKN) (2006): Aktualisierung „Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Informationsdienst Naturschutz, Heft 1/2006)

gen zwischen Anfang April und Anfang Mai entsprechend den Methodenstandards von Südbeck u.a., 2005.

### 6.3 Zusammenfassung

Mit dem Bebauungsplan „Kleergarten II“ wird das vorhandene Wohngebiet Kleergarten am westlichen Ortsrand von Achtum erweitert.

Das insgesamt ca. 3,4 ha große Plangebiet umfasst eine Ackerfläche sowie ein Teilstück der Kreisstraße K 203. Es hat eine überwiegend geringe Bedeutung für die Schutzgüter der Umweltprüfung. Artenschutzrechtlich hat das Gebiet vor allem Bedeutung als Lebensraum für den Feldhamster und im westlichen Teil für die Feldlerche. Das Plangebiet ist außerdem Nahrungsgebiet von ungefährdeten europäischen Vogelarten. Weiterhin ist das Gebiet potenzielles Jagdgebiet von Fledermäusen. Das Vorkommen von weiteren Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie kann aufgrund der Ausprägung des Gebiets ausgeschlossen werden.

Durch die Planung sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die Gesundheit des Menschen zu erwarten, da die schalltechnischen Normen eingehalten werden und das Gebiet keine Bedeutung für die Erholung hat.

Durch die Umwandlung des Biototyps Acker in ein Einfamilienhausgebiet sind gemäß den Naturschutzfachlichen Hinweisen keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Der Verlust eines Teillebensraums der Feldlerche wird durch eine externe Maßnahme in der Domäne Marienburg kompensiert. Durch die künftigen Gartenflächen bleibt das Nahrungsgebiet für europäische Vogelarten erhalten. Gleiches gilt für das Jagdgebiet von Fledermäusen. Zur Vermeidung von Störungen des Feldhamsters erfolgen Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen.

Für das Schutzgut Boden sind durch die vorgesehene Versiegelung in der Größenordnung von 1,64 ha gemäß der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten. Zur Kompensation werden innerhalb des Plangebietes Pflanzmaßnahmen festgesetzt. Ergänzende Maßnahmen werden auf einer externen Fläche in der Domäne Marienburg durchgeführt.

Für das Landschaftsbild ist die empfindliche Ortsrandlage mit weiten Fernblicken zu beachten. Dem wird durch eine örtliche Bauvorschrift sowie eine landschaftsgerechte Eingrünung Rechnung getragen.

Die Planung hat keine negativen Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch die Umsetzung des Bebauungsplanes unter Berücksichtigung der dargestellten Maßnahmen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen im Sinne der Umweltprüfung zu erwarten sind.

Verfasst im Auftrag Kreba Bau Nettlingen, 11.06.2014

Dipl.-Ing. Karin Bukies, Landschaftsarchitektin (SRL)  
Planungsgruppe Stadtlandschaft  
Lister Meile 21, 30161 Hannover  
Tel. 0511 – 14391, Fax 0511 – 15339  
Karin.Bukies@stadtlandschaft.de

