



Stadt Hildesheim

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN SO 237 „NORDFELD“

1. Allgemeines

1.1 Lage des Gebiets

Das Plangebiet liegt im Westen der Stadt Hildesheim am nördlichen Rand der Ortschaft Sorsum. Südlich und westlich grenzt das Plangebiet an die vorhandene Siedlungslage, nördlich und östlich schließen sich bewirtschaftete Ackerflächen an.

1.2 Vorhandene Nutzung

Die Flächen im Planbereich wurden bisher hauptsächlich landwirtschaftlich als Ackerflächen genutzt. Im Westen des Plangebiets verläuft die Sorsumer Hauptstraße (K108) und im Norden die Straße „Am Nordfeld“, die durch einen Entwässerungsgraben und eine Baumreihe vom Plangebiet abgesetzt ist.

Direkt östlich und nördlich des Plangebietes befinden sich weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen. Etwas weiter östlich befinden sich in geringer Distanz die Diakonischen Werke Himmelsthür mit einer Großwäscherei für Gesundheitswäsche sowie ein Betriebshof der Harzwasserwerke. Südlich schließt sich Wohnbebauung an. Westlich liegt auf der anderen Seite der Sorsumer Hauptstraße eine Tischlerei und ansonsten Wohnbebauung.

1.3 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen im Planbereich befinden sich in privatem Eigentum der Immobiliengesellschaft Hildesheim mbH & Co. KG, die sich bereit erklärt hat, das geplante Baugebiet zu entwickeln.

1.4 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet teils als gemischte Baufläche und teils als Wohnbaufläche dargestellt. Im Bebauungsplan wird dementsprechend Mischgebiet und allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB wird damit entsprochen.

2. Städtebauliche Zielsetzungen

In der Stadt Hildesheim besteht derzeit eine rege Nachfrage nach Baugrundstücken für Einfamilienhäuser. 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 Flächennutzungsplan der Stadt Hildesheim ist die Fläche zwischen dem nördlichen Siedlungsrand der Ortschaft Sorsum und der Straße „Am Nordfeld“ bereits als Wohnbaufläche und gemischte Baufläche dargestellt, womit die grundlegende Entscheidung für dieses Baugebiet bereits getroffen wurde. Mit diesem Bebauungsplan erfolgt nun die Umsetzung in verbindliches Planungsrecht für eine erste Teilfläche des Baugebiets.

Die Immobiliengesellschaft Hildesheim mbH & Co. KG hat sich bereit erklärt, 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 und die Erschließungsanlagen nach deren endgültiger Fertigstellung kostenlos an die Stadt Hildesheim zu übertragen sowie den notwendigen Ausgleich für naturschutzrechtliche und artenschutzrechtliche Eingriffe zu übernehmen.

3. Planinhalt

3.1 Art der baulichen Nutzung

Im westlichen Teil des Plangebiets wird Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung orientiert sich an dem vorhandenen Charakter des angrenzenden Bereiches, der wesentlich durch den Tischlereibetrieb geprägt ist. Um dabei keine Nutzungen zu ermöglichen, die einem einladenden Charakter des Ortseingangs und der angrenzenden Wohngebiete widersprechen, werden Anlagen für sportliche Zwecke, Tankstellen, Vergnügungsstätten und Gartenbaubetriebe ausgeschlossen. Sonstige Gewerbebetriebe können ausnahmsweise zugelassen werden (textliche Festsetzung Ziffer 1).

Alle weiteren Bauflächen werden als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt, da einerseits der Verkehr auf der Straße „Am Nordfeld“ – aufgrund des Lieferverkehrs – 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 wiederum keine Nutzungen zu ermöglichen, die dem gewünschten homogenen Charakter eines Wohngebiets widersprechen, werden die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen ausgeschlossen (textliche Festsetzung Nr. 2).

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird in den Mischgebieten und den allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2 und WA3 mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,4 sowie der Festsetzung von einem Vollgeschoss bestimmt, was eine Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern in der heute überwiegend gebräuchlichen Weise ermöglicht.

In den Gebieten WA4 sollen dagegen möglichst zweigeschossige Wohnhäuser mit flach geneigten nicht ausgebauten Dächern entstehen, so dass hier eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8 bei zwingend zwei Vollgeschossen bzw. zwei Vollgeschossen als Höchstgrenze festgesetzt werden.

Um den angestrebten Charakter eines Einfamilienhausgebietes 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 sowohl in den Mischgebieten als auch in den allgemeinen Wohngebieten auf zwei begrenzt.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Im gesamten Plangebiet wird offene Bauweise festgesetzt. Da Reihenhäuser mit dem städtebaulichen Konzept einer homogenen Siedlungserweiterung einer eher dörflich geprägten Ortschaft nicht konform gehen, werden diese ausgeschlossen, indem in den Gebieten MI1, MI2, WA1 und WA2 nur Einzel- und Doppelhäuser und in den Gebieten MI3, WA3 und WA4 nur Einzelhäuser zugelassen werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt, die sich an dem Bebauungsentwurf zu diesem Bebauungsplan orientieren.

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 (textliche Festsetzung Nr. 3). 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 Einfamilienhausgebieten durch eine hohe Anzahl von Zweitwagen häufig Parkraumnot entsteht.

Nebenanlagen mit mehr als 15 m³ Bruttorauminhalt werden nur ab einem Mindestabstand von 3 m zu öffentlichen Verkehrsflächen zugelassen. Die Abstandsflächen sind auf mindestens 2 m Breite mit Laubsträuchern flächendeckend zu begrünen, die zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen sind (textliche Festsetzung Nr. 4 Satz 1 und 2). 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 (textliche Festsetzung Nr. 4 Satz 3).

3.5 Stellung baulicher Anlagen

Für die Baufelder, auf denen unter anderem auch Satteldächer zulässig sind, wird durch die Kennzeichnung mit einem Doppelpfeil die Stellung baulicher Anlagen als Hauptfirstrichtung festgesetzt. Damit wird in Verbindung mit der örtlichen Bauvorschrift erreicht, dass zur freien Landschaft hin die Dachflächen einen ruhigen geschlossenen Ortsrand bilden und somit eine harmonische Einbindung in das Landschaftsbild entsteht. Im Übrigen dient die Festsetzung der Stellung baulicher Anlagen in West-Ost-Richtung der Begünstigung der Nutzung von Solarenergie, die dann auch später noch effektiv nachgerüstet werden kann, wenn eine Hauptdachfläche überwiegend nach Süden ausgerichtet ist.

3.6 Festsetzungen zum Schallschutz

Das Umfeld des Plangebietes wird unter anderem durch Verkehr der nördlich liegenden Bahnlinie und der B1 sowie auf der Straße „Am Nordfeld“, insbesondere durch Zu- und Abgangsverkehr zur Diakonie Himmelsthür geprägt. Für die aus der Verkehrsbelastung resultierenden Schallemissionen wurde vom Büro AMT aus Isernhagen ein schalltechnisches Gutachten erstellt.

Die gutachterliche Untersuchung ergab, dass die Orientierungswerte der DIN 18 005 für allgemeine Wohngebiete von tagsüber 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) überschritten werden. Aufgrund der ermittelten Beurteilungspegel ergeben sich im Plangebiet die Lärmpegelbereiche II bis IV. Die einzelnen Bereiche sind nach DIN 4109 in den Tagstunden (6h – 22h) wie folgt definiert:

I	weniger als 55	dB(A)
II	50 - 60	dB(A)
III	61 - 65	dB(A)
IV	66 - 70	dB(A)

Die vorhandenen Lärmpegelbereiche sind auch im Bebauungsplan dargestellt.

Aufgrund dieser Vorbelastung ergibt sich die Notwendigkeit, dass die Außenbauteile die nach DIN 4109 erforderlichen Schalldämmmaße erreichen (textliche Festsetzung Ziffer 5.1). Dazu ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen, dass die entsprechenden Anforderungen innerhalb der Gebäude durch geeignete bauliche Maßnahmen gewährleistet sind.

Bei den Grundstücken am Nordrand des Plangebiets sind die Außenwohnbereiche auf der Gebäudeseite vorzusehen, die der Straße „Am Nordfeld“ abgewandt ist, damit ein lärmgeschützter Aufenthalt im Freien gewährleistet ist. Ausnahmen hiervon sind möglich, sofern die Außenwohnbereiche durch bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z. B. Wintergärten, verglaste Loggien oder vergleichbare Schutzmaßnahmen geschützt sind. (textliche Festsetzung Ziffer 5.2).

Innerhalb des Lärmpegelbereiches IV müssen Schlafräume über schallgedämmte Lüftungseinrichtungen verfügen, durch die die Mindestanforderung an die resultierende Schalldämmung der Außenwand sichergestellt ist (textliche Festsetzung Ziffer 5.3).

Konkretisierungen zum Thema Immissionssituation bzw. Schallschutz finden sich im Kapitel 4.1 dieser Begründung sowie unter Punkt 2.1 des Umweltberichts zu dieser Begründung. Einzelheiten sind dem schalltechnischen Gutachten zum Bebauungsplan SO 237 „Nordfeld“, von der AMT Ingenieurgesellschaft mbH, Langenhagen, erstellt im Juni 2014, zu entnehmen.

3.7 Spielplätze

Im Baugebiet Nordfeld ist kein Spielplatz geplant. Der nächstgelegene Spielplatz an der Straße „Im Sackkamp“ ist ca. 350 m Luftlinie entfernt. Eine direktere fußläufige Verbindung wird im Rahmen des nächsten Bauabschnitts umgesetzt. Derzeit stehen hierfür die benötigten Flächen nicht zur Verfügung.

3.8 Erschließung

Das Baugebiet wird von der Sorsumer Hauptstraße (K108) her über befahrbare Wohnwege erschlossen. Die geplanten Wohnwege werden an den derzeitigen Ackerrand herangeführt, um den Anschluss weiterer Bauabschnitte zu ermöglichen.

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 Wasser und Strom erfolgt durch die EVI Energieversorgung Hildesheim GmbH & Co KG, die hier ihr vorhandenes Netz erweitert. Eine Versorgung des Wohngebietes mit Erdgas ist aus wirtschaftlichen Gründen nicht realisierbar. Lediglich die Grundstücke an der Sorsumer Hauptstraße können aufgrund ihrer Lage an das bestehende Gasnetz angeschlossen werden.

Das Schmutzwasser wird dem öffentlichen Kanalnetz im Trennsystem zugeführt. Für das Regenwasser, das aus dem Baugebiet abgeführt werden muss, wird westlich der Sorsumer Hauptstraße ein Regenwasserrückhaltebecken festgesetzt. Eine Versickerung von Niederschlagswasser kann nach dem Versickerungsgutachten des Büros Dr. Röhrs und Herrmann von Mai 2016 nicht pauschal in Ansatz gebracht werden. Der Erschließungsträger wird daher für alle Grundstücke auch für Regenwasser einen Hausanschluss herstellen.

Durch die geplante Wohnbebauung ist mit einem erhöhten Aufkommen an Wertstoffen, insbesondere Papier und Glas, zu rechnen. Hierfür ist ein Sammelcontainerstandort am nördlichen Ortseingang an der Sorsumer Hauptstraße vorgesehen. Dieser soll aber erst in Zusammenhang mit dem größeren zweiten Bauabschnitt des Gebiets Nordfeld realisiert werden.

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.

Der Baumbestand entlang der Straße „Am Nordfeld“ und der Sorsumer Hauptstraße wird zum Erhalt festgesetzt. Diese 22 Bäume dienen vorrangig der Vermeidung von Beeinträchtigungen der Schutzgüter Pflanzen/Tiere und Landschaftsbild.

Innerhalb der Wohnwege werden insgesamt sieben Standorte für Bäume festgesetzt. Diese dienen der Auflockerung des Straßenbildes sowie der Strukturierung und Eingrünung der öffentlichen Pkw-Stellplätze.

Innerhalb der festgesetzten Baugebiete ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein halbstämmiger bis hochstämmiger Obstbaum oder ein mittelgroßer bis großer standortgerechter Laubbaum anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Im Stammbereich der Bäume müssen jeweils 9 m² unversiegelt sein und vor Bodenverdichtung geschützt werden (textliche Festsetzung Nr. 6).

Zur Einbindung in das Landschaftsbild und zur Abschirmung der Wohnbebauung gegen Immissionen aus dem Straßenverkehr werden Anpflanzungen von Sträuchern entlang der Straße „Am Nordfeld“ festgesetzt (textliche Festsetzung Nr. 7). Aus ökologischen Gründen erfolgt dabei eine Einschränkung auf heimische Laubsträucher und bis zu höchstens 30 % Eiben, da exotische Gehölze und andere Nadelgehölze in der Regel einen geringeren Nutzen für die heimische Tierwelt haben.

3.10 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.

3.10.1 Traufhöhe

Innerhalb der Mischgebiete und der Wohngebiete WA1, WA2 und WA3 beträgt die maximal zulässige Traufhöhe 4 m. In den Wohngebieten WA4 beträgt die maximal zulässige Traufhöhe 7 m. Das gewählte Maß von 4 m bzw. 7 m entspricht der Traufhöhe einer ortsüblichen eingeschossigen bzw. zweigeschossigen Bebauung und nimmt damit Rücksicht auf die Anpassung an die vorhandene Bebauung in der näheren Umgebung (örtliche Bauvorschrift Nr. 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 Ziff. 1 Satz 3). Kellerlichtschächte werden dadurch nicht ausgeschlossen, soweit durch sie nicht in größerem Umfang Fensterflächen freigelegt werden.

3.10.2 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. In den Gebieten MI1, MI2, WA1 und WA2 wird die eingeschossige Bebauung mit geneigten Dächern übliche maximale Firsthöhe von 9 m festgelegt. In den Gebieten MI3, WA3 und WA4 werden 10 m Firsthöhe zugelassen, um in den Gebieten MI3 und WA3 steilere Dächer zur Nutzung von Solarthermie zu ermöglichen und im WA 4 die zulässigen zwei Vollgeschosse ausnutzen zu können (örtliche Bauvorschrift Ziff. 2).

3.10.3 Drempel

Drempel ermöglichen einen geräumigen Ausbau des Dachgeschosses. Um jedoch störende Verzerrungen der Maßstäblichkeit in der Fassadengliederung zu vermeiden, wird die zulässige Drempelhöhe innerhalb der allgemeinen Wohngebiete auf 60 cm begrenzt (örtliche Bauvorschrift Ziff. 3). Da die Drempelhöhe 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 Drempels von gut 80 – 90 cm. Dieses Maß ist ausreichend, um auch im Dachgeschoss bedarfsgerecht und wirtschaftlich Wohnraum schaffen zu können.

3.10.4 Dachform und Dachneigung

In den angrenzenden bebauten Gebieten sind weitestgehend nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer vorhanden. Als Dachform werden daher in den Gebieten MI1, MI2, MI3, WA1, WA2 und WA3 mit Ausnahme von Pultdächern alle Formen geneigter Dächer zugelassen.

In den Gebieten MI1, MI2, WA1 und WA2 wird die für freistehende eingeschossige Einfamilienhäuser in der Region allgemein übliche Dachneigung von 30° bis 42° festgeschrieben, während In den Gebieten MI3 und WA3 eine Dachneigung 42° bis 48° zugelassen wird, um mit steileren Dachflächen eine effektivere Nutzung von Wärme aus Sonnenenergie zu ermöglichen

In den Gebieten WA4 werden nur Walmdächer und Pyramiddächer mit Dachneigungen von 24° bis 28° zugelassen, um hier in einem bestimmten begrenzten Bereich des Baugebiets dem Wunsch nach zweigeschossigen freistehenden Einfamilienhäusern mit flachgeneigten nicht ausgebauten Dächern nachkommen zu können.

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 flächendeckender natürlicher Bewuchs auf einem Substrat, das auf der Dachoberfläche ruht.

Nebenanlagen mit bis zu 40 m³ 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 Ziff. 4).

3.10.5 Dachgestaltung

Dachaufbauten, Dachflächenfenster und Dachbalkone dürfen in der Summe ihrer Breiten auf einer Dachseite höchstens 60% der Trauflänge dieser Dachseite betragen (örtliche Bauvorschrift Ziff. 5). Zwerchgiebel gelten nicht als Dachaufbauten im Sinne dieser Vorschrift. Die vorgeschriebenen Mindestabstände von den Ortsgängen, der Traufe und dem First gewährleisten ein Mindestmaß an Geschlossenheit in der Wirkung des Hauptdaches und tragen dazu bei, eine möglichst ruhige Dachlandschaft sicherstellen zu können.

3.10.6 Dachoberfläche

Als Material der Dachoberfläche werden der örtlich vorherrschenden Art entsprechend naturrote, braune und anthrazitfarbene nicht glänzende Tondachpfannen oder dieser Farbe und Form entsprechende andere Materialien zugelassen (örtliche Bauvorschrift Ziff. 6 Satz 1). Naturrote Tondachpfannen würden der traditionell regionaltypischen Bauweise entsprechen, in der näheren Umgebung des Baugebiets sind aber auch dunkle Dächer vorhanden. Zudem soll auch bewusst und insbesondere in den Teilgebieten MI3 und WA3 die Heizwärmeerzeugung aus Sonnenenergie erleichtert werden, so dass damit auch dunkle Dachflächen entstehen werden. Daher ist es geboten für die Dachfarbe ein relativ breites Spektrum zuzulassen.

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 Ziff. 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 Dachabde-

ckung ausdrücklich zugelassen. Da kleinere Nebenanlagen ohnehin kaum in Erscheinung treten, werden für diese das Material und die Farbe der Dachoberfläche freigestellt.

3.10.7 Werbeanlagen

Die Mischgebiete MI1, MI2 und MI3 liegen direkt an der Sorsumer Hauptstraße (K108) am Nordrand der Ortschaft Sorsum und sind somit wesentlicher Bestandteil des Ortseingangsbereichs. Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes durch Werbeanlagen ist zu begrenzen. Daher werden Werbeanlagen für Fremdwerbung in den Mischgebieten ausgeschlossen. Werbeanlagen der ansässigen Betriebe sind an der Stätte der Leistung zulässig (örtliche Bauvorschrift Ziff. 7).

3.10.8 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 von öffentlichen Verkehrsflächen vorgeschrieben. Um dabei eine harmonische Einbindung gewährleisten zu können, wird weiterhin vorgeschrieben, dass die Abstandsflächen mit Sträuchern zu bepflanzen sind (örtliche Bauvorschrift Ziff. 8).

3.10.9 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 (örtliche Bauvorschrift Ziff. 9). 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.

3.10.10 Ordnungswidrigkeiten

Auf die Bußgeldvorschrift des § 80 Abs. 3 NBauO wird verwiesen (örtliche Bauvorschrift Ziff. 10), da der Verweis in der örtlichen Bauvorschrift notwendiges Tatbestandsmerkmal ist, um ein Zuwiderhandeln gegen die Vorschrift auch als Ordnungswidrigkeit verfolgen zu können.

4. Auswirkungen auf die Umwelt

4.1 Immissionsschutz

An die östliche und teilweise südliche Grenze des Bebauungsplangebietes grenzen unmittelbar landwirtschaftliche Flächen an. 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 auf das Plangebiet wurden im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens der AMT Ingenieurgesellschaft aus Isernhagen untersucht. Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass im Plangebiet sowohl am Tag als auch in der Nacht Überschreitungen der Orientierungswerte zu verzeichnen sind. Die Überschreitungen beziehen sich insbesondere auf den Straßenverkehr der Straße „Am Nordfeld“. Dafür sind in diesem Bebauungsplan Festsetzungen zum Schallschutz vorgesehen, siehe 5. Festsetzungen zum Schallschutz.

4.2 Landschaftsschutz und Naturschutz

Da das Plangebiet dem Außenbereich im Sinne des Baugesetzbuches zuzuordnen ist, ist für die durch diesen Bebauungsplan ermöglichten Vorhaben die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden. Über Vermeidung, Ausgleich und Ersatz von Eingriffen in Natur und Landschaft ist gemäß § 21 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) nach den Vorschriften des § 1 a BauGB zu entscheiden.

Zu dem Bebauungsplan wurde ein grünordnerischer Fachbeitrag vom Büro Stadtlandschaft im August 2016 erstellt. In diesem Gutachten finden sich nähere Aussagen zur Ausgleichsbilanzierung und zu den Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sowie zu Kompensations- und Ausgleichsmaßnahmen. Da im Baugebiet selbst keine Vollkompensation erreicht werden kann, wird auch ein Ausgleich auf externen Flächen notwendig und durch entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan oder Regelung im städtebaulichen Vertrag abgesichert.

Die Einbindung in das Landschaftsbild wird durch die Anpflanzungen am nördlichen Rand des Plangebietes verbessert. Für die aus den unvermeidlichen Versiegelungen resultierenden Eingriffe in den Naturhaushalt dienen diverse Maßnahmen innerhalb des Plangebietes als Ausgleich. Hierzu zählen die Bepflanzung eines 3 m breiten Streifens am nördlichen Rand des Plangebiets, die Anpflanzung eines hochstämmigen Obstbaums oder eines mittelgroßen oder großen standortgerechten Laubbaums je angefangener 500 m² Grundstücksfläche und Baumpflanzungen im Straßenraum.

4.3 Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei diesem Bebauungsplan eine Umweltprüfung durchzuführen. Das Ergebnis dieser Prüfung ist gemäß § 2a BauGB in der Begründung darzulegen. Der Umweltbericht ist der Begründung als Anlage 1 beigelegt.

5. Archäologie

Das Plangebiet liegt im Bereich einer bekannten archäologischen Fundstelle. Mit dem Auftreten archäologischer Funde und Befunde im Plangebiet ist daher unbedingt zu rechnen. Aus diesem Grund bedürfen sämtliche Erdarbeiten im Plangebiet einer denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 13 i. V. m. § 12 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz. Die Genehmigung ist im Vorfeld bei der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Hildesheim zu beantragen und wird nur unter Auflagen und Bedingungen erteilt werden, um sicherzustellen, dass die archäologischen Funde und Befunde vor ihrer Zerstörung durch Baumaßnahmen sach- und fachgerecht dokumentiert und geborgen werden. Hierbei entstehende Kosten sind durch den Verursacher zu tragen.

6. Altlasten

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

7. Finanzielle Auswirkungen

Der Stadt entstehen durch diese Bebauungsplanaufstellung 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)	27.02.2013
frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)	06.03.2013 - 11.04.2013
Unterrichtung und Erörterung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	11.03.2013 - 09.04.2013
Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)	11.07.2016 -12.08.2016
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	28.06.2016 -27.07.2016

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

Hildesheim, 17.08.2016

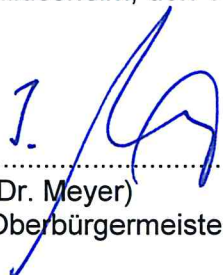
Im Auftrage


(Brouer)



Der Rat der Stadt Hildesheim hat in seiner Sitzung am 12.09.2016 den Bebauungsplan SO 237 „Nordfeld“ mit dieser Begründung beschlossen.

Hildesheim, den 13.09.2016


.....
(Dr. Meyer)
Oberbürgermeister



Anlage zur Begründung des Bebauungsplans SO 237 „Nordfeld“:

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 SO 237 "Nordfeld"

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
Fachgesetze.....	3
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.....	6
2.2.1 Biotopstruktur.....	6
2.2.2 Faunistische Bedeutung.....	6
2.2.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere.....	7
2.3 Schutzgut Boden.....	8
2.4 Schutzgut Wasser.....	8
2.5 Schutzgut Klima / Luft.....	9
2.6 Schutzgut Vielfalt, Eigenart und Schönheit (Landschaftsbild).....	9
2.7 Kultur- und Sachgüter.....	9
2.8 Wechselwirkungen.....	9
2.9 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....	10
3. Entwicklungsprognose.....	11
3.1 Umweltzustand bei Durchführung der Planung.....	11
3.2 Umweltzustand bei Nichtdurchführung der Planung.....	11
4. Beschreibung der geplanten umweltrelevanten Maßnahmen.....	11
4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung.....	11
4.2 Ausgleichsmaßnahmen.....	11
4.3 Pflanzenlisten.....	12
5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	13
6. Zusätzliche Angaben.....	13
6.1 Technische Verfahren, Schwierigkeiten.....	13
6.2 Maßnahmen zur Überwachung.....	13
6.2.1 Monitoring Pflanzmaßnahmen.....	13
6.3 Zusammenfassung.....	14

1. Einleitung

1.1 Inhalt und Ziele der Bauleitplanung

Mit dem B-Plan SO 237 "Nordfeld" strebt die Stadt Hildesheim die Entwicklung eines Wohngebietes am nördlichen Ortsrand von Sorsum an. An der Sorsumer Hauptstraße soll ein Mischgebiet entstehen. Für beide Gebiete ist eine GRZ von 0,4 vorgesehen. Dies beinhaltet mit der zulässigen Überschreitung für Nebenanlagen eine mögliche Versiegelung von 60 %. Da eine Versickerung des Oberflächenwassers aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich ist, ist die Anlage eines Regenrückhaltebeckens vorgesehen mit einem gedrosselten Ablauf in die Vorflut.

Es wird von folgenden Flächengrößen ausgegangen:

Tabelle 1 Flächengrößen B-Plangebiet(m²)

Wohngebiet, GRZ 0,4			14.664
	Versiegelbar 60 %	8.798	
	Gartenflächen	5.426	
	Pflanzstreifen	440	
Mischgebiet, GRZ 0,4			2.892
	Versiegelbar 60 %	1.735	
	Gartenflächen	1.083	
	Pflanzstreifen	74	
Verkehrsflächen incl. Stellplatzflächen, Geh- und Radweg			6.312
	Verkehrsfläche, Bestand	3.789	
	Davon versiegelt	3.269	
	Verkehrsfläche, neu	2.523	
Öffentliche Grünfläche			3.908
	Erhalt UHM, UHM/FG	2.410	
	Grünfläche, neu	506	
	Regenrückhaltebecken	992	
B-Plangebiet			27.776

Neu versiegelbare Flächen: 13.056 m²

1.2 Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen

Fachgesetze

Das Baugesetzbuch 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 be-

sonders 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.

Fachplanungen, Schutzgebiete

Der **Landschaftsrahmenplan** (2015) für das Stadtgebiet stellt für das Plangebiet perspektivisch einen strukturreichen Siedlungsrand dar.

Der **Landschaftsplan** der Stadt Hildesheim (2000) strebt die Entwicklung einer Grünverbindung am Nordrand von Sorsum an.

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

Das nächstgelegene **Schutzgebiet** ist das NSG-HA 211 „Finkenberg/ Lerchenberg“, gleichzeitig FFH-Gebiet 115 „Haseder Busch, Giesener Berge, Gallberg und Finkenberg“ und Vogelschutzgebiet 44 „Hildesheimer Wald“. Es befindet sich in ca. 800 m Entfernung. Auswirkungen der Planung auf die Schutzgebiete sind nicht zu erwarten, da zwischen dem Plangebiet und dem Schutzgebiet ein bereits bebauter Bereich liegt (Diakonische Werke).

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). Für den Bereich, für den Baugenehmigungsverfahren durchgeführt wurden, liegen bereits entsprechende Untersuchungen vor, die nachrichtlich übernommen werden.

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 Eingriffsregel wurde ein grünordnerischer Fachbeitrag erstellt (Planungsgruppe Stadtlandschaft, Hannover). Die Ergebnisse werden nachfolgend dargestellt.

2.1 Schutzgut Mensch

Das Plangebiet liegt ca. 650 m südlich der B1 mit einer Verkehrsbelastung von 27.500 Kfz pro Tag. 780 m nördlich des Plangebiets verläuft die Bahnstrecke Hannover-Hildesheim, 800 – 900 m westlich die ICE-Trasse der DB. Weitere verkehrliche Belastungen sind durch die Lage an der Sorsumer Hauptstraße (4.680 Kfz/Tag) und die Straße Nordfeld (1.426 Kfz/Tag) vorhanden.

Das schalltechnische Gutachten (AMT Ingenieurgesellschaft Isernhagen, 2016) stellt fest, dass durch den Straßenverkehr zum Teil deutliche Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Allgemeines Wohngebiet zu erwarten sind. Insbesondere im straßennahen Bereich der Straße Am Nordfeld wird der Tagwert von 55 dB(A) um bis zu 5 dB(A), der Nachtwert von 45 dB(A) um bis zu 10 dB(A) überschritten, bedingt durch den nächtlichen Zulieferverkehr der Gemeinschaftswäscherei Himmelsthür. An der Einmündung der Straße am Nordfeld in die Sorsumer Hauptstraße werden die Tagwerte um bis 3 dB (A) und bis zu 7 dB (A) überschritten.

Die vom östlich gelegenen Wäschereibetrieb und von der westlich gelegenen Tischlerei verursachten Geräuschimmissionen werden sowohl im Wohngebiet als auch im Mischgebiet tagsüber deutlich unterschritten. Nachts wird allerdings im östlichen Teil des Wohngebiets der Grenzwert von 40 dB (A) erreicht (Nachtbetrieb der Wäscherei).

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

Das Plangebiet hat aufgrund seiner Lage und des wenig attraktiven Landschaftsbildes keine Bedeutung als Erholungsraum.

Auswirkungen:

a) Erholung: Die Planung hat keine negativen Auswirkungen auf die Erholung aufgrund der fehlenden Bedeutung.

b) Gesundheit

Auswirkungen auf die Gesundheit können durch Lärmemissionen und Luftschadstoffe verursacht werden.

Von den im Untersuchungsgebiet vorhandenen gewerblichen Betrieben gehen keine unzulässigen Lärmemissionen aus.

Da durch den Straßenverkehr Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte zu erwarten sind, werden für das Plangebiet Lärmpegelbereiche ausgewiesen, in denen die zur Gewährleistung des Gesundheitsschutzes erforderlichen baulichen Schallschutzmaßnahmen gemäß der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ festgesetzt werden. Danach sind Außentüren, Fenster, Außenwände und Dachflächen von Schlaf- und Aufenthaltsräumen mit einem festgelegten Schalldämm-Maß auszuführen. Weiterhin werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Entlang der Straße Am Nordfeld sind die Außenwohnbereiche auf der der Straße abgewandten Seite vorzusehen.
- Ausstattung der Schlafräume mit Lüftungseinrichtungen.

Durch das neue Wohngebiet ist eine geringfügige Zunahme des Kfz-Verkehrs zu erwarten. Die Auswirkungen werden vor dem Hintergrund der Vorbelastung als gering eingestuft.

2.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere, Arten und Lebensgemeinschaften

2.2.1 Biotopstruktur

Das Plangebiet besteht aus einer Ackerfläche, die auf ihrer West- und Nordseite von Straßen mit Erschließungsfunktion begrenzt wird. Entlang der Straße Nordfeld verläuft eine Grabenparzelle, die als halbruderaler Gras- und Staudenflur ausgeprägt ist. Hier befindet sich außerdem eine Ahornreihe. Einzelbäume stehen in der Sorsumer Hauptstraße.

2.2.2 Faunistische Bedeutung

Europäische Vogelarten

Für das Plangebiet erfolgte eine quantitative Erfassung der Bodenbrüter mittels Revierkartierung (incl. Randreviere). Es wurden drei Begehungen zwischen Ende März bis Mitte Juni 2014 durchgeführt.

Ergebnisse: Im Plangebiet konnten keine Bodenbrüter festgestellt werden. Die fehlende Bedeutung des Plangebietes für Offenlandarten lässt sich durch die unmittelbare Nähe zu Siedlungsbereichen und die optische Abschirmung durch die Baumreihe entlang der Straße Nordfeld erklären. Durch die Baumreihe wird wiederum ein Abstand zu den nördlich liegenden Feldlerchenrevieren bedingt.

Die angrenzenden Wohngebiete sind Brutgebiet von ungefährdeten Vogelarten des Siedlungsraumes, darunter zwei Arten der Vorwarnliste (Haussperling, Star).

Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie

Als streng geschützte Art gemeinschaftlichen Interesses ist der **Feldhamster** in der Hildesheimer Börde heimisch. Bei den durchgeführten Kartierungen im Mai 2014 (Büro Abia) wurde ein Feldhamsterbau im Plangebiet festgestellt. Weitere Baue fanden sich im Radius von 500 m nördlich und östlich des Plangebiets. Bei der Maibegehung 2015 wurden im Plangebiet insgesamt 5 Baue festgestellt. Hintergrund dafür ist, dass die Fläche zu diesem Zeitpunkt Nahrung und Deckung aufwies. Bei der Kontrolle nach der Getreideernte Mitte Juli 2015 waren die auf der geplanten Baufläche vorhandenen Hamster abgewandert. Die Fläche wurde unmittelbar nach der Kartierung umgebrochen und soll zur Vermeidung der erneuten Besiedlung bis zum Baubeginn als Schwarzbrache erhalten werden. Im Mai 2016 soll noch einmal eine Kontrolle der Baugebietsfläche auf Hamsterbaue erfolgen, da eine Überwinterung von Individuen nicht gänzlich auszuschließen ist.

Durch die Lage am Rand von Sorsum ist davon auszugehen, dass der Bereich ein Jagdrevier für **Fledermäuse** ist. Mögliche Quartiere sind im Plangebiet nicht vorhanden, da die Ahornbäume noch keine Höhlen und Spalten aufweisen.

Für **Amphibien und Reptilien** bietet das Gebiet keinen geeigneten Lebensraum.

Auch für **Wirbellose** besteht nur eine geringe Bedeutung im Bereich der halbruderalen Gras- und Staudenflur der Grabenparzelle. Ein Vorkommen europarechtlich geschützter Arten ist auszuschließen, da diese Arten ausschließlich auf Sonderstandorten vorkommen.

2.2.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere

a) Biotoptypen

Die Umwandlung von Acker, Wertstufe 1 in versiegelte Flächen der Wertstufe 1 stellt gemäß den naturschutzfachlichen Hinweisen für die Anwendung der Eingriffsregel keine erhebliche Beeinträchtigung dar.

Die Gras- und Staudenflur der Grabenparzelle wird erhalten, ebenso die Baumreihe (bis auf einen Baum) und der Grünstreifen entlang der Straße Nordfeld.

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) sowie die europäischen Vogelarten.

Streng geschützte Arten gemäß Anhang IV FFH-Richtlinie

Feldhamster

Das Plangebiet ist grundsätzlich Lebensraum des Feldhamsters. Im Juli 2015 waren die auf der geplanten Baufläche vorhandenen Hamster jedoch abgewandert und es ist davon auszugehen, dass keine neue Besiedlung stattfand, da die Fläche als Schwarzbrache weder Nahrung noch Deckung bietet. Zur Sicherstellung soll im Mai 2016 noch einmal eine Kontrolle der Baugebietsfläche auf Hamsterbaue erfolgen, um das Tötungs- und Verletzungsverbot zu berücksichtigen. Sollten wider Erwarten noch Hamster auf der Fläche sein, so werden diese auf die dann hergestellte Ausgleichsfläche in unmittelbarer räumlicher Nähe umgesiedelt. Damit können Verstöße gegen die Verbote des § 44 BNatschG vermieden werden.

Auswirkungen auf die örtliche Population:

Nach den Kartierungen im Mai 2014 (Büro Abia) wurden im Umkreis von 500 m um das Plangebiet insgesamt 12 Baue festgestellt. Sie konzentrieren sich auf eine Ackerfläche nordwestlich des Plangebietes. Weitere Vorkommen wurden nördlich und östlich des Plangebiets festgestellt. Dies deutet darauf hin, dass das Umfeld grundsätzlich als Hamsterlebensraum geeignet ist und genügend gleichartige potenzielle Baustandorte und Nahrungsflächen für den Feldhamster auch nach der Errichtung des Baugebietes zur Verfügung stehen. Um den Verlust an Lebensraum zu kompensieren und mögliche negative Auswirkungen auf die lokale Population zu vermindern, soll neuer Lebensraum durch eine hamstergerechte Bewirtschaftung geschaffen werden.

Fledermäuse

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

Weitere **streng geschützte Arten gemäß Anhang IV FFH-Richtlinie** sind im Plangebiet nicht betroffen.

Europäische Vogelarten

Brutvorkommen von Feldvögeln sind nicht betroffen. Die nördlich angrenzenden Feldlerchenreviere werden nicht beeinträchtigt. Der Gutachter empfiehlt jedoch sicherheitshalber einen Ausgleich. Dieser erfolgt durch die geplanten externen Ausgleichsmaßnahmen, da diese auch eine Aufwertung als Lebensraum für Offenlandarten bewirken. Störungen für die Vogelarten des Siedlungsraumes sind durch die Planung nicht zu erwarten.

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

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

c) Baumschutz

Die im B-Plangebiet vorhandenen Bäume werden bis auf eine Ausnahme im Bereich der künftigen Zufahrt zum Wohngebiet erhalten. Es handelt sich nicht um einen geschützten Baum.

2.3 Schutzgut Boden

Im Plangebiet befindet sich unter einer 1,25 m mächtigen Lössdecke stark lehmiger Sand. Als Bodentyp hat sich gemäß Bodenübersichtskarte eine Pseudogley-Parabraunerde gebildet, die unter Stauwassereinfluss steht. Das ackerbauliche Ertragspotenzial ist hoch und der Boden deshalb aus Sicht des Bodenschutzes besonders schutzwürdig. Aus Naturschutzsicht handelt es sich jedoch nicht um einen Boden mit besonderer Bedeutung, da seine Funktionsfähigkeit durch die langjährige Ackernutzung beeinträchtigt ist und es sich weder um einen seltenen oder naturnahen Boden noch um einen Boden mit naturhistorischer Bedeutung handelt.

Auswirkungen:

Durch die Neuversiegelung von 1,15 ha erfolgt der Verlust aller ökologischen Bodenfunktionen. Dies ist als erhebliche Beeinträchtigung anzusehen, die durch Pflanzmaßnahmen und Maßnahmen zur Extensivierung der Bodennutzung kompensiert werden soll. Auch der Bau des Regenrückhaltebeckens beinhaltet einen Eingriff in das Schutzgut Boden. Der Kompensationsbedarf beträgt in der Summe 6.048 m².

2.4 Schutzgut Wasser

Grundwasser

Das Gebiet befindet sich nicht in einem Einzugsgebiet für die Trinkwassergewinnung. Die Grundwasserneubildung ist mit 150 – 200 mm pro Jahr gering bis mittel. Aufgrund der ackerbaulichen Nutzung ist von einer beeinträchtigten Grundwassersituation auszugehen.

Oberflächenwasser

Der Straßengraben an der Straße Nordfeld ist überwiegend trocken.

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.

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 den beiden tangierenden Straße bestehen geringfügige Beeinträchtigungen der Luft. Durch die Lage am Ortsrand und die ausreichende Durchlüftung handelt es sich um sehr geringe Belastungen.

Auswirkungen:

Die Umwandlung der Ackerfläche in locker bebautes Wohn- und Mischgebiet hat keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft. Die Umwandlung in ein stark versiegeltes Mischgebiet beinhaltet gemäß der Eingriffsregel eine erhebliche Beeinträchtigung des Kleinklimas, die durch entsprechende Maßnahmen kompensiert werden muss.

Durch die Zunahme des Kfz-Verkehrs (Park- und Lieferverkehr Verbrauchermarkt, Anliegerverkehr Wohngebiet) erfolgt eine geringfügige zusätzliche Belastung mit Luftschadstoffen, die aufgrund der guten Durchlüftung und der Lage am Ortsrand nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Luft führen.

2.6 Schutzgut Vielfalt, Eigenart und Schönheit (Landschaftsbild)

Die Ackerfläche mit der Baumreihe entlang der Kreisstraße stellt ein Stück der naturraumtypischen Kulturlandschaft dar. Das Erscheinungsbild ist jedoch durch die auf drei Seiten angrenzende Bebauung mit Siedlungsgebieten der letzten Jahrzehnte überprägt. Einzig die Obstwiese südlich des Plangebiets stellt noch einen Rest des historischen Dorfrandes von Sorsum dar. In Richtung Norden bestehen Blickbeziehungen zum Osterberg und nach Himmelsthür, die durch die vorgelagerte B1 gestört wird. Es handelt sich um einen Bereich von geringer Bedeutung.

Auswirkungen:

Mit der Umwandlung der Ackerfläche in ein bebautes Gebiet geht ein Stück Kulturlandschaft verloren. Fernblicke werden durch die vorhandene Baumreihe und die vorgesehene Eingrünung nicht gestört. Der historische Ortsrand von Sorsum wird nicht beeinträchtigt.

2.7 Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet treten archäologische Funde auf. Die untere Denkmalschutzbehörde hat Sondagen durchgeführt, um die archäologische Relevanz zu überprüfen. In den Sondagen aufgedeckte Befunde und Funde wurden dokumentiert und geborgen.

Die Ackerfläche hat Bedeutung als Sachgut.

Auswirkungen:

Erdarbeiten bedürfen gemäß § 10 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) in Verbindung mit § 13 NDSchG einer denkmalrechtlichen Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde. Der Bebauungsplan setzt eine archäologische Baubegleitung fest, die ggf. auftretende Funde dokumentiert.

2.8 Wechselwirkungen

Die direkten Auswirkungen eines Vorhabens können Prozesse auslösen, die zu indirekten Auswirkungen führen (Wirkungsketten), die zeitlich oder räumlich versetzt auftreten können. Inner-

halb eines Schutzgutes wurden mögliche Wirkungsketten bereits dargestellt. Darüber hinaus sind durch die Entwicklung des Wohn- und Mischgebietes 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
Arten und Lebensgemeinschaften			
2,15 ha Lehacker, Wertstufe 1 0,33 ha Verkehrsfläche, Wertstufe 1 0,25 halbruderales Gras- und Staudenflur (Graben), Wertstufe 3 0,05 ha Intensivgrünland (Grünstreifen)	2,0 ha Umwandlung Acker in Wohn- und Mischgebiet, Erschließung, Wertstufe 1, keine erhebliche Beeinträchtigung 0,24 Erhalt halbruderales Gras- und Staudenflur 0,4 ha Grünflächen	Erhalt halbruderales Gras- und Staudenflur (Graben), Baumreihe, Einzelbäume	Nicht erforderlich
Lebensraum von Feldhamstern	Verlust Lebensraum Feldhamster Kompensationsbedarf: 2,15 ha x 50 % = 1,08 ha Mögliche Störung von Individuen	Vergrämung	1,03 ha Schaffung hamstergerechten Lebensraums in räumlicher Nähe
Boden			
2,47 ha stark überprägter Naturboden, allgemeine Bedeutung, Wertstufe 2 0,31 ha befestigter Boden, geringe Bedeutung, Wertstufe 1	1,31 ha Versiegelung, 0,1 ha RRB Wertminderung 1 Stufe Kompensationsbedarf: 13.056 m ² + 992 m ² = 14.048 m ² x 0,5 = 7.024 m ²	Verminderung der Versiegelung	Pflanzstreifen 514 m ² 42 Baumpflanzungen: 420 m ² Grünfläche Rückhaltebecken 506 m ² Summe: 1.440 m ² externe Maßnahme Ahrbergen 6.000 m ²
Wasser			
2,78 ha beeinträchtigte Grundwassersituation, Wertstufe 2	2,78 ha Umwandlung in Wohn- und Mischgebiet, Wertstufe 2	Rückhaltung von Oberflächenwasser	Nicht erforderlich
Klima / Luft			
Freiflächenklima, von Bedeutung, Wertstufe 2	2,0 ha Umwandlung in Wohn- und Mischgebiet, Versiegelungsgrad > 50 %, Wertstufe 1, Wertminderung 1 Stufe	Baumpflanzungen zur Durchgrünung	0,6 ha externe Maßnahme Ahrbergen
Landschaftsbild			
2,78 ha überprägter Landschaftsbildbereich, Wertstufe 1	Umwandlung in Siedlungsbereich, keine Wertminderung, Störung Ortsrand möglich	Auflagen zur Gestaltung	Landschaftsgerechte Eingrünung Aufwertung des Landschaftsbildes durch externe Maßnahmen

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:

- Vermeidungsmaßnahmen Feldhamster (Vergrämung, bereits erfolgt)
- Vermeidung von Belastungen und Beeinträchtigungen des Bodens
- Erhalt von Einzelbäumen (Sorsumer Hauptstraße), Erhalt der Baumreihe an der Straße Nordfeld
- Erhalt der Ruderalflächen in der Grabenparzelle
- 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:

- Anlage von Pflanzstreifen zur Eingrünung des Baugebiets
- Naturnahe Gestaltung des Rückhaltebeckens
- Baumpflanzungen im Straßenraum
- Baumpflanzungen auf Stellplätzen
- Baumpflanzungen auf privaten Grundstücken

Da diese Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffe nicht ausreichen, erfolgt ergänzend eine externe Maßnahme im geplanten Flächenpool Ahrbergen. Hier erfolgt in Abstimmung mit den Naturschutzbehörden des Landkreises und der Stadt Hildesheim die Entwicklung von Skuzessionsflächen an einem Teichgebiet.

Zur Kompensation des Verlusts von Feldhamster-Lebensraum erfolgt eine hamstergerechte Bewirtschaftung einer 1,03 ha großen Ackerfläche¹. Dafür steht eine Fläche zur Verfügung, die im Bereich der örtlichen Population nördlich des Baugebiets liegt (Gemarkung Sorsum, Flur 12, Flurstück 24).

¹ Dies entspricht einer Kompensation von ca. 50 % der überplanten Ackerflächen.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind den Eingriffen wie folgt zuzuordnen:

Tabelle 3: Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen

	Mischgebiet und Wohngebiet	Verkehrsfläche	Summe
Maßnahmen im Plangebiet	Pflanzstreifen, Baumpflanzungen gemäß Textlichen Festsetzungen		
Externe Maßnahmen	88 %	12 %	100%

Die Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes sind spätestens ein Jahr nach Beginn der Bau- bzw. Erschließungsmaßnahmen durchzuführen. Die hamstergerechte Bewirtschaftung der externen Ausgleichsmaßnahme muss bereits vor Beginn der Bau- und Erschließungsmaßnahmen erfolgen, damit die Maßnahme Wirkung entfalten kann.

4.3 Pflanzenlisten

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

Öffentliche Grünfläche mit Rückhaltebereich

Erle (*Alnus glutinosa*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Silberweide (*Salix alba*, auch Sorte „Tristis“).

Pflanzstreifen

Sträucher: 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 auf Stellplatzflächen

Esche (*Fraxinus excelsior*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Traubeneiche (*Quercus petraea*), Winterlinde (*Tilia cordata*).

Pflanzqualität: Solitär-Hochstamm aus extra weitem Stand mit durchgehendem Leittrieb, mind. 3 x verpfl., StU 18/20 cm

Baumpflanzungen im Straßenraum

Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*), Winterlinde (*Tilia cordata*). Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpfl., StU 18/20 cm

Baumpflanzungen auf privaten Grundstücken

Esche (*Fraxinus excelsior*), Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Mehlbeere (*Sorbus intermedia*), Rosskastanie (*Aesculus hippocastanum*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Walnuss (*Juglans regia*) Winterlinde (*Tilia cordata*), hochstämmige Obstbäume.

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 Bauleitplanung².

Die Kartierung der Feldhamster erfolgte nach den methodischen Standards der Fachbehörde-

Die schalltechnische Untersuchung wurde vom Büro AMT Ingenieurgesellschaft mbH (Isernhagen, 16.06.2016) entsprechend den einschlägigen Normen zur Erfassung, Beurteilung und Ausbreitung von Schallimmissionen erstellt.

Schwierigkeiten bei der Grundlagenermittlung sind nicht aufgetreten.

6.2 Maßnahmen zur Überwachung

6.2.1 Monitoring Pflanzmaßnahmen

Die Durchführung der festgesetzten Pflanzmaßnahmen 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.

Eine erste Kartierung zur Ermittlung des Ausgangsbestands erfolgte bereits in den Jahren 2014 und 2015, die nächste ist für das Frühjahr 2016 vorgesehen mit einer Nachkontrolle nach der Ernte. Dies erfolgt gleichermaßen in den nächsten beiden Jahren.

² 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)

Die Maßnahme gilt als erfolgreich, wenn mind. drei zusätzliche Baue auf der Fläche selbst oder in ihrem Umfeld entstanden sind. Falls das Ausgleichsziel nach Ablauf von drei Jahren nicht erreicht wurde, ist das jährliche Monitoring bis zum Ausgleichserfolg fortzusetzen. Sobald der Ausgleichserfolg bei drei aufeinander folgenden Jahreskartierungen dokumentiert werden konnte, ist eine Verlängerung der Intervalle auf zehn Jahre möglich. 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.

6.3 Zusammenfassung

Mit dem Bebauungsplan „Nordfeld“ werden am nördlichen Ortsrand von Sorsum Wohnbauflächen sowie eine Mischbaufläche für die Ansiedlung eines Verbrauchermarktes ausgewiesen.

Das ca. 2,78 ha große Plangebiet umfasst eine Ackerfläche südlich der Straße Nordfeld und östlich der Sorsumer Straße. Es hat eine überwiegend geringe Bedeutung für die Schutzgüter der Umweltprüfung. Artenschutzrechtlich hat das Gebiet Bedeutung als Lebensraum für den Feldhamster und als Nahrungsgebiet von Fledermäusen (streng geschützte Arten von gemeinschaftlichem Interesse). Das Vorkommen von weiteren Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie kann aufgrund der Ausprägung des Gebiets ausgeschlossen werden. Das Plangebiet ist weiterhin Nahrungsgebiet von ungefährdeten europäischen Vogelarten. Es hat im Gegensatz zur nördlich angrenzenden Feldflur keine Bedeutung für gefährdete Feldvögel wie Feldlerche.

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

Durch die Umwandlung einer Ackerfläche in Bauflächen sind gemäß den Naturschutzfachlichen Hinweisen keine erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten. Potenzielle Nistplätze der besonders geschützten europäischen Vogelarten werden nicht zerstört, da die vorhandenen Einzelbäume erhalten bleiben. Durch die künftigen Gartenflächen bleibt das Jagdgebiet von Fledermäusen erhalten. Zur Vermeidung von Störungen des Feldhamsters erfolgen Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen.

Für das Schutzgut Boden sind durch die vorgesehene Neuversiegelung in der Größenordnung von 1,3 ha und das Rückhaltebecken gemäß der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten. Zur Kompensation werden innerhalb des Plangebietes Pflanzmaßnahmen durchgeführt. Die ergänzende Kompensation in der Größenordnung von 0,6 ha erfolgt durch eine externe Maßnahme in der Gemarkung Ahrbergen, Gemeinde Giesen. Hier werden ruderale Grad- und Staudenfluren entwickelt. Diese externe Maßnahme dient auch zur Kompensation für die erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima/Luft durch die Umwandlung in ein bis zu 60 % versiegeltes Wohn- und Mischgebiet.

Für das Landschaftsbild ist die empfindliche Ortsrandlage mit weiten Fernblicken zu beachten. Dem wird durch eine landschaftsgerechte Eingrünung Rechnung getragen. Weiterhin führen die externen Maßnahmen zur Aufwertung des Landschaftsbildes.

Die Planung hat keine negativen Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter. Durch die Schaffung ortsnaher Einkaufsmöglichkeiten wird dem Ziel der Nachhaltigkeit entsprochen.

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 der Stadt Hildesheim, FB 61 Stadtplanung und Stadtentwicklung, 29.04.16

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



Maßnahmenblatt Ausgleichsmaßnahme (Feldhamster)	
Lage der Fläche Stadt Hildesheim, Gemarkung Sorsum, Flur 12, Flurstück 24	Flächengröße 1,02 ha
Aktueller Zustand der Fläche: Ackerfläche	
Ziel der Maßnahme: Hamstergerechte Bewirtschaftung der Ackerfläche mit dem Ziel, die vorhandene Feldhamster-Population auf der Fläche und deren Umfeld zu erhöhen. Dies ist durch ein Monitoring nachzuweisen.	
Maßnahmenbeschreibung	
Zeitpunkt der Durchführung: Die Maßnahme ist als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme vor Beginn der Bauarbeiten durchzuführen.	
Bewirtschaftungsauflagen: <ul style="list-style-type: none"> Anbau von Getreide (außer Mais), bevorzugt Winterweizen und Hafer, Anbau von Erbse, Ackerbohne, Luzerne oder Wildackermischungen, jährlicher Wechsel der Kulturen, Raps nur alle 5 Jahre Luzerne bleibt mehrjährig auf der Fläche, Abschlegeln bis zweimal jährlich, ab 15.10. bis 31.02. Anlage eines 5-6 m breiten und mind. 1.300 m² großen Getreidestreifens, bei dem auf die Ernte verzichtet wird (als Wintervorrat für den Hamster). Hier kann vorab die Aussaatmenge reduziert werden. Häckseln bis 20 cm Stoppelhöhe ist zulässig. Kein Ausbringen von Gülle, Jauche oder Klärschlamm Kein Einsatz von Rodentiziden Vorzugsweise kein Einsatz von Herbiziden Standortgerechte Düngung ist zulässig, P/K-Düngung erst kurz vor der Bodenbearbeitung Keine Bewässerung Bodenbearbeitung vom 15. Oktober bis 15. April, maximale Bearbeitungstiefe 25 cm Belassen der Stoppeln nach der Getreideernte bis zum 15.10. in mind. 20 cm Höhe 	
Monitoring: Zur Erfolgskontrolle erfolgt ein Monitoring durch eine fachkundige Person und unter Berücksichtigung der Kartierempfehlungen des Bundesamtes für Naturschutz. Um den Ausgangsbestand zu erhalten, erfolgt die erste Kartierung der Ausgleichsfläche nach der Ernte im Sommer 2015 im Umkreis von 200 m. In den ersten drei Jahren nach Beginn der Maßnahme erfolgt eine jährliche 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. drei zusätzliche Baue auf der Fläche selbst	

oder in ihrem Umfeld entstanden sind.

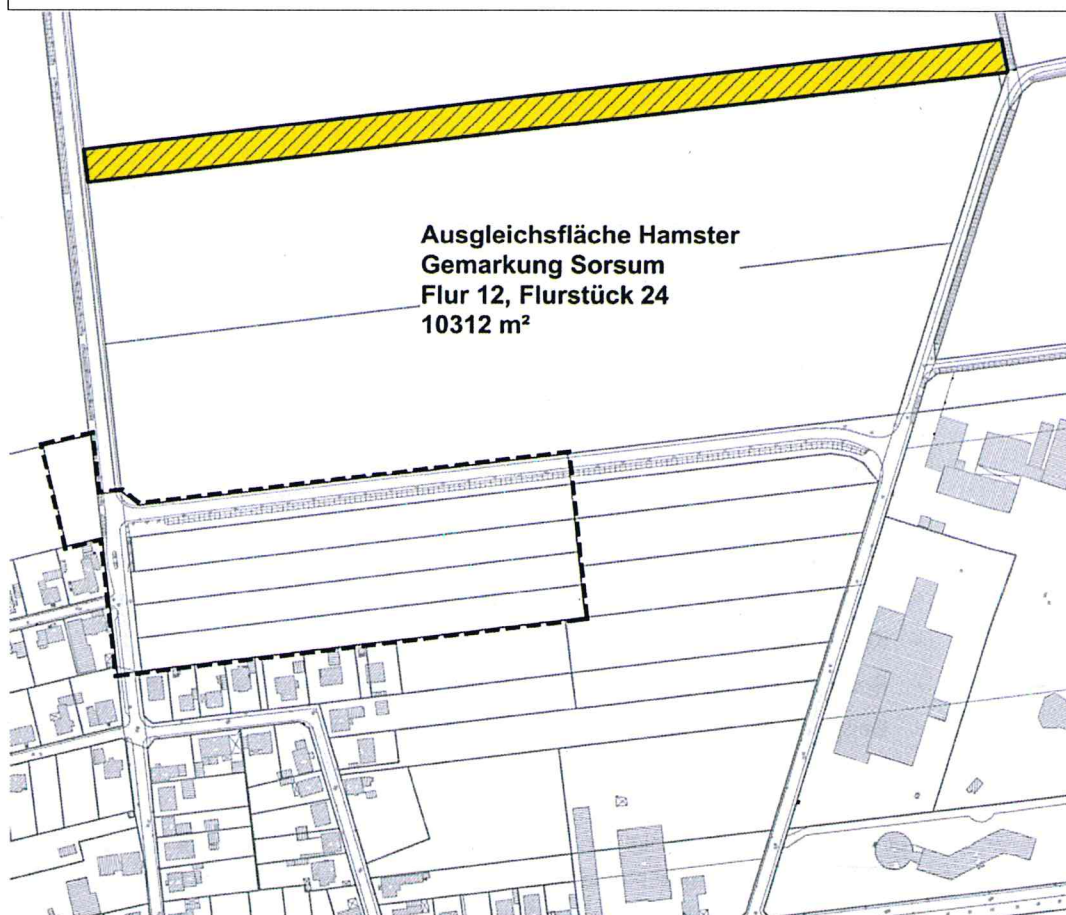
Sollte sich herausstellen, dass die Population absinkt, so ist zunächst gutachtlich und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu prüfen, ob die Bewirtschaftung aufgrund neuerer Erkenntnisse weiter optimiert werden kann. Andernfalls ist eine gleich große und als Feldhamster-Lebensraum geeignete Fläche in räumlicher Nähe zur Verfügung zu stellen und dauerhaft auf die oben beschriebene Weise zu sichern und zu bewirtschaften.

Hinweise:

Die Maßnahme dient dazu, die ökologische Funktion der von der Planung betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten des Feldhamsters im räumlichen Zusammenhang weiterhin zu erfüllen. Die Maßnahme muss vor Entwicklung des Baugebietes wirksam werden.

Die Bewirtschaftungsauflagen werden Bestandteil des städtebaulichen Vertrages zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Hildesheim.

Die Kosten für den Ernteaussfall sowie für das Monitoring trägt der Vorhabenträger.



Lageplan der Ausgleichsfläche