



## **BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NE 302 UND ZUR ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT NE 302 „AM BORNKAMP“**

### **1. Allgemeines**

#### **1.1 Lage des Plangebiets**

Das Plangebiet liegt nordwestlich des Klostergutes Marienrode. Das Gebiet wird in nördlicher Richtung begrenzt durch die südlichen Grundstücksgrenzen der Bebauung „Am Dewesstieg“, östlich durch den „Baccenroder Stieg“ und südlich durch die „Egloffsteinstraße“. In westlicher Richtung schließt der Geltungsbereich mit der vorhandenen Bebauung (Flurstücke 41/22 und 41/25 der Flur 1 in der Gemarkung Marienrode) ab.

#### **1.2 Vorhandene Nutzung**

Die Fläche des Plangebietes wird derzeit nicht genutzt und liegt brach.

#### **1.3 Eigentumsverhältnisse**

Die Flächen befinden sich überwiegend in privatem Eigentum. Die Fläche vor der ehemaligen Schule ist noch im Eigentum der Stadt Hildesheim.

#### **1.4 Zeichnerische Darstellung im Regionalen Raumordnungsprogramm**

Im Regionalen Raumordnungsprogramm werden für den Bereich des Bebauungsplans keine zeichnerischen Darstellungen getroffen.

#### **1.5 Darstellung im Flächennutzungsplan**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Hildesheim stellt für den nördlichen Teil des Planbereichs Wohnbauflächen und für den südlichen Teil gemischte Bauflächen dar. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes wurden beim Entwurf des Bebauungsplanes mit nur geringfügigen Abweichungen übernommen.

### **2. Städtebauliche Zielsetzungen**

Um den weiterhin hohen Bedarf an Einfamilienhausgrundstücken in attraktiven Lagen befriedigen zu können, soll das bislang unbebaute Gebiet im Rahmen einer städtebaulichen Verdichtung der vorhandenen Bebauung in der Ortslage Marienrode einer Bebauung zugeführt werden.

### **3. Planinhalt**

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

Das Baugebiet dient vorwiegend dem Wohnen. Die Nutzungen der bestehenden Bebauung sollen jedoch auch gesichert bleiben. So werden die schon bebauten Flächen einschließlich der vorhandenen Baulücke als Dorfgebiet festgesetzt. Gemäß § 5 BauNVO dienen Dorfgebiete der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienenden Handwerksbetrieben. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.

Die noch unbebauten Flächen im Nordwestbereich des Plangebiets werden der städtebaulichen Zielsetzung entsprechend als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt.

#### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung der als Dorfgebiet ausgewiesenen Flächen entspricht im Wesentlichen der bestehenden Bebauung. Für die als allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Flächen ist das Maß der baulichen Nutzung leicht reduziert. Die Grund- und Geschossflächenzahlen lassen jedoch genügend Spielräume für eine Einfamilienhausbebauung bei einer für diesen Bereich angemessenen Dichte der Bebauung.

Zur Schonung von Grund und Boden und zur Verringerung von Ausgleichsdefiziten wird die Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche auf 25% begrenzt. Sofern Garagen und Nebenanlagen mit einer extensiven Dachbegrünung ausgeführt werden, kann die zulässige Grundflächenzahl um weitere 25% überschritten werden. Durch diese Regelung sollen die insgesamt positiven Aspekte einer Dachbegrünung durch Verminderung des Oberflächenwasserabflusses, der Erhöhung von Grünsubstanz und Verbesserung des Kleinklimas gewürdigt werden. Schließlich führen derartige Maßnahmen zu einer Verringerung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen an anderer Stelle.

Um den städtebaulichen Charakter als Einfamilienhausgebiet sicherstellen zu können und aber auch Einliegerwohnungen für Eltern oder Kinder zu ermöglichen, wird die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB auf zwei begrenzt.

#### **3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Dem Bebauungsentwurf und der vorhandenen Bebauungssituation Marienrodes entsprechend wird die offene Bauweise festgesetzt. Die Festsetzung der Bauweise soll überwiegend Formen des freistehenden Einfamilienhauses zulassen und eine angemessene und wirkungsvolle Durchgrünung gewährleisten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden dem städtebaulichen Entwurf entsprechend über Baugrenzen definiert, die für jedes Grundstück ein Baufenster bilden. Die überbaubaren Grundstücksflächen ermöglichen individuelle und bedarfsgerechte Lösungen bezüglich der Stellung der baulichen Anlagen. Beim überwiegenden Teil der noch unbebauten Grundstücke ist eine Südausrichtung der Dachflächen ohne Schwierig-

keiten möglich. Die Bauwilligen werden daher aufgefordert, ihre Gebäude grundsätzlich optimal für die Nutzung von Sonnenenergie auszurichten. Auch wenn sie selbst davon noch keinen Gebrauch machen wollen, soll doch künftigen Generationen schon heute die spätere Nutzung der Solarenergie erleichtert werden.

### **3.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen**

Um sicherstellen zu können, dass Garagen, Stellplätze 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.

Nebenanlagen mit mehr als 15 m<sup>3</sup> Bruttorauminhalt werden außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur ab einem Mindestabstand von 3 m zu öffentlichen Verkehrsflächen zugelassen (textl. Festsetzung Ziff. 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 hinein wirken. Im Einzelfall können bis auf 2 m verringerte Abstände zugelassen werden, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen. Von dieser Kann- Bestimmung soll in der Regel nur in Verbindung mit einer Auflage zur abschirmenden Begrünung gem. § 14 Abs. 3 NBauO Gebrauch gemacht werden.

Garagen sind an der Zufahrtsseite nur ab einem Mindestabstand von 5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. An Seiten- und Rückwänden von Garagen ist ein Mindestabstand von 2 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten (textl. Festsetzung Ziff. 3). Der Mindestabstand von 5 m für Garagen soll neben gestalterischen Erwägungen vor allem auch dazu dienen, dass vor der Garage ein zweiter PKW abgestellt werden kann. So kann im Einzelfall auch der Mindestabstand zwischen der Zufahrtsseite einer Garage zur öffentlichen Verkehrsfläche auf 3 m reduziert werden, wenn ein zweiter Einstellplatz auf dem Grundstück nachgewiesen wird. Die Zulässigkeit eines Mindestabstandes von 2 m zu Seiten- und Rückwänden von Garagen ist mit der Verpflichtung verbunden, die Abstandsflächen mit Laubsträuchern zu bepflanzen.

### **3.5 Örtliche Bauvorschrift**

Der Bebauungsplan enthält gem. § 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) als Festsetzungen auch örtliche Bauvorschriften. Mit diesen Bauvorschriften sind die wesentlichen Gestaltungselemente und Materialien vorgegeben, die für die Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung sind.

#### **3.5.1 Traufhöhe**

Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt 4 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 entspricht der Traufhöhe einer ortsüblichen eingeschossigen Bebauung und nimmt damit Rücksicht auf die Anpassung an die vorhandene Bebauung in der näheren Umgebung (örtliche Bauvorschrift Ziff. 1).

### **3.5.2 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 von 9 m entspricht der Firsthöhe einer ortsüblichen eingeschossigen Bebauung (örtliche Bauvorschrift Ziff. 2). Bezugspunkte für die senkrechte Bemessung der Firsthöhen sind die mittlere Höhe der an das Gebäude angrenzenden natürlichen Geländeoberfläche und die Oberfläche der Firstabdeckung.

### **3.5.3 Dachform und Dachneigung**

Auf die Festsetzung bestimmter Dachformen wird verzichtet. Es sollen allerdings nur geneigte Dachflächen, wie sie in den benachbarten Wohngebieten anzutreffen sind, zugelassen werden. Pultdächer, vorzugsweise gegeneinander versetzte, sind ausnahmsweise zulässig (örtliche Bauvorschrift Ziff. 3).

Ein zu weiter Rahmen für die zulässige Dachneigung würde krasse Gegensätze ermöglichen, was hier im Sinne einer harmonischen Dachlandschaft vermieden werden soll. Demnach wird die zulässige Dachneigung auf 30°-48° festgesetzt.

Dächer von untergeordneten Gebäudeteilen mit geringerer Dachneigung können zugelassen werden, wenn sie extensiv begrünt sind. Dadurch kann eine bessere Wirkung im Landschaftsbild und eine Verbesserung der Ökologie im Baugebiet erzielt werden.

Da Garagen und Nebenanlagen (bis 40 m<sup>3</sup> Bruttorauminhalt) in der Regel das Ortsbild weniger stark beeinflussen, werden für solche Gebäude Dachform und Dachneigung freigestellt.

### **3.5.4 Dachoberfläche**

Als Material der Dachoberfläche werden Rot- bis Rotbrauntöne, nicht glänzende Tondachpfannen oder dieser Farbe und Form entsprechende andere Materialien zugelassen (örtliche Bauvorschrift Ziff. 4 Satz 1 und 2). Zur Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild ist es geboten, hieran festzuhalten.

Gemäß der örtlichen Bauvorschrift Ziffer 4 Satz 3 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.

Die örtliche Bauvorschrift Ziffer 4 Satz 4 schreibt auf Grundlage des § 56 Nr. 7 NBauO vor, dass für eine extensive Dachbegrünung die Aussaat oder Pflanzung auf einem Substrat von mindestens 8 cm Höhe auszuführen ist.

### **3.5.5 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 Satz 1). 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, dass eine möglichst ruhige Dachlandschaft entsteht.

### **3.5.6 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 Amateurfunk-Antennen, die nur dann eine ausreichende Empfangsqualität liefern, wenn sie die Dachflächen überragen. Solche Antennen werden daher bewusst durch die betreffende Vorschrift nicht ausgeschlossen.

### **3.5.7 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 oft abweisend und unfreundlich. Manche Bewohner legen jedoch großen Wert auf einen wirkungsvollen Sichtschutz. Daher sollen hohe geschlossene Einfriedungen nicht vollkommen ausgeschlossen werden. Um gestalterische Beeinträchtigungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen vermeiden zu können, wird für über 1 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.

### **3.5.8 Ordnungswidrigkeiten**

Auf die Bußgeldvorschrift des § 91 NBauO wird verwiesen (örtliche Bauvorschrift Ziffer 8), da der Verweis in der örtlichen Bauvorschrift notwendiges Tatbestandsmerkmal ist, um ein Zuwiderhandeln gegen die Vorschrift auch als Ordnungswidrigkeit verfolgen zu können.

### **3.6 Erschließung**

Die verkehrliche Anbindung der innen liegenden Baugrundstücke erfolgt über einen von der Einmündung Baccenroder Stieg / Egloffsteinstraße aus gehenden befahrbaren Wohnweg von 5,50 m Breite mit zentral gelegenem Wendeplatz. Das im nordwestlichen Geltungsbereich gelegene Grundstück wird von dem geplanten Wendeplatz aus über einen 3 m breiten privaten Stichweg erschlossen.

Auf dem geplanten zentralen Wendeplatz (Straßenverkehrsfläche) sind 3 öffentliche Stellplätze vorgesehen.

Die Versorgung mit Gas, Wasser und Strom erfolgt durch die Energieversorgung Hildesheim AG (EVI), die ihr vorhandenes Netz in diesem Bereich erweitert. Hierzu wird ein Leitungsrecht zugunsten der EVI eingerichtet.

Zum Schutz des Ortsbildes werden oberirdische Freileitungen zur Versorgung der Neubebauung ausgeschlossen.

Die Schmutzwasserentsorgung wird über Kanäle in den öffentlichen Verkehrsflächen und auf Flächen mit Leitungsrecht zugunsten der Stadt Hildesheim in freiem Gefälle geführt.

Aufgrund der ungünstigen Bodenverhältnisse ist eine Versickerung des Niederschlagswassers im Baugebiet kaum möglich. Der Anschluss an die Regenwasserkanalisation ist daher aufgrund der Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Hildesheim erforderlich.

Durch Einbau eines Stauraumkanals wird sichergestellt, dass aus dem Gebiet nach der Bebauung nicht mehr Regenwasser je Zeiteinheit abfließt als vor der Bebauung.

### **3.7 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen**

Um eine angemessene Durchgrünung des Baugebiets sicherzustellen und einen notwendigen Teil des Ausgleichs für zu erwartende Eingriffe in den Naturhaushalt gewährleisten zu können, werden für die privaten Grundstücksflächen Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen getroffen. Innerhalb der Baugebiete werden die anzupflanzenden Bäume nicht lokalisiert, um die freie Gestaltungsmöglichkeit der künftigen Eigentümer nicht einzuschränken. In diesem Sinne wird über eine rein textliche Festsetzung die Mindestbegrünung rein quantitativ festgesetzt. Demgemäß ist je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein halb- oder hochwüchsiger Obstbaum oder mittelhoch- oder hochwüchsiger standortgerechter Laubbaum auf dem Privatgrundstück zu pflanzen (textliche Festsetzungen Ziff. 4 Satz 1). Um ein artgerechtes Wachstum dieser Bäume gewährleisten zu können und damit auch den gewünschten Ausgleich für Eingriffe in den Naturhaushalt sicherzustellen, wird für die Bäume auf Privatgrundstücken festgesetzt, dass im Stammbereich der anzupflanzenden Bäume mindestens 9 m<sup>2</sup> unversiegelt sein und vor Bodenverdichtung geschützt werden müssen (textliche Festsetzung Ziff. 4, Satz 2).

Um eine angemessene Einbindung des Baugebiets in das Landschaftsbild sicherzustellen, ist am Westrand des Plangebietes ein 3 m breiter Streifen als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Auf dieser Fläche sind heimische standortgerechte hochwüchsige Laubbäume und Sträucher zu pflanzen (textliche Festsetzungen Ziff. 4, Satz 3). Um die Nachhaltigkeit dieser Maßnah-

men sicherzustellen, wird festgesetzt, dass die Bäume auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen sind (textliche Festsetzungen Ziff. 4, Satz 4).

Am Standort des als Naturdenkmal ausgewiesenen Baumes im östlichen Geltungsbereich ist der Kronentraufbereich, aber zumindest 20 m<sup>2</sup> im Stammbereich von Versiegelung freizuhalten und vor Bodenverdichtung zu schützen (textliche Festsetzung Ziff. 6). Die Bestimmungen der Naturdenkmal-Verordnung gelten weiterhin. So wird gesichert, dass auch wenn die Krone einmal kleiner sein sollte, z.B. durch Abgang und Ersetzen des Baums, zumindest eine Fläche von 20 m<sup>2</sup> unversiegelt bleibt. Dieser Baum ist zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

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

Die Realisierung des Bebauungsplanes greift in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und in das Landschaftsbild ein. Über Vermeidung, Ausgleich und Ersatz von Eingriffen in Natur und Landschaft ist gemäß des § 21 BNatSchG nach den Vorschriften des § 1a BauGB zu entscheiden.

Trotz der Festsetzungen zur Minimierung der Auswirkungen auf den Naturhaushalt kann eine Vollkompensation im Plangebiet nicht erreicht werden. Ein Ausgleich erfolgt auf externen Flächen.

Der Ausgleich soll durch die Umwandlung von Ackerflächen zu artenreichem extensiven Grünland oder Streuobstwiese erfolgen. Durch die Umwandlung entsteht ein höherwertiges Biotop (siehe hierzu auch 7.2 c). Es bedarf hierfür einer Fläche von ca. 1450 m<sup>2</sup>. Die Durchführung dieser Maßnahme wird in einem Erschließungsvertrag zwischen der Stadt Hildesheim und dem Erschließungsträger gesichert.

#### **5. Altlasten**

Es bestehen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altlasten.

#### **6. Finanzielle Auswirkungen**

Über einen Erschließungsvertrag wird sichergestellt, dass die Erschließungsanlagen einschließlich dem Entwässerungssystem im Planbereich von dem Entwicklungsträger endgültig hergestellt werden.

Ebenso ist der Kauf, die Herstellung sowie die Pflege der Ausgleichsflächen im Erschließungsvertrag gesichert.

Die Erschließungsanlagen sowie die hergestellten Ausgleichsflächen werden nach Ihrer Herstellung kostenfrei in das Eigentum der Stadt Hildesheim übergehen.

#### **7. Umweltbericht**

##### **7.1 a Inhalt und Ziele des Bebauungsplans**

Auf der westlich des Baccenroder Stieges gelegenen Freifläche nördlich der Klosterscheune in Marienrode soll Wohnbebauung ermöglicht werden. Eine Bebauung mit Einzelhäusern ist hier aus städtebaulicher Sicht zur Füllung der Bebauungslücke wünschenswert.

Im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist das inzwischen erarbeitete Bebauungskonzept durch einen Bebauungsplan abzusichern.

### **7.1 b Ziele aus Fachgesetzen und Fachplänen**

Im Flächennutzungsplan sind für den beabsichtigten Geltungsbereich seit 1998 Wohnbauflächen dargestellt.

Die aus der Sicht des Naturschutzes relevanten fachplanerischen Umweltziele sind dem Landschaftsplan der Stadt Hildesheim zu entnehmen. Für das geplante Baugebiet sieht das Zielkonzept den „Erhalt landschaftstypischer, strukturreicher Ortsränder, Erhalt prägnanter Siedlungskanten“ vor.

Im „Maßnahmekonzept Freiraumsicherung und –entwicklung“ ist für die betroffene Fläche der „Erhalt der landwirtschaftlich genutzten Bereiche am Waldrand“ vorgesehen.

Die betroffene Fläche gehört zum „Teilraum L 38 - landwirtschaftlich genutzte Bereiche um das Klostergut in Marienrode“ mit hoher bzw. sehr hoher Bedeutung für das Landschaftsbild. Diese Bereiche weisen eine besondere Vielfalt, Eigenart oder Natürlichkeit innerhalb des Stadtgebietes auf und sind von großflächigen Siedlungsentwicklungen und Zersiedelungen zu bewahren. Als Maßnahmen zum Schutz des Landschaftsbildes werden genannt (Kap. 6.4.2.6):

- Verhinderung einer weiteren Zersiedelung wertvoller Landschaftsbereiche
- Zulassung ausschließlich harmonischer, ortstypischer baulicher Verdichtungen
- sowie die weitere behutsame Ausstattung der Landschaftsräume mit standorttypischen Flurgehölzen, Einzelbäumen u.ä.

Die Ziele des Landschaftsplans wurden bei der Aufstellung des B-Plans berücksichtigt durch:

- die örtlichen Bauvorschriften, um die Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild zu gewährleisten
- Festsetzungen zum Erhalt bzw. zur Pflanzung von Bäumen und Sträuchern
- Bebauung als eine städtebauliche Verdichtung in Marienrode
- evtl. weitere Punkte

## **7.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **7.2 a Bestandaufnahme**

Seitens des Fachbereichs Stadtplanung und Stadtentwicklung wurde eine Bestandsaufnahme durch Ortsbesichtigung durchgeführt. Dabei wurde insbesondere der bislang unbebaute Bereich geprüft, da es für die anderen Bereiche durch den Bebauungsplan keine wesentlichen Veränderung geben wird.

Der erste Ortstermin fand am 29.09.2005 statt. Zu diesem Zeitpunkt war die unbebaute Fläche im Ursprungszustand, welcher jedoch nicht mehr dem Zustand auf den der Stadt Hildesheim vorliegenden Luftbildern entsprach. Bei einem 2. Ortstermin am 10.10.2005 war der unbebaute Bereich gepflügt.



Die Fläche wurde in der Vergangenheit vermutlich ein bis zwei mal im Jahr gemäht.

Als Ergebnis der Bestandsaufnahme wurden auf dem bislang unbebauten Bereich folgende Biotoptypen festgestellt: Grünland und Ruderalfluren mit eingestreuten Ruderalgebüsch, an der Böschung am Südrand des Plangebiets eine 25 m lange Strauchhecke.

## **7.2 b Prognose**

Infolge des Bebauungsplans sind durch die Bodenversiegelung für Zufahrten und Gebäude erhebliche Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen und der Grundwasserneubildung zu erwarten. Die künftige Nutzung bedeutet einen Lebensraumverlust für Tier- und Pflanzenarten und ihre Lebensgemeinschaften. Bei Umsetzung des Bebauungsplans werden für das Plangebiet folgende Biotoptypen erwartet:

Gebäude, versiegelte Flächen, Scherrasen und Ziergärten, Einzelbäume, am Westrand eine standortgerechte Gehölzpflanzung.

Das Landschaftsbild wird sich von naturnahen Freiflächen zu einem Wohngebiet verändern.

Dazu im Vergleich wird folgende Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung gegeben: Der unter 7.2 a beschriebene Gebietszustand würde wahrscheinlich im Wesentlichen weiterhin bestehen bleiben. Eine Vergrößerung des Gehölzbestandes durch Wachstum der vorhandenen Sträucher und Bäume sowie neuen Gehölzaufwuchs ist anzunehmen.

## **7.2 c Geplante Maßnahmen**

Durch Pflanz- und Erhaltungsfestsetzungen kann das Ziel der Durchgrünung erreicht werden. Bäume sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Um eine Erhaltung auf Dauer zu gewährleisten, soll der Stammbereich der Bäume jeweils mindestens 9 m<sup>2</sup> bzw. 20 m<sup>2</sup> unversiegelt sein und vor Bodenverdichtung geschützt werden. Durch diese Festsetzung und durch die festgesetzten Grundflächenzahlen von 0,3 und 0,4 ist somit eine Begrenzung der Versiegelung und Bodenverdichtung vorgesehen.

Die anzupflanzenden Bäume und ein Teil des am Westrand des Plangebiets anzupflanzenden Gehölzstreifens werden als Ausgleichsmaßnahmen angerechnet. Die verbliebenen, dadurch noch nicht ausgeglichenen Beeinträchtigungen sollen auf externen Flächen im gleichen Naturraum auf dem Gebiet der Stadt Hildesheim kompensiert werden, wie unter 4. beschrieben.

## **7.2 d Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Bei dieser Planung handelt es sich um eine klassische Arrondierung einer vorhandenen Ortslage. Anderweitige Planungen sind für diesen Bereich nicht vorgesehen und werden aus städtebaulicher Sicht auch nicht für sinnvoll erachtet.

## **7.3 Zusätzliche Angaben**

### **7.3 a Merkmale der verwendeten technischen Verfahren**

Der derzeitige Umweltzustand wurde durch Ortsbesichtigungen ermittelt. Die Angaben der Biotoptypen basieren auf dem „Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen“, herausgegeben vom Niedersächsischen Landesamt für Ökologie 2004.

Der Umfang der Beeinträchtigungen und der Bedarf an Ausgleichsmaßnahmen wurden anhand der „Wertstufen und Regenerationsfähigkeit der Biotoptypen in Niedersachsen“ (Bierhals, v. Drachenfels, Rasper 2004) vom gleichen Herausgeber, ermittelt.

Für die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurden nur die Flächen herangezogen, die ohne Bebauungsplan nicht hätten bebaut werden dürfen. Für die übrigen Bereiche ist gemäß BauGB § 1a Absatz 3 Satz 5 ein Ausgleich nicht erforderlich.

Da die Flächen schon im Oktober 2005 flächenhaft umgepflügt waren, wurde über die Ortsbesichtigungen hinaus keine aktuelle detaillierte Geländekartierung durchgeführt. Es wurden keine Daten darüber erhoben, welche Bedeutung die zu bebauenden Flächen für den Artenschutz haben oder hatten. Der Stadt liegen keine Hinweise auf Vorkommen geschützter Tier- oder Pflanzenarten im Geltungsbereich des B-Plans vor.

### **7.3 b Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt**

Da bei der Durchführung des Bauleitplans keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind, besteht kein Bedarf an intensiver Überwachung. Es soll aber mindestens ein Mal jährlich überprüft werden, ob die Festsetzungen zur Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen beachtet werden. Für dieses Monitoring ist die Gemeinde, in diesem Fall der Fachbereich Stadtplanung mit Unterstützung der Unteren Naturschutzbehörde, gemäß § 4c Abs. 2 BauGB zuständig.

### **7.3 c Zusammenfassung**

Durch die Bebauung des Plangebiets durch Einzelhäuser wird ein Teil der derzeit brach liegenden Fläche versiegelt werden. Jedoch wird diese durch die Festsetzungen im Bebauungsplan begrenzt. Ferner wird durch Pflanzgebote von Bäumen sowie die Festsetzung zumindest Flachdächer extensiv zu begrünen eine permanente Begrünung innerhalb des Gebiets erreicht werden, wo heute nur Gräser und wenige Sträucher wachsen.

Dem Ziel der landschaftlichen Durchgrünung kann durch die geplanten Pflanz- und Erhaltungsfestsetzungen der Bäume näher gekommen werden.

Das im Plangebiet verbleibende Kompensationsdefizit wird ausgeglichen, indem Ackerland zu einem höherwertigen Biotop in Form von artenreichem extensiven Grünland oder Streuobstwiese aufgewertet wird.

## **8. Verfahren**

Unterrichtung und Erörterung  
(§ 3 Abs. 1 BauGB)

19.12.2005 – 13.01.2006

Frühzeitige Beteiligung der Behörden  
(§ 4 Abs. 1 BauGB (2004))

14.12.2005 – 16.01.2006

Öffentliche Auslegung  
(§ 3 Abs. 2 BauGB)

09.05.2006 - 08.06.2006

Beteiligung der Behörden  
(§ 4 Abs. 2 BauGB)

08.05.2006 – 12.06.2006

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

Hildesheim, 21.06.2006

Im Auftrage

*gez. Kraaz*

(Kraaz)

Der Rat der Stadt Hildesheim hat in seiner Sitzung am 17.07.2006 den Bebauungsplan NE 302 „Am Bornkamp“ mit dieser Begründung beschlossen.

Hildesheim, den 18.07.2006

*gez. Machens*

(L.S.)

(Machens)  
Oberbürgermeister

## Anlage 1

### zur Begründung zum Bebauungsplan NE 302 „Am Bornkamp“

<u>Plangebiet insgesamt</u>	<b>8.112 m<sup>2</sup></b>	<b>100,00 %</b>
-----------------------------	----------------------------	-----------------

#### **Nettobauland:**

<u>Wohnbaufläche / gemischte Baufläche</u>	<b>7.424 m<sup>2</sup></b>	<b>91,52 %</b>
Allgemeines Wohngebiet	2.742 m <sup>2</sup>	33,80 %
Dorfgebiet	4.682 m <sup>2</sup>	57,72 %

#### **Verkehrsflächen:**

<u>Öffentliche Verkehrsfläche</u>	<b>688 m<sup>2</sup></b>	<b>8,48 %</b>
-----------------------------------	--------------------------	---------------

### Anzahl der Wohneinheiten

<u>Einfamilienhäuser neu ca.</u>	<b>7 WE</b>
----------------------------------	-------------

## Anlage 2

### zur Begründung zum Bebauungsplan NE 302 „Am Bornkamp“

#### BEISPIELHAFTE AUSWAHL STANDORTGERECHTER LAUBGEHÖLZE

##### Schnittheckenpflanzen:

Besonders geeignet zur Abschirmung von Stellplatzanlagen bei sehr schmalen Pflanzstreifen.

-Acer campestre	Feldahorn
-Berberis thunbergii	Berberitze
-Carpinus betulus	Hainbuche
-Crataegus monogyna	Weißdorn
-Fagus silvatica	Rotbuche
-Ligustrum vulgare ‚Artrovierens‘	Liguster (halb immergrün)

##### Immergrüne Laubsträucher:

Besonders geeignet zur Abschirmung von Garagen und Nebenanlagen, sowie zur Abschirmung von Stellplatzanlagen bei breiteren Pflanzstreifen.

-Berberis hookeri	Himalaja Berberitze
-Buxus sempervirens arborescens	Buchsbaum
-Cotoneaster salicifolius floccosus	weidenblättrige Strauchmispel
-Ilex aquifolium	Stechpalme, Waldhülse
-Ilex crenata convexa	kleinblättrige Hülse
-Mahonia aquifolium	Mahonie
-Prunus laurocerasus	Kirschlorbeer
-Pyracantha	Feuerdorn
-Viburnum burkwoodii	Osterschneeball
-Viburnum rhytidophyllum	runzelblättriger Schneeball

##### Mittelhochwüchsige heimische Laubbäume:

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

### **Hochwüchsige heimische Laubbäume:**

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

### **Anmerkungen:**

Vogelbeere und Stieleiche sind die beiden heimischen Baumarten, von denen die meisten Tierarten profitieren können.

Von der Anpflanzung von Koniferen (Nadelgehölzen) sollte weitestgehend Abstand genommen werden, da diese Gehölze in der Regel einen geringeren ökologischen Nutzen haben. Sie sind zudem häufig besonders empfindlich gegen Umwelteinflüsse und anfälliger gegen Schädlingsbefall.