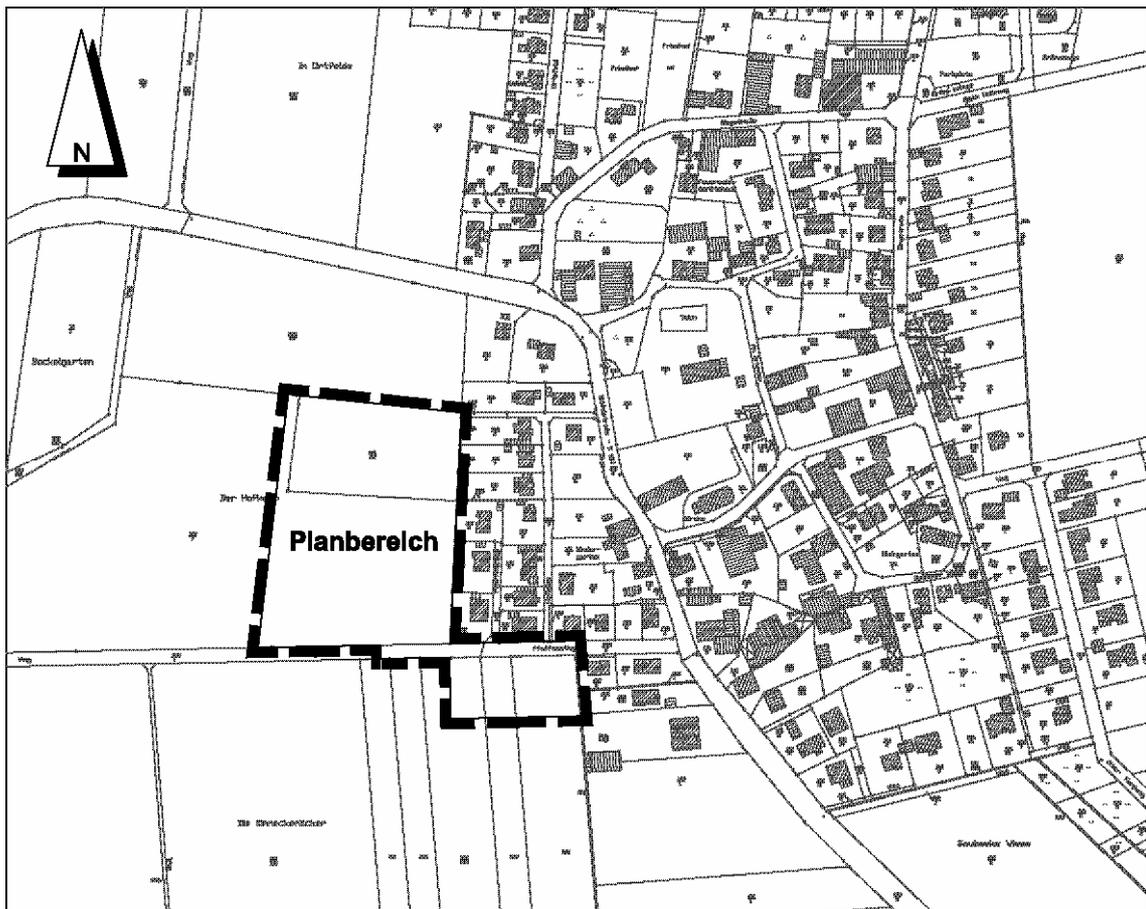


BEGRÜNDUNG

Stand der Planung	gemäß § 4 (1) BauGB	gemäß § 3 (2) BauGB gemäß § 4 (2) BauGB	erneut gemäß § 3 (2) BauGB
27.9.2007	gemäß § 10 (1) BauGB	gemäß § 10 (3) BauGB	

STADT BAD SALZDETFURTH OT LECHSTEDT
BEBAUUNGSPLAN NR. 65 UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT
„HOFKAMP - WEST“



1. Aufstellung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadt Bad Salzdetfurth hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 65 „Hofkamp - West“ im Stadtteil Lechstedt beschlossen.

1.2 Planbereich

Der Planbereich befindet sich am westlichen Ortsrand um die verlängerte Straße „Pfaffenstieg“. Nachdem zunächst ein kleinerer Planbereich Gegenstand der Vorwurfsplanung war, wurde dann ein größerer Bereich bis an die Kreisstraße nach Itzum im Norden und weiter westlich auf der Südseite des Pfaffenstieges im weiteren Aufstellungsverfahren beplant. Nachdem der Planbereich dann aber zurückgenommen wurde, wurde eine erneute öffentliche Auslegung des verkleinerten Planentwurfes erforderlich. Das Plangebiet bleibt unverändert relativ groß, nunmehr für ca. 18 Neubaugrundstücke. Die Stadt hält dafür, dass das – bezogen auf die Größe und vor allem die Einwohnerzahl des Ortsteils Lechstedt – eine erhebliche weitere Baufläche ist. Aus städtebaulicher Sicht sollte deshalb die Ausweisung weiterer Wohnflächen auf der dem Neugebiet abgewandten Südseite des Pfaffenstiegs vorerst zurückgestellt werden. Hier sollte nur (Flurstücke 203/1 und 205/1) dem schon entstandenen Wohnbaubestand Rechnung getragen werden und für die eine dort vorhandene Baulücke ein planungsrechtlicher Rahmen geschaffen werden. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf den Umstand, dass Anlieger des Pfaffenstiegs bereits Besorgnisse vorgetragen haben, der Verkehr auf der Straße Pfaffenstieg werde über Gebühr zunehmen. Es sollte abgewartet werden, wie sich die jetzt vorgesehenen 18 Neubaugrundstücke und der von ihnen ausgelöste Ziel- und Quellverkehr mit der vorhandenen Wohnbebauung konkret arrangieren, ehe weitere Bauflächen ausgewiesen werden. Aus der Sicht der Stadt bleibt es unverändert eine Option, das Bebauungsgebiet auf weitere Grundstücke südlich des Pfaffenstiegs auszuweiten. Diese Planungsoption wird die Stadt erneut er- und abwägen, wenn das jetzt geplante Neubaugebiet aufgrund einer hinreichenden Nachfrage einen entsprechenden, eine Ausweitung der Planung rechtfertigenden Bautenstand erreicht hat.

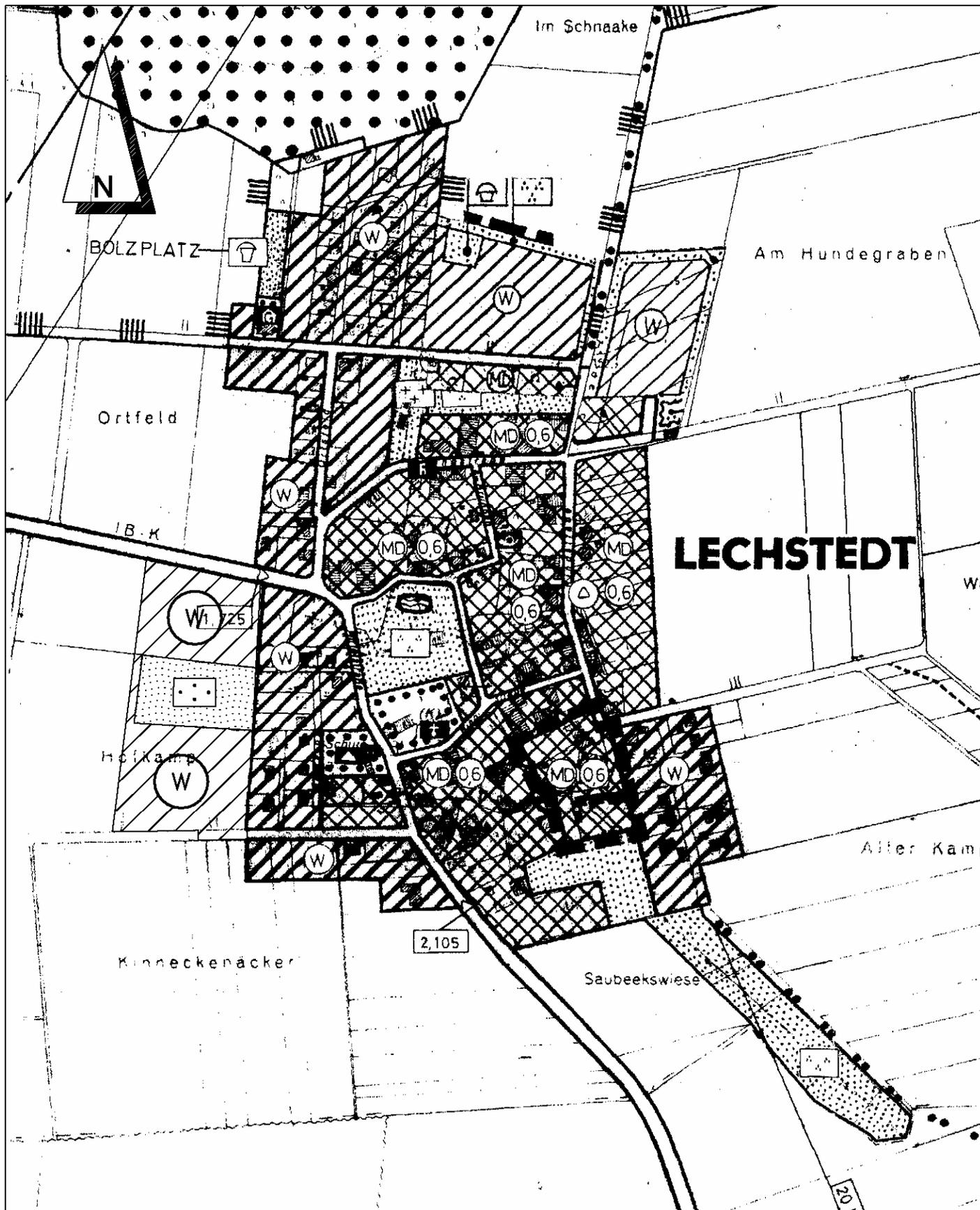
2. Planungsvorgaben

2.1 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bad Salzdetfurth einschließlich seiner parallel zu diesem Bebauungsplan aufgestellten 32. Änderung weist für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes weitgehend eine Wohnbaufläche aus.

Ein entsprechender Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan mit eingearbeiteter 32. Änderung wird im Folgenden im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

Flächennutzungsplan mit eingearbeiteter 32. Änderung, M 1 : 5.000



2.2 Natur und Landschaft (Gebietsbeschreibung)

Der Planbereich liegt westlich der bislang bebauten Ortslage und wird bislang landwirtschaftlich genutzt. Das Gelände ist leicht nach Südwesten geneigt und damit besonders gut für eine Nutzung der Solarenergie geeignet.



Blick vom Pfaffenstieg nach Norden

2.3 Denkmalpflege

Der Landkreis Hildesheim hat während der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB auf Folgendes hingewiesen:

„Aus dem näheren Umfeld des Plangebietes sind archäologische Bodenfunde bekannt. Nur 140 m südwestlich des geplanten Neubaugebietes konnte im Jahr 1994 beim Bau einer Gasleitung eine jungsteinzeitliche Siedlung aus der Zeit der ersten Ackerbauern (5.500 bis 5.000 v.Chr.) angeschnitten werden. Trotz der durch den Pipelinebau vorgegebenen geringen Größe der Grabungsfläche konnten zwei der für diese Zeit charakteristischen Hausgrundrisse sowie eine Anzahl von Gruben (Vorrats- und Abfallgruben) dokumentiert werden. Die Ergebnisse von 1994 lassen auf eine größere Siedlung schließen, deren genaue Ausdehnung ohne archäologische Ausgrabung nicht festzustellen ist. Möglicherweise dehnt sich die Fundstelle bis zum Plangebiet aus. Im Verlauf der Baumaßnahmen zu o.g. Vorhaben ist folglich dringend mit dem Auftreten archäologischer Bodenfunde zu rechnen.

Aufgrund dessen bedürfen Erdarbeiten im Plangebiet einer denkmalrechtlichen Genehmigung (gem. § 13 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz) der Unteren Denkmalschutzbehörde, um sicherzustellen, dass die Erdarbeiten archäologisch begleitet werden und möglicherweise angetroffene Befunde und Funde fach- und sachgerecht dokumentiert und geborgen werden.

Die Genehmigung nach § 13 NDSchG wird nach Anzeige bei der unteren Denkmalschutzbehörde des LK Hildesheim erteilt.

Die Anzeige ist vier Wochen vor Beginn der angestrebten Erdarbeiten hier zu stellen. Eine Durchschrift dieser Anzeige ist an das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege – Referat Archäologie, Scharnhorststraße 1, 30165 Hannover zu senden, damit eine Beobachtung der Erdarbeiten durch die archäologische Denkmalpflege stattfinden kann. Die Anzeigepflicht bezieht sich auf evtl. Rodungsarbeiten, den Oberbodenabtrag und auf alle in den Unterboden reichende Erdarbeiten. Zudem sollte der Oberbodenabtrag ausschließlich mit einem Hydraulikbagger mit zahnlosem Böschungshobel erfolgen. Die möglicherweise entstehenden Mehrkosten für Personal- und Maschineneinsatz können nicht von der Archäologischen Denkmalpflege getragen werden.

Darüber hinaus sollte folgender Hinweis unbedingt in den Bebauungsplan aufgenommen werden:

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig und müssen den Denkmalschutzbehörden, insbesondere dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Die Unterlassung dieser Anzeige stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und kann mit einem Bußgeld geahndet werden. Auf die einschlägigen Bestimmungen des § 35 NDSchG, insbesondere die Absätze 2 und 4, wird daher ausdrücklich hingewiesen. Zuständig hierfür ist der Landkreis Hildesheim.“

Nachdem im Plangebiet am 4. bis 6.12.2006 archäologische Sondageuntersuchungen stattgefunden haben, in denen sich keine weiteren Hinweise auf archäologische Bodendenkmäler ergeben haben, hat das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege mit Schreiben vom 13.12.2006 mitgeteilt, dass keine weiteren Auflagen zum Beginn von Erdarbeiten zu erwarten seien. Größere archäologische Bodendenkmäler seien zwar nicht betroffen, aber sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Bodenfunde gemacht werden, seien diese bei den Denkmalschutzbehörden gemeldet werden.

3. Verbindliche Bauleitplanung

3.1 Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

Entsprechend der Flächennutzungsplanung soll hier ein neues Wohnbaugebiet ermöglicht werden, in dem das Maß der baulichen Nutzung sowie die Gestaltung der Dachlandschaft der exponierten Lage im Übergang zur freien Landschaft angepasst werden soll. Zunächst sollte der gesamte Bereich, wie er im Flächennutzungsplan nördlich des Pfaffenstieges dargestellt ist, in die Bebauungsplanung einbezogen werden. Inzwischen wird aber einer Beplanung in Abschnitten der Vorrang eingeräumt, so dass zunächst der südliche Bereich beplant und einheitlich umgesetzt werden soll, bevor auch der nördliche Bereich einer Bebauung zugeführt wird.

In den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans werden auch Grundstücke einbezogen, die bereits durch eine so genannte Innenbereichssatzung abgedeckt und damit bebaubar sind. Der Bebauungsplan zielt darauf, auch für diese Flächen einen planungsrechtlichen Rahmen zu setzen, aufgrund dessen die Füllung der verbliebenen Baulücken angemessen gesteuert werden kann, wobei der Rahmen im übrigen auch die Fort- und Weiterentwicklung der vorhandenen Bebauung steuern soll.

Die Stadt hat verschiedene Varianten des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans erwogen. Die ursprüngliche Planungsvorstellung zielte auf einen räumlichen Geltungsbereich, der ziemlich genau dem endgültig beschlossenen Geltungsbereich entsprach. Die Stadt ist also zu dem Ausgangspunkt ihrer planungsrechtlichen Erwägungen zurückgekehrt, mit dem sie ursprünglich einmal die Baugebietsentwicklung begonnen hat. Dafür waren und sind allein städtebaulich planerische Überlegungen maßgebend. Entscheidendes Argument in der Willensbildung ist, dass die Baulandnachfrage in der Ortschaft Lechstedt begrenzt ist. Das hat die Stadt wiederholt erfahren (müssen). Die Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhaus-Grundstücken hat im Südkreis Hildesheim deutlich nachgelassen. Nachgefragt werden vor allem Grundstücke, die nördlich von Hildesheim gelegen und zur Region Hannover hin orientiert sind. In dieser – deutlich negativ veränderten – Nachfragesituation möchte die Stadt nicht ohne Not „Vorratsflächen“ ausweisen. Sie muss auch entscheidenden Wert darauf legen, dass sich ein ausgewiesenes Neubaugebiet in einem überschaubaren Zeitraum füllt und nicht in einem – vorläufig zu groß geschnittenen – Neubaugebiet zahlreiche Baulücken mit allen negativen Folgen für die Infrastruktur zurückbleiben. Das liegt aus der Sicht der Stadt auch im Interesse der Integration der Familien, die im Plangebiet neu bauen werden. Auch mit der jetzt verfolgten Planung gilt es immer noch, in einem relativ kleinen Ortsteil und mehreren Baulücken innerhalb der Ortslage mittelfristig 18 Neubaugrundstücke zu integrieren. Die Stadt war und bleibt offen, was eine Erweiterung des Neubaugebiets angeht, und zwar sowohl nach Norden als auch nach Süden über die Straße Pfaffenstieg hinweg. Sie möchte sich aber ihres Planungsspielraums insoweit nicht begeben, sondern entsprechend dem Vermarktungs- und Integrationsfortschritt reagieren können. Sie wird dann – nach Norden hin ohnehin in weiterer Umsetzung der Flächennutzungsplanung – eine Baulandausweisung, insbesondere in einem weiteren Bebauungsplan im Bereich westlich des Hofkampes erwägen. Das hat aus der Sicht der Stadt auch den entscheidenden Vorteil, dass nach der Umsetzung des heute auszuweisenden ersten Bebauungsabschnitts in Ausfüllung der Flächennutzungsplanung die dabei gesammelten Erfahrungen ausgenutzt und berücksichtigt werden können.

3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Es werden Allgemeine Wohngebiete festgesetzt, weil deren erweiterter Katalog zulässiger Nutzungen der Lage in einem nach wie vor ländlich geprägten Ort wie Lechstedt angemessener als der Reiner Wohngebiete ist.

Im mittleren Planbereich wird eine Grünfläche ausgewiesen, weil sie im Gegensatz zu einer landwirtschaftlichen Fläche zur Gestaltung des westlichen Lechstedts beitragen soll. In Heinde ist im Bereich Meisterberg etwas Ähnliches realisiert worden. Dort ist eine Grünverbindung aus dem Ort heraus im Zusammenhang mit beiderseitigen Wohnbauflächen entstanden. Dies soll zur Auflockerung und Grüngestaltung der Ortslage beitragen.

An der Westseite dieser Fläche führt eine Straße nach Norden, die zukünftig den nördlich des jetzigen Planbereiches bereits als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan dargestellten Bereich mit erschließen soll. Auf der Ostseite dieser Straße kann in diesem Bereich keine nach § 34 bebaubare Fläche entstehen, weil im Bebauungsplan ausdrücklich eine andere Nutzung festgesetzt ist, so dass eine Bebauung dort nicht zulässig wäre. Auf der Westseite kann eine Lage innerhalb einer im Zusammenhang bebauten Ortslage gemäß § 34 BauGB nicht angenommen werden. Diese Fläche ist eindeutig dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen.

Zwischen Baugrenzen und Verkehrsflächen sollen in einem definierten Abstand keine Nebenanlagen als Hochbauten wie Garagen oder Carports entstehen können, damit der öffentliche Straßenraum nicht durch zu eng stehende Gebäude optisch eingeschränkt wird. Gebaute Einfriedungen werden dagegen bis zu einer Höhe von 1,20 m zugelassen; Hecken sind von der Einschränkung nicht betroffen.

Das Maß der baulichen Nutzung erlaubt einerseits eine flächensparende Inanspruchnahme von Grund und Boden; andererseits wird aber durch die Eingeschossigkeit die Höhenentwicklung der zu erwartenden Gebäude begrenzt, so dass die vorgesehene Eingrünung ihre beabsichtigte Wirkung gegenüber der freien Landschaft entfalten kann.

3.3 Bauweise, Baugrenzen

Es werden lediglich Einzel- und Doppelhäuser zugelassen, um eine offene und durchgrünbare Bebauung zu schaffen. Reihenhauszeilen würden diesem Ziel entgegenstehen und im Vergleich zur vorhandenen Bauweise in Lechstädt städtebaulich unangemessen wirken. Das städtebauliche Ziel ist das klassische Einfamilien- und Doppelhaus. Einzelhäuser könnten bis zu 50 m lang sein und beliebig viele Wohneinheiten beinhalten. Um solche Extremfälle auszuschließen, die nicht den städtebaulichen Zielvorstellungen entsprechen, wird über eine abweichende Bauweise die Gebäudelänge beschränkt. Ansonsten gelten dieselben Maßgaben wie bei der offenen Bauweise. Im Text der Bau-nutzungsverordnung, § 22 Abs. 2, ist nicht nur von der Art und Weise, in der Gebäude in Bezug auf seitliche Nachbargrenzen auf dem Baugrundstück angeordnet werden, die Rede, sondern auch von einer maximalen Gebäudelänge von 50 m. Im Abs. 4 des § 22 wiederum ist ausgeführt, dass im Bebauungsplan eine von der offenen bzw. geschlossenen Bauweise abweichende Bauweise festgesetzt werden kann. Wenn also von der in Absatz 2 enthaltenen Definition der Bauweise abgewichen werden darf, ist nicht zu erkennen, warum die dort genannte Länge nicht unterschritten werden darf. Dabei ist im Verordnungstext im Absatz 4 noch enthalten, dass **auch** festgesetzt werden kann, inwieweit an die vorderen, rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen herangebaut werden darf oder muss. Das Wort „auch“ beinhaltet, dass es daneben noch andere abweichende Festsetzungsmöglichkeiten geben muss. Der Gesetzeskommentar Ernst-Zinkahn-Bielenberg sagt aus, dass eine Festsetzung einer Längenunterschreitung auf der Grundlage von § 22 Abs. 2 BauNVO nicht möglich sei, sondern dass dies nur über die überbaubaren Flächen gemacht werden können. Eine Aussage darüber, ob eine Einschränkung der Gebäudelänge auf der Grundlage des § 22 Abs. 4 möglich oder auch nicht möglich sei, ist in diesem Kommentar nicht enthalten. Allerdings wird im Kommentar Boeddinghaus die Auffassung vertreten, dass eine solche Einschränkung „überwiegend“ für möglich gehalten wird.

Die Baugrenzen können großzügig gefasst werden; ein städtebaulicher Anlass für die Einschränkung der durch sie bestimmten überbaubaren Flächen besteht nicht. Lediglich nach Süden wird ein größerer Bauabstand vorgesehen, um dort den Ortsrand in Richtung Innerstetal durch Gärten zu gestalten.

3.4 Verkehr

Das Gebiet wird verkehrlich zunächst von Süden über den Pfaffenstieg erschlossen. Dies hat nicht zwingend zur Folge, dass die Straße Pfaffenstieg in voller Länge im Bebauungsplan enthalten sein muss. Erforderlich ist dies nur in dem Bereich, der für einen Ausbau notwendig ist und der nicht auf einer anderen bestehenden rechtlichen Grundlage erfolgen kann.

Bei einer Weiterentwicklung des Baugebietes gemäß Flächennutzungsplanung nach Norden können in einem weiteren Bauabschnitt die Kreisstraße und den Pfaffenstieg durch eine Straße verbunden werden.

3.5 Grün

Anpflanzflächen sollen nicht durch Grundstückszufahrten unterbrochen werden, um die Eingrünungsfunktion nicht zu schwächen.

3.6 Immissionsschutz

Probleme des Immissionsschutzes bestehen nicht. Der Verkehr auf der Straße Pfaffenstieg wird durch das geplante Neubaugebiet zunehmen. Die Straße ist indessen geeignet, diesen zusätzlichen Verkehr ohne weiteres aufzunehmen, insbesondere ohne eine unzumutbar gesteigerte Lärm- und Abgasbelastung für die vorhandene Bebauung. Die Straße ist ausreichend breit dimensioniert und in einem guten Ausbauzustand. Das Plangebiet ist in zwei Schritten bereits zurückgenommen worden; die Stadt ist – gerade auch im Hinblick auf die Belange der heutigen Einwohnerschaft – zu ihrem Anfangskonzept zurückgekehrt, was die räumliche Ausdehnung des Plangebiets angeht. Es soll dessen Entwicklung mit zunächst 18 Baugrundstücken abgewartet werden, auch wegen der damit einhergehenden vermehrten Benutzung vorhandener Straßen. Der Rat wird die (begrenzte) Baulandnachfrage in der Ortschaft Lechstedt beobachten und abwarten, wie sich das auf die ursprünglich angedachte Abmessung zunächst beschränkte Baugebiet entwickelt. Dabei wird die Stadt auch kritisch beobachten, ob und welche Veränderungen damit für vorhandene Anlieger der Straße Pfaffenstieg womöglich verbunden sind. Nach dem heutigen Planungsstand sind mit dem jetzt in einem ersten Schritt umzusetzenden Baugebiet nur solche Nachteile zu erwarten, die ohne weiteres zumutbar erscheinen. Dies gilt allemal im Abgleich mit der vorhandenen Wohnbebauung an anderen städtischen Straßen. Die nun noch auszunutzenden 18 Neubaugrundstücke werden zu keiner unzumutbaren Belästigung der Anwohner am Pfaffenstieg führen.

4. Umweltbericht

4.1 Einleitung

Inhalt des Bebauungsplanes ist die zukünftige Nutzung einer bislang landwirtschaftlich als Acker genutzten Fläche als Wohnbaugebiet.

Der Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Hildesheim stellt keinen wichtigen Bereich für Arten und Lebensgemeinschaften oder für die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft fest. Besondere Maßnahmen und Entwicklungen sind nicht vorgesehen.

Ein Landschaftsplan für die Stadt Bad Salzdetfurth besteht nicht, wohl aber ein Landschaftskonzept, aus dem aber keine Bedenken gegen die hier vorgesehene Wohnbauentwicklung abzuleiten wären.

Zum Umweltbericht wurde eine Ergänzung durch den Landschaftsarchitekten Michel, Hildesheim, erarbeitet, die Bestandteil dieses Umweltberichtes ist.

Weitere umweltbezogene Informationen liegen derzeit nicht vor.

4.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Bislang wird der Planbereich als Acker sehr intensiv genutzt und ist damit relativ artenarm, unterliegt aber keinerlei Bebauung und damit auch keiner Versiegelung.

Die Auswirkungen der Planung für eine Bebauung sind auf Tiere unter Umständen zu einem Teil positiv, weil abgesehen von den versiegelten Flächen eine gärtnerische Bepflanzung zu erwarten bzw. zum Teil sogar festgesetzt ist, die mehr Tiere anziehen kann als die bisherige Ackernutzung. Sinngemäß trifft dies auch für Pflanzen zu, so dass die biologische Vielfalt zum Teil verbessert werden könnte. Der Boden wird durch die anteilige Versiegelung ebenso beeinträchtigt wie das Grundwasser (siehe Ergänzung Michel). Die Luft wird durch den zusätzlich zu erwartenden Verkehr belastet, das Klima wird, wenn auch geringfügig, wärmer durch die erhöhte Aufheizung versiegelter Flächen. Dadurch könnten sich andere Pflanzen und in der Folge auch andere Tiere ansiedeln als bisher der Fall gewesen sein könnte. Das Landschaftsbild wird durch die wachsende Ortslage verändert, wobei die festgesetzte randliche Eingrünung diese Auswirkung begrenzen soll.

Durch die Planung werden keine Vorhaben ermöglicht, die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründeten.

Es liegen auch keine Anhaltspunkte dafür vor, dass Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes beeinträchtigt werden könnten.

Belange des Artenschutzes werden in der Ergänzung Michel behandelt.

Umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter sind nicht zu erwarten.

Zusätzliche Emissionen werden in Form von Abgas- und Lärmemissionen durch den in den Neubaubereichen zusätzlich entstehenden Verkehr eintreten. Abfälle und Abwasser werden entsprechend mehr werden. Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie werden durch die Planung ermöglicht.

Eine veränderte Entwicklung des Umweltzustandes wird mit der Realisierung des Bebauungsplanes durch die erstmals versiegelten Flächen eintreten; andererseits wird aber auch in den verbleibenden Flächenanteilen eine höhere Vielfalt an Pflanzen und damit auch Tieren zu erwarten sein.

Bei einem Verzicht auf die Planung würden zwar eine unversiegelte und unverbauete Ackerfläche bestehen bleiben, aber es könnte der Bedarf an Wohnbauland in Lechstedt nicht gedeckt werden. Da an anderer Stelle keine besser für die Wohnbebauung geeignete Fläche vorhanden ist, hat der Rat der Stadt Bad Salzdetfurth entschieden, dass der vorliegende Planbereich in Lechstedt für eine Wohnbebauung in angemessenem Rahmen zur Verfügung gestellt werden soll.

Durch die Planung werden erheblich oder nachhaltig beeinträchtigende Eingriffe in Natur und Landschaft ermöglicht, die in der Inanspruchnahme von Ackerfläche bestehen. Dies kann zu ihrer Teilversiegelung und zu einer Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung führen. Das Landschaftsbild kann dadurch belastet werden, dass die Ortslage in die freie Landschaft hinein erweitert wird. Innerhalb der Bebauungsplanung sind solche Eingriffe, soweit sie nicht zu vermeiden sind, durch abschließende Festsetzungen zu minimieren bzw. auszugleichen, wenn keine Gründe erkennbar sind, die gegen einen vollständigen oder teilweisen Ausgleich sprechen.

Um festzustellen, wie die hier ermöglichten Eingriffe zu bewerten sind, werden die in Anspruch genommenen Flächen nach der so genannten „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung 2006“ des Niedersächsischen Städtetages mit Wertfaktoren (WF) versehen und mit den ebenfalls mit Wertfaktoren berechneten geplanten Nutzungen verglichen. Jedem Biotoptyp wird ein bestimmter Faktor je m² zugeordnet, beispielsweise sieht die Arbeitshilfe für Acker einen Wertfaktor von 1 je m² vor, für Hausgärten von 1 bis 2, für Parkanlagen von 2 bis 4 und für Magerrasen von 5 vor. Mit der Flächengröße in m² multipliziert ergeben sich dann Werteinheiten (WE) für die jeweilige Fläche. Bei der Bewertung wird die maximal zulässige bauliche Ausnutzung angerechnet, also der ungünstigste Fall für Natur und Landschaft, eben weil diese Ausnutzung rechtlich zulässig ist. Bei der verwendeten Methode kann es sich natürlich nur um eine Annäherung handeln, da der Zustand von Natur und Landschaft letztlich nicht zu quantifizieren ist. Da es aber keine allgemeingültigen und rechtsverbindlichen Bewertungsmaßstäbe gibt, kann diese Methode eine Abwägungsgrundlage für den Rat darstellen.

Unabhängig von der gesetzlichen Eingriffsregelung ist eine randliche Anpflanzung zur Einbindung des neuen Baugebietes in die angrenzende freie Landschaft festzusetzen.

Hier handelt es sich planungsrechtlich bislang um Fläche für die Landwirtschaft (Biotopkürzel A, Nr. 10.1 der Liste II der Arbeitshilfe), das mit dem Wertfaktor 1 berechnet wird, um Straßenfläche (X, Nr. 13.4, Wertfaktor 0) und einen landwirtschaftlichen Weg in wassergebundener Befestigung (TF, Nr. 13.3, Wertfaktor 1). Zukünftig bebaubare Flächen sind ebenfalls mit dem Wertfaktor 0 zu bewerten. Nebenflächen gemäß § 19 (4) BauNVO sind zumindest zum Teil als nicht voll versiegelnde Flächen zu bewerten (TF). Als Wertfaktor wird aber statt 1 lediglich 0,5 angerechnet, weil diese Flächen nicht vollständig unversiegelt sein müssen. Nicht durch bauliche Anlagen in Anspruch zu nehmende Flächen müssen nach der Niedersächsischen Bauordnung als Grünflächen angelegt werden, die zum großen Teil voraussichtlich als neuzeitlicher Ziergarten (PHZ, Nr. 12.6.4, Wertfaktor 1) angelegt werden, aber auch mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen sind (PHG, Nr. 12.6.3, Wertfaktor 2). Insgesamt wird hierfür ein Durch-

schnittsfaktor von 1,2 angesetzt, ausdrücklich als Anpflanzflächen bestimmte Bereiche (PHG) sowie die Grünfläche (sonstige Grünanlage ohne Altbäume, PZA, Nr. 12.12.2) dagegen mit dem Wertfaktor 2. Der Spielplatz wird mit dem Wertfaktor 1 berechnet (PS, Nr. 12.11), Einzelbäume je 10 m² mit dem Faktor 2 (HE, Nr. 12.4).

Der Bereich südlich des Pfaffenstiegs ist bereits innerhalb einer so genannten Innenbereichssatzung als bebaubar festgesetzt worden und somit hier nicht weiter zu berücksichtigen.

Damit ergibt sich folgende Berechnung:

Bestand:

Acker 20.673 m ² x 1 WF/m ² =	20.673 WE
landwirtschaftlicher Weg 1.200 m ² x 1 WF	1.200 WE
Summe:	22.873 WE

Planung:

Allgemeine Wohngebiete 9.822 m ² , davon:	
mögliche Versiegelung GRZ 0,4 entspricht 3.929 m ² x 0 WF/m ² =	0 WE
50% der GRZ, nicht vollständig versiegelbar 1.964 m ² x 0,5 WF/m ² =	982 WE
zu begrünende Freiflächen 3.929 m ² , davon	
mit Anpflanzungsfestsetzung 814 m ² x 2 WF/m ² =	1.628 WE
ohne Anpflanzungsfestsetzung 3.115 m ² x 1,2 WF/m ² =	3.738 WE
Grünfläche – Grünanlage 6.782 m ² x 2 WF/m ² =	13.564 WE
Grünfläche – Spielplatz 619 m ² x 1 WF/m ² =	619 WE
Verkehrsfläche 3.450 m ² , davon	
versiegelbar 3.330 m ² x 0 WF/m ² =	0 WE
12 Straßenbäume à 10 m ² = 120 m ² x 2 WF/m ² =	240 WE
Summe:	20.771 WE

Damit könnte der Ausgleich allein nicht ermöglicht werden. Aufgrund des Defizits von 2.102 Werteinheiten ist eine externe Kompensationsmaßnahme erforderlich, da keine Gründe zu erkennen sind, aus denen auf eine vollständige Eingriffskompensation verzichtet werden könnte. Das weiter westlich vorgesehene Regenrückhaltebecken mit einem Flächenbedarf von 2.000 m² wird als Erdbecken angelegt, so dass dort im Vergleich zur bisherigen Ackerfläche (Wertfaktor 1) bei der dort festgesetzten naturnahen Anlage ein Wertfaktor 2 (SXZ, Nr. 4.18.9) anzusetzen ist. Damit wäre der Ausgleich erreicht.

Es ist zu beachten, dass für Anpflanzungen die Maßgaben des Nachbarrechts einzuhalten sind. Aus diesem Grund sind auch in den randlichen Anpflanzflächen lediglich Sträucher als anzupflanzen festgesetzt. Folgende Arten können verwendet werden, wobei die Liste nicht abschließend und deshalb nicht Bestandteil der entsprechenden Textlichen Festsetzungen ist:

Bäume:

Feldahorn	Acer campestre
Salweide	Salix caprea
Eberesche	Sorbus aucuparia
Traubeneiche	Quercus petraea
Spitzahorn	Acer platanoides
Esche	Fraxinus excelsior
Rotbuche	Fagus sylvatica
Wildbirne	Pyrus communis

Apfelbäume:	Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm, Boskoop, Winterrambour, Nordhäuser, Ontario, Goldparmäne, Bohnapfel, Klarapfel
Birnbäume:	Neue Poiteau, Gute Graue, Gellerts Butterbirne, Köstliche aus Charneaux
Zwetschgenbäume:	Hauszwetschge, Wangenheims Frühzwetschge, Grüne Reneclode, Nancy Mirabelle
Süßkirschenbäume:	Schneiders späte Knorpelkirsche, Büttners Rote Knorpel, Kassins Frühe
Sträucher:	
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina
Holunder	Sambucus nigra
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum

4.3 Zusätzliche Angaben, Zusammenfassung

Zur Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft sowie zur Ermittlung des Eingriffs und des erforderlichen Ausgleichs wurde die „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung 2006“ des Niedersächsischen Städtetages verwendet. Schwierigkeiten bei der Bearbeitung sind nicht aufgetreten.

Zur Überwachung von erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt ist die Durchsetzung der im Bebauungsplan bestimmten Anpflanzungen sowie der externen Kompensationsmaßnahme vorgesehen.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass die Planung in ihren Auswirkungen im Zusammenhang mit den vorzusehenden externen Kompensationsmaßnahmen gegenüber dem bisherigen Zustand von Natur und Landschaft keine wesentlichen Nachteile für die Umwelt auslösen wird.

5. Örtliche Bauvorschrift

Ziel der Örtlichen Bauvorschrift ist es, zumindest die Dachlandschaft des neuen Baugebietes, die besonders weithin wahrgenommen werden kann, an die in Lechstedt üblichen Formen und Farben anzupassen, zumal das Baugebiet verhältnismäßig exponiert in der Landschaft liegen wird. Ein Durcheinander von Steildächern, flach geneigten und Flachdächern sowie bunte Dächer sind aus diesem Grund hier nicht erwünscht.

Freileitungen werden ausgeschlossen, da sie ebenfalls das städtebauliche Bild des Baugebietes beschädigen können. Das Baugebiet soll durch Gebäude einerseits sowie durch das zu erwartende und auch festgesetzte Großgrün gestaltet werden. Freileitungen können die Freiraumgestaltung in unerwünschter Weise beeinträchtigen, weil sie neben den erforderlichen Straßen Versorgungsstrassen in der dritten Dimension darstellen, die gegen die Grüngestaltung der Freiräume wirken können.

6. Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes zu treffende Maßnahmen

6.1 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Altablagerungen und Bodenkontaminationen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht bekannt.

6.2 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

6.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Planbereiches ist problemlos möglich. Dies trifft insbesondere auch für die Löschwasserversorgung zu, für die die einschlägigen Anforderungen hinsichtlich Löschwassermenge und Verteilung von Hydranten zu beachten sind. Im Südwesten ist aus erschließungstechnischen Gründen ein Leitungsrecht für die Entwässerung erforderlich.

Eine Versickerung innerhalb der Baugebiete ist aufgrund der Hanglage und der damit verbundenen möglichen Gefährdung der Unterlieger nicht möglich. Um eine zusätzliche Belastung der Vorflut zu Spitzenzeiten zu vermeiden, ist die Anlage einer Regenwasserrückhaltung erforderlich, die zentral weiter westlich Lechstedts angelegt wird und in die Regenwasser aus diesem Gebiet abgeleitet werden kann. Dieses Regenrückhaltebecken kann auf einer anderen gesetzlichen Grundlage erstellt werden, so dass eine Einbeziehung in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zwingend erforderlich ist.

6.4 Spielplatzbedarf

Der nach dem Niedersächsischen Spielplatzgesetz zu errechnende Spielplatzbedarf beträgt netto 106 m² (2 % der zulässigen Geschossfläche). Dieser Bedarf kann auf dem vorgesehenen Spielplatz am Ostrand des Plangebietes gedeckt werden.

6.5 Städtebauliche Werte

Der Planbereich hat eine Größe von ca.	2,4088 ha
davon sind:	
Allgemeine Wohngebiete	1,3237 ha
öffentliche Grünfläche – Spielplatz	0,0619 ha
private Grünfläche – Grünanlage	0,6782 ha
Verkehrsfläche	0,3450 ha

Diese Begründung gemäß § 9 (8) BauGB hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 65 und der Örtlichen Bauvorschrift

„Hofkamp - West“

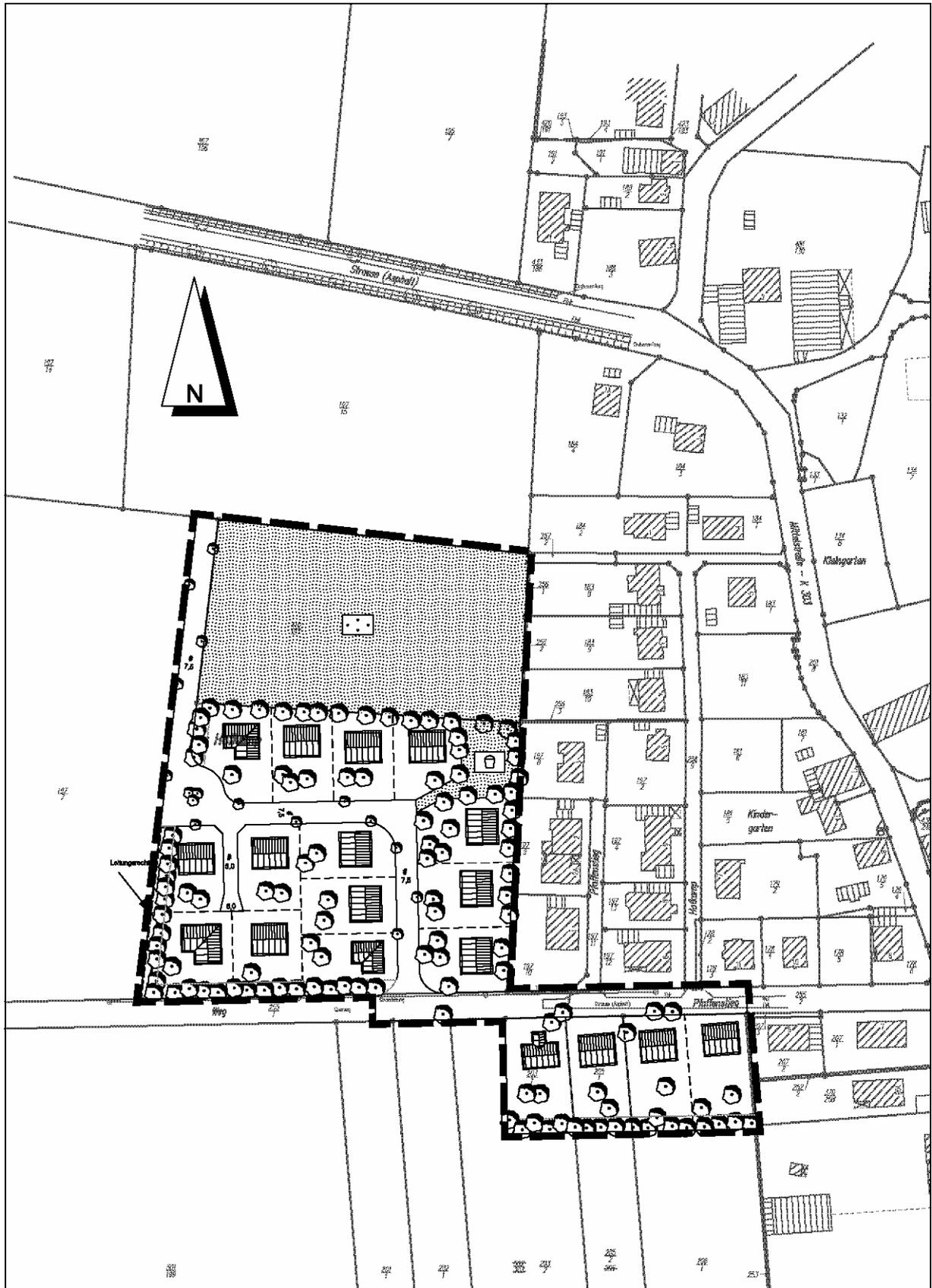
vom 10.7.2007 bis einschließlich 10.8.2007

erneut gemäß 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt und wurde vom Rat der Stadt Bad Salzdetfurth beschlossen.

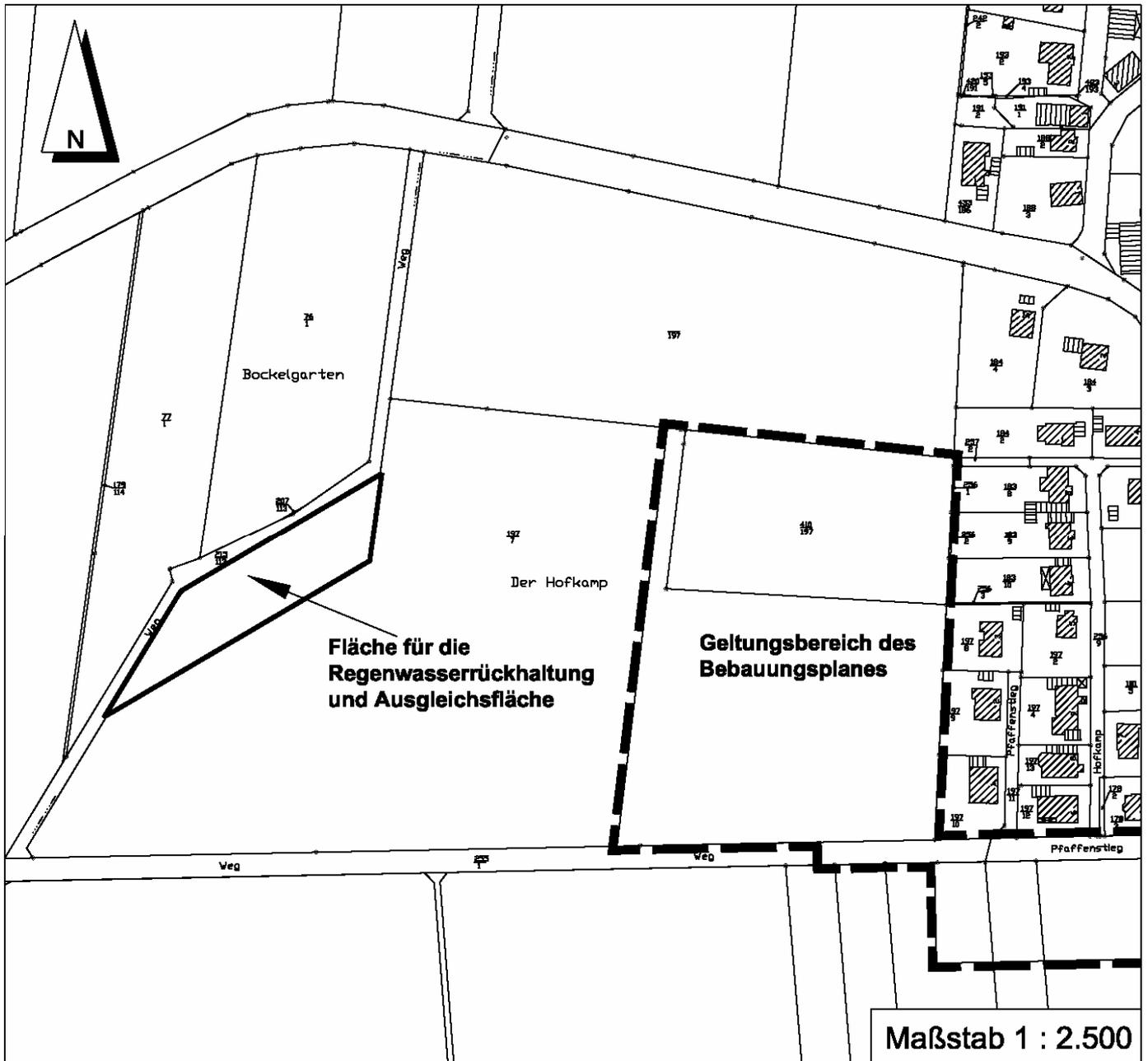
Bad Salzdetfurth, den 28. Nov. 2007

gez. Schaper
Bürgermeister

Bebauungsentwurf, M 1 : 2.000



Übersicht Regenwasserrückhaltung mit Ausgleichsfläche



1 Allgemeine Aufgabenstellung

Die Stadt Bad Salzdetfurth stellt für das geplante Wohnbaugebiet „Hofkamp - West“ in der Ortschaft Lechstedt den Bebauungsplan Nr. 65 auf. Im Beteiligungsverfahren nach § 4 (1) BauGB haben u. a. die Untere Bodenschutzbehörde, wie auch die Untere Naturschutzbehörde beim Landkreis Hildesheim Hinweise und Anregungen gegeben. Nach Auffassung und Darstellung der beiden Behörden sind bei der bisherigen Aufstellung des B-Planes die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes wie auch des Naturschutzes, speziell des Artenschutzes, nach aktueller Gesetzeslage noch nicht ausreichend untersucht bzw. gewürdigt.

Im weiteren Aufstellungsverfahren sollen diese Belange die durch die Baulandentwicklung sowohl hinsichtlich der Beeinträchtigungen des natürlichen Bodens, als auch hinsichtlich der speziell zu erwartenden Eingriffe ggf. betroffener Tier- und Pflanzenarten eine starke Berücksichtigung erfahren. Dafür wird mit den hier dargelegten Untersuchungen, den daraus resultierenden Vorschläge zur Minimierung, ggf. auch Vermeidung von Eingriffen, wie auch Hinweisen zur notwendigen Kompensation der Umweltbericht ergänzt.

Das geplante Regenrückhaltebecken befindet sich aktuell nicht im Geltungsbereich des B-Plans. Da es in einem mittelbarem Zusammenhang mit dem Baugebiet steht, wird es hier mit betrachtet.

2 Vorsorgender Bodenschutz

2.1 Aufgabenstellung ‚Vorsorgender Bodenschutz‘

In dieser Ergänzung des Umweltberichtes sollen vorsorgende Regelungen zum ordnungsgemäßen Umgang, speziell mit den auf den öffentlichen Flächen anfallenden Bodenmassen dargelegt werden. Diese schlagen sich ggf. im B-Plan mit einer Festsetzung nieder.

Durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans werden Bauaktivitäten ermöglicht. Diese lassen ggf. eine negative Beeinflussung des Bodens zu erwarten. Eine bodenfunktionsbezogene Bewertung wie auch Betrachtung gem. § 12 Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) „Anforderung an das Aufbringen und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden“ scheint somit erforderlich und sinnvoll. Von den Regelungen dieses Paragraphens ist die Zwischenlagerung und die Umlagerung von Bodenmaterial auf Grundstücken im Rahmen der Errichtung oder des Umbaus von baulichen oder betrieblichen Anlagen ausgeschlossen, wenn das Bodenmaterial am Herkunftsort wieder verwendet wird. Auch diese Regelung hält nicht davon ab, auf eine Betrachtung hinsichtlich des Bodenschutzes gänzlich Abstand zu nehmen, da in Baugebieten allgemein mit einem Überschuss von Boden zu rechnen ist.

2.2 Anstehender Boden

Der im Bebauungsplangebiet anstehende Boden hat sich aus einem lockeren Sedimentgestein mit mittleren Tongehalten gebildet. Gem. NIBIS (Niedersächsisches Bodeninformationssystem) handelt es sich hier um Pseudogley-Parabraunerden. Die Eigenschaften der Parabraunerden überwiegen; die des Pseudogleys sind untergeordnet. Die Tonkolloide sind teilweise ausgewaschen und ausgeschlämmt. Der Boden ist recht lehmig und hat einen sauren Charakter. Die landwirtschaftliche Ertragskraft ist mittel bis hoch. Bei dem anstehenden Boden handelt es sich um

einen für diesen Landschaftsraum des Innerste Bergland, hier der Itzumer Hochfläche typischen und darin häufig vorkommenden Bodentyp.

Bei den archäologischen Voruntersuchungen im Dezember 2006 wurde festgestellt, dass der Boden hier keine Archivfunktion besitzt. Hinsichtlich des Bodens ist dahingehend also kein besonderer Schutzbedarf gegeben.

Für das Gebiet wurden Bohrprofile erstellt. Daraus ist zu entnehmen, dass unter einer 30 bis 40 cm starken Mutterbodenschicht primär bis 0,8 - 2,6 m Tiefe Lößlehm ansteht. Dieser deckt steifen, verwitterten Ton der Jura-Formation ab, der sich mit zunehmender Tiefe weniger verwittert darstellt. Bei den Erkundungen, die bis in eine Tiefe von fünf Meter unter Geländeoberkante erfolgten wurde weder Grund- noch Schichtenwasser angetroffen.

In den letzten Jahren wurde der Boden im Rahmen der landwirtschaftlichen Nutzung aufgekalkt, mit dem Ziel und dem Ergebnis, seinen sauren Charakter basisch abzupuffern und somit die landwirtschaftliche Ertragsfähigkeit zu erhöhen.

Der anstehende Boden gehört nicht zu den Böden mit besonderem Schutzbedarf.

2.3 Schutz bzw. Verwendung des anstehenden Bodens und Ausgleich für verbleibende Eingriffe

Der auf den Privatgrundstücken wie auch auf den Grünflächen anstehenden Boden verbleibt prinzipiell auf ihnen. Somit ist er von den Regelungen des § 12 BBodSchV ausgeschlossen. Die Um- und Zwischenlagerung wie auch ggf. anderweitige Verwertung bei entsprechendem Überschuss obliegt speziell für die Privatgrundstücke den jeweiligen Eigentümern (Käufer). Diese haben dieses unter Einhaltung der gültigen Normen selber zu regeln.

Der im Bereich der geplanten öffentlichen Straßenflächen anstehende Mutter-/Oberboden des Ap-Horizontes, wie auch eine darunter anstehende Schicht des Übergangshorizontes (je nach Art des Ausbaus 20 bis 60 cm stark) werden an selber Stelle nicht wieder eingebaut. Dieses bedingt sich durch die geplanten Versiegelungen/Befestigungen des Straßenbaus. Dazu kommt der Rohboden aus den Leitungstrassen für die Abwasserkanäle und weiterer Leitungen, wie auch des Regenrückhaltebeckens (RHB). Die dabei anfallenden, überschüssigen Bodenmassen soll geschützt und einer ordnungsgemäßen Verwendung zugeführt werden. Vorbereitungen dazu sollen hier dargelegt werden.

Der anfallende **Mutter-/Oberboden** (Ap-Horizont) aus den Bereichen der gepl. Straßen (ca. 520 m Straßenlänge x ca. 7,5 m mittlere Straßenbreite x ca. 0,3 m mittlere Stärke = ca. 1.170 cbm), den Bereichen des gepl. Regenrückhaltebeckens (angenommene RHB-Oberfläche von ca. 1.000 qm x ca. 0,3 m mittlere Stärke = ca. 300 cbm) ist vor jeglichen weiteren tiefbautechnischen Maßnahmen schonend abzutragen. Die Zwischenlagerung hat auf normgerechten Mieten zu erfolgen.

Die Bereiche der geplanten öffentlichen Grünfläche auf der Nordseite des B-Plangebietes ist zur Erhaltung der natürlichen Bodenstruktur von jeglichen Bodenbeeinträchtigungen; auch Baustelleneinrichtungen, Bodenlagerungen etc. frei zu halten. Dieses gilt auch für die im Kern des B-Plangebietes verbleibende Ackerfläche (vorgesehene private Grünfläche). Beide Flächen sollen von ihrer Bodenstruktur erhalten bleiben. Eine Umlagerung ist nicht vorgesehen.

Die Wiederverwendung von überschüssigem Ober-/Mutterboden der Straßenflächen ist im vorliegenden Fall für den Eigenbedarf der Stadt vorgesehen. Diese besitzt aktuell keine Oberbodenmassen, die bei anderweitigen Baumaßnahmen immer wieder benötigt werden.

Der im Bereich des Regenrückhaltbeckens anfallende Oberboden wird seine Wiederverwendung weitestgehend an gleicher Stelle finden. Er soll nach dem Rohbodenabtrag zur Schaffung des Stauvolumens zur Wiederandeckung der oberen Böschungsbereiche nach dem Aufräumen des Untergrundes ordnungsgemäß in einer Lage von ca. 30 cm eingebaut werden. Nicht für seitliche Andeckungen der Abtragsbereiche benötigte Überschussmassen des Mutterbodens soll ebenfalls zur anderweitigen städtischen Verwertung auf Mieten zwischengelagert werden.

Die **Rohbodenüberschussmassen** des A1- und Bt-Horizontes des Regenrückhaltebeckens (geschätzt ca. 1.000 cbm Rohboden), wie auch der in den öffentlichen Straßen (ca. 530 m Straßenlänge x ca. 7,5 m mittlere Straßenbreite x ca. 0,4 m mittlere Stärke = ca. 1.600 cbm) und den in ihnen verlegten Regen- und Schmutzwasserkanäle (ca. 500 m Kanallänge x ca. 1,5 m mittlere Grabenbreite x ca. 1,7 m mittlere Grabentiefe = ca. 1.275 cbm) können ihre Verwendung in unterschiedlicher Art finden. Aktuell wird primär eine ordnungsgemäße Deponierung angestrebt. Der Standort der Wiederverwendung bzw. des Einbaus steht noch nicht fest. Dieses wird u. a. von den wirtschaftlichen Ergebnissen abhängen, die sich im Vergabeverfahren der Arbeiten darstellen werden. Die Deponierung bzw. ordnungsgemäße Wiederverwendung an anderer Stelle hat den gesetzlichen Regelungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG) und den daraus erlassenen Verordnungen zu entsprechen. Dem jeweiligen beauftragten Unternehmen obliegt die Pflicht der Einhaltung dieser Regelungen. Sie werden privatrechtlich zwischen Bauherrn und ausführendem Unternehmen vereinbart. Das Material eignet sich z. B. zur genehmigten Wiederverfüllung von Abbaustätten, wie z. B. in Wesseln oder auch Ahrbergen. Eine Regelung im Bebauungsplan wird jedoch nicht angestrebt.

Bei den anstehenden Rohböden handelt es sich in ihrer Zusammensetzung und natürlichen Konsistenz um Böden, deren Umlagerungseignung für Wallschüttungen geeignet ist. Dabei darf der Wassergehalt nicht ungünstig erhöht werden.

Sämtliche Bodenarbeiten sollen nur bei geeigneter Wetterlage ausgeführt werden. D. h. dass bei zu nasser Witterung, also der Winter-/Schneezeit darauf verzichtet wird. Jedoch sind Bodenbewegungen bei Frost möglich. Die von der LABO (Bund-Länderarbeitsgemeinschaft Bodenschutz in Zusammenhang mit LAW, LAGA und LAWA) herausgegebene Vollzugshilfe zu den Anforderungen an das Aufbringen und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden (§ 12 Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung) ist einzuhalten.

Zur Vermeidung unnötiger Beeinträchtigung von Tierarten, die unter die Schutzbestimmungen der Bundesartenschutzverordnung fallen, dürfen Zwischenlagerungen jeglicher Bodenmassen auch nicht in Bereichen von Maulwurflebensräume erfolgen.

Die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge bietet sich auf Grund des hohen Lehm-/Tonanteils des Untergrundes nicht an.

Die Wasserführung des Regenwassers vom Baugebiet zum RHB wird in einem gesonderten wasserrechtlichen Verfahren geklärt. Dabei sollen sämtliche in diesem Kapitel aufgeführten Kriterien mit berücksichtigt werden.

3 Natur-/Artenschutz

3.1 Aufgabenstellung ‚Natur-/Artenschutz‘

Die artenschutzrechtlichen Belange wurden im bisherigen B-Planverfahren noch nicht ausreichend berücksichtigt. Sie sollen in dieser Ergänzung des Umweltberichtes eine entsprechende Würdigung durch entsprechende Recherchen, Untersuchungen, wie auch grünordnerische bzw. artenschutzrechtliche Aussagen, z. B. zur Minimierung wie auch Ausgleich von Eingriffen erfahren, die sich ggf. im B-Plan mit einer Festsetzung niederschlagen.

3.2 Erhebungen und Bewertung des vorkommenden Bestands

Für das B-Plangebiet erfolgte beim NLWKN (Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz), Abteilung Naturschutz und Tierartenschutz am 20. November 2006 eine spezielle Anfrage zum Vorkommen spezieller bzw. gefährdeter Arten und Lebensgemeinschaften. Dort liegen jedoch nach schriftlicher Auskunft vom selben Tag dahin gehend keine Daten vor. Auch sind keine Schutzgebiete nach Naturschutzgesetz betroffen.

Im Rahmen der Gesamtbearbeitung fand am 07.11.2006 eine u. a. für die Beurteilung des Gebietes intensive Begehung des B-Plangebietes durch den Bearbeiter statt. Die sich dabei ergebenden Ergebnisse stellen sich wie folgt dar:

Bei der Fläche des geplanten Wohnbaugebietes wie auch des Regenrückhaltebeckens handelt es sich um **Ackerflächen**. Die Baugebiete wurden nach der letzten Getreideernte (des Sommers 2006) nicht weiter bearbeitet; auch nicht gegrubbert. Die ‚Getreidestoppeln‘ sind noch vorhanden. An der Ostseite parallel der Gärten und im Norden parallel des Straßengrabens, wie auch des Wirtschaftsweges im Süden ist eine höhere Durchdringung mit Dauergräsern, wie Quecke als monotoner Unterwuchs des ehemaligen Getreidebestandes festzustellen. Ansonsten ist in der Fläche keine bedeutende Ackerwildkrautflora zu erkennen.

An der K 35 im Norden, wie auch am Wirtschaftsweg/Pfaffenstieg im Süden stehen Obstbäume.

Es besteht der Verdacht bzw. eine gewisse Wahrscheinlichkeit, dass im B-Plangebiet u. a. der europäische Maulwurf (*Talpa europaea*), Feldhamster (*Cricetus cricetus*) wie auch heimische Brutvögel (Bodenbrüter) vorkommen. Sie gehören u. a. zu den in der Anlage 1 der Verordnung zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung, BArtSchVO) aufgeführten „besonders geschützten Tierarten“. Nach § 20 f Abs. 1 Nr. 1 Bundesnaturschutzgesetz ist es verboten, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen, Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Der Feldhamster ist darüber hinaus im Anhang IV der FFH-Richtlinie als Tierart mit einem ungünstigen Erhaltungsstatus aufgeführt. Dieses bedeutet also einen höheren Schutzstatus. , Es muss für ihn z. B. gewährleistet sein, dass der Erhaltungszustand der Art nicht weiter verschlechtert wird.

Die Begehung richtete sich u. a. auch auf die Erhebung eventueller Vorkommen dieser Tierarten.

Hinsichtlich des **Feldhamsters** erfolgte eine Begehung des Gesamtgebietes in jeweils etwa 10 bis 15 m breiten Streifen. Da nach der Ernte keine weitere Bodenbearbeitung erfolgte, hätten ehemalige Baue und deren typische Bodenverwerfungen auch zu dieser späten Jahreszeit noch

erkannt werden können. Es konnten somit keine Erkenntnisse hinsichtlich des Vorkommens von Feldhamstern festgestellt werden. Auch der anstehende Boden (Pseudogley-Parabraunerde) scheint sich in seiner Konsistenz für den Feldhamster als zu fest darzustellen. Er ist nicht sandig genug.

Im Rahmen der vorgenannten Begehung wurden auf der Nordseite des B-Plangebietes in Teilbereichen eines etwa 5 bis 10 m breiten Streifens parallel des Straßengrabens vereinzelt Aktivitäten des **Maulwurfs** festgestellt. Ferner gibt es im östlichen Randbereich an der vorhandenen Bebauung zwei Flächen, etwa im Bereich der dort verbleibenden Ackerfläche (geplante Grünfläche), mit jeweils einer Ausdehnung von etwa 20 m Länge und bis 10 m Breite, die ebenfalls von Maulwürfen besiedelt sind. Auf Grund der milden Witterung im November und Dezember waren die Maulwurfaktivitäten intensiver und allgemein sehr gut wahrnehmbar. Die jedoch jeweils relativ geringe Aktivitäten lässt auf jeweils einen oder zwei Einzelgänger schließen. Die weiteren Ackerflächen war von dieser Tierart nicht besiedelt.

In den nach Westen und speziell nach Nordwesten angrenzenden freien Ackerflächen, wurde vom Bearbeiter bei Sparziergängen im Frühsommer 2006 an mehreren Standorten der Gesang der **Feldlerche** (*Alauda arvensis*) gehört; auch in der Geländekerbe, in der das RHB gebaut werden soll. Erfahrungsgemäß ist aufgrund der an das geplante Baugebiet angrenzenden Besiedlung die Aktivität in solchen Ackerflächen geringer als in freier Fläche, in der auch die Jagd, z. B. durch Katzen, geringer ist.

Am 17.11.2006 wurde der das Gebiet bisher bewirtschaftende Landwirt (Gerd Künneke aus Listringem) hinsichtlich seiner Erkenntnisse zum Arteninventar (speziell Feldhamster, Maulwürfe, Feldlerche) befragt. Er hat während seiner dreijährigen Pacht-/Bewirtschaftungszeit keine Auffälligkeiten hinsichtlich des Feldhamsters festgestellt. Maulwürfe sind sporadisch vorhanden. Feldlerchen sind eher auf den angrenzenden Flächen anzutreffen. Er verwies auf die hohe Bestandsdichte des **Milans** in der Gemarkung Lechstedt und ihrer Umgebung. Es gibt seiner Aussage nach vier Paare. Dieses scheint im allgemeinen Vergleich recht hoch zu sein und bedingt sich ggf. auch aus der Situation des Nahrungsangebotes der Mülldeponie Heinde. Deren Betrieb als Hausmülldeponie wurde jedoch zwischenzeitlich eingestellt. Durch die hohe Bestandsdichte des Milans gibt es seiner Aussage nach in der gesamten Feldmark wenig Niederwild und Kleinsäuger.

3.3 Artenschutzrechtliche Maßnahmen für ggf. beeinträchtigte Tierarten

Die **Maulwurfsvorkommen** liegen aktuell im Bereich der im Norden geplanten Grünfläche, wie auch der im zentralen Bereich verbleibenden Ackerfläche bzw. geplanten Grünfläche. Somit ist aktuell keine akute Beeinträchtigung zu erwarten. Da sich die Individuen jedoch fortbewegen und bis zum Baubeginn ggf. ihren Standort wechseln, ist vor Baubeginn eine aktuelle Begehung durchzuführen. Zwischenzeitliche Begehungen sind von zusätzlichem Vorteil. Bei dann in Baubereichen festgestellten Vorkommen ist je nach Lage in Randbereichen ggf. die Vergrämung mit ökologischen Mitteln möglich, wie etwa bestimmten Geruchsstoffen, oder aber auch mit Lärm. bzw. Vibration im Bereich der geplanten Straßentrasse. Ansonsten sind die Individuen fachgerecht umzusiedeln. Dieses ist ggf. mittels geeigneter, in die Gänge eingebauter Röhrenfallen (bei mind. zweimal täglicher Kontrolle), möglich. Dabei sind jedoch die Nest- und Aufzuchtzeiten der Jungtiere, je nach Witterung ab Ende April bis etwa Ende Juli auszuschließen. Für diese Maßnahmen ist jeweils vor Baubeginn von der unteren Naturschutzbehörde beim LK Hildesheim eine Ausnahmegenehmigung einzuholen. Als Standorte der Umsiedlung eignen sich dann die

Ränder des RHB's, soweit es bis dahin fertig gestellt ist, die öffentlichen Grünflächen, bzw. die Randbereiche zu Bodenauftragsflächen in angrenzenden Ackerflächen. Die Terminierung im Bauablauf sollte darauf ausgerichtet werden.

Durch die Neuanlage des Wohnbaugebietes und somit der Erweiterung der Besiedlung erfolgt eine Verlagerung der vorhandenen Beeinträchtigungen (vom vorh. Ortsrand) des **Feldlerchenreviers** weiter nach Westen. Die Reviergröße wird verringert. Zur Aufwertung des Lebensraumes der dort vorkommenden Feldlerche sollen am Regenrückhaltebecken keine Bepflanzungen, die weiteren Ansitz für Greifvögel etc. bieten, vorgesehen werden. Es ist dort ein krautreicher Saum, u. a. auf den Böschungen des RHB's mit Samen tragenden, heimischen Wildkraut- und -grasarten durch Ansaat aus umgebenden halbruderalen Flächen, zu schaffen. Diese sollen den Bodenbrütern Nahrung bieten. Die Mahd der Flächen soll erst nach dem Winter zum Frühjahrsbeginn (witterungsabhängig) zwischen dem 15. März und spätestens dem 1. April erfolgen, also kurz vor dem Nestbau der Bodenbrüter. Zum Zeitpunkt des Nestbaus erscheinen Flächen mit vorzugsweise < 20 cm Höhe und lückigen Strukturen (20 % bis 50 % Bodendeckung) als optimal. D. h., dass z. T. bis in die Narbe hinein gemäht werden kann. Im Sommer darf eine zweite Mahd frühestes ab dem 30. Juni erfolgen. Mäharbeiten dürfen nicht ganzflächig durchgeführt werden. Sie sind alternierend auszuführen, so dass immer ein ausreichender Bestand an samenden Gräsern und Kräutern vorhanden bleibt. Eine äußerst extensive Beweidung unter Erhaltung von Säumen wäre möglich. Durch diese Verbesserung des Nahrungsangebotes im Lebensraumes kann die Verkleinerung des Reviers ausgeglichen werden.

Diese halbruderalen Böschungen und Säume bieten erfahrungsgemäß auch dem Maulwurf einen verbesserten Lebensraum.

In der Geländesenke, in der das RHB liegen wird, sollte jedoch parallel des Gewässers Richtung Gut Walshausen kein Ausbau oder die Ausweisung eines Erholungsweges oder sonstiger Erholungsnutzungen erfolgen. Dadurch würde ansonsten eine erhöhte Störung durch z. B. ausgeführte Hunde initiiert.

4 Schlussbemerkung

Für den Umweltbericht des B-Plans Nr. 65 „Hofkamp - West“ in Lechstedt wurden weitergehende Darstellungen sowohl zum Bodenschutz wie auch Natur-/Artenschutz erwartet. Diese werden mit dieser Ergänzung des Umweltberichtes als Hinweise u. a. zur Qualität der Bestände Aktualisierung und als Maßnahmenvorschläge vorgelegt. Bei deren Beachtung im weiteren Bebauungsplanverfahren, in den mit den ausführenden Firmen der öffentlichen Erschließung zu schließenden Verträge, wie auch während der zu erwartenden Bauphase, lassen sich die zu erwartenden Beeinträchtigungen auf ein zu vertretendes Minimum reduzieren bzw. entsprechend ausgleichen.

Hildesheim, den 22.01.2007
UWE MICHEL - Dipl.-Ing. (FH) Landespflege - Landschaftsarchitekt

