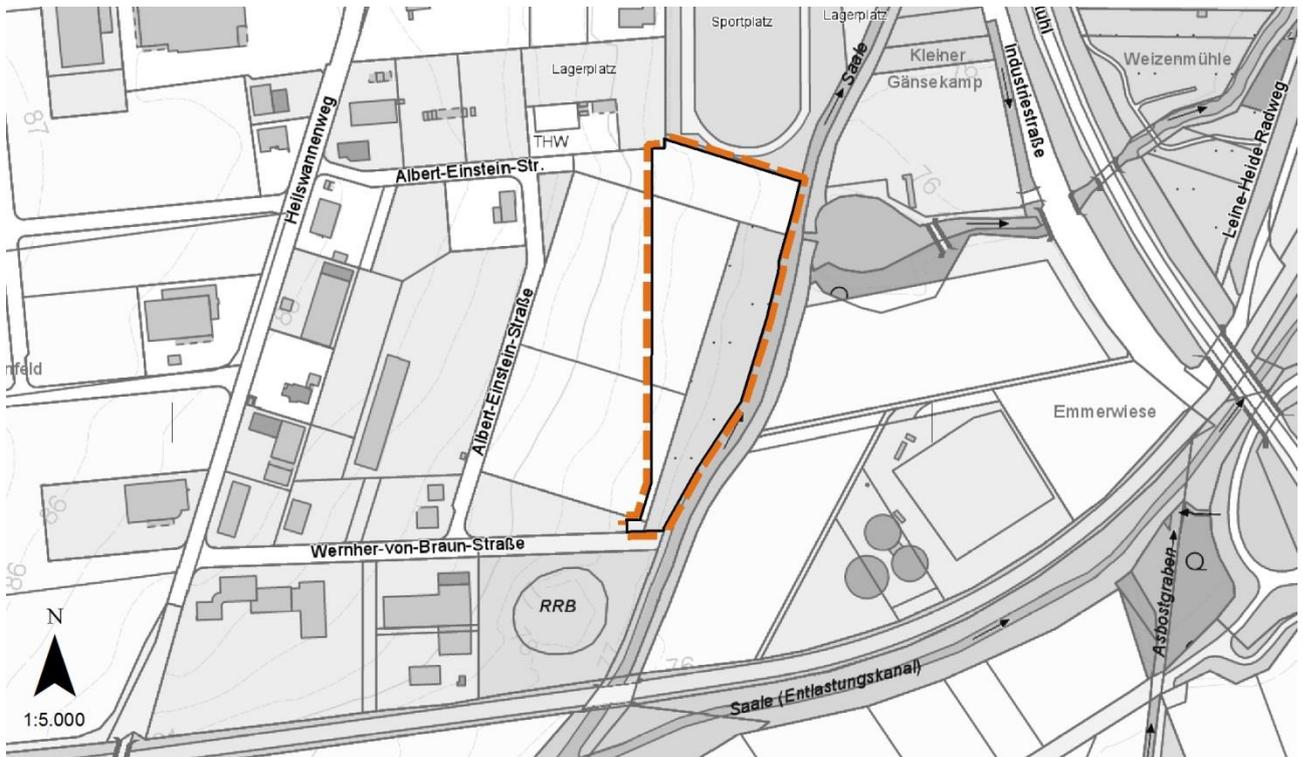


Stadt Elze

9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Mühlenfeld II“ mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Südtangente“



Begründung

Entwurf

Stand: 14.09.2017

Betreuung:

.....
(Unterschrift)

 planungsgruppe
puche

stadtplanung umweltplanung consulting gmbh

187 BP Begründung 2-a.docx

Auftraggeber:

Stadt Elze

Hauptstraße 61

31008 Elze

IMPRESSUM:

Projekt: 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Mühlenfeld II“ mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Südtangente“

Projektnummer: 187 BP Begründung 2-a.docx

Auftraggeber: Stadt Elze
Hauptstraße 61
31008 Elze

Auftragnehmer:  planungsgruppe
puche
stadtplanung umweltplanung consulting gmbh
Häuserstraße 1
37154 Northeim

Mitarbeiter: Dipl.-Ing. Wolfgang Pehle
Dipl.-Ing. Mathias Flörke, M.Sc.
Dipl.-Ing. Anke Horn
Elke Wirthwein

INHALTSVERZEICHNIS

Abbildungsverzeichnis	III
TEIL A: BEGRÜNDUNG	
1 Vorbemerkungen	1
1.1 Rechtsgrundlage	1
1.2 Verfahrensablauf	1
2 Motivation	2
2.1 Planungsanlass und -erfordernis	2
3 Beschreibung des Plangebietes	3
3.1 Geltungsbereich	3
3.2 Bestand	4
3.3 Umfang der Änderung	5
4 Planungsalternativen	5
5 Ziele und Zwecke der Planung	6
6 Voraussichtliche Auswirkungen auf übergeordnete Planungen	6
6.1 Raumordnung	6
6.2 Flächennutzungsplan	7
7 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung	9
7.1 Städtebauliches Konzept	9
7.2 Nutzungen und Nutzungskonflikte	11
7.3 Immissionsschutz	11
7.4 Infrastruktur	11
7.4.1 Verkehr	11
7.4.2 Versorgung	12
7.4.3 Entsorgung	12
8 Festsetzungen	12
8.1 Art der baulichen Nutzung	12
8.2 Maß der baulichen Nutzung	14
8.2.1 Grundflächenzahl	14
8.2.2 Geschossflächenzahl	14
8.2.3 Zahl der Vollgeschosse	14



8.3	Überbaubare Grundstücksflächen	15
8.4	Natur und Landschaft	15
8.5	Gewässerrandstreifen / Eingrünung	15
9	Hinweise	16
9.1	Teilaufhebung Bebauungsplan	16
9.2	Gehölzliste für Gewässerrandstreifen	16
9.3	Gefahrenforschung	17
10	Städtebauliche Werte und Kosten	17
10.1	Städtebauliche Werte	17
10.2	Kosten	17

TEIL B: BEGRÜNDUNG

1	Vorbemerkungen	19
1.1	Rechtsgrundlage	19
1.2	Untersuchungsraum / Methoden	19
2	Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes	19
2.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes	19
2.2	Darstellungen des Bebauungsplanes	20
3	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	20
4	Beschreibung des Vorhabens	20
5	Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen	20
5.1	Fachgesetze	20
5.2	Fachplanungen	21
6	Beschreibung und Bewertung der Umwelt und der zu erwartenden Auswirkungen	22
6.1	Naturraum / Topographie	22
6.2	Geologie / Grundwasser	23
6.3	Böden	23
6.4	Oberflächengewässer	26
6.5	Klima / Lufthygiene	27
6.6	Klimaschutz und Klimafolgenanpassung	27
6.7	Landschaftsbild / Ortsbild	29

6.8	Potenzielle natürliche Vegetation	30
6.9	Biotoptypen / Flora	30
6.10	Artenschutz / Fauna	31
6.11	Schutzgebiete	33
6.12	Schutzgut Mensch	33
6.13	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	34
7	Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes	35
8	Prognose der Umweltentwicklung bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung	35
8.1	Prognose der Umweltentwicklung bei Durchführung der Planung	35
8.2	Prognose der Umweltentwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	36
9	Naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleichsregelung	36
9.1	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen	36
9.2	Rechnerische Bilanzierung	37
9.2.1	Bestand	37
9.2.2	Neuplanung	37
9.2.3	Rechnerische Gegenüberstellung	38
10	Zusätzliche Angaben	39
10.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung / Schwierigkeiten und Kenntnislücken	39
10.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	40
10.3	Allgemeine Hinweise	41
11	Allgemein verständliche Zusammenfassung	42

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Änderungsbereich der betroffenen Bebauungspläne	3
Abbildung 2:	Ansicht des Plangebietes (Blick von Süden Richtung Norden, im Hintergrund die Siedlungslage von Elze; Eigene Aufnahme, März 2017)	4
Abbildung 3:	Ansicht des östlichen Plangebietsrandes (Blick auf die Saale und den Gewässerrand; Eigene Aufnahme, März 2017)	4
Abbildung 4:	Ausschnitt aus dem Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Hildesheim mit Lage des Plangebietes (ohne Maßstab)	7

Abbildung 5: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Elze mit Kennzeichnung des Plangebietes (ohne Maßstab)	8
Abbildung 6: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 21 "Südtangente" der Stadt Elze aus dem Jahre 1979 (ohne Maßstab)	10
Abbildung 7: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 28 "Mühlenfeld II" der Stadt Elze aus dem Jahr 1980 (ohne Maßstab)	11
Abbildung 8: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan der Stadt Elze (ohne Maßstab)	21
Abbildung 9: Ansicht des Plangebietes aus südlicher Richtung (Eigene Aufnahme, März 2017)	32

TEIL A: BEGRÜNDUNG

1 Vorbemerkungen

1.1 Rechtsgrundlage

Rechtsgrundlage für die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Mühlenfeld II mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Südtangente“ der Stadt Elze ist

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I. S. 1057),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I, 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I. S. 1057).

1.2 Verfahrensablauf

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Elze hat in seiner Sitzung am 16.03.2015 den Aufstellungsbeschluss für die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Mühlenfeld II“ mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Südtangente“, beschlossen.

Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung) in Verbindung mit der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB fand nach Bekanntmachung am __.__.____ vom 10.07.2017 bis 10.08.2017 statt.

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 28.06.2017 gemäß § 4 (1) BauGB bis zum 10.08.2017 beteiligt.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Elze hat in seiner Sitzung am __.__.____ dem Entwurf der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Mühlenfeld II“ mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Südtangente“, einschließlich der Entwurfsbegründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB des Entwurfs der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Mühlenfeld II“ mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Südtangente“ wurde nach Bekanntmachung am __.__.____ vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____ durchgeführt.



Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom __.__.____ gemäß § 4 (2) und § 2 (2) BauGB beteiligt.

Der Rat der Stadt Elze hat in seiner Sitzung am __.__.____ die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Mühlenfeld II“ mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Südtangente“, nach Prüfung der nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB vorgebrachten Anregungen als Satzung beschlossen.

2 Motivation

2.1 Planungsanlass und -erfordernis

Die Stadt Elze beabsichtigt, die Flächen zwischen Albert-Einstein-Straße und Wernher-von-Braun-Straße neu zu ordnen und sie für eine gewerbliche Entwicklung vorzubereiten.

Die Flächen liegen zum Teil im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 21 „Südtangente“ und des Bebauungsplanes Nr. 28 „Mühlenfeld II“.

Der Bebauungsplan Nr. 21 „Südtangente“ wurde im Jahr 1979 aufgestellt. In diesem Plan ist neben Gewerbeflächen auch die Sportfläche des Saalestadions ausgewiesen worden. Hinter dem Saalestadion ist noch weitere Sportfläche ausgewiesen worden, um die Möglichkeit einer Erweiterung zu haben.

Südlich des Bebauungsplanes Nr. 21 ist in den letzten Jahren das Gewerbegebiet Mühlenfeld entstanden, welches durch den im Jahre 1980 aufgestellten Bebauungsplan Nr. 28 „Mühlenfeld II“ planungsrechtlich abgesichert ist. Ein bereits dort ansässiger Gewerbetreibender möchte sein Grundstück erweitern und hat sein Kaufinteresse an dem Gebiet südlich des Saalestadions bekundet. Teilflächen dieses Grundstückes sind jedoch als Sportfläche festgesetzt, sodass eine volle Ausnutzung als Gewerbe- oder Lagerfläche nicht möglich ist.

Der Bebauungsplan Nr. 28 „Mühlenfeld II“ muss dazu nach Norden erweitert werden und gleichzeitig für diesen Teilbereich der Bebauungsplan Nr. 21 „Südtangente“ im südlichen Bereich aufgehoben werden.

In diesem Zusammenhang soll der Grundstücksstreifen an der Saale als Ausgleichsfläche offiziell festgesetzt werden, da sich dieser bereits im Kompensationspool der Stadt Elze befindet und auch im Flächennutzungsplan so dargestellt ist.

Die Stadt hat Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (vgl. § 1 (3) Satz 1 BauGB).

Der Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Mühlenfeld II“ nach Norden stehen die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 21 „Südtangente“ entgegen.

An den Grundzügen der städtebaulichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 28 „Mühlenfeld II“ wird grundsätzlich festgehalten. Die Festsetzungen werden auf den zu überplanenden Bereich übertragen.

3 Beschreibung des Plangebietes

3.1 Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt südlich der Ortslage von Elze, unmittelbar östlich angrenzend befindet sich die Saale. Westlich schließt sich das bestehende Gewerbe- und Industriegebiet und nördlich der Sportplatz an.

Das Plangebiet hat insgesamt eine Größe von ca. 1,58 ha. Es sind teilweise die Flurstücke 10/72, 10/73, 10/74 und 10/75 betroffen.

Maßgeblich ist die zeichnerische Festsetzung im aufzustellenden Bebauungsplan.

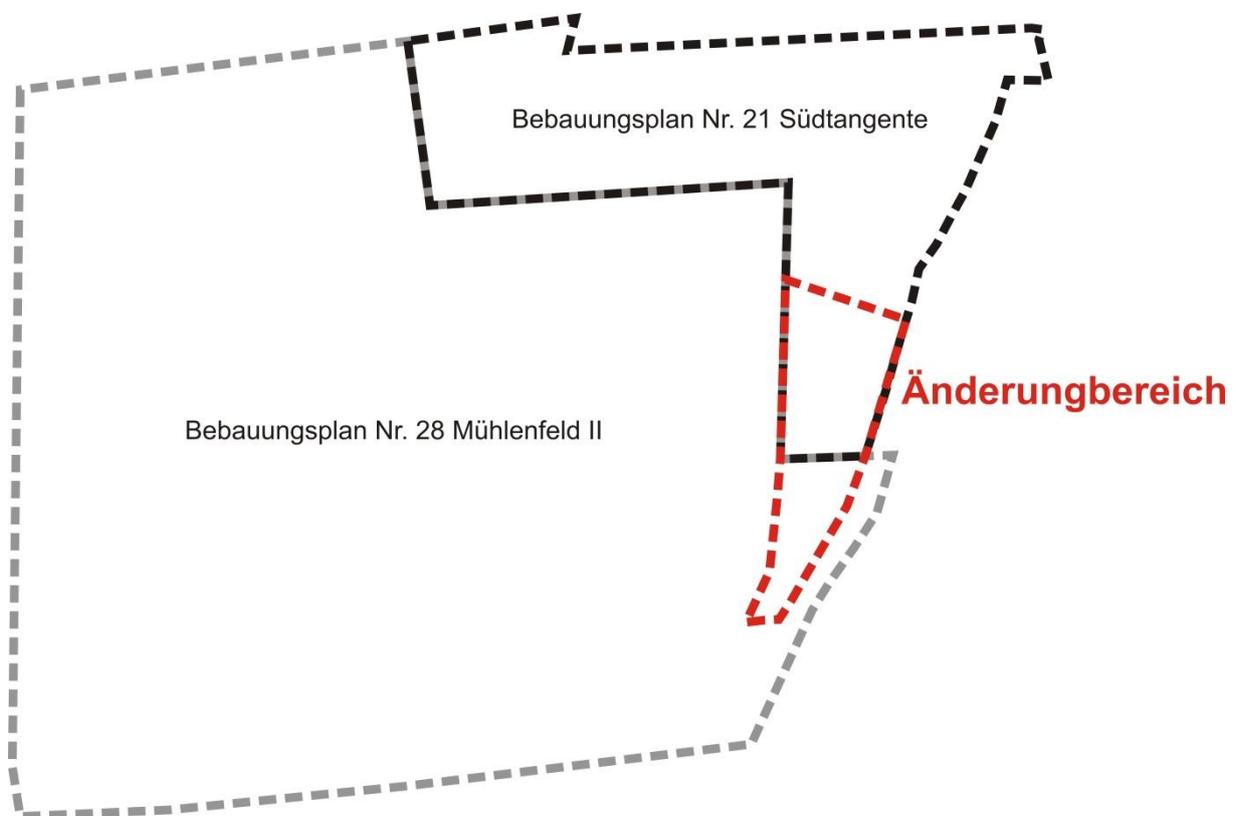


Abbildung 1: Änderungsbereich der betroffenen Bebauungspläne

3.2 Bestand

Das Gebiet wird landwirtschaftlich genutzt, es ist nicht überbaut.

Das Gelände des Plangebietes fällt von Nord-West von ca. 80 m ü. NHN nach Süd-Ost auf ca. 75 m ü. NHN. Es weist damit ein Gefälle von ca. 2,1 % Gefälle auf.



Abbildung 2: Ansicht des Plangebietes (Blick von Süden Richtung Norden, im Hintergrund die Siedlungslage von Elze; Eigene Aufnahme, März 2017)



Abbildung 3: Ansicht des östlichen Plangebietsrandes (Blick auf die Saale und den Gewässerrand; Eigene Aufnahme, März 2017)

3.3 Umfang der Änderung

Es sind die beiden Bebauungspläne Nr. 21 „Südtangente“ und Nr. 28 „Mühlenfeld II“ betroffen.

Inhaltlich werden in der 9. Änderung des Bebauungsplanes die im Ur-Bebauungsplan Nr. 28 „Mühlenfeld II“ festgesetzten städtebaulichen Parameter zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung übernommen und leicht modifiziert (Ausschluss von Nutzungen) sowie die überbaubaren Flächen angepasst und neue Grünstrukturen entlang der Saale festgesetzt. Das Gewerbegebiet und die Grünstrukturen entlang der Saale werden für den Teilbereich des zu überplanenden Bebauungsplanes Nr. 21 „Südtangente“ fortgeführt und neu festgesetzt.

Im Rahmen der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Mühlenfeld II“ wurde seinerzeit ein Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben festgesetzt und die offene Bauweise ersatzlos gestrichen. Diese Änderungen werden für den Geltungsbereich so übernommen.

Inhaltlich bleibt es bei den Festsetzungen eines Gewerbegebietes mit einer Grundflächenzahl von 0,8, einer Geschossflächenzahl von 1,6 und einer maximalen Zweigeschossigkeit der Gebäude.

Für den Änderungsbereich galt bisher die Baunutzungsverordnung von 1977. Hier erfolgt eine Anpassung an die aktuelle Rechtslage. Im Bereich der 9. Änderung ist nun die BauNVO 1990 (geändert 2013) bereits anzuwenden.

Für die Beurteilung von Vorhaben im Geltungsbereich ist nur noch die 9. Änderung des Bebauungsplanes relevant und heranzuziehen.

Inhaltlich werden folgende Änderungen an den Bebauungsplänen durchgeführt:

Bebauungsplan Nr. 21 „Südtangente“

- Überplanung der festgesetzten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz in Teilbereichen zugunsten eines Gewerbegebietes mit überbaubaren Flächen und Ausgleichsflächen zur Entwicklung eines Gewässerrandstreifens entlang der Saale und Gewerbegebietseingrünungen.

Bebauungsplan Nr. 28 „Mühlenfeld II“

- Rücknahme von Flächen des Gewerbegebietes entlang der Saale in Teilbereichen zugunsten von Ausgleichsflächen zur Entwicklung eines Gewässerrandstreifens und damit einhergehend eine Anpassung der überbaubaren Flächen im Gewerbegebiet

4 Planungsalternativen

Planungsalternativen beschränken sich auf die Durchführung und die Nichtdurchführung der Planung. Wird keine Planung durchgeführt, so können die obsolet gewordenen Grünflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 21 nicht durch bauliche Nutzungen überbaut werden, da die festgesetzte Grünfläche des Urbebauungsplanes entgegensteht. Da diese Flächen für eine Sportnutzung nicht mehr benötigt werden, besteht die Möglichkeit diese



zugunsten eines Gewerbegebietes auszuweisen und der Nachfrage nach Bauland gerecht zu werden. Planungsalternativen sind in der Konsequenz nicht gegeben.

5 Ziele und Zwecke der Planung

- Eine insgesamt ca. 1,58 ha große Fläche im Geltungsbereich der Bebauungspläne Nr. 21 und Nr. 28 soll für eine gewerbliche Nutzung strukturiert werden bzw. weiterhin dauerhaft zur Verfügung stehen sowie in Teilbereichen zur Entwicklung eines Gewässerrandstreifens/Eingrünung als Ausgleichsfläche umgeplant werden. Bislang sind die Flächen landwirtschaftlich genutzt und in den betroffenen Bebauungsplänen als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz sowie als Gewerbegebiet festgesetzt.
- Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 mit gleichzeitiger Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 21 soll zur planungsrechtlichen Sicherung und zur Umsetzung der gewerblichen Bauvorhaben aufgestellt werden.
- Die Energie-, Wasser- und Telekommunikationsversorgung sowie die verkehrliche Erschließung ist über die Albert-Einstein-Straße sichergestellt.
- Die Belange von Boden, Natur und Landschaft werden im Rahmen einer Umweltprüfung gewürdigt. Es ist beabsichtigt, plangebietsintern den Ausgleich für die Eingriffe herzustellen. Dies wird sich in erster Linie auf die Plangebietsränder des Plangebietes konzentrieren.
- Ein angemessener Abstand zum Gewässer Saale soll mit entsprechenden Maßnahmen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft eingehalten werden und als Ausgleichsfläche offiziell festgesetzt werden, da sich dieser bereits im Kompensationspool der Stadt Elze befindet und auch im Flächennutzungsplan so dargestellt ist.

6 Voraussichtliche Auswirkungen auf übergeordnete Planungen

6.1 Raumordnung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele des Landes-Raumordnungsprogramms Niedersachsen 2010 (LROP) werden in dem Regionalen Raumordnungsplan des Landkreises Hildesheim aufgegriffen und durch eigene, gebietsspezifische Planungsziele konkretisiert. Das Regionale Raumordnungsprogramm wurde im März 2016 vom Kreistag als Satzung beschlossen.



Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Hildesheim 2016 (RROP)

Die Darstellungen des regionalen Raumordnungsprogrammes lassen keine Konflikte zwischen den beabsichtigten Entwicklungen und den Darstellungen erkennen.

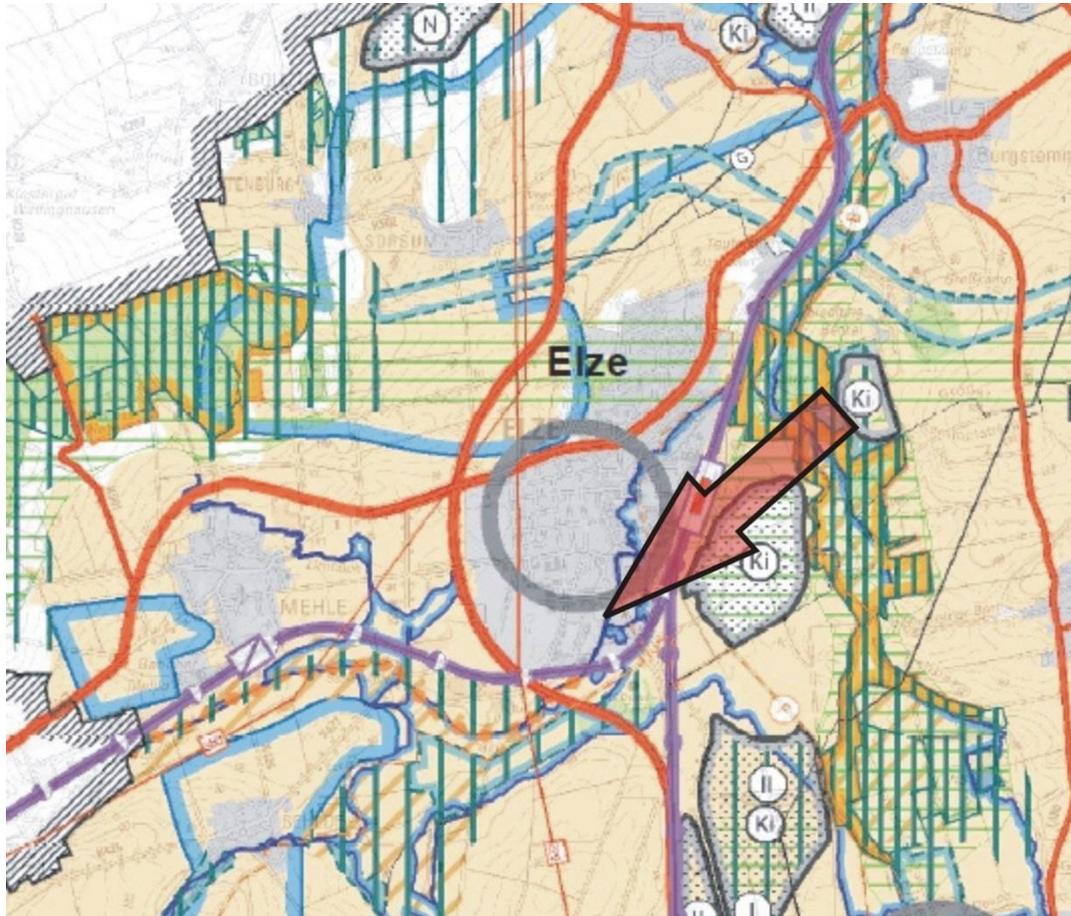


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Hildesheim mit Lage des Plangebietes (ohne Maßstab)

6.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Elze ist das Plangebiet zum größten Teil als öffentliche Grünfläche und die Randbereiche der Saale als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt. Entsprechend der im Flächennutzungsplan dargestellten Maßnahmenfläche soll im Bebauungsplan diese als Festsetzung konkretisiert werden. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich der öffentlichen Grünfläche mit dem Ziel eine gewerbliche Baufläche darzustellen, wird aufgrund der Geringfügigkeit im Rahmen einer zukünftigen Änderung angepasst.

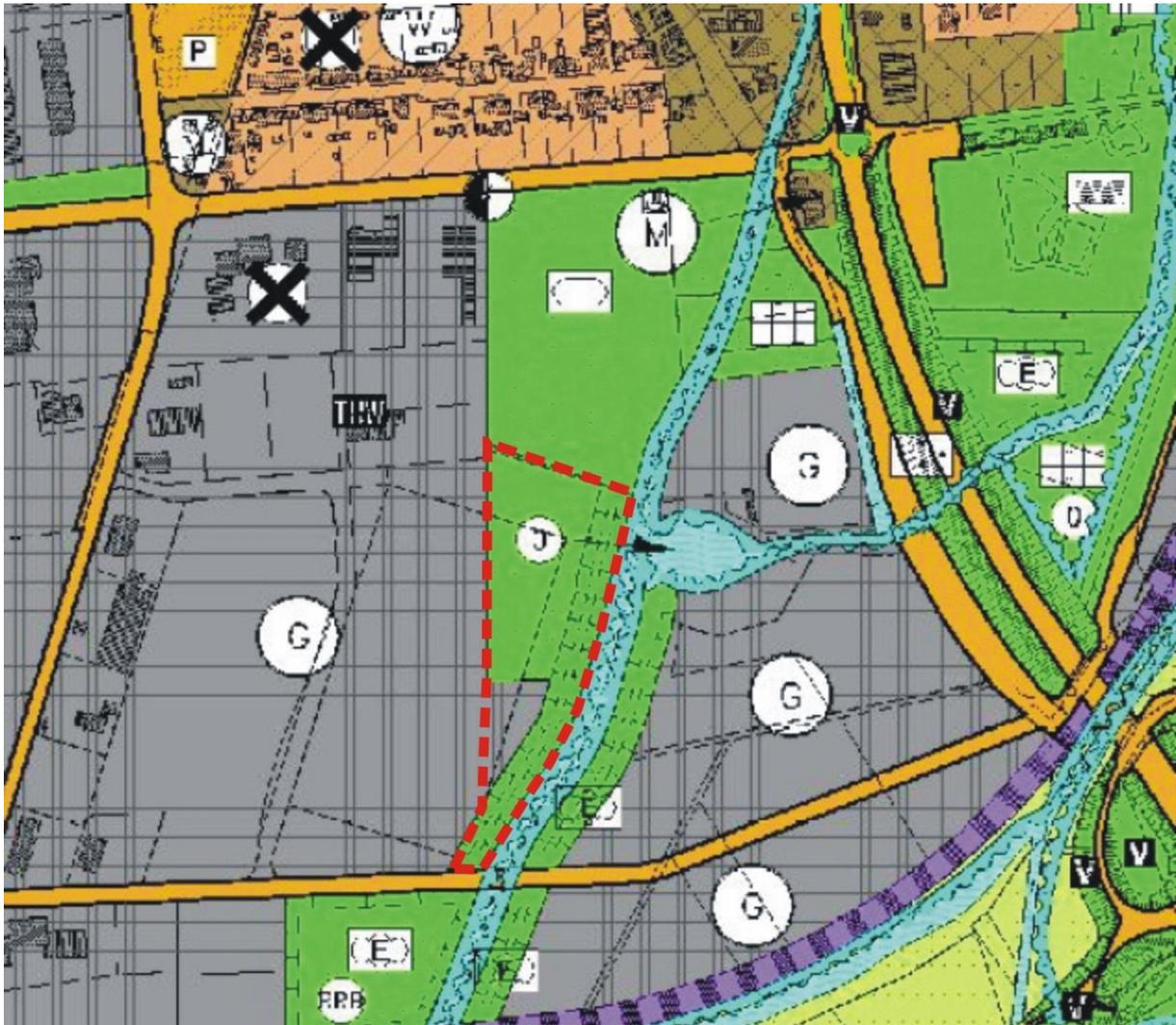


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Elze mit Kennzeichnung des Plangebietes (ohne Maßstab)

7 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung

7.1 Städtebauliches Konzept

Das ursprüngliche städtebauliche Konzept wird für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 28 „Mühlenfeld II“ der Stadt Elze modifiziert. Der Ur-Bebauungsplan sieht ein Gewerbegebiet mit überbaubaren Flächen vor, die weit bis an die Saale reichen. Entlang der Saale soll nun ein Gewässerrandstreifen entwickelt werden und die überbaubaren Flächen sollen entsprechend vom Gewässer abgerückt werden. Die städtebaulichen Parameter zum Maß der baulichen Nutzung werden unverändert übernommen. Für den Bereich des neu anzulegenden Gewässerrandstreifens fallen Gewerbeflächen weg. Die Verschiebung der Baugrenzen und die Platzierung eines Gewässerrandstreifens haben jedoch keine negativen Auswirkungen auf das ursprüngliche städtebauliche Konzept.

Im Bereich der Teilplanaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Südtangente“ der Stadt Elze wird das ursprüngliche städtebauliche Ziel zur Entwicklung einer Sportstätte nicht weiter verfolgt. Die Festsetzungen zur gewerblichen Nutzung und zum Gewässerrandstreifen werden auf den zu überplanenden Bereich übertragen, so dass die Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz aufgegeben wird. Die Entwicklung einer Sportstätte kann so nicht mehr umgesetzt werden und soll zugunsten von Gewerbeflächen weichen. Negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten, da die Bauleitplanung an die Zielvorstellung der Stadt angepasst ist und die Sportfläche für eine weitere Nutzung in sportlicher Hinsicht als obsolet angesehen wird.

Bisher galt für das Plangebiet die BauNVO 1977. Dies wird an die aktuelle Rechtsgrundlage der Baunutzungsverordnung 1990 (geändert 2013) angepasst. Dies hat Auswirkungen auf die Grund- und Geschossflächenzahl.

Mit der BauNVO 1977 galt bei der Berechnung der Grundflächenzahl eine unbegrenzte Überschreitungsmöglichkeit für Nebenanlagen sowie für Garagen und Stellplätze. Insofern erfolgt nun eine Begrenzung der überbaubaren Flächen.

Bei der Geschossflächenermittlung gilt auch Abweichendes in Bezug auf die alte Rechtsgrundlage von 1977. Bisher waren bei der Ermittlung der Geschossfläche auch Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich, der zu ihnen gehörenden Treppenträumen mitzurechnen. Mit der Überführung der GFZ in die BauNVO 1990 (geändert 2013) sind diese Flächen zukünftig nicht mehr mit zurechnen, was im Grundsatz einer Erhöhung der zulässigen Geschossfläche entspricht.



Abbildung 6: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 21 "Südtangente" der Stadt Elze aus dem Jahre 1979 (ohne Maßstab)

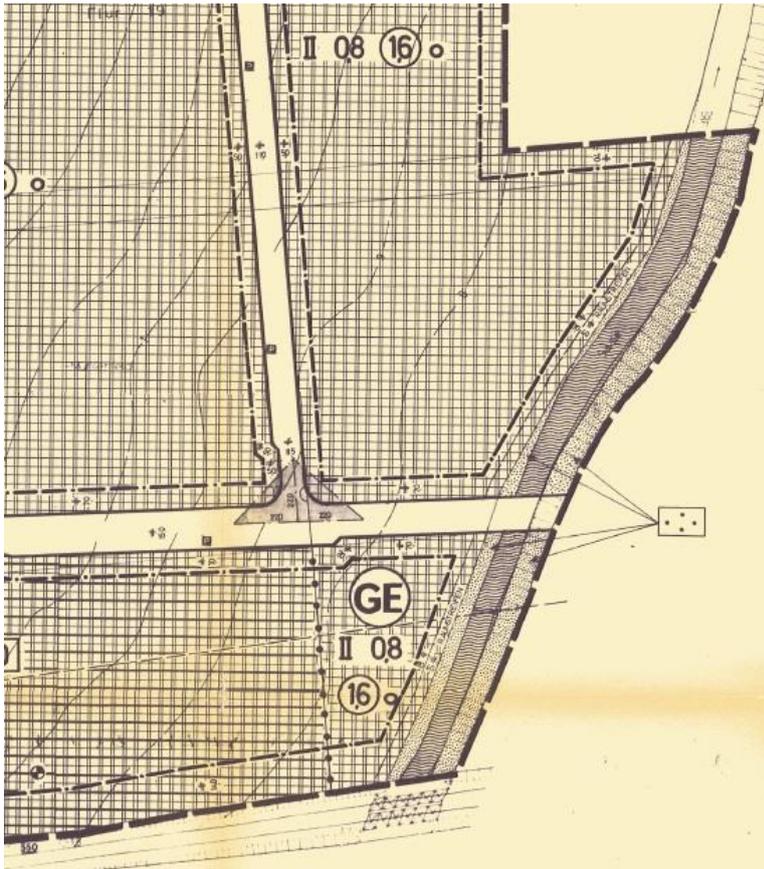


Abbildung 7: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 28 "Mühlenfeld II" der Stadt Elze aus dem Jahr 1980 (ohne Maßstab)

7.2 Nutzungen und Nutzungskonflikte

7.3 Immissionsschutz

Probleme des Immissionsschutzes treten nicht auf und sind nicht zu erwarten. Das Plangebiet hat zur nächsten Wohnbebauung im Norden einen ausreichenden Abstand, zumal sich schon gewerbliche Bauflächen des bestehenden Gewerbegebietes näher an der Wohnbebauung befinden.

7.4 Infrastruktur

7.4.1 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung ist bereits über den Urbebauungsplan Nr. 28 „Mühlenfeld II“ gesichert. Das Gebiet ist durch ein Ringsystem und 11,0 m breite Straßen erschlossen. Die neuen Bauflächen können an das vorhandene Straßensystem angebunden und erreicht werden. Neue Straßenverkehrsflächen weist die Änderung des Bebauungsplanes nicht aus. Es

wird zunächst davon ausgegangen, dass keine negativen Auswirkungen auf den Straßenraum zu erwarten sind.

7.4.2 Versorgung

Das Gebiet des Urbebauungsplanes ist durch einen Anschluss an örtliche Wasserversorgung mit Brauch-, Trink-, und Löschwasser versorgt.

Die Elektrizität wird durch die Überlandwerk Leinetal GmbH sichergestellt. Im Änderungsbereich sind noch keine Leitungen vorhanden.

7.4.3 Entsorgung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser ist durch Anschluss an das örtliche Kanalnetz sichergestellt. Es wird davon ausgegangen dass durch die neuen gewerblichen Bauflächen keine Kapazitätsprobleme entstehen.

Die Oberflächenentwässerung ist durch ein gesondertes Kanalnetz sichergestellt. Durch die angrenzende Saale wird das Oberflächenwasser durch ein bereits bestehendes vorgeschaltetes Regenrückhaltebecken eingeleitet. Das Regenrückhaltebecken hat Kapazitäten, die Oberflächenentwässerung aufzunehmen. Es wird davon ausgegangen, dass es zu keiner Verschärfung der Abflusssituation durch die neuen gewerblichen Bauflächen kommen wird.

Die Müllabfuhr wird durch den Landkreis Hildesheim sichergestellt.

8 Festsetzungen

Die Festsetzung zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung werden vom Bebauungsplan Nr. 28 „Mühlenfeld II“ der Stadt Elze übernommen und ein Gewässerrandstreifen neu festgesetzt. Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzungen werden jedoch einzelne Nutzungen aus dem Nutzungskanon des § 8 BauNVO ausgeschlossen, die nicht mit dem Charakter des Gewerbegebietes harmonieren.

8.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Es gelten entsprechend für das Gebiet die in § 8 (2) BauNVO allgemein zulässige Nutzungen. Es werden jedoch auch Nutzungen ausgeschlossen, die bereits im Rahmen der 6. Änderung des Bebauungsplanes ausgeschlossen wurden. Zudem Festsetzungen die ausnahmsweise nach § 8 (3) BauNVO zulässig wären, jedoch auf Grund ihrer städtebaulichen Dominanz und des Charakters nicht in das Baugebiet passen.

Allgemein zulässig sind

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind

Die Zulässigkeit der Ausnahmen liegt im Ermessen der Baugenehmigungsbehörde. Die allgemeine Zweckbestimmung des Wohngebietes muss gewahrt bleiben.

Unzulässige Nutzungen

Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten

Warensortimenten nicht zulässig. Lediglich der Verkauf von Waren aus der eigenen Produktion oder Einzelhandelsflächen, wenn diese mit einem Handwerks- oder Produktionsbetrieb verbunden sind und die Verkaufsfläche nicht 30 % der betrieblichen Geschossfläche übersteigt, sind zulässig.

Als innenstadtrelevante Waren gelten folgende Sortimente:

- Textil / Bekleidung (gesamtes Textilsortiment)
- Schuhe (außer Arbeitsschuhe)
- Uhren / Schmuck
- Photo / Optik
- Drogerie- und Parfümerieartikel Arzneimittel, Geschenkartikel, Accessoires,
- braune und weiße Ware (Unterhaltungselektronik, Tonträger, Computer,
- Elektrogroßgeräte)
- kunstgewerbliche Artikel
- Haushaltswaren / Wohnbedarf
- Spielwaren
- Schreibwaren, Büroartikel, Bücher (nicht Büromöbel)
- Sportartikel, Fahrräder, Jagdartikel
- Lampen, Leuchten.

Folgende Nutzungen sind auch ausnahmsweise nicht zulässig:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten.



8.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

8.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Baugrundstücksfläche von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Die Grundflächenzahl wird im Gewerbegebiet auf 0,8 festgesetzt. Es dürfen demnach bis zu 80 % der Baugrundstücksfläche überbaut werden.

Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt.

Bei der Ermittlung der Grundfläche ist nicht nur die eigentliche Gebäudegrundfläche maßgebend, sondern es müssen auch die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
- und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, hinzugerechnet werden.

8.2.2 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 (3) BauNVO zulässig sind. Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Geschosse, die im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung keine Vollgeschosse sind, bleiben bei der Berechnung unberücksichtigt.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird im Gewerbegebiet auf 1,6 festgesetzt. Damit bleibt der Bebauungsplan deutlich hinter der in § 17 BauNVO genannten Obergrenze von 2,4 für Gewerbegebiete deutlich zurück.

Die Festsetzung ist als Höchstmaß getroffen. Es darf also weniger Geschossfläche errichtet werden. Eine Überschreitung ist aber nicht möglich.

8.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Es sind zwei Vollgeschosse im Gewerbegebiet als Höchstmaß zulässig. Die Definition eines Vollgeschosses richtet sich nach § 2 (6) und (7) der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) ab.



8.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen neu arrondiert und festgesetzt. Innerhalb der Baugrenzen können die Gebäude frei angeordnet werden.

Garagen, Carports und Nebenanlagen sind grundsätzlich innerhalb des Baugrundstücks anzuordnen. Sie müssen allerdings nicht innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Diese Anlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Es sollte zu angrenzenden öffentlichen Straßen zur Wahrung des Straßenraumprofils jedoch ein Abstand von 1,5 m eingehalten werden.

8.4 Natur und Landschaft

8.5 Gewässerrandstreifen / Eingrünung

Maßnahme

Auf der mit M gekennzeichneten Fläche ist ein Gewässerrandstreifen bzw. eine Eingrünung des Gewerbegebietes zu entwickeln durch:

- Entnahme der Fläche aus der Nutzung als Weide bzw. sonstige landwirtschaftliche Nutzung,
- Pflanzung von mind. 1 standortgerechten, heimischen Laubbaum 1. oder 2. Ordnung als Hochstamm, StU 12 - 14 cm und mind. 10 standortgerechten, heimischen Sträuchern, 3 x v., m. B., 100 - 125 cm pro angefangene 200 qm,
- Vorhandene Gehölze können auf diese Regelung angerechnet werden,
- dauerhafte Pflege und Erhaltung bzw. Ersatz verlustig gegangener Gehölze,
- Ablauf der natürlichen Sukzession auf den verbleibenden Restflächen bis zum Erreichen des anvisierten Entwicklungsziels halbruderale Gras- und Staudenflur,
- danach sporadische Mahd zur Vermeidung einer Komplettverbuschung.

Ziele und Begründung

Die bisherige Weidenutzung reicht bis unmittelbar an den Gewässerrand heran. Um eine naturnahe Gewässerentwicklung zu unterstützen und einen Puffer zum angrenzenden Gewerbegebiet zu erreichen, soll ein ca. 20 m breiter Gewässerrandstreifen entwickelt werden.

Hierfür wird diese Fläche vollständig aus der landwirtschaftlichen Nutzung genommen und der natürlichen Sukzession überlassen.

Der Uferstreifen dient dem Schutz und der ungehinderten natürlichen Entwicklung des Baches. Er schützt nicht nur vor Boden-, Nährstoff- und Schadstoffeinträgen aus den angrenzenden Flächen, sondern verschafft dem Gewässer den notwendigen seitlichen Entwicklungsspielraum. Es entsteht eine Pufferzone zwischen Bach und anschließender gewerblicher Nutzung.



Langfristig wird die natürliche Gewässerdynamik, d.h. die natürliche Laufkrümmung und Breitenerosion des Baches reaktiviert. Durch die Nutzungsaufgabe ist die Entwicklung von naturnahen Bach- und Auebiotopen mit einer großen Vielfalt an Tier- und Pflanzenarten möglich. Ein typischer Ufersaumwald aus Erlen-Eschen-Feuchtwald kann sich entwickeln.

Im nördlichen Bereich zwischen Kampfbahn und Gewerbegebiet dient die Maßnahme als Puffer und Erweiterung des Gewässerrandstreifens.

Durch die Maßnahme wird zum Ausgleich der erheblichen Beeinträchtigungen des Bodenpotentials durch die Bereitstellung von Flächen zur ungestörten Bodenentwicklung beigetragen. Da es innerhalb der Maßnahmenfläche außer zu Pflegeeinsätzen nicht zu Beanspruchungen des Bodens kommt, ist grundsätzlich eine natürliche Bodenentwicklung möglich. Die Anpflanzung von Gehölzen bewirkt eine Filterung von Luftschadstoffen und eine Durchwurzelung der Bodenprofile, was zur Bodenauflockerung führt. Insgesamt werden die Bodendurchlüftung und der Bodenwasserhaushalt positiv beeinflusst.

Durch die Gehölzpflanzungen erfolgt eine Bereicherung und Gliederung des Landschaftsbildes durch die Entstehung des charakteristischen natürlichen Landschaftselementes Bachaue. Daneben tragen die Gehölze als Sauerstoffproduzenten und Kohlendioxidverwerter zur Aufwertung der kleinklimatischen Situation bei.

In der Gesamtheit betrachtet hat die Maßnahme positive Auswirkungen auf alle Naturraumpotenziale.

Es soll eine Offenlandstruktur mit einzelnen Bäumen und Strauchgruppen entwickelt werden. Die Fläche kann abgesehen von einer gewissen Entwicklungspflege weitgehend sich selbst überlassen werden und muss sporadisch so gepflegt werden, so dass eine Komplettverbuschung vermieden wird.

9 Hinweise

9.1 Teilaufhebung Bebauungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 21 „Südtangente“ der Stadt Elze wird in dem gekennzeichneten Teilbereich aufgehoben. Für diesen Teilbereich gelten fortan die Festsetzungen der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Mühlenfeld II“ der Stadt Elze.

9.2 Gehölzliste für Gewässerrandstreifen

Es sollte überwiegend auf folgende Arten zurückgegriffen werden. Sie entsprechen den typischen Pflanzensammensetzungen von Bach-Erlen-Eschen-Wäldern.

Vorherrschende Baumarten:

Gewöhnliche Esche (*Fraxinus excelsior*)

Schwarzerle (*Alnus glutinosa*)

Flatterulme (*Ulmus laevis*)



Weitere Baumarten:

Stieleiche (*Quercus robur*)
 Hainbuche (*Carpinus betulus*)
 Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
 Bruch-Weide (*Salix fragilis*)

Straucharten:

Gewöhnliche Traubenkirsche (*Prunus padus*)
 Gewöhnliches Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
 Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*)
 Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
 Gewöhnliche Haselnuß (*Corylus avellana*)

9.3 Gefahrenforschung

Gemäß Stellungnahme des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (LGLN Regionaldirektion Hameln, Hannover) kann nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorliegt. Maßnahmen der Gefahrenforschung, wie z.B. Auswertung alliierter Krieglufbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition, können im Vorfeld von Baumaßnahmen beim Kampfmittelbeseitigungsdienst (LGLN Regionaldirektion Hameln, Hannover) beauftragt werden. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst der zentralen Polizeidirektion zu benachrichtigen.

10 Städtebauliche Werte und Kosten

10.1 Städtebauliche Werte

Geltungsbereich	Ca. 15.873 m ²
davon	
Gewerbegebiet	Ca. 7.186 m ²
Ausgleichfläche	Ca. 8.687 m ²

10.2 Kosten

Kosten entstehen durch die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Mühlenfeld II“ mit Teilplanaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Südtangente“ für die öffentliche Hand nicht. Es werden keine öffentlichen Erschließungsmaßnahmen durch die Bebauungsplanän-



derungen ausgelöst. Der Stadt Elze entstehen keine Kosten, die über die allgemeinen Verwaltungskosten hinausgehen.

Elze, den __. __. ____

Stadt Elze

Der Bürgermeister

(Pfeiffer)



TEIL B: UMWELTBERICHT

1 Vorbemerkungen

1.1 Rechtsgrundlage

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches vom 20.07.2004 wird die Umweltprüfung in das Bauleitplanverfahren integriert. Für das Vorhaben besteht eine Umweltprüfungspflicht. In der Umweltprüfung werden alle umweltbezogenen Verfahren und Belange gebündelt.

Gemäß § 2a BauGB ist für den Bebauungsplan entsprechend dem Stand des Verfahrens ein Umweltbericht beizufügen. Im Umweltbericht sind die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

1.2 Untersuchungsraum / Methoden

Der Untersuchungsraum der Umweltprüfung geht über die Abgrenzungen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes hinaus, um auch angrenzende Strukturen, Zusammenhänge und ökologische Vernetzungen in die Planung aufnehmen zu können.

In Abhängigkeit der verschiedenen Potenziale wurde der Untersuchungsraum variabel gewählt.

2 Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

2.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Ziel des Bebauungsplanes ist es, eine gewerbliche Entwicklung zwischen der Albert-Einstein-Straße und der Wernher-von-Braun-Straße vorzubereiten.

Das Plangebiet wird von den Bebauungsplänen Nr. 21 „Südtangente“ sowie Nr. 28 „Mühlenfeld II“ überdeckt. Im nördlichen Bereich sind Sportflächen ausgewiesen, die in gewerbliche Flächen umgewidmet werden sollen. Daher soll der Bebauungsplan Nr. 28 „Mühlenfeld II“ nach Norden erweitert und der Bebauungsplan Nr. 21 „Südtangente“ in diesem Bereich aufgehoben werden.

Ein breiter Streifen am Ufer der Saale soll als Ausgleichsfläche festgesetzt werden.



2.2 Darstellungen des Bebauungsplanes

Folgende Festsetzungen des Bebauungsplanes sind für den Umweltbericht von Bedeutung:

- Festsetzung von Gewerbegebietsflächen mit einer GRZ von 0,8
- Festsetzung von Ausgleichsflächen zur Entwicklung eines Gewässerrandstreifens und Gewerbegebietseingrünungen

Eine Beschreibung und Begründung der Festsetzungen ist bereits in Teil A der Begründung erfolgt.

3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Angaben zu anderweitigen Planungsmöglichkeiten sowie zur Bewertung und Analyse alternativer Standorte sind bereits in Teil A ausführlich behandelt.

4 Beschreibung des Vorhabens

Eine umfassende Beschreibung des Vorhabens hinsichtlich Konzeption und Flächenaufteilung ist bereits in Teil A enthalten, so dass in diesem Zusammenhang darauf verwiesen wird.

5 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen

5.1 Fachgesetze

Für die Planung muss die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BNatSchG beachtet werden. Darauf wird im Bebauungsplan mit entsprechenden Festsetzungen und im Umweltbericht mit einer entsprechenden Ausarbeitung der Eingriffsregelung reagiert.

Des Weiteren sind Gesetze wie Baugesetzbuch, Bundesimmissionsschutzgesetz, Bodenschutzgesetz, Wasserhaushaltsgesetz u.a. zu berücksichtigen. Je nach Fragestellung und Konfliktfeld kann eine Berücksichtigung weiterer Gesetze erforderlich werden.

Die Fachgesetze werden in der Ausarbeitung des Umweltberichtes berücksichtigt.

5.2 Fachplanungen

Landschaftsplan Elze

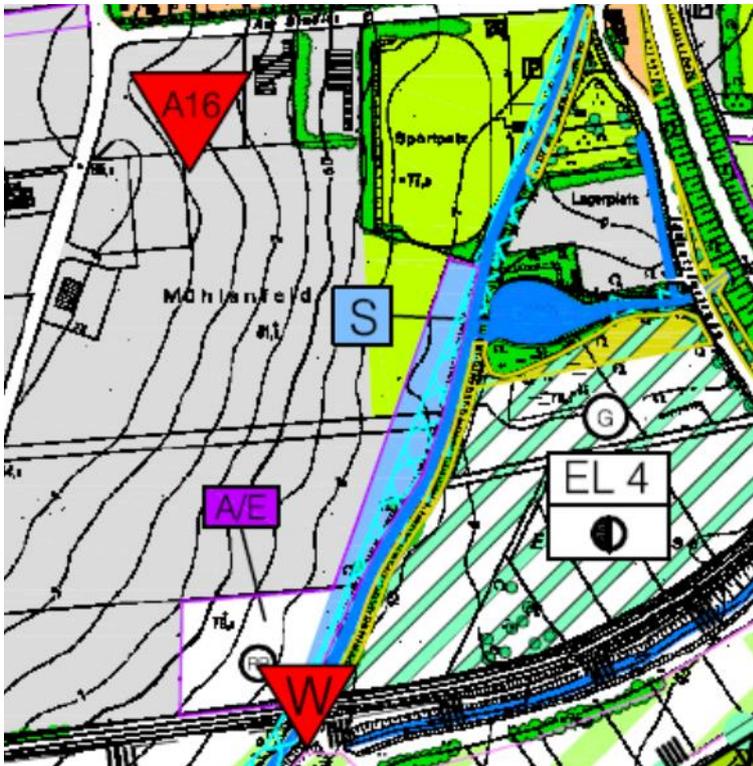


Abbildung 8: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan der Stadt Elze (ohne Maßstab)

Im Landschaftsplan der Stadt Elze ist entlang der Saale ein aufgeweiteter Gewässerrandstreifen dargestellt (hellblau), der außerdem als Ausgleichs- und Ersatzfläche dient. Ein Teilbereich davon (hellblaue Schraffur) ist als Bereich mit besonderer Funktion hinsichtlich des Hochwasserabflusses bzw. Überschwemmungsgebiet der Saale gekennzeichnet. Die neon-gelbe Darstellung kennzeichnet Grünanlagen des Siedlungsbereiches und die graue Darstellung gewerbliche Bauflächen.

Die vorliegende Planung berücksichtigt die Darstellungen des Landschaftsplanes. Lediglich ein Teilbereich der als Grünanlage dargestellten Fläche wird als gewerbliche Fläche umgewidmet.

Konflikte hinsichtlich der Darstellungen des Landschaftsplanes bestehen nicht.

Flächennutzungsplan Elze

Es wird auf Kap. 6.2 der Begründung Teil A verwiesen.

Landschaftsrahmenplan Landkreis Hildesheim

Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Hildesheim von (1992) sind für das Plangebiet keine besonderen Darstellungen getroffen oder Maßnahmen beschrieben worden. Konflikte mit den Zielen des Landschaftsrahmenplanes werden durch die Planung nicht hervorgerufen.

Regionales Raumordnungsprogramm (2010)

Es wird auf Kap. 6.1 der Begründung Teil A verwiesen.

6 Beschreibung und Bewertung der Umwelt und der zu erwartenden Auswirkungen

Zur Beschreibung und Bewertung der Naturraumpotenziale werden die Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne zugrunde gelegt. Hinsichtlich des Artenschutzes wird der tatsächliche Bestand zugrunde gelegt.

Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen der Planung auf die Belange von Natur und Landschaft dienen die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes.

6.1 Naturraum / Topographie

Bestand	Bewertung	Auswirkungen	Erheblichkeit	Kompensation
Kalenberger Lößbörde geringe Reliefe- nergie ca. 77-78 müNN	charakteristisch ausgeprägt keine Vorbelas- tung	Gesamtcharakte- ristik des Raumes bleibt erhalten	keine	nicht erforderlich

Erläuterungen / Umweltfolgenabschätzung:

Das Plangebiet liegt südlich von Elze entlang an der Saale. Die begrenzte Größe des Plangebietes, seine Lage und die bereits bestehende Nutzung führen dazu, dass keine Auswirkungen zu erwarten sind.

6.2 Geologie / Grundwasser

Bestand	Bewertung	Auswirkungen	Erheblichkeit	Kompensation
Flussablagerungen des Holozän, Ton, Schluff, Sand, Kies Geringe bis mittlere Grundwasserneubildungsrate mit 101-150 mm/a mittleres Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung	natürliche Ausprägung der geologischen Verhältnisse keine Wasserschutzgebiete oder Trinkwassergewinnungsgebiete betroffen	die geologische Ausgangssituation kann erhalten bleiben	keine	nicht erforderlich

Erläuterungen / Umweltfolgenabschätzung:

Erhebliche Auswirkungen auf die geologische Situation sind aufgrund der Kleinflächigkeit des Plangebietes nicht zu erwarten. Erhebliche Auswirkungen auf die Grundwassersituation sind aufgrund der hydrogeologischen Verhältnisse nicht zu erwarten. Das Maß der Versiegelung ist räumlich begrenzt, so dass eine Beeinflussung der allgemeinen Grundwasserneubildung nicht zu erwarten ist.

6.3 Böden

Bestand	Bewertung	Auswirkungen	Erheblichkeit	Kompensation
Natürlicherweise Parabraunerde (vgl. LBEG-Niedersachsen) keine Hinweise auf Altablagerungen	entsprechend rechtsgültigem Bebauungsplänen bereits gewerbliche Flächen und Sportfreiflächen erlaubt Vorbelastung der Böden durch bereits zulässige gewerbliche Nutzung mit entsprechender Versiegelung das standortbezogene ackerbauliche Ertragspotenzial ist als äußerst hoch einzustufen	Teilweise zusätzlicher Bodenverlust durch Versiegelung Hier Einschränkung der versickerungsrate Verlust und Einschränkung der Bodenfunktionen Verlust von Böden als Ertragspotenzial andererseits Aufwertung durch breiten Uferrandstreifen, wo natürliche Bodenfunktionen möglich sind und Abstand zwischen Gewerbegebiet und Gewässer	erhebliche Auswirkungen auf das Bodenpotential durch Versiegelung es geht Boden mit äußerst hoher landwirtschaftlicher Ertragsstufung dauerhaft verloren	eine Kompensation des Bodenpotenzials ist erforderlich eine genaue Ermittlung des erforderlichen Kompensationsbedarfs erfolgt in der Eingriffsregung in Kap. 9



		eingehalten wird		
--	--	------------------	--	--

Erläuterungen / Umweltfolgenabschätzung:

Im niedersächsischen Kartenserver des LBEG (Niedersächsisches Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie) sind folgende Darstellungen und Bewertungen des Bodens im Plangebiet aufgeführt:¹

Standortbezogenes ackerbauliches Standortpotenzial

äußerst hoch

Suchräume für schutzwürdige Bodentypen

Böden mit hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit

Böden mit einem im landesweiten Vergleich hohen bis äußerst hohen Ertragspotenzial (Stufen 5-7).

Bodenschätzungskarte

Im östlichen Bereich entlang der Saale:

Klassenzeichen: L2AI

Boden- und Ackerzahl: 85, 88

Im westlichen Bereich:

Klassenzeichen: L2Lo

Boden- und Ackerzahl: 88, 88

Für den Landkreis Hildesheim liegt eine zusammenfassende Bodenfunktionsbewertung vor, welche auf der Grundlage der landesweit empfohlenen Vorgehensweise (LBEG, Geobericht 26) erstellt worden ist. Diese ist Bestandteil des Regionalen Raumordnungsprogramms des Landkreises Hildesheim, das mit der Veröffentlichung der Genehmigung am 02.11.2016 im Amtsblatt in Kraft getreten ist.

Demnach weisen die Böden im Planbereich eine regional hohe Schutzwürdigkeit auf (Stufe 4 von 5).

Insbesondere bei Erdbaumaßnahmen kommt es zu erheblichen Beeinträchtigungen der physikalischen Eigenschaften der betroffenen Böden (insbesondere Verdichtungen). Hiermit sind weitreichende Auswirkungen auf die Ausprägung der Böden, deren Leistungsfähigkeit und das Pflanzenwachstum verbunden (v.a. Störung der natürlichen Schichtungen, des Bodengefüges und letztlich des Wasser- und Nährstoffhaushaltes), die begrenzt werden können. Hierzu ist eine Bodenkundliche Baubegleitung erforderlich.

Hinsichtlich der Bodenfunktionen sind folgende Auswirkungen zu erwarten:

¹ <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/?TH=BGL500>

Boden als Ertragspotenzial

Entsprechend der bestehenden Bebauungspläne wird das Plangebiet derzeit nicht mehr ackerbaulich genutzt. Somit entfällt kein landwirtschaftliches Ertragspotenzial.

Boden als Lebensraum für Tiere und Pflanzen / Bodenorganismen

In den überbaubaren Bereichen geht Lebensraum für Bodenorganismen verloren. Im Bereich der Maßnahmenfläche wird im Gegenzug der Lebensraum gesichert bzw. aufgewertet.

Bestandteil des Naturhaushaltes (Bodenwasserhaushalt, Speichermedium...)

In den überbaubaren Bereichen geht diese Funktion vollständig verloren. Im Bereich der Maßnahmenfläche werden diese Bodenfunktionen stattfinden können.

Schutzfunktionen (Pufferung, Filterung...)

In den überbaubaren Bereichen geht diese Funktion verloren. Im Bereich der Maßnahmenfläche werden diese Bodenfunktionen stattfinden können.

Archiv von Natur- und Kulturgeschichte

In unmittelbarer Nachbarschaft des Plangebietes liegen bereits mehrere Fundstellen von archäologisch relevanten Bodenfunden vor, so dass auch im Plangebiet mit derartigen Funden/Befunden zu rechnen ist bzw. diese nicht ausgeschlossen werden können.

Daher ergibt sich, dass sämtliche Erdingriffe einer harten archäologischen Prospektion unterliegen. Das Benehmen gem. § 20 Abs. 2 NDSchG mit dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege ist hergestellt.

Zusammenfassend muss davon ausgegangen werden, dass die Beeinträchtigungen des Bodenpotenzials in erster Linie auf Versiegelungen zurückzuführen sind. Sie beschränken sich auf die überbaubaren Flächen und sind dort auch nicht wieder herstellbar. Durch die anvisierten Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich werden die Auswirkungen auf das Bodenpotenzial gewürdigt.

6.4 Oberflächengewässer

Bestand	Bewertung	Auswirkungen	Erheblichkeit	Kompensation
Unmittelbar östlich des Plangebiets schließt die Saale als Gewässer 2. Ordnung an Überschwemmungsgebiet der Saale auf einer Breite von etwa 10 m	Gestreckte Laufentwicklung, keine Krümmungserosion, Sohle aus Ton/Lehm, kein Sohlen- oder Uferverbau, Grünlandnutzung bis direkt an das Ufer heran Priorität des Gewässers nach WRRL: 3 Gewässerabschnitt weiter südlich ist FFH-Gebiet „Saale mit Nebengewässern	Ein direkter Eingriff in das Fließgewässer erfolgt nicht Indirekte negative Auswirkungen durch einen erhöhten Oberflächenabfluss sind nicht zu erwarten	keine Erheblichkeit, sofern es zu keiner Verschärfung der Abflusssituation kommt Aufwertung der Saale durch einen breiten Gewässerrandstreifen	nicht erforderlich

Erläuterungen / Umweltfolgenabschätzung:

Durch die Planung erfolgt nur eine geringfügige Vergrößerung des Gewerbegebietes. Die Veränderung der räumlichen Lage des Gewerbegebietes wirkt sich positiv auf das Gewässer aus, da nun ein mindestens 20 m breiter Gewässerrandbereich ausgebildet wird, der als Puffer zwischen Gewerbe und Bach fungiert und positive ökologische Wirkung auf die Saale und ihre Gewässerdynamik hat.

Auch dem festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Saale mit einer Gesamtbreite von etwa 10 m kommt der geplante Gewässerrandstreifen zugute. Hier wird dauerhaft eine Retentionsfläche entwickelt, die im Falle eines Hochwassers als Überflutungsfläche fungieren kann. Das natürliche Retentionsvermögen wird erhöht, der natürliche Bodenaufbau und die naturnahe Vegetation sind auf temporär hohe Wasserstände vorbereitet.

Es wird davon ausgegangen, dass keine zusätzliche Menge an Niederschlagswasser im Vergleich zur derzeitigen Situation abgeleitet werden muss und somit keine Verschärfung der Abflusssituation stattfindet.

Maßnahmen zur Vermeidung einer Verschärfung des Oberflächenabflusses und Maßnahmen zur Vermeidung von Gewässerverschmutzungen sind im Rahmen der Bauausführung generell erforderlich.

6.5 Klima / Lufthygiene

Bestand	Bewertung	Auswirkungen	Erheblichkeit	Kompensation
Westwindwetterlagen dominant Hauptwindrichtung Südwest Kaltluftabfluss über das Saaletal Sehr geringer Anteil Klima ausgleichender Gehölze im Plangebiet	Keine unmittelbare Schlüssel-funktion für den Siedlungsbereich lufthygienische Vorbelastungen durch gewerbliche Nutzung und Biogasanlage vorhanden Freihalten des Gewässerrandstreifens von Bebauung zur Luftzirkulation	plangebietsinterne Veränderung der kleinklimatischen Funktion keine Beeinträchtigung von Schlüsselfunktionen im unmittelbaren Siedlungsbereich durch Gehölzpflanzungen Bereitstellung von Klima ausgleichenden Strukturen	Keine	Nicht erforderlich

Erläuterungen / Umweltfolgenabschätzung:

Durch die Planung sind nur geringfügige Veränderungen der kleinklimatischen bzw. lufthygienischen Situation zu erwarten, da es sich um eine geringfügige Vergrößerung eines bestehenden Gewerbegebietes handelt.

Eine erhebliche Beeinträchtigung von wichtigen klimatischen Funktionen für den angrenzenden Siedlungsbereich ist nicht zu erwarten.

Durch den geplanten breiten Gewässerrandstreifen sind auch positive Auswirkungen auf die kleinklimatische Situation zu erwarten, da ein unbebauter Bereich freigehalten wird, der die Luftbewegung im Saaletal unterstützt und keine Barrierewirkung entsteht. Zusätzlich werden Gehölze mit Klima ausgleichendem Potential angepflanzt.

6.6 Klimaschutz und Klimafolgenanpassung

Bestand	Bewertung	Auswirkungen	Erheblichkeit	Kompensation
S.U.	S.U.	S.U.	S.U.	S.U.

Erläuterungen / Umweltfolgenabschätzung:

Die klimatischen Belange sind in der Bauleitplanung als eigenständiger Aspekt zu untersuchen. Entsprechend der neueren Gesetzgebung (z.B. BauGB-Novelle 2011) ist der Fokus unter anderem auch auf den „Klimaschutz“ und die „Klimafolgenanpassung“ zu legen. Gründe hierfür sind die Bekämpfung des Klimawandels und die Anpassung an die Folgen des Klimawandels.

Neben der Anreicherung von CO₂ und anderen klimarelevanten Gasen wirken sich auch Entwaldung, Landwirtschaft, Viehzucht, Flächennutzungen etc. zum Teil negativ auf den Klimawandel aus.

Trotz einer überwiegend globalen Betrachtung des Klimawandels müssen zur Würdigung des Klimaschutzes auch kleinere Einzelmaßnahmen berücksichtigt werden, zum Beispiel auf Ebene der Bauleitplanung.

Unter „**Klimaschutz**“ sind alle Maßnahmen zu verstehen, mit denen versucht wird, die Erwärmung der Erde zu verringern bzw. ganz zu verhindern.

Dazu ist zum Beispiel auch die Ausstattung mit Anlagen, Einrichtungen und anderen Maßnahmen zu rechnen, die sich direkt positiv auf den Klimaschutz und die Energieeinsparung auswirken. Es wird davon ausgegangen, dass der neueste Stand der Technik Berücksichtigung findet und beispielsweise der Energieverbrauch und die damit verbundene CO₂ Emission bereits auf das unbedingt erforderliche Maß beschränkt wird.

Plangebietsinterne Klima ausgleichende Funktionen im Sinne des Klimaschutzes hat in erster Linie der Gewässerrandstreifen entlang der Saale. Diese Struktur übernimmt CO₂ bindende Funktionen, fungiert als Sauerstoffproduzent und übernimmt weitere wichtige klimarelevante Pufferfunktionen (Staubbindung, Schadstoffbindung, Schattenspende, Feuchtespeicher...).

Auch die Flächennutzung und Flächenverteilung ist von Bedeutung. Es verbleiben im Gewerbegebiet mind. 20% der Baugrundstücksflächen, die klimaausgleichende Funktionen übernehmen können und auch zur Durchlüftung des Gebietes beitragen.

Unter „**Klimafolgenanpassung**“ sind alle Maßnahmen zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels zu verstehen.

Es wird das Ziel verfolgt, sich mit bereits erfolgten Klimaänderungen zu arrangieren und auf zu erwartende Änderungen so zu reagieren, dass künftige Schäden so weit wie möglich vermieden werden.

Die Eingrünung, die Gestaltung der Freiflächen und das Zusammenwirken aller begrünten Bereiche soll dem Wärmeinselneffekt bebauter und versiegelter Bereiche vorbeugen, der in Zukunft bei entsprechenden Wetterlagen durchaus noch häufiger und extremer auftreten kann. Die Bepflanzungen übernehmen in diesem Fall klimaausgleichende Funktionen.

6.7 Landschaftsbild / Ortsbild

Bestand	Bewertung	Auswirkungen	Erheblichkeit	Kompensation
<p>Lage im Süden von Elze am Ufer der Saale</p> <p>Im Plangebiet selbst entsprechenden Bebauungsplänen Sportfreianlagen und Gewerbegebiet</p> <p>Geringer Anteil gliedernder Gehölzstrukturen</p> <p>Im Norden grenzt Kampfbahn an, westlich und südwestlich weitere Gewerbeflächen</p> <p>Im Osten und Süden Übergang in die freie Landschaft mit landwirtschaftlichen Flächen und Verkehrswegen</p> <p>Sichtbeziehungen durch Bebauung und Gehölzstrukturen eingeschränkt</p>	<p>Vorbelastungen des Landschafts- bzw. Ortsbildes durch Gewerbe und Silobehälter</p> <p>geringer Anteil gliedernder Elemente</p> <p>im Plangebiet selbst geringe Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes</p> <p>keine Fernsichtwirksamkeit, Einsehbarkeit nur aus dem unmittelbaren Umfeld</p>	<p>Erweiterung der gewerblichen Flächen in geringem Umfang</p> <p>Keine Verlagerung des Ortsrandes in die freie Landschaft</p> <p>Entwicklung eines naturnahen Gewässerrandstreifens mit lockerem Gehölzbestand</p> <p>Geringe Wahrnehmbarkeit des eigentlichen Plangebietes durch optische Barrieren</p>	<p>Aufgrund der geringen Größe der Erweiterung, der geringen Einsehbarkeit, der Lage im Siedlungsgebiet und der Anlage des breiten Gewässerrandstreifens keine erheblichen Auswirkungen</p>	<p>Nicht erforderlich</p>

Erläuterungen / Umweltfolgenabschätzung:

Das Plangebiet ist entsprechend der rechtskräftigen Bebauungspläne durch Sportflächen und Gewerbeflächen charakterisiert. Unmittelbar östlich grenzt die Saale an, in diesem Bereich ohne typischen Gehölzrand.

Es sind gebietsintern keine raumprägenden gliedernden Gehölze vorhanden. Die Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes müssen als überwiegend gering eingestuft werden.

Vorbelastungen des Landschaftsbildes sind in Form von Gewerbe und Silobehältern vorhanden.

Im Norden grenzt ein Sportplatz mit Kampfbahn. Im Westen und Südwesten befinden sich weitere gewerbliche Flächen. Nach Osten und Süden öffnet sich die freie Landschaft mit landwirtschaftlichen Flächen und Verkehrswegen.

Mit dem breiten Gewässerrandstreifen mit lockerem Gehölzbestand wird eine Struktur geschaffen, die sich positiv auf die Landschaftsbildsituation auswirkt und das Gewerbegebiet besser in die Umgebung einfügt.

Erhebliche Auswirkungen sind aufgrund der geringen Größe der gewerblichen Erweiterung, der geringen Einsehbarkeit, der Lage im Siedlungsgebiet und der Anlage des breiten Gewässerrandstreifens nicht zu erwarten.

6.8 Potenzielle natürliche Vegetation

Bestand	Bewertung	Auswirkungen	Erheblichkeit	Kompensation
mesophile Buchenwaldgesellschaften bzw. Hartholzau	keine Anklänge vorhanden	keine	keine	nicht erforderlich

Erläuterungen / Umweltfolgenabschätzung:

Bei der Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen zum Ausgleich anderer betroffener Naturraumpotenziale im Sinne von Gehölzpflanzungen sollte die pflanzensoziologische Zusammensetzung der potenziellen, natürlichen Vegetation je nach Standortansprüchen gewürdigt werden. Dies erfolgt im Falle des Gewässerrandstreifens.

6.9 Biotoptypen / Flora

Bestand	Bewertung	Auswirkungen	Erheblichkeit	Kompensation
Entsprechend der rechtskräftigen Bebauungspläne: Gewerbeflächen (OG) Sportanlagen (PS) Angrenzend: weitere Gewerbeflächen (OG), Saale als Fließgewässer (FM)	keine schützenswerten flächigen Biotoptypen vorhanden keine geschützten oder seltenen Arten dauerhaft innerhalb des Plangebietes zu erwarten artenarme Vegetationszusammensetzung	Inanspruchnahme von Sport-Freianlagen bedeutende Vegetationszusammensetzungen werden nicht tangiert Aufwertung des Plangebietes durch breiten Gewässerrandstreifen mit lockerer Gehölzstruktur	keine	Nicht erforderlich

Erläuterungen / Umweltfolgenabschätzung:

Das Plangebiet unterliegt bereits einer anthropogenen Nutzung. Durch die Planung ist in erster Linie ein Verlust von städtischen Grünflächen in Form von Sportanlagen zu erwarten.

Hier wird kleinflächig eine Erweiterung von Gewerbeflächen erfolgen. Ein weitaus größerer Bereich entlang der Saale wird durch einen breiten Gewässerrandstreifen aufgewertet, auf dem sich naturnahe Strukturen dauerhaft entwickeln können.

Insgesamt sind keine erheblichen Auswirkungen auf Biotoptypen oder Flora zu erwarten.

6.10 Artenschutz / Fauna

Bestand	Bewertung	Auswirkungen	Erheblichkeit	Kompensation
Arten der intensiven landwirtschaftlichen Flächen dominant nur teilweise Saumarten und Hecken bewohnende Arten bzw. feuchtigkeitsliebende Arten in den Randbereichen	aufgrund der intensiven Nutzung relativ artenarm überwiegend weit verbreitete und häufige Tierarten artenschutzrechtlich relevante Arten in erster Linie Brutvögel in randlichen Gehölzen Vorkommen des Feldhamsters nicht nachgewiesen	geringe Auswirkungen auf die Fauna bei Beachtung der Bauzeitenregelung und bei Berücksichtigung eines möglichen Vorkommens des Feldhamsters in der nachfolgenden Planung (vgl. Kap. 10.3) sind keine Auswirkungen auf artenschutzrechtlich relevante Tierarten zu erwarten	Nach derzeitigem Kenntnisstand keine Erheblichkeit	Nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich

Erläuterungen / Umweltfolgenabschätzung:

Das Plangebiet liegt im Süden von Elze. Unmittelbar westlich schließen Gewerbeflächen an, im Norden ein Sportplatz mit Kampfbahn und im Osten die Saale. Nach Osten und Süden schließt die freie Landschaft mit landwirtschaftlichen Flächen, Verkehrswegen und einigen Gehölzstrukturen an.

Das Plangebiet selbst ist durch intensive landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Der nordwestliche Teilbereich wird als Ackerfläche genutzt und der südliche und östliche Bereich entlang der Saale als Grünland, überwiegend als Pferdeweide. Die Grünlandnutzung reicht bis unmittelbar an den Bach heran.

Gehölze sind nur vereinzelt entlang des Baches anzutreffen. Es handelt sich überwiegend um einzelne Weiden.



Abbildung 9: Ansicht des Plangebietes aus südlicher Richtung (Eigene Aufnahme, März 2017)

Hinsichtlich der Fauna sind im Plangebiet selbst daher typische Arten der landwirtschaftlichen Flächen zu erwarten, wobei aufgrund des Siedlungsbezuges auch synanthrope Arten zu erwarten sind. Allerdings liegt aufgrund der intensiven Nutzung eine geringe Artenvielfalt vor.

Bezüglich der Vogelwelt ist mit überwiegend weit verbreiteten und häufig vorkommenden Allerweltsarten zu rechnen, die in erster Linie die Gehölze als Refugium und Nahrungshabitat nutzen. Arten, die durch die geplante Maßnahme in ihrem Bestand gefährdet würden, sind aber nicht zu erwarten. Die ökologische Funktion der von dem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten wird im räumlichen Zusammenhang durch das Umfeld weiterhin erfüllt.

Es wird davon ausgegangen, dass der vorhandene Gehölzbestand erhalten bleibt. Sollten dennoch Gehölze entfernt werden, hat dies im Zeitraum von Mitte September bis Mitte März zu erfolgen. So können Verluste von Nestern mit Gelegen vermieden werden. Durch diese zeitliche Beschränkung sind die Reproduktionsphasen brütender Vogelarten nicht betroffen und die Einhaltung der Zugriffsverbote dürfte garantiert sein.

Das Plangebiet stellt grundsätzlich einen potenziellen Lebensraum für Bodenbrüter wie die Feldlerche dar. Aufgrund der Siedlungsnähe und der Nähe zu vertikalen Strukturen liegen allerdings keine optimalen Voraussetzungen für ein derartiges Vorkommen vor.

Aufgrund der Bodensituation und der klimatischen Bedingungen liegt das Plangebiet im Verbreitungsgebiet des Feldhamsters. Derzeit bestehen im Bereich des Plangebietes bereits zwei rechtskräftige Bebauungspläne und somit Baurecht. Daher ist bereits jetzt eine Beeinträchtigung von Populationen möglich, so dass insbesondere der Individuenschutz sichergestellt werden muss.

Zum jetzigen Zeitpunkt sind artenschutzrechtlich relevante Verbotstatbestände unwahrscheinlich, aber nicht auszuschließen, wobei Art und Intensität erst zu einem späteren Pla-

nungsstadium zu beurteilen sind. Dabei könnte für Arten mit ungünstigem Erhaltungszustand (Feldhamster) eine Kompensation erforderlich werden.

Vor Baubeginn sollte noch eine artenschutzrechtliche Untersuchung des Plangebietes erfolgen bzw. muss während der Bauphase intensiv auf das mögliche Vorkommen von Feldhamster oder Feldlerche geachtet werden.

Bei positivem Befund muss die untere Naturschutzbehörde informiert werden, welche über das weitere Vorgehen entscheidet. Denkbar wäre hier die Beantragung einer Ausnahme nach § 45 (7) Nr. 5 BNatSchG. Eine derartige Ausnahme kommt nur im Einzelfall und in Verbindung mit der Schaffung von Ersatzmaßnahmen wie beispielsweise der Optimierung des Hamsterlebensraumes in der näheren Umgebung in Betracht.

Werden lebende Hamster gefunden, müssen diese gefangen und in geeignete Flächen umgesiedelt werden, die den Anforderungen des Hamsters an seinen Lebensraum entsprechen.

Die eventuell erforderliche Formulierung, Durchführung und Überwachung von funktionserhaltenden oder Konflikt mindernden Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) kann aus fachlicher Sicht erst auf einer späteren Planungs- und Umsetzungsebene (Baugenehmigung, Bauausführung) unter Betreuung eines Fachgutachters erfolgen.

6.11 Schutzgebiete

Bestand	Bewertung	Auswirkungen	Erheblichkeit	Kompensation
kein Schutzgebiet betroffen	nicht erforderlich	nicht erforderlich	nicht erforderlich	nicht erforderlich

Erläuterungen / Umweltfolgenabschätzung:

Es sind keine Schutzgebiete von der Planung betroffen.

6.12 Schutzgut Mensch

Bestand	Bewertung	Auswirkungen	Erheblichkeit	Kompensation
Keine Wander- oder Radwegeverbindungen im Plangebiet, keine sonstigen Wegeverbindungen Entsprechend Bebauungsplan Sportfreiflächen im südlichen Anschluss an die Kampfbahn	Keine Wegeverbindungen mit Erholungsfunktion betroffen innerhalb des Plangebietes keine Erholungsfunktion, da die im rechtgültigen Bebauungsplan festgesetzten Sportflächen nicht als solche genutzt werden	Teilbereiche von öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Sport entfallen	Keine, Funktion der nördlich angrenzenden Sportflächen kann gewährleistet werden	keine

Erläuterungen / Umweltfolgenabschätzung:

Eng mit dem Schutzgut Mensch verknüpfte Themenbereiche sind Verkehr, Siedlung, Erholungsfunktion sowie Lärm- und Schadstoffimmissionen, aber auch optische Beeinträchtigungen. Viele Aspekte des Themenbereiches „Mensch“ sind potenzialübergreifend und wurden bereits im Teil A der Begründung erläutert.

Die natur- und landschaftsbezogene Erholung spielt im Änderungsbereich selbst keine Rolle, da keine erholungsrelevanten Strukturen vorhanden sind. Vorhandene Wegeverbindungen oder Sportanlagen im Umfeld werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Auch optische Beeinträchtigungen gehen mit der Planung nicht einher, wie im Kapitel Landschaftsbild beschrieben ist.

Es sind durch die geplante Nutzungsänderung keine erheblichen Auswirkungen auf den Menschen, insbesondere Erholung, Freizeit, Gesundheit, Wohnqualität zu erwarten.

6.13 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Bestand	Bewertung	Auswirkungen	Erheblichkeit	Kompensation
Es liegen bisher keine konkreten Angaben über Bodendenkmäler oder sonstige kulturelle Sachgüter vor.	Mehrere archäologische Bodenfunde in der Umgebung	Harte archäologische Prospektion erforderlich	Keine bei ordnungsgemäßem Umgang mit eventuellen Funden	nicht erforderlich

Erläuterungen / Umweltfolgenabschätzung:

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung zu verstehen, wie beispielsweise wertvolle Bauten, archäologische Schätze oder besonders fruchtbare und nutzbare Böden. Zu berücksichtigen ist, inwiefern die Nutzung oder der Bestand dieser Kultur- und Sachgüter eingeschränkt oder zerstört werden kann.

In der Vergangenheit wurden im Umfeld des Plangebietes mehrere archäologische Bodenfunde gemacht, so dass auch im Plangebiet mit derartigen Funden/Befunden zu rechnen ist bzw. diese nicht ausgeschlossen werden können.

Somit unterliegen sämtliche Erdeingriffe einer harten archäologischen Prospektion. Das Benehmen gem. § 20 Abs. 2 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz mit dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege ist hergestellt.

Das Vorliegen des besonders fruchtbaren Bodentyps Parabraunerde ist in Kapitel 6.3 erläutert.

7 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Die zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie die Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten. Die auf die Teilsegmente der Umwelt und des Naturhaushaltes bezogenen Auswirkungen treffen somit auf ein unterschiedlich stark miteinander vernetztes komplexes Wirkungsgefüge.

Für das Plangebiet ist typisch, dass zwar in Bezug auf den Boden die Erheblichkeitsschwelle überschritten wird. Typische Wechselwirkungen mit anderen Potenzialen im Sinne einer Rückkopplung sind aber nur vereinzelt festzustellen.

Dies hängt mit der ökologischen Ausgangssituation, der topographischen Lage und der Vorbelastung zusammen.

8 Prognose der Umweltentwicklung bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

8.1 Prognose der Umweltentwicklung bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung ist mit den oben beschriebenen Auswirkungen zu rechnen. Hinsichtlich des Bodenpotenzials sind erhebliche negative Umweltauswirkungen aufgrund der erhöhten Versiegelungsrate und damit einhergehendem Verlust von unversiegeltem Boden zu erwarten.

Gleichzeitig werden durch die Maßnahmenfläche aber auch Bereiche zur Verfügung gestellt, auf denen eine ungestörte und dauerhafte Entwicklung von ökologisch hochwertigen Strukturen möglich ist, was sich wiederum positiv auf verschiedene Schutzpotenziale wie Boden, Oberflächengewässer, Arten und Landschaftsbild auswirkt.

Das Landschafts- bzw. Ortsbild wird sich im Nahbereich leicht verändern, da eine geringe Vergrößerung von Gewerbeflächen stattfinden und andererseits ein breiter Gewässerrandstreifen mit lockerem Gehölzbestand entstehen wird.

Hinsichtlich der Umweltentwicklung werden also sowohl negative als auch positive Auswirkungen bei Durchführung der Planung erwartet. Gleichzeitig wird bei Durchführung der Planung an diesem Standort im Vergleich zu Alternativstandorten eine weitgehend konfliktfreie Entwicklung in einem bereits überplanten innerörtlichen Bereich ermöglicht.

8.2 Prognose der Umweltentwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wird keine Veränderung des Status quo erfolgen. Die Nutzung des Gebietes wird wie bisher stattfinden. Negative oder auch positive Eingriffe in den Naturhaushalt würden unterbleiben.

Insbesondere die Eingriffe in den Bodenhaushalt durch Versiegelung würden nicht erfolgen. Auch die Entwicklung eines Gewässerrandstreifens würde an dieser Stelle nicht stattfinden.

Gleichzeitig wäre aber auch eine Erweiterung von Gewerbeflächen an dieser Stelle nicht möglich. Gegebenenfalls müssten deutlich sensiblere Bereiche hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft beansprucht werden.

9 Naturschutzrechtliche Eingriffs- Ausgleichsregelung

9.1 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

Die Belange von Natur und Landschaft sind in der Bauleitplanung zu berücksichtigen und entsprechend zu würdigen. Im Besonderen müssen auf Grundlage der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung für Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich / Ersatz getroffen werden.

Hierzu sind folgende Maßnahmen vorgesehen, welche die unterschiedlichen Naturraumpotenziale und Schutzgüter positiv beeinflussen:

- Wahl eines bereits durch Bebauungspläne überplanten innerörtlichen Bereiches zur Vermeidung von Beeinträchtigungen an anderer Stelle
- Begrenzung der überbaubaren Fläche zur Minimierung der Auswirkungen auf das Bodenpotenzial
- Beschränkung der Höhe baulicher Anlagen zur Minimierung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild und das Schutzgut Mensch
- Entwicklung einer Maßnahmenfläche entlang der Saale als Gewässerrandstreifen und zur Eingrünung des Gewerbegebietes zur Minimierung und zum Ausgleich der Auswirkungen auf das Bodenpotenzial, zur Minimierung und zum Ausgleich der Auswirkungen auf das Landschaftsbild, zur Verbesserung der Gewässerrandstruktur, der Artenvielfalt und der kleinklimatischen Situation
- Einhaltung der Bauzeitenregelung bei Rodung von Gehölzen zur Vermeidung von Auswirkungen auf die Fauna und zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Belange



Aus der Auflistung wird ersichtlich, dass verschiedene Maßnahmen eine überlagernde Wirkung auf verschiedene Potenziale entfalten können und eine Vermeidung und Minimierung der zu erwartenden Eingriffe möglich ist.

Die Maßnahmen können die erheblichen Auswirkungen auf das Bodenpotenzial so weit minimieren und ausgleichen, dass die Erheblichkeitsschwelle unterschritten wird.

Es kann ein vollständiger Ausgleich der erheblichen Eingriffe innerhalb des Plangebietes erfolgen.

9.2 Rechnerische Bilanzierung

Die rechnerische Bilanzierung erfolgt in Anlehnung an das Schema des Niedersächsischen Städtetages. Die Bestimmung der ökologischen Wertigkeit und die Punktevergabe der Bestandssituation wurden anhand der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 21 und 28 vorgenommen. Die Punktevergabe bezüglich der Neuplanung erfolgte gemäß den Festsetzungen der vorliegenden Bebauungsplanänderung.

9.2.1 Bestand

Die überbaubaren Flächen des Gewerbegebietes haben keine Funktion für Natur und Landschaft. Sie wird daher mit 0 Punkten bewertet.

Mit einem Punkt werden die nicht überbaubaren Flächen des Gewerbegebietes bewertet, da auf diesen Flächen zwar keine ökologisch bedeutsame Biotopentwicklung erwartet wird, aber zumindest eine Bodenentwicklung, Versickerung und angemessene Freiraumgestaltung erfolgen kann.

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sport geht mit einem Punkt in die Bewertung ein. Auch hier sind keine ökologisch hochwertigen Strukturen zu erwarten, aber ein hoher Anteil unversiegelter Flächen (insbesondere Rasenflächen).

9.2.2 Neuplanung

Für die Bewertung der Planung sind die ökologische Leistungsfähigkeit der grünordnerischen Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches sowie deren Nachhaltigkeit von Bedeutung.

Alle überbaubaren Bereiche des Plangebietes und Verkehrsflächen haben für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes keine Bedeutung. Sie werden wie im Bestand entsprechend mit 0 Punkten bewertet.

Ebenfalls wie im Bestand mit einem Punkt werden die nicht überbaubaren Flächen bewertet, da auf diesen Flächen durchaus ökologisch sinnvolle Freiraumgestaltungen realisiert werden können, die durch interne Begrünungsmaßnahmen noch unterstützt werden können.

Der Gewässerrandstreifen mit lockerem Gehölzbestand und Sukzessionsflächen wird mit 4 Punkten bewertet. Die Maßnahme hat potenzialübergreifende Wirkung. Insbesondere für den Boden, den angrenzenden Bach, die Biotoptypen, Arten sowie für das Landschaftsbild



werden positive Auswirkungen erwartet (vgl. Ziele und Begründung der Maßnahme im Teil A, Kap. 9.6).

9.2.3 Rechnerische Gegenüberstellung

Ökologische Wertigkeit Bestand				Ökologische Wertigkeit Neuplanung			
	qm	Punkte	Gesamt		qm	Punkte	Gesamt
Gewerbegebiet (GRZ 0,8)				Gewerbegebiet (GRZ 0,8)			
überbaubar	5.112	0	0	überbaubar	5.749	0	0
nicht überbaubar	1.278	1	1.278	nicht überbaubar	1.437	1	1.437
Grünfläche/Sport	9.484	1	9.484	Maßnahmenfläche - davon Ausgleich 9. Änd. BP 28	220	4	880
				- davon Flächenpool	8.468	4	33.872
	15.874		10.762		15.874		36.189

Überschuss: 25.427 Punkte

Die rechnerische Bilanzierung zeigt, dass ein deutlicher Punkteüberschuss von 25.427 Punkten entsteht. Demnach kann eine vollständige interne Kompensation der erheblichen Eingriffe in die Belange von Natur und Landschaft erfolgen.

Darüber hinaus verbleibt noch ein großer rechnerischer Überschuss, so dass noch 8.468 m² der Maßnahmenfläche als Flächenpool für andere Projekte zur Verfügung gestellt werden können.

Dies ist auch im Flächennutzungsplan sowie im Landschaftsplan der Stadt Elze so vorgesehen. Im Flächennutzungsplan ist der Bereich für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt. Entsprechend Landschaftsplan handelt es sich um bereitgestellte Flächen für Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen.

Nachweis des internen Ausgleichs:

Ökologische Wertigkeit Bestand				Ökologische Wertigkeit Neuplanung			
	qm	Punkte	Gesamt		qm	Punkte	Gesamt
Gewerbegebiet (GRZ 0,8)				Gewerbegebiet (GRZ 0,8)			
überbaubar	5.112	0	0	überbaubar	5.749	0	0
nicht überbaubar	1.278	1	1.278	nicht überbaubar	1.437	1	1.437
Grünfläche/Sport	9.484	1	9.484	Maßnahmenfläche	220	4	880
				Grünfläche/Sport	8.468	1	8.468
	15.874		10.762		15.874		10.785

Überschuss 23 Punkte

Bereits bei Umsetzung von 220 m² der Maßnahmenfläche ist der interne Ausgleich für die vorliegende Bebauungsplanänderung rechnerisch erfolgt. Er ist eine ausgewogene Bilanz mit einem geringen Überschuss von 23 Punkten festzustellen. Die verbleibenden 8.468 m² der Maßnahmenflächen stehen dem Flächenpool der Stadt Elze zur Verfügung.

10 Zusätzliche Angaben

10.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung / Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Zur Beurteilung der Planung aus Sicht von Natur und Landschaft ist der Fachbeitrag zur Eingriffsregelung in den Umweltbericht integriert worden. Hierzu gehört die Beschreibung und Bewertung der Naturraumpotenziale sowie die Beurteilung von Eingriff und Ausgleich.

Die Beurteilung der biotischen Potenziale erfolgte nach örtlicher Einschätzung. Die Ausarbeitung ergänzender ökologischer Sonderuntersuchungen ist nach derzeitigem Stand der Kenntnisse nicht erforderlich. Auf der nachfolgenden Planungsebene ist die gutachterliche Beurteilung hinsichtlich des möglichen Vorkommens des Feldhamsters sinnvoll.

Die Belange des Menschen wurden unter Zuhilfenahme von Kriterien aus den Bereichen Landschaftsbild, Erholung, Wohnqualität, Lärmschutz etc. beurteilt.

Die Eingriffsbilanzierung wurde auf Grundlage der „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ des Niedersächsischen Städtetages vorgenommen.

Bei der Beurteilung der zu erwartenden Auswirkungen auf die Naturraumpotenziale während der Bauphase und während der Betriebsphase wird davon ausgegangen, dass der Stand der Technik und insbesondere auch erforderliche Sicherheitsvorkehrungen und Vorsorgemaßnahmen berücksichtigt werden.



10.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Nach § 4c BauGB hat die Gemeinde erhebliche Umweltauswirkungen zu überwachen, die sich aus der Durchführung der Bauleitpläne ergeben. Das Monitoring ist dabei kein Ersatz für die allgemeine Umweltbeobachtung, sondern dient nach BauGB insbesondere der Erfassung der unvorhergesehenen Auswirkungen.

Gemäß § 4 c BauGB beschränkt sich das Monitoring dabei auf erhebliche Umweltauswirkungen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Hierin werden sie gem. § 4 (3) BauGB von den für den Umweltschutz zuständigen Behörden unterstützt.

Der Anwendungsbereich des Monitorings ist daher klar definiert und beinhaltet keine vorsorglichen, spekulativen Überwachungsmaßnahmen ohne konkrete Veranlassung, sondern bezieht sich auf die Umweltfolgeabschätzung des Umweltberichtes (erhebliche Auswirkungen).

Sonstige Maßnahmen zum Monitoring beschränken sich auf die Prüfungen im Rahmen des baurechtlichen Zulassungsverfahrens.

Das Monitoring greift vor allem

- bei Prognoseunsicherheit
- bei erheblichen Umweltauswirkungen und
- als Wirkungskontrolle von Kompensationsmaßnahmen.

Bei der geplanten Maßnahme sind erhebliche Auswirkungen auf das Bodenpotenzial zu erwarten. Neben der Erheblichkeit sollten auch folgende Themenbereiche Gegenstand des Monitorings sein:

Die Ausführung der Pflanzmaßnahmen wird von der Stadt Elze direkt nach der auf den Bauabschluss folgenden Pflanzperiode überprüft und im Folgenden nach 3 bis 4 Jahren mittels einer Ortsbesichtigung auf Effektivität hin begutachtet.

Hauptaugenmerk wird bei der Begutachtung darauf gerichtet sein, inwieweit innerhalb der Flächen eine Bodenentwicklung stattfinden kann und ob augenscheinliche Missstände auch hinsichtlich der gewünschten Eingrünung zu erkennen sind.

Es werden dabei auch die Gehölzstandorte und die Pflanzqualität der Gehölze überprüft. Das dient hauptsächlich dazu, die Funktionen der Anpflanzungen bezüglich deren Wirkungen auf das Landschaftsbild zu prüfen. Daher sollte auch die künftige Entwicklung mit Höhenwachstum und ästhetischem Erscheinungsbild berücksichtigt werden.

Detaillierte faunistische und floristische Untersuchungen sind nicht Gegenstand des Monitorings. Allerdings muss bei den Begehungen aber darauf geachtet werden, ob sich entsprechende Lebensräume innerhalb der Flächen entwickelt haben, die Funktionen für die Arten und Lebensgemeinschaften erfüllen können. Die Einschätzung der Strukturvielfalt ist eine geeignete Methode, dies zu bewerten.

Weiterhin werden durch die Stadt Elze die Einhaltung der überbaubaren Fläche nach Realisierung überprüft.

Im ersten Jahr nach Beginn der ersten Baumaßnahmen nimmt die Stadt neben eigenen Beobachtungen alle Äußerungen von Bürgern und Behörden entgegen, welche Probleme beinhalten und explizit mit dem Bauvorhaben in Verbindung gebracht werden können, um ggf. gegensteuernde Maßnahmen einleiten zu können.

Die unterschiedlichsten Fachbehörden erheben Daten im Rahmen der Umweltbeobachtung. Ein wirksames und zugleich finanzierbares Monitoring ist nur denkbar, wenn diese verschiedenen Umweltbehörden in den Prozess des Monitorings mit einbezogen werden. Es ist daher eine enge Abstimmung zwischen der Stadt Elze und den zuständigen Behörden erforderlich.

10.3 Allgemeine Hinweise

Hinweise zum Umgang mit Boden während der Bauausführung:

Beim Umgang mit Boden müssen die entsprechenden Normen, Richtlinien und Leitfäden berücksichtigt werden.

Für die Wahrung der bodenschutzrechtlichen Belange mit dem Ziel der Vermeidung schädlicher Bodenveränderungen und dem Erhalt sowie der möglichst naturnahen Wiederherstellung der Böden und ihrer natürlichen Funktionen gemäß §2 BBodSchG ist zur fach- und genehmigungsgerechten Umsetzung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen eine bodenkundliche Baubegleitung (BBB) sicherzustellen.

Die bodenkundliche Baubegleitung sollte frühzeitig in die nachfolgenden Phasen zur Durchführung (Ausführungsplanung und folgende) eingebunden werden, um die entsprechend erforderlichen Details vorzubereiten.

Eine entsprechende Umsetzung ist z.B. in Form einer Vereinbarung (öffentlich-rechtlicher Vertrag) durchzuführen.

Zum Inhalt und Umfang der BBB wird auf einschlägige Vorgaben und Leitfäden verwiesen, wie z.B. das BVB-Merkblatt Band 2 (Hg. Bundesverband Boden 2013) oder Bodenschutz beim Bauen - Ein Leitfaden für den behördlichen Vollzug in Niedersachsen, LBEG 2014, Geoberichte 28)

Allgemeine Hinweise zum Artenschutz

Durchführung der Baumaßnahmen in der Vegetationsfreien Zeit (Bauzeitenregelung).

Es wird davon ausgegangen, dass die vorhandenen Gehölzstrukturen im Plangebiet erhalten werden. Sollten dennoch Gehölze entfernt werden, hat dies im Zeitraum von Mitte September bis Mitte März zu erfolgen. So können Verluste von Nestern mit Gelegen vermieden werden. Durch diese zeitliche Beschränkung sind die Reproduktionsphasen brütender Vogelarten in Gehölzen nicht betroffen und die Einhaltung der Zugriffsverbote dürfte garantiert sein (§44(1) Nr. 1 BNatSchG (Tötungsverbot) in Zusammenhang mit §44 (1) Nr. 3 BNatSchG (Verbot der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten).

Maßnahmen für einzelne Arten (Feldhamster)

Sollte vor Baubeginn oder während der Bauphase das Vorkommen des Feldhamsters festgestellt werden, muss die untere Naturschutzbehörde informiert werden, welche über das weitere Vorgehen entscheidet. Denkbar wäre hier die Beantragung einer Ausnahme nach § 45 (7) Nr. 5 BNatSchG. Eine derartige Ausnahme kommt nur im Einzelfall und in Verbindung mit der Schaffung von Ersatzmaßnahmen wie beispielsweise der Optimierung des Hamsterlebensraumes in der näheren Umgebung in Betracht.

Werden lebende Hamster gefunden, müssen diese gefangen und in geeignete Flächen umgesiedelt werden, die den Anforderungen des Hamsters an seinen Lebensraum entsprechen.

Die eventuell erforderliche Formulierung, Durchführung und Überwachung von funktionserhaltenden oder Konflikt mindernden Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) kann aus fachlicher Sicht erst auf einer späteren Planungs- und Umsetzungsebene (Baugenehmigung, Bauausführung) unter Betreuung eines Fachgutachters erfolgen.

11 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Um die Belange von Natur und Landschaft in angemessenem Maße zu berücksichtigen, wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist im vorliegenden Umweltbericht gemäß § 2a BauGB dokumentiert.

Der Umweltbericht schließt mit einer verständlichen Zusammenfassung, die es der Öffentlichkeit ermöglichen soll, sich eine Vorstellung von dem Vorhaben und dessen Umweltauswirkungen zu verschaffen.

Ziel der vorliegenden Bebauungsplanänderung ist es, die Erweiterung eines Gewerbegebietes und einen Gewässerrandstreifen entlang der Saale planungsrechtlich abzusichern.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,6 ha. Es wird bereits von zwei Bebauungsplänen überlagert, die gewerbliche Flächen und öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Sport festsetzen.

Mit der Planung werden Auswirkungen auf die Umwelt und den Menschen vorbereitet, die zum Teil auch als erheblich einzustufen sind.

9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Mühlenfeld II“ mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Südtangente“

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind aufgrund der Bestandssituation und der geplanten Nutzung für das Bodenpotenzial zu erwarten. Dies ist auf die Versiegelung von Boden zurück zu führen.

Die Planung umfasst Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der zu erwartenden Auswirkungen. Hierdurch können die erheblichen Auswirkungen auf das Bodenpotenzial vollständig ausgeglichen werden.

Darüber hinaus verbleibt noch ein großer rechnerischer Überschuss, so dass ca. 0,8 ha der Maßnahme Gewässerrandstreifen als Flächenpool für andere Projekte zur Verfügung gestellt werden können. Dies entspricht den Zielen von Flächennutzungs- und Landschaftsplan.

Hinsichtlich des Artenschutzes sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten. Sollten in den nachfolgenden Planungsschritten positive Befunde des Feldhamsters gemacht werden, muss die untere Naturschutzbehörde informiert und das Artenschutzrecht entsprechend befolgt werden.

Das nachfolgende Monitoring wird sich im Wesentlichen auf die Überprüfung der umweltrelevanten Festsetzungen konzentrieren.

Elze, den __. __. ____

Stadt Elze

Der Bürgermeister

(Pfeiffer)

