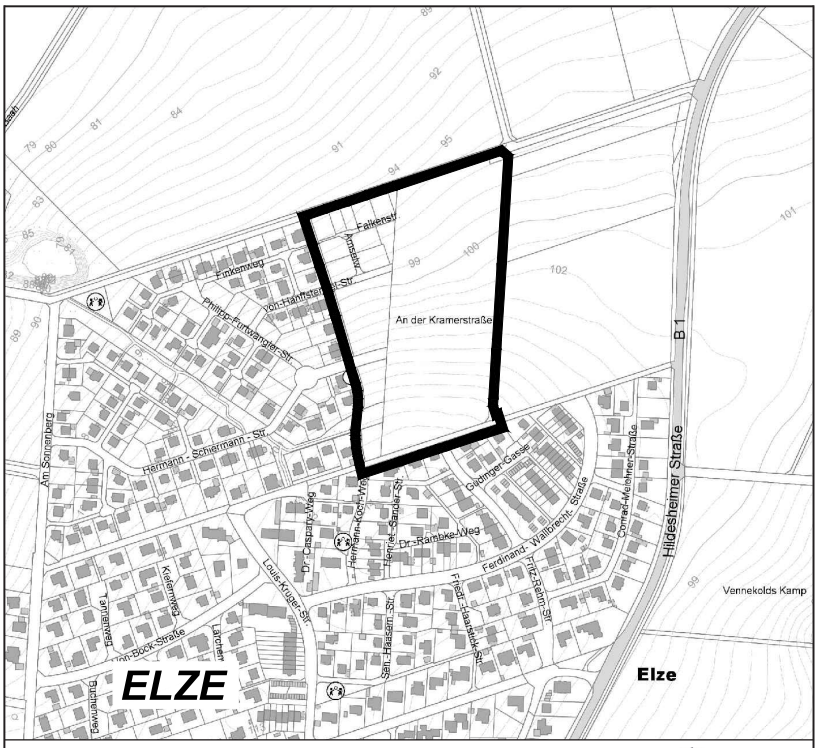


Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung 2019 Maßstab ca. M 1 : 10.000

LGLN

STADT ELZE

ORTSTEIL ELZE

BEBAUUNGSPLAN NR. 32

"HANLAH - NORD - D"

6. Änderung

gem. § 13a BauGB

BEGRÜNDUNG

Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und **Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange** gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Inhalt

Teil A: Städtebauliche Begründung 1
A.1 Planungserfordernis 1
A.2 Verfahrensart / Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan 1
A.3 Lage des Plangebietes 2
A.4 Festsetzungen des Bebauungsplanes 2
A.5 Nachrichtliche Übernahmen - Gasbohrung 4
A.6 Ver- und Entsorgung 4
A.7 Immissionen 4
A.8 Denkmalschutz - Bodenarchäologie 5
A.9 Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung 6
A.10 Bebauungsentwurf 7
A.11 Städtebauliche Werte 7

Teil B: Belange von Natur und Landschaft 8
B.1 Einleitung 8
B.1.1 Planungsvorhaben 8
B.1.1.1 Art und Umfang des Vorhabens, Bedarf an Grund und Boden 8
B.1.1.2 Angaben zum Landschaftsraum 9
B.2 Auswirkungen auf Natur und Umwelt 9
B.2.1 Umweltzustand und Bewertung der Umweltmerkmale 9
B.2.1.1 Mensch 9
B.2.1.2 Arten und Lebensgemeinschaften 10
B.2.1.3 Boden und Fläche 13
B.2.1.4 Wasser 13
B.2.1.5 Klima 14
B.2.1.6 Orts- und Landschaftsbild 14
B.2.1.7 Kulturgüter / Sachgüter 15
B.2.2 Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung 15
B.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Umweltauswirkungen, grünordnerische Maßnahmen sowie externer Ausgleich 15
B.2.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung 15
B.2.3.2 Beschreibung der grünordnerischen Maßnahmen 16
B.3 Zusätzliche Angaben 16
B.3.1 Verwendete Untersuchungsmethoden 16
B.3.2 Allgemein verständliche Zusammenfassung 17

Teil C: Abwägung (wird im Verfahren ergänzt)

Teil D: Anlagen 18
Anlage 1: Auszug aus dem rechtwirksamen Bebauungsplan Nr. 32 mit 3. und 5. Änderung 19
Anlage 2: Bebauungsentwurf 21

Teil A: Städtebauliche Begründung

A.1 Planungserfordernis

Am Kernort Elze wurde 1999 der Bebauungsplan Nr. 32 "Hanlah-Nord-D" aufgestellt, um im Norden der Stadt ein langfristig umzusetzendes Konzept für das Wohnen bereitzustellen. Der Bebauungsplan umfasst insgesamt eine Fläche von rd. 23 ha. In den Folgejahren wurden für den Bebauungsplan fünf Änderungen durchgeführt, die die Örtliche Bauvorschrift, Teilbereiche im Süden sowie die Grundflächenzahl im gesamten B-Plangebiet betrafen.
Mittlerweile ist der westliche Bereich des B-Planes vollständig erschlossen. Es besteht eine dringende Nachfrage nach weiterem Wohnraum für Einfamilien- und Doppelhäuser in Elze. Als zweiter Bauabschnitt soll jetzt der mittlere Bereich des B-Planes umgesetzt werden, der von der gemeinsamen Baulandentwicklungsgesellschaft der Stadt Elze mit der Volksbank eG Lehrte-Pattensen (ELBEG mbH & Co. KG) erschlossen wird. Für die Umsetzung des Vorhabens sind Anpassungen des B-Planes an jetzt bestehende Absichten und geänderte Anforderungen erforderlich.

Die bislang festgesetzte Fläche für einen Kindergarten muss nicht mehr vorgehalten werden, da die entsprechenden Einrichtungen in ausreichendem Umfang in zentraler Lage der Stadt Elze ausgebaut worden sind. Der dem Kindergarten zugeordnete Wendeplatz soll aufgehoben und durch eine ins Baugebiet hineinführende Straße in Verlängerung der „Fritz-Rehm-Straße“ ersetzt werden. Dadurch soll eine Entlastung der westlichen Baugebiete erreicht werden, die bislang den gesamten Erschließungsverkehr aufnehmen mussten. Ein bisher am Kindergarten vorgesehener Parkplatz wird dem Stellplatzbedarf entsprechend im Anschlussbereich an die „Hermann-Schiermann-Straße“ verlagert.
In der mittleren Zone des Baufeldes war verdichtetes Wohnen mit Reihenhäusern geplant. Da hierfür derzeit kein Bedarf gesehen wird, sollen hier auch Einfamilien- und Doppelhäuser ermöglicht werden. Dafür ist eine weitere, schmale Erschließungsstraße notwendig.
Im Wohngebiet südlich der geplanten Verlängerung “Hermann-Schiermann-Straße“ war die Errichtung von Reihenhäusern bzw. Geschosswohnen vorgesehen. Auch hier sollen andere Hausformen zukünftig zulässig sein. Zur Erschließung der hinterliegenden Grundstücke soll ein weiterer Stichweg festgesetzt werden.
Innerhalb des mittleren Baufeldes nördlich der Verlängerung “Hermann-Schiermann-Straße“ war ein innerer Pflanzstreifen festgesetzt worden, der zukünftig aufgehoben werden soll. Stattdessen sollen auf den Privatgrundstücken Baumpflanzungen an frei wählbarer Stelle erfolgen.
Im nördlichen Baufeld werden Straßenquerschnitte bedarfsgerecht verschmälert bzw. verbreitert. Ebenso wird auf Baumpflanzungen im Straßenraum an den nördlichen Endpunkten verzichtet.
Im Zuge der Erschließungsplanung sind die jetzt erforderlichen Bemessungsgrundlagen zur Abführung des Oberflächenwassers zu berücksichtigen, die mittlerweile höheren Anforderungen entsprechen müssen (stärkere Regenereignisse). Um die Ableitung des Oberflächenwassers über die bestehenden Kanalsysteme in das Regenrückhaltebecken im Westen gewährleisten zu können, muss der Versiegelungsgrad im neu hinzukommenden Baugebiet von der bisher festgesetzten Grundflächenzahl 0,4 auf 0,3 heruntergesetzt werden.

Im Ergebnis ergibt sich für den Bebauungsplan Nr. 32 das Erfordernis einer 6. Änderung.

A.2 Verfahrensart / Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 kann als Bebauungsplan der „Innenentwicklung“ nach § 13 a BauGB Abs. 1 Nr. 2 im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden, weil innerhalb

des Änderungsbereichs insgesamt eine zulässige Grundfläche (im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO) von weniger als 20.000 qm festgesetzt wird. Das Plangebiet der 6. Änderung des B-Planes umfasst eine zulässige Grundfläche von ca. 11.714 qm (Allgemeines Wohngebiet 39.047 qm x GRZ 0,3 = 11.714 qm) und liegt damit unterhalb des im § 13 a BauGB genannten Grenzwertes von 20.000 qm.
Die Änderung des Bebauungsplans verursacht keine erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft. Sie begründet auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach den entsprechenden rechtlichen Vorschriften unterliegen.

Es bestehen außerdem keine Anhaltspunkte dafür, dass die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b des Baugesetzbuches (BauGB) genannten Schutzgüter beeinträchtigt werden könnten. Paragraph 1 Abs. 6 Nr. 7 b (BauGB) führt die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landespflege, insbesondere die Erhaltungsgebiete und den Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes an.

Bebauungspläne und ihre Änderungen müssen sich aus dem Flächennutzungsplan ableiten. Der Flächennutzungsplan der Stadt Elze stellt in diesem Bereich “Wohnbauflächen” dar. Damit ist eine Entwicklung aus dem FNP weiterhin gegeben.

A.3 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Norden der Stadt Elze. Im Westen grenzt es an den bereits gebauten Teil des B-Planes Nr. 32 an, mit Anschluss an die "Hermann-Schiermann-Straße" und "Von-Hanffstengel-Straße". Im Süden wird an ein bestehendes, älteres Einfamilienhausgebiet angeschlossen und an die bestehende "Fritz-Rehm-Straße" angebunden.
Das Bebauungskonzept des B-Planes 32 erschließt den Nordhang der Anhöhe „Hanlah“, mit Blick in die offene Bördelandschaft bis in das Leinetal. Gliedernde Elemente bilden Grünzüge, die von der Kuppe sternförmig bergab verlaufen und hangparallel geführte Erschließungsstraßen.

A.4 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Die Festsetzungen des bestehenden B-Planes Nr. 32 werden im Wesentlichen fortgeführt, es ist beabsichtigt, gleichartige Rahmenbedingungen für ein einheitliches Gesamtbild innerhalb des Baugebietes bereitzustellen.

Im südlichen Bereich, im Anschluss an die Bestandsbebauung und der ansteigenden Bergkuppe des "Hanlah" folgend, wird eine **maximale Zweigeschossigkeit** (II) festgesetzt (WA 2), im nördlichen Bereich des Allgemeinen Wohngebietes (WA 1) weiterhin eine maximale Eingeschossigkeit (I), um den Übergang zum freien Landschaftsraum herzustellen.

Es sind folgende Änderungen und Anpassungen vorgesehen:
Die **Grundflächenzahl** (GRZ) wird von 0,4 auf 0,3 herabgesetzt. Damit wird auf geänderte Anforderungen an die Kanalbemessung reagiert. Es wird ein geringerer Versiegelungsgrad zugelassen, um das westlich benachbarte Kanalsystem und das Regenrückhaltebecken zu entlasten. Gemäß BauNVO sind bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, sowie baul. Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche mitzurechnen. Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundfläche der letztgenannten baulichen Anlagen höchstens um 50 % überschritten werden (§ 19 Abs. 4 Satz 3

BauNVO). Demnach ist bei der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,3 für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (gem. § 14 BauNVO) eine Überschreitung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,45 zulässig.

Im gesamten Baugebiet wird als **Bauweise** festgelegt, dass nur "Einzel- und Doppelhäuser" (ED) errichtet werden dürfen, um an die umgebenden Wohngebiete anzuschließen. Als Dachneigungen sind nur Bereiche von 25° bis 48° zulässig.

Die **Baugrenzen** halten weiterhin, bis auf wenige Ausnahmen, einen Abstand von 5,00 m zur Straßenverkehrsfläche. Hiermit sollen Flächen für das Abstellen von Pkw auf dem Grundstück vor dem Hauptbaukörper freigehalten werden.

Zur **Traufhöhe** erfolgten Anpassungen innerhalb der textlichen Festsetzung, um diese eindeutiger zu bestimmen und auch sogenannte "Friesengiebel" zu ermöglichen.

Es wurde die textliche Festsetzung ergänzt, dass pro Grundstück nur eine **Zufahrt** in einer Breite bis zu 5 m zulässig ist, damit der öffentliche Straßenraum nicht durch private Zufahrten bestimmt wird.

An die **Planstraße** 7 (früher: A 2) wird in Verlängerung der "Fritz-Rehm-Straße" eine neue Straße (Planstraße 9) in einer Breite von 9 m angeschlossen, der Wendekreis an der Planstraße 7 wird durch eine Kreuzung ersetzt.
Die Planstraße 6 b (früher B) wird von 7,5 m auf 6,5 m verschmälert. Die neu hinzukommende Planstraße 5 erhält eine Breite von 5 m. Die Planstraße 6 a nimmt im Anschluss an die "von-Hanffstengel-Straße" die Breite von 7,50 m auf, im östlichen Verlauf wird von 7,5 m Breite auf 6,5 m verschmälert. Mit der Reduzierung von Straßenbreiten wird angestrebt, die Erschließungsfläche entsprechend dem abnehmendem Verkehrsaufkommen in den äußeren Straßenästen bedarfsgerecht anzupassen und abzustufen. Dies trägt auch zu einer Reduzierung der Fahrgeschwindigkeit bei, je weiter man ins Wohngebiet hineinfährt.
Zur Erschließung des Baufeldes nördlich des Spielangers ist die Anlage eines Stichweges erforderlich (Planstraße 8) in einer Breite von 4 m.
Bei den zwei östlichen in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Planstraßen 3 und 4 wird die Straßenbreite von 5 m auf 6 m erhöht, damit weitere Parkmöglichkeiten geschaffen werden.

Im westlichen Bereich der Planstraße 7 wird ein **Parkplatz** als "**Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung**" ausgewiesen, um dem Parkplatzbedarf auch im westlich anschließenden Wohngebiet zu entsprechen. Es wird textlich festgesetzt, dass dort mindestens zwei Bäume zu pflanzen sind, um die Parkflächen abzuschirmen.

In der Planstraße 7 und in der Planstraße 6 a werden **Baumpflanzungen** nur textlich festgesetzt, damit in der Ausbauplanung der Baumstandort abschließend bestimmt werden kann. Es erfolgt nur eine Pflanzung an der Nordseite, da im Ausbau ein Fußweg an der Südseite der Planstraße 7, durchgehend von der Planstraße 9, geplant ist, und dadurch eine weitere Baumreihe nicht umgesetzt werden kann. An den nördlichen Endpunkten der Planstraßen 2, 3 und 4 im Verlauf der Planstraße 1 wird die Festsetzung von Baumpflanzungen aufgehoben, weil nach den Erfahrungen aus dem bestehenden Baugebiet der Straßenraum dafür zu klein ist.

Innerhalb des mittleren Baufeldes nördlich der Verlängerung “Hermann-Schiermann-Straße“ war ein innerer Pflanzstreifen zwischen den Grundstücken festgesetzt worden. Vergleichbare Pflanzstreifen haben im westlichen Bestandsgebiet häufig zu Konflikten in der Gartengestaltung, z.B. bei der Anla-

ge von Gartenhäusern und Schuppen, geführt. Die Festsetzung soll deshalb im Plangebiet der 6. Änderung aufgehoben werden. Stattdessen wird festgesetzt, dass im Plangebiet **Baumpflanzungen auf den Privatgrundstücken** (Obstbäume, kleinere Laubbäume) an frei wählbarer Stelle erfolgen sollen. Es ist ein Baum je angefangene 400 qm Grundstücksfläche anzupflanzen. Damit wird eine Durchgrünung des Baugebietes angestrebt, die der umgebenden Gartennutzung entspricht und einen Beitrag zur ökologischen Vielfalt leistet.

A.5 Nachrichtliche Übernahmen - Gasbohrung

Innerhalb der Grünfläche am nördlichen Ortsrand des Baugebietes befindet sich (lt. Auskunft der Exxonmobile) die 1975 verfüllte Erdgasbohrung Alfeld-Elze Z5. Zu dieser Bohrung muss ein Schutzbereich mit einem Radius von 5 m eingehalten werden, der nicht überbaut und abgegraben werden darf. Die Bohrung muss aus Sicherheitsgründen jederzeit erreichbar bleiben. Der Standort der Bohrung und der Schutzradius sind im Plan gekennzeichnet (ETRS89-UTM-Koordinaten: East: 32 550998.20 - North: 5776228.07). Der Radius ist von tiefwurzelnder Bepflanzung freizuhalten. Die Anlage eines Weges ist, in Abstimmung mit dem Versorger, innerhalb der Schutzzone möglich, solange nicht tiefer als maximal 1 m in den Boden eingegriffen wird.

A.6 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet kann an die bestehenden Netze der Versorgung mit **Frischwasser**, **Elektrizität**, **Gas** und der **Telekommunikation** angeschlossen werden. Ebenso erfolgt die Abführung des **Abwassers** in das vorhandene Kanalsystem.
Die für den **Brandschutz** erforderliche Wassermenge kann über das bestehende Trinkwassernetz bereitgestellt werden.
Das **Oberflächenwasser** kann in das bestehende Regenrückhaltebecken im Westen des B-Planes eingeleitet werden.
Es wird darauf hingewiesen, dass die **Müllabfuhr** die Anliegerstraßen 10 und 11 voraussichtlich nicht anfahren wird, und deshalb die Müllbehälter von den Anliegern der Straßen 10 und 11 an die nächst größere Straße (Planstraße 9) gebracht werden müssen.

A.7 Immissionen

In Vorbereitung der Umsetzung des Bebauungsplanes ist durch die ELBEG ein schalltechnisches Gutachten beauftragt worden (BMH, "Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan 'Hanlah Nord' in Elze", 16.09.2019), um entsprechend den aktuellen Verkehrsverhältnissen die Schallimmissionen auf das Plangebiet der 6. Änderung und dem östlich anschließenden 3. Bauabschnitt (außerhalb der 6. Änd.) zu untersuchen. Als Hauptgeräuschquellen bestehen die östlich angrenzend verlaufende Bundesstraße 1 (B 1) und die Bahnstrecke 1732, die östlich eines Geländeabfalls mit einem Höhenunterschied von ca. 25 m liegt. Es wurde die Schallbelastung auf das gesamte Gebiet des B-Planes Nr. 32 ohne und mit einem 4 m hohen Lärmschutzwall berechnet, der unmittelbar westlich der B 1 anzuordnen sein wird. Mit einem Lärmschutzwall, der jedoch erst für den dritten Bauabschnitt erforderlich werden wird, kann im gesamten Plangebiet der Lärmpegelbereich II erreicht werden.

Im Ergebnis ist zum jetzigen Zeitpunkt festzustellen, dass das Plangebiet der 6. Änderung im westlichen Bereich im Lärmpegelbereich II liegt, im randlichen östlichen Bereich ist der Lärmpegelbereich III maßgebend. Die Abgrenzung der Lärmpegelbereiche ist im Bebauungsplan als Trennlinie

dargestellt. Die Abgrenzung erfolgt in Abstimmung mit dem Schallgutachter auf Grundlage der Anlage 5 des Gutachtens. Da die DIN 4109 rückwärtig 5 dB Minderung zulässt, wurde die Abgrenzung zur besseren Umsetzbarkeit geglättet.

Innerhalb des **Lärmpegelbereiches III** gilt:
Bei Gebäuden, die sich ganz bzw. mit einer oder mehreren Gebäudeseiten im Lärmpegelbereich III befinden, müssen die Außenbauteile von Wohngebäuden je nach Außenlärmbelastung und Raumgeometrie resultierende Schalldämm-Maße von ca. 35 dB (nachzuweisen nach DIN 4109) aufweisen.
Entsprechend den Ausführungen der DIN 18005 ist bei Außenlärmpegeln von mehr als 45 dB (A) für Schlafräume eine Raumbelüftung zu gewährleisten, die das erforderliche Schalldämm-Maß nicht beeinträchtigt.
Auf den der B 1 abgewandten Gebäudeseiten im Lärmpegelbereich III (Westfassaden) kann vom Lärmpegelbereich II ausgegangen werden.

Innerhalb des **Lärmpegelbereiches II** gilt:
Bei Gebäuden, die sich ganz bzw. mit einer oder mehreren Gebäudeseiten im Lärmpegelbereich II befinden, müssen die Außenbauteile von Wohngebäuden je nach Außenlärmbelastung und Raumgeometrie resultierende Schalldämm-Maße von ca. 30 dB (nachzuweisen nach DIN 4109) aufweisen.

Ausnahmen in Form eines Einzelnachweises sind zulässig. In Abhängigkeit von der tatsächlichen Bebauungsstruktur (Einzel- und Doppelhäuser) kann im Einzelfall - gutachterlich begründet - nachgewiesen werden, dass z.B. durch Abschirmung von vorgelagerten Baukörpern oder durch die Eigenabschirmung einzelner Baukörper nur eine geringere Schalldämmung erforderlich ist.

Es wird empfohlen, bei Beurteilungspegeln von 35 bis 45 dB(A) eine von einem aktiven manuellen Öffnen der Fenster unabhängige Lüftung zu gewährleisten, da der bauliche Schallschutz nur bei geschlossenen Fenstern uneingeschränkt wirksam ist. Dies können z.B. schallgedämmte Lüftungseinrichtungen an den Fenstern oder Außenwandluftdurchlässe sein, die entsprechend der DIN 4109 schalltechnisch als Außenbauteil zu berücksichtigen sind (s. hierzu: Kap. 6.3, schalltechnisches Gutachten).

A.8 Denkmalschutz - Bodenarchäologie

Im Vorfeld der Planung wurden archäologische Untersuchungen (ArchaeoFirm, 2019) im Verlauf der zukünftigen Straßenkörper durchgeführt. Es liegen Informationen vor, dass am östlichen Ende der Planstraße 7 vorgeschichtliche Lesefunde (Steinklingen) gemacht worden sind. Dies kann auf einen Fundplatz in der Nachbarschaft hinweisen. Deshalb sind in den östlich angrenzenden Flächen (des 3. Bauabschnittes) zukünftig weitere Untersuchungen möglich.

Es wird grundsätzlich darauf hingewiesen, dass im Plangebiet der 6. Änderung die §§ 10, 12-14 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) zu beachten sind.

Für jeden Bauherrn gilt die Anzeigepflicht. Sollten bei Bau- und Erdarbeiten im Plangebiet ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen; auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 NDSchG meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Hildesheim sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie, Scharnhorststraße 1, 30175 Hannover, 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. es ist für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Eine Unterlassung der Anzeige stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und kann mit Bußgeld geahndet werden. Auf die einschlägigen Bestimmungen des § 35 NDSchG wird deshalb ausdrücklich hingewiesen.

A.9 Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

Die Zielsetzungen des Ur-Bebauungsplanes der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung, "durch ein Mindestmaß an gestalterischen Maßnahmen den Charakter einer in sich bzw. einer nach außen hin geschlossenen Siedlung zu erreichen", gilt weiterhin. Die örtliche Bauvorschrift wurde zuletzt innerhalb der 4. Änderung angepasst. Die Regelungen werden übernommen und in der 6. Änderung lediglich um folgende Aspekte erweitert:

- Zur Klarstellung wurde ergänzt, dass glänzend **glasierte Dachziegel und Dachsteine unzulässig** sind. Dies wird durch den Zusatz HR des Farbregisters RAL 840 indirekt bereits geregelt, weil dieses Farbregister nur matte Farben umfasst.
- Um den öffentlichen Straßenraum von ruhendem Verkehr zu entlasten, wird festgesetzt, dass auf den Grundstücken **Stellplätze** anzulegen sind. Auf den Grundstücken sind für Gebäude mit bis zu 2 Wohneinheiten mindestens zwei Einstellplätze pro Wohneinheit, für Gebäude mit mehr als 2 Wohneinheiten sind mindestens 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit auf dem Baugrundstück anzulegen.
- Flächenhafte Steingärten in den **Vorgärten** sollen ausgeschlossen werden, weil sie dem Charakter eines ländlich geprägten Wohngebietes widersprechen und keinen Lebensraum für die siedlungstypische Fauna bereitstellen. Dementsprechend erfolgt die Regelung, dass Vorgärten mit mindestens 30 % ihrer Fläche als Grünflächen bepflanzt werden müssen, mit Bezug auf § 9 Abs. 2 NBauO, wonach die "nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke Grünflächen sein müssen, soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen erforderlich sind".
  Als Vorgarten gilt der Bereich, der zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen verlängerten Linie der Vorderfront der Gebäude liegt. Es wird ein Mindestmaß für die Bepflanzung der Vorgartenfläche von 30 % festgesetzt, damit ein sichtbarer und wirksamer bepflanzter Gartenanteil bereitgestellt wird. Auch Rasenflächen stellen Bepflanzungen dar. Die Verhältniszahl bezieht sich auf die gesamte Vorgartenfläche, so dass weiterhin 70 % des Vorgartens für Zuwegungen, Zufahrten, Stellplätze, Fahrradabstellplätze, Müllsammelanlagen etc. zur Verfügung stehen. Durch diese Regelung soll z.B. auch großflächigen Schotterflächen im Gartenbereich entgegengewirkt werden, da sie nicht ortstypisch sind. Grundsätzlich soll eine übermäßige Versiegelung vermieden, und damit ein gewisser Beitrag zur Verbesserung der biologischen Artenvielfalt, der Bodenfunktionen und des Kleinklimas geleistet werden.

Ordnungswidrig handelt gem. § 80 Abs. 3 Niedersächsischer Bauordnung (NBauO), wer vorsätzlich oder fahrlässig als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer Baumaßnahmen ausführt oder veranlasst, auch wenn sie gemäß § 60 NBauO nicht genehmigungspflichtig sind, sofern sie gegen Vorschriften dieser örtlichen Bauvorschrift verstoßen.
Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

A.10 Bebauungsentwurf

Der Begründung ist als Anlage ein Bebauungsentwurf zur Illustration beigefügt. Der Entwurf stellt hinsichtlich der Bebauungsformen, der Lage der Bebauung, der Bauflächenaufteilung und Standorte zu pflanzender Bäume eine von mehreren Möglichkeiten dar. Er ist unverbindlich.

A.11 Städtebauliche Werte

Das Plangebiet umfasst insgesamt:	rd. 49.483 qm	(100,0 %)
davon sind ausgewiesen als:		
- **Wohnbaufläche** (WA)	rd. 39.016 qm	(79 %)
davon in Überlagerung		
- Anpflanzungsflächen:	rd. 1.167 qm	
- **Straßenverkehrsflächen**	rd. 8.018 qm	(16 %)
davon in Überlagerung		
"Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung"		
- Parken	rd. 266 qm	
- Wege für Anlieger,		
Versorgungsfahrzeuge (eingeschränkte Durchfahrt)	rd. 424 qm	
- **Grünflächen**	rd. 2.459 qm	(5 %)
mit Zweckbestimmung Spielanger:	rd. 1.689 qm	
mit Zweckbestimmung Spielplatz:	rd. 148 qm	

Teil B: Belange von Natur und Landschaft

B.1 Einleitung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen. Auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a (3) BauGB (i.d.F. vom 03.11.2017) in Verbindung mit § 18 Abs. 1 BNatSchG (i.d.F. vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13.05.2019) sind Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu beurteilen und gegebenenfalls Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu entwickeln.

Die Stadt Elze führt die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 "Hanlah-Nord-D" in einem beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB durch, das Vorhaben dient der Innenentwicklung. Die zulässigen Grundflächen im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO bleiben unterhalb des gesetzlichen Schwellenwertes von 20.000 qm. Eine Umweltprüfung ist in diesem Zusammenhang nicht erforderlich. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung von Bauleitplänen der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB zu erwarten sind, gelten als "vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig". Somit kommen Ausgleichsmaßnahmen für das vorliegende Planungsvorhaben nicht zur Anwendung. Der Grundsatz der Vermeidung und Verminderung der Beeinträchtigung von Natur und Landschaft bleibt davon unberührt.

Die Stadt Elze beteiligt nach Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß den Vorgaben des Baugesetzbuches an der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32.

B.1.1 Planungsvorhaben

B.1.1.1 Art und Umfang des Vorhabens, Bedarf an Grund und Boden

Der aktuell als Acker genutzte Planungsraum befindet sich am nördlichen Siedlungsrand von Elze östlich der Bundesstraße B1, das Stadtzentrum liegt ca. 1 km weiter südlich. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 32 "Hanlah Nord-D" hat die Stadt im Jahr 1999 am Siedlungsrand nördlich des Papendahlweges die Voraussetzungen für eine bauliche Entwicklung geschaffen. Mit einer 6. Änderung des Bebauungsplans sollen Anpassungen innerhalb eines Teilbereichs erfolgen:

- Ursprünglich festgesetzte Bauweisen werden wegen der geänderten Nachfrage angepasst. Die bisher festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 wird auf 0,3 herabgesetzt.
- Um die Erschließungssituation innerhalb des Bestandes und der Neubauflächen zu verbessern, erfolgt ein Anschluss der Planstraße 7 an die Fritz-Rehm-Straße.
- Die Flächen für eine Kindertagesstätte, einen Parkplatz sowie einen Weg werden zugunsten einer vergrößerten Wohnbaufläche aufgegeben.
- Eine kleinere hinzukommende Parkplatzfläche ergänzt die Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum.
- Eine 4 m breite, lineare Anpflanzungsfläche innerhalb von Privatgärten entfällt wegen Schwierigkeiten bei der Umsetzung, als Ausgleich hierfür werden in den einzelnen Privatgärten Baumpflanzungen festgesetzt.
- Die öffentliche Grünfläche im Nordosten vergrößert sich geringfügig im Schutzbereich der verfüllten Erdgasbohrung Alfeld-Elze Z5.

- In den Wendebereichen der Planstraße 1 können die geplanten Baumpflanzungen aufgrund der beengten Platzverhältnisse nicht umgesetzt werden. Die Bilanzierung im Ursprungsplan erfasst das entstehende Straßenbegleitgrün mit einem Näherungswert, ohne hierbei die Straßenbäume im Einzelnen zu berücksichtigen. Der Wegfall von einzelnen Bäumen führt nicht zu einer erheblichen Verschiebung des Bilanzwertes, daher erübrigt sich ein Ausgleich.

Das Planungsvorhaben mit einer Gesamtfläche von rund 49.483 qm umfasst die folgenden Flurstücke: 72, 69/26, 69/27, 69/28, 69/39, 69/37, 69/32, 69/33, 69/34, 69/35, 69/36, 69/38, 69/39, 69/40, 68/156 (teilweise), 69/41, 116 (teilweise).

B.1.1.2 Angaben zum Landschaftsraum

Die Ortschaft Elze liegt im Übergang der naturräumlichen Untereinheiten Marienburger Höhen und der Esbecker Börde. Das Relief ist wellig bis hügelig ausgebildet. Lössablagerungen stellen den Hauptbodenbildner, vereinzelt durchstoßen Geschiebelehme oder mesozoische Gesteinsschichten die Lössauflage. Beide Untereinheiten gehören zur Calenberger Lössbörde, die hier trichterförmig weit in das Leinebergland hineinreicht. Die vorherrschend fruchtbaren Böden haben zu einer intensiven ackerbaulichen Nutzung geführt, der Waldanteil ist gering. Im Osten der Ortschaft schneidet leicht eingetieft die Leinetalung den Börderaum. Die heutige potenzielle natürliche Vegetation (hpnV) wäre im Raum um Elze ein Waldmeister-Buchenwald basenreicher, mittlerer Standorte mit Übergängen zum Flattergrasbuchenwald.

B.2 Auswirkungen auf Natur und Umwelt

B.2.1 Umweltzustand und Bewertung der Umweltmerkmale

B.2.1.1 Mensch

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit jeglicher Planung die Auswirkungen auf das Wohn- und Lebensumfeld von Bedeutung.

Östlich des Plangebietes verlaufen abgesetzt vom Geltungsbereich der 6. Änderung in Nord-Süd-Richtung zwei Verkehrstrassen, deren Verkehrsgeräusche auf den Raum einwirken. Zu einen handelt es sich um die Bundesstraße B1, zum anderen um die Eisenbahnstrecke 1732. Ein schalltechnisches Gutachten (Bonk Maire Hoppmann 2019) stellt die Geräuschemissionen durch Straßen- und Bahnverkehr bzw. die Immissionsbelastung durch den Verkehrslärm für den gesamten derzeit unbebauten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 32 dar. Die untersuchte Fläche, die größer ist als der Geltungsbereich der 6. Änderung, liegt zwischen dem aktuell vorhandenen Siedlungsrand und der Trasse der Bundesstraße B1. Den Darstellungen im Gutachten zufolge steigen die Immissionswerte erwartungsgemäß nach Osten hin an. Das Gutachten ermittelt die maßgeblichen Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109. Die Norm legt je nach der Raumart einer Bebauung (Nutzungsart, Schutzwürdigkeit) bestimmte Schalldämm-Maße für das Gesamt-Außenbauteil in Abhängigkeit der Zuordnung zu einem Lärmpegelbereich fest. Die schalltechnischen Berechnungen ergeben für den Geltungsbereich der 6. Änderung im Osten den Lärmpegelbereich III und im übrigen Gebiet den Lärmpegelbereich II. Die sich daraus ableitenden baulichen Schallschutzmaßnahmen sind bei der Umsetzung der konkreten Einzelbauvorhaben zu berücksichtigen.

Im Plangebiet muss mit ortsüblichen Geräuschen, Gerüchen und Stäuben aus der Landwirtschaft gerechnet werden, die durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen entstehen können. Während der Erd- und Neubauarbeiten können baubedingt zeitlich befristete Beein-

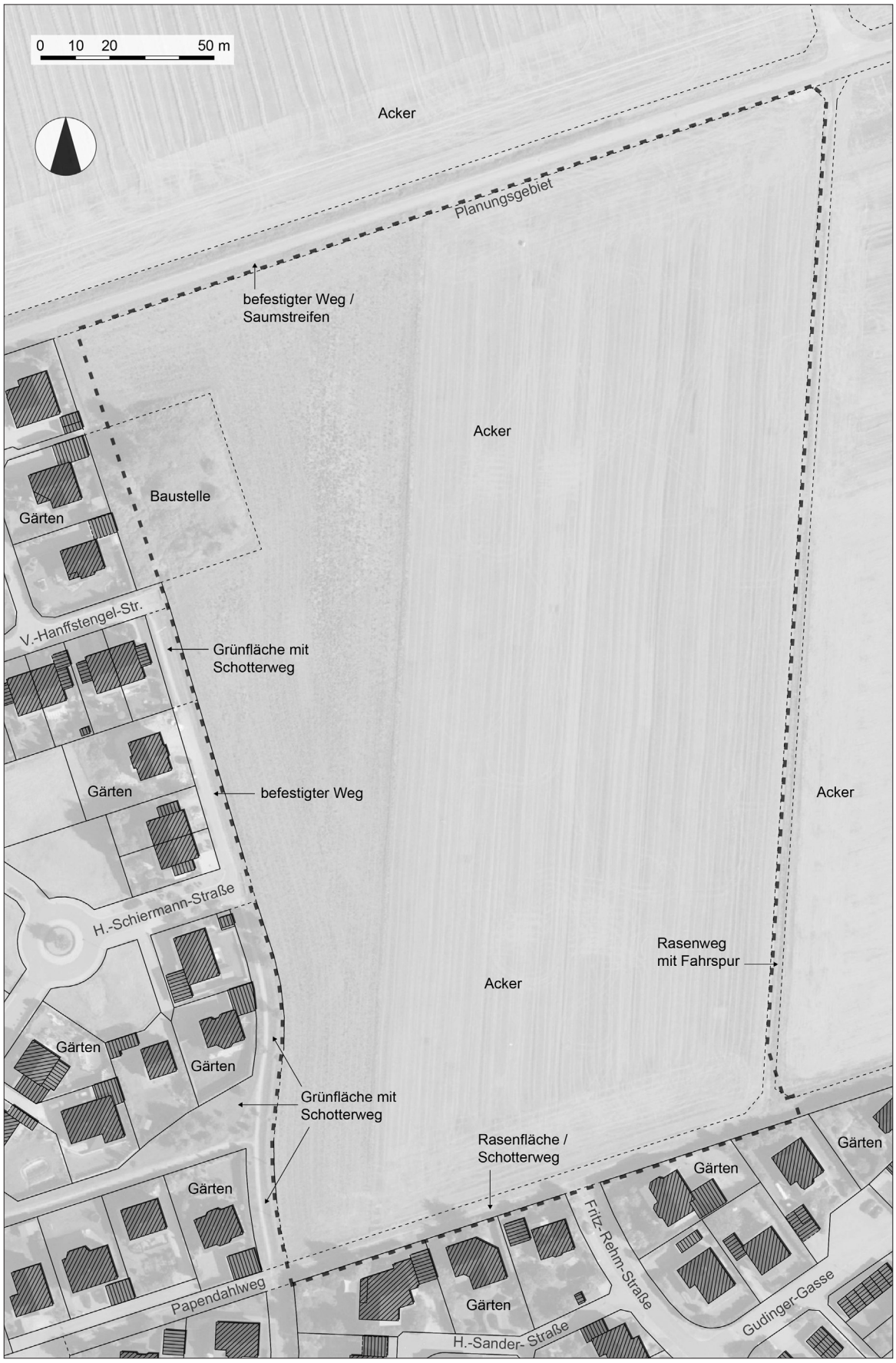
trächtigungen entstehen. Zu nennen sind der Lärm durch Transportfahrzeuge, Baumaschinen und Bauarbeiten sowie die Abgase der Fahrzeuge. Erdarbeiten können insbesondere bei trockener Witterung Staubemissionen verursachen. Die Beeinträchtigungen werden sich hauptsächlich auf dem Baugrundstück selbst und direkt angrenzende Flächen auswirken. Sie werden als wenig erheblich eingestuft.

B.2.1.2 Arten und Lebensgemeinschaften

Das Planungsgebiet liegt am nordwestlichen Rand des Siedlungszusammenhangs. Die nähere Umgebung im Westen und Süden prägen Wohngebäude mit Ziergärten sowie Straßen und weitere befestigte Flächen. Entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereiches verläuft ein Grünzug mit Rasenflächen und einem befestigtem Weg. Im Norden grenzt ein befestigter Feldweg mit schmalen seitlichen Saumstreifen an. Die östliche Grenze begleitet ein Feldweg mit Fahrspur und Trittrasen. Den Geltungsbereich bestimmen hauptsächlich intensiv genutzte Äcker ohne Begleitflora, die Ackerflächen setzen sich nach Norden und Osten fort. Am südlichen Rand des Plangebietes liegt als Verlängerung des Papendahlweges ein Schotterweg innerhalb einer schmalen Rasenfläche. Die Karte zeigt die Verhältnisse vor Ort. Gestrichelte Grenzlinien zeigen unscharfe Flächenübergänge.

Biotoptypenbewertung

Das Plangebiet und die direkte Umgebung sind stark überformt, vorhanden sind lediglich Biotoptypen von sehr geringer Bedeutung (Wertstufe 1 einer 5-stufigen Skala). Naturnähere Landschaftselemente fehlen. Die Gehölze in den bestehenden Gärten erhöhen die Strukturvielfalt des Siedlungsraumes. Im Geltungsbereich liegen keine naturschutzrechtlich gesicherten Schutzgebiete, Europäische Vogelschutzgebiete oder FFH-Gebiete, auch gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG bzw. § 24 Abs. 2 NAGBNatSchG kommen nicht vor (Interaktive Umweltkarten MU). Aufgrund der intensiven Nutzung ist das Plangebiet sowie der umliegende Raum insgesamt nur von untergeordneter Bedeutung für das Schutzgut. Die Regelungen des Bebauungsplans Nr. 32 ermöglichen bereits eine Überbauung. Mit den in der 6. Änderung vorgesehenen Anpassungen ergeben sich keine abweichenden Auswirkungen auf den Bestand.



Karte 1: Bestand (gestrichelte Grenzlinien zwischen einzelnen Flächen zeigen unscharfe Übergänge)

Faunistische Belange - Tierarten

Der Geltungsbereich stellt mit seinen vorhandenen Strukturen potenziellen Lebensraum für Tierarten des Offenlandes dar. Im Sinne des besonderen Artenschutzes ist zu prüfen, ob durch das Vorhaben artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG entstehen können.

Der vorhandene Biotoptyp der weitläufigen, strukturarmen Ackerflur bietet insbesondere der **Feldlerche** (Alauda arvensis) einen typischen bzw. klassischen Lebensraum. Sie lebt in offenem Gelände mit weitgehend freiem Horizont und besiedelt vor allem landwirtschaftliche Nutzflächen. Sie bevorzugt niedrige sowie vielfältig strukturierte Vegetation mit offenen Stellen und hält zu Wald- und Siedlungsflächen in der Regel einen Abstand von rund 100 m. Eine im Jahr 2019 durchgeführte Untersuchung ermittelte den vorhandenen Feldlerchenbestand (GEUM.tec 2019). Der gewählte Untersuchungsraum deckt den Geltungsbereich ab und greift im Norden und Osten in die offene Landschaft aus. Durch das betrachtete Bauvorhaben sind ca. 6,5 ha Bruthabitate der Feldlerche betroffen. Es wurden 5 Feldlerchenreviere aus den Ergebnissen der Kartierungen abgeleitet. Den Bruthabitaten kann eine nur geringe Habitateignung unterstellt werden. Die üblicherweise angenommenen Distanzen zu Siedlungen oder Vertikalstrukturen werden teilweise massiv unterschritten (auf bis zu ca. 25 m). Die Verteilung der Feldlerchenreviere im Untersuchungsgebiet ist sehr wechselhaft und abhängig von der Verteilung der Feldfrüchte in einem bestimmten Jahr. Der angebaute Winterweizen ist für ein erfolgreiches Aufbringen der Brut als ungünstig zu bewerten. Die späte Aussaat von Mais innerhalb des Geltungsbereiches hatte möglicherweise die Feldlerchen angezogen und damit die Revierdichte im Umfeld trotz Nähe zur Siedlung und Straße erhöht.

Sind von einem Eingriff in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Die 6,5 ha Feldlerchen-Bruthabitate, die beeinträchtigt werden, machen im räumlichen Zusammenhang des Lebensraums der lokalen Population nicht mehr als ein bis zwei Promille aus. Als pragmatischer Ansatz wurden als Lebensraum der lokalen Population die Acker- und Grünlandflächen im Gemeindegebiet der Stadt Elze herangezogen. Der Fortbestand der lokalen Population wird durch den betrachteten Eingriff mit Sicherheit nicht erheblich beeinträchtigt. Eine Kompensation wird unter den gegebenen Umständen für grundsätzlich nicht erforderlich gehalten.

Als typischer Bewohner der offenen Kulturlandschaft findet der **Feldhamster** (Cricetus cricetus) auf den Ackerflächen der Börderegion mit den hier vorherrschenden Lössböden prinzipiell geeignete Lebensräume. Zur Anlage der Baue benötigt der Feldhamster gut grabbare, tiefgründige Böden mit einem weiten Grundwasserflurabstand. Hamster nutzen nahezu alle gängigen Anbaukulturen als Habitat, bevorzugt werden Weizenfelder und mehrjährige Feldfutterkulturen in einer struktur- und deckungsreichen Umgebung. Die Besiedlungsdichte schwankt abhängig von der angebauten Feldfrucht. Die "Potenzialanalyse Feldhamster" des Landkreises Hildesheim zur "Habitateignung" zeigt den Landschaftsraum im Norden der Ortslage bis auf den flachgründigen Bereich als prinzipiell gut geeignet. Im Sommer 2019 fanden Kartiergänge sowohl innerhalb des Plangebietes als auch auf den landwirtschaftlich genutzten Flächen im Umfeld in einem Radius von 500 m statt (GEUM.tec 2019). Diese Untersuchung diente der Erfassung der aktuellen Besiedlung innerhalb des Geltungsbereiches sowie der Erhebung des Vorkommens im näher Umgebung, um ggf. eine Abschätzung zum Erhaltungszustand der lokalen Population ableiten zu können. Im Geltungsbereich wurden keine Baue des Feldhamster ermittelt. Innerhalb des 500 m - Radius wurde zwar der Bau eines Tieres gefunden, der allerdings aufgrund der Form und Größe des Zugangs nicht dem Feldhamster zuzuord-

funden, der allerdings aufgrund der Form und Größe des Zugangs nicht dem Feldhamster zuzuordnen war. Dem Gutachten zufolge besiedelt der Feldhamster die untersuchten Flächen derzeit nicht. Damit werden bei einer Planumsetzung keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG ausgelöst.

B.2.1.3 Boden und Fläche

Der Geltungsbereich liegt am Nordhang einer flachen Anhöhe. In der oberen Hangzone steht Kalkstein aus marinen Sedimenten des oberen Muschelkalks (Mitteltrias) an. Hangabwärts überdeckt Löss bzw. Lösslehm der Weichselkaltzeit den mesozoischen Kalkstein, im unteren Hangbereich überlagert der Lösslehm Geschiebelehme der Saalekaltzeit. Aus den Ablagerungen entwickelte sich am Oberhang eine tiefe Pararendzina. Im mittleren und unteren Hangbereich entstand eine Parabraunerde, die am Hangfuß pseudovergleyt ist (NIBIS-Kartenserver, LBEG). Das Ertragspotenzial dieser Böden ist sehr hoch bis äußerst hoch (Klasse 6 und 7 auf einer 7- stufigen Skala, NIBIS-Kartenserver). Die standortabhängige Verdichtungsempfindlichkeit steigt hangabwärts von der Einstufung gering (Pararendzina) über einen mittleren Wert (Parabraunerde) bis zu einer hohen Empfinglichkeit (pseudovergleyte Parabraunerde). Der Landkreis Hildesheim hat für das gesamte Kreisgebiet eine "Zusammenfassende Bodenfunktionsbewertung" erstellt (Karte zum RROP 2016). Der Auswertungskarte zufolge weisen die Böden im Geltungsbereich ausschließlich eine regional hohe Schutzwürdigkeit auf (Stufe 4 von 5). Grund für die hohe Einstufung ist die hohe natürliche Bodenfruchtbarkeit.

Die Bewertung des Bodens erfolgt nach dem Natürlichkeitsgrad bzw. dessen aktueller Beeinträchtigung. Im Plangebiet handelt es sich aus naturschutzfachlicher Sicht weitgehend um einen unversiegelten, überprägten Naturboden mit gestörtem Bodenprofil und verändertem Bodenwasserhaushalt, er wird der mittleren Wertstufe 2 (von allgemeiner Bedeutung) zugeordnet. Landwirtschaftlich genutzten Böden sind durch mechanische Verdichtung, Pflanzenschutzmittel und Umbruch vorbelastet. Die Beeinträchtigung ist auf die langandauernde, intensive ackerbauliche Nutzung zurückzuführen. Der Böden weisen keine besonderen Standorteigenschaften auf, es handelt sich nicht um Extremstandorte mit hohem Biotopentwicklungspotenzial.

Der momentan fast vollständig unversiegelte Boden wird bei einer Überbauung partiell versiegelt. Allerdings ermöglichen die geltenden baurechtlichen Bestimmungen bereits die bauliche Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches in vergleichbarem Ausmaß. Durch die geplanten Ausweisungen der 6. Änderung verschieben sich kleinräumig Bau- bzw. Straßenflächen, daraus ergeben sich keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen.

B.2.1.4 Wasser

Die **Grundwasser**neubildungsrate im Planungsraum wie im näheren Umfeld liegt bei Werten von ca. 100 mm - 150 mm/a, auf Teilflächen werden Raten bis 200 mm/a erreicht Der Planungsraum insgesamt trägt demnach nicht überdurchschnittlich zur Grundwasserneubildung bei. Die oberflächennahen Bodenschichten zeigen eine hohe Durchlässigkeit, das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung liegt im mittleren Bereich, im äußersten Nordwesten ist von einem geringen Schutzpotenzial auszugehen (NIBIS-Kartenserver, LBEG). Der Planbereich ist weitgehend unversiegelt, die Grundwasserneubildung ist aktuell nicht einschränkt. Die Fläche erreicht insgesamt eine allgemeine Bedeutung für das Schutzgut. Im Geltungsbereich kommt kein natürliches **Oberflächengewässer** vor.

Die Errichtung von Gebäuden und der Bau von Verkehrswegen setzt die Neubildungrate herab. Der geltende Bebauungsplan erlaubt die Überbauung, die Planänderungen bleiben ohne wesentlichen Einfluss auf das Schutzgut Wasser. Verunreinigungen des Grundwassers sind durch die geplante Be-

bauung nicht zu erwarten, potenziell grundwassergefährdende Nutzungen sind ausgeschlossen. Die Ableitung des Oberflächenwassers erfolgt über die bestehenden Kanalsysteme in das Regenrückhaltebecken im Westen.

B.2.1.5 Klima

Der Landkreis Hildesheim unterliegt großklimatisch ozeanischen Einflüssen, im Nordosten des Kreisgebietes zeigen sich Übergänge zu einem eher kontinental geprägten Klima. Das maritim geprägte Klima im Gebiet der Stadt Elze weist bei milden Wintern und nicht zu heißen Sommern relativ geringe Jahresschwankungen der Lufttemperatur auf. Die mittlere Temperatur liegt im Januar bei 0,0° C, im Juli bei ca. 17,0° C. Die Jahresniederschlagsmenge fällt durch die Lage im Regenschatten des Calenberger Berglandes mit 600 bis 650 mm/a recht gering aus, die Niederschläge sind verhältnismäßig gleich über das ganze Jahr verteilt. Die Winde wehen überwiegend aus westlichen Richtungen.
Der Untersuchungsbereich liegt am Ortsrand des bebauten Siedlungsraums der Ortschaft Elze und damit im Übergang von einem Freiflächen- zum Siedlungsklima kleiner Ortschaften. Ackerflächen im Freiland sind gekennzeichnet durch stärkere Amplituden im Tagesgang der Temperatur und Feuchte, durch die Ortslage erfahren die Klimaelemente des Freilandes insgesamt eine leichte Dämpfung. Die unversiegelte Ackerfläche mit einer ausgeglichenen Feuchtebilanz im Geltungsbereich trägt zur örtlichen Kalt- und Frischluftentstehung bei und wirkt positiv auf das Lokalklima. Die Kaltluft fließt entsprechend der Hangneigung nach Norden zum Öseder Bach, ein Ausgleichsraum-Wirkungsraum-Gefüge besteht nicht. Insgesamt handelt es sich beim Planungsgebiet um einen klimatisch wenig vorbelasteten Bereich mit einer vorhandenen, allerdings unbedeutenden Funktion für den Klimaausgleich.

Im Bereich der Gebäude und sonstiger versiegelter Flächen kommt es mit der Umsetzung zukünftig zu einer Erhöhung der bodennahen Lufttemperatur aufgrund von Rückstrahlungseffekten der gespeicherten Wärme. Die klimatisch beeinflussende Wirkung der Planung bleibt unbedeutend und beschränkt sich wegen der geringen Flächengröße der geplanten Eingriffe auf den Planungsraum selbst. Die marginal geänderten Ausweisungen der 6. Änderung verändern die Auswirkungen nicht. Während der Bauphase können sich zeitlich befristet die Abgase der Baufahrzeuge negativ auf die örtliche Luftqualität auswirken.

B.2.1.6 Orts- und Landschaftsbild

Der nach Norden abfallende Geltungsbereich liegt am Rand des geschlossenen Siedlungszusammenhanges, der von Gebäuden mit Ziergärten sowie Verkehrsflächen bestimmt wird. Unmittelbare Bezüge zur Landschaft bestehen im Norden und Osten. Hier ergeben sich weite Ausblicke in die offene Bördelandschaft mit leicht bewegtem Relief, in der Ferne liegen bewaldete Höhenzüge. Insgesamt ist der durch die Ackernutzung geprägte Geltungsbereich nur von einem untergeordneten Wert für das Schutzgut, eine für den Naturraum typische Vielfalt fehlt. Wenige höherwertige Flächen mit naturnäherer Erscheinung und mit raumgliedernden Landschaftsteilen liegen außerhalb des Geltungsbereiches. Einige Feldwege erschließen den Landschaftsraum in der näheren Umgebung des Plangebietes. Damit ist die Möglichkeit einer landschaftsbezogenen Erholung am Ortsrand in einer offenen Nutzlandschaft mit mäßiger Strukturvielfalt gegeben. Auffallend sind die weiten Blickbeziehungen in das angrenzenden Umland.

Bei einer Bebauung des Geltungsbereiches verändert die bestehende Situation am Ortsrand, die geplante Siedlungserweiterung wirkt nach Norden und Osten in den direkt angrenzenden Landschaftsraum hinein. Der Bebauungsplan Nr. 32 setzt an seiner Nordgrenze einen Pflanzstreifen zur Einbin-

dung in die Landschaft fest, zusammen mit der Durchgrünung innerhalb des Plangebietes trägt diese Maßnahme zur Minderung der Auswirkungen bei. Mit der Umsetzung des Bauabschnittes östlich des Geltungsbereiches der 6. Änderung wird sich der Ortsrand weiter nach Osten verlagern. An der Ostgrenze soll zukünftig ein bepflanzter, 4 bis 5 m hoher Lärmschutzwall längs der Straßentrasse der B1 die Einbindung in die Landschaft übernehmen. Der Wall ist spätestens mit der Erschließung des letzten Bauabschnittes im Osten herzustellen. Die Erholungsfunktion ist durch das Vorhaben nicht betroffen. Die vorhandenen Wegebeziehungen in den umgebenden Börderaum bleiben erhalten. Während der Bauphase beeinträchtigt die Baustelle mit dem Baubetrieb das Schutzgut lediglich vorübergehend.

B.2.1.7 Kulturgüter / Sachgüter

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 32 gibt ein Stellungnahme der Bezirksregierung Hannover aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege wieder. Die Behörde weist darauf hin, dass im Plangebiet mit archäologischen Funden zu rechnen ist. In Vorbereitung der Erschließung führte eine Fachfirma für Archäologie eine gutachterliche Untersuchung innerhalb der Straßentrassen durch (ArchaeoFirm 2019). Im Bereich der Planstraße 7 erfolgten am südöstlichen Rand des Plangebietes vorgeschichtliche Lesefunde. Für das Plangebiet steht die Baufreigabe durch eine denkmalrechtliche Genehmigung des Landkreises Hildesheim noch aus. Sollten im Rahmen der Erdbauarbeiten kulturhistorische und archäologische Funde erfolgen, so werden die zuständigen Fachbehörden unverzüglich davon unterrichtet. Die §§ 10, 12 - 14 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes sind zu beachten.

B.2.2 Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung

Bei einer Nicht-Durchführung der anstehenden Planung fände eine Siedlungserweiterung nach den Regelungen des geltenden Bebauungsplans statt. Bis zu einer Überbauung bliebe die Feldflur in ihrem heutigen Zustand unverändert erhalten. Die wiederholte Bodenbearbeitung und der Einsatz von Pestiziden setzte sich fort, das Landschaftsbild des Geltungsbereiches und des umgebenden Landschaftsraums änderte sich nicht.

B.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Umweltauswirkungen, grünordnerische Maßnahmen sowie externer Ausgleich

B.2.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

Baubedingt kann durch den flächenhaften Einsatz schwerer Baumaschinen und Transportfahrzeuge der Zustand der Böden durch Bodenverdichtung besonders in feuchtem Zustand verschlechtert werden. Während der Bauausführung muss insbesondere auf einen schonenden Umgang mit dem Boden geachtet werden. Unvermeidliche Bodenbelastungen (z. B. Verdichtungen, Gefügeschäden) sind auf das engere Baufeld zu beschränken. Die auch zukünftig nicht überbauten Bereiche sind von der Befahrung mit Baufahrzeugen durch geeignete Maßnahmen auszunehmen. Am Ende der Bauarbeiten sind gegebenenfalls entstandene Schäden wie Verdichtungen des Unterbodens durch Tiefenlockerung zu beseitigen.

Während der Bautätigkeit muss generell ausgeschlossen werden, dass Tiere verletzt oder getötet werden. Auch sind ggf. vorhandene Fortpflanzungs- und Ruhestätten vor Beeinträchtigungen zu schützen.

B.2.3.2 Beschreibung der grünordnerischen Maßnahmen

Die grünordnerischen Maßnahmen dienen der Konkretisierung und Beschreibung ökologischer und landschaftsgestalterischer Zielsetzungen. Die 6. Änderung übernimmt die für den Geltungsbereich relevanten textlichen Festsetzungen des Ursprungsplanes und führt notwendige Ergänzungen ein. Die neu hinzukommenden Festsetzungen werden folgend näher erläutert und begründet.

1. Baumpflanzungen auf den Wohngrundstücken
Auf den Grundstücken der allgemeinen Wohngebiete (WA) ist je angefangene 400 qm Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Obstbaum oder Laubbaum anzupflanzen. Die Gehölze beeinflussen das Erscheinungsbild der Gärten insgesamt positiv. Die Pflanzverpflichtung lässt genügend Gestaltungsraum für andere Bepflanzungen und Nutzungen.
Laut der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 32 erfolgt die Kompensation der Eingriffe in den Boden durch Aufwertung eines Biotoptypes. Die Bilanzierung führt auch die Pflanzflächen innerhalb der privaten Wohngrundstücke auf. Mit der 6. Änderung entfällt hiervon ein Pflanzstreifen in der Größe von rund 400 qm. Der Bebauungsentwurf zur 6. Änderung zeigt 34 Einzelgrundstücke, von denen etliche größer sind als 400 qm. Daher ist mit einer Anzahl von mindestens 40 anzupflanzender Bäumen auszugehen. Die Baumpflanzungen ersetzen das Aufwertungspotenzial der entfallenen Pflanzflächen.

2. Baumpflanzungen auf einer öffentlichen Parkplatzfläche
Innerhalb der Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Parken an der Planstraße 7 sind mindestens 2 standortgerechte, heimische mittelkronige Bäume anzupflanzen. Die Bäume werten die versiegelte Parkplatzfläche gestalterisch auf und wirken durch den Schattenwurf entlastend auf das Mikroklima.

Gehölze tragen nachhaltig zur Gliederung und Strukturierung eines Gebietes bei, darüber hinaus haben sie einen ästhetischen und ökologischen Eigenwert. Die festgesetzten Pflanzungen schaffen auch Lebensräume für die Tierarten des Siedlungsraumes, insbesondere für siedlungstypische Vogelarten.

B.3 Zusätzliche Angaben

B.3.1 Verwendete Untersuchungsmethoden

Zur Entwicklung und zur zukünftigen Nutzung des Planungsgebietes wurden Informationen der Stadt Elze, Planunterlagen der Niedersächsischen Landgesellschaft m.b.H. sowie ein Bebauungsentwurf des Planungsbüros SRL Weber verwendet. Angaben zum Planungsgebiet allgemein wurden dem Landschaftsrahmenplan des Landkreises Hildesheim (1993) und der Anlage zum Bebauungsplan Nr. 32 "Hanlah-Nord-D" - Natur und Landschaft - entnommen. Weitere Informationen zu den Schutzgütern stammen aus den interaktiven Umweltkarten des Nds. Ministerium für Umwelt und Klimaschutz, dem NIBIS-Kartenserver des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie. sowie aus den hier aufgeführten Fachgutachten:

- Bonk Maire Hoppmann PartG mbB, Garbsen (2019): Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan "Hanlah Nord" in Elze. Garbsen
- GEUM.tec GmbH (2019): Gutachten Artenschutz. Hannover
- ArchaeoFirm Poremba & Kunze GbR (2019): Gutachten Archäologie. Isernhagen

Zur Bewertung der Schutzgüter und zur Einschätzung der Eingriffsauswirkungen dienten neben der verbal-argumentativen Darstellung die "Naturschutzfachliche Hinweise zu Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" (INN 1/94) des Nds. Landesamtes für Ökologie und weitere Arbeitshilfen des Niedersächsischen Landesbetriebes für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN). Zusätzlich wurden Bewertungen aus den oben aufgeführten Fachgutachten entnommen, die jeweils verwendeten normativen Vorgaben, Quellen und Methoden führen die einzelnen Berichte auf. Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben. Zu allen Schutzgütern konnten eindeutige Aussagen zu Bestand und Bewertung gegeben werden.

B.3.2 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Stadt Elze hat am nördlichen Siedlungsrand der Ortschaft Elze mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 32 "Hanlah Nord-D" im Jahr 1999 die Voraussetzungen für eine Siedlungserweiterung geschaffen. Mit einer 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 sollen Anpassungen innerhalb eines Teilbereichs erfolgen. Die Ortschaft Elze liegt in der Calenberger Lössbörde. Lössablagerungen stellen den Hauptbodenbildner. Die vorherrschend fruchtbaren Böden im Umfeld der Ortschaft haben zu einer intensiven ackerbaulichen Nutzung geführt, der Waldanteil ist gering. Das Planungsgebiet umfasst nahezu ausschließlich Äcker.

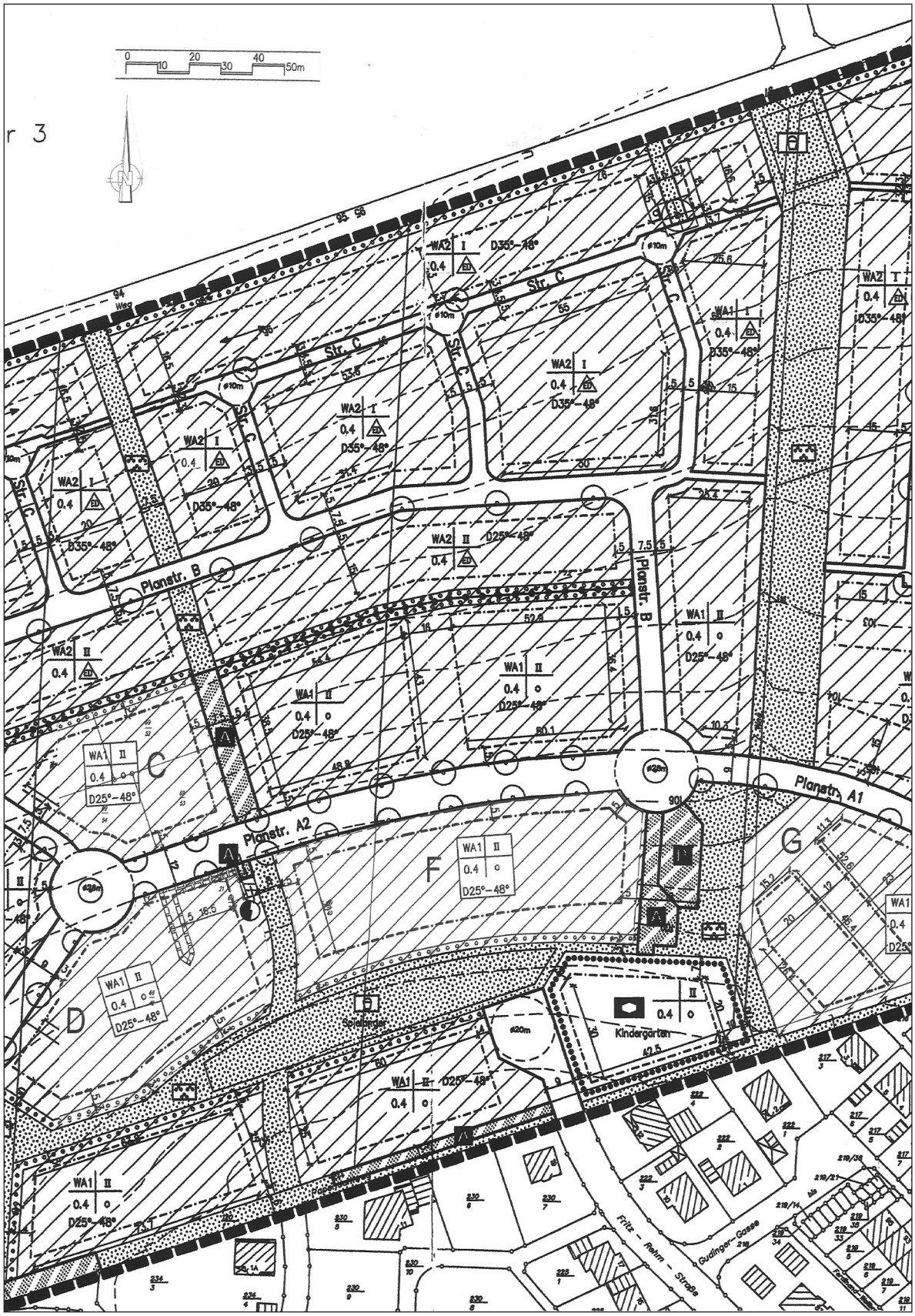
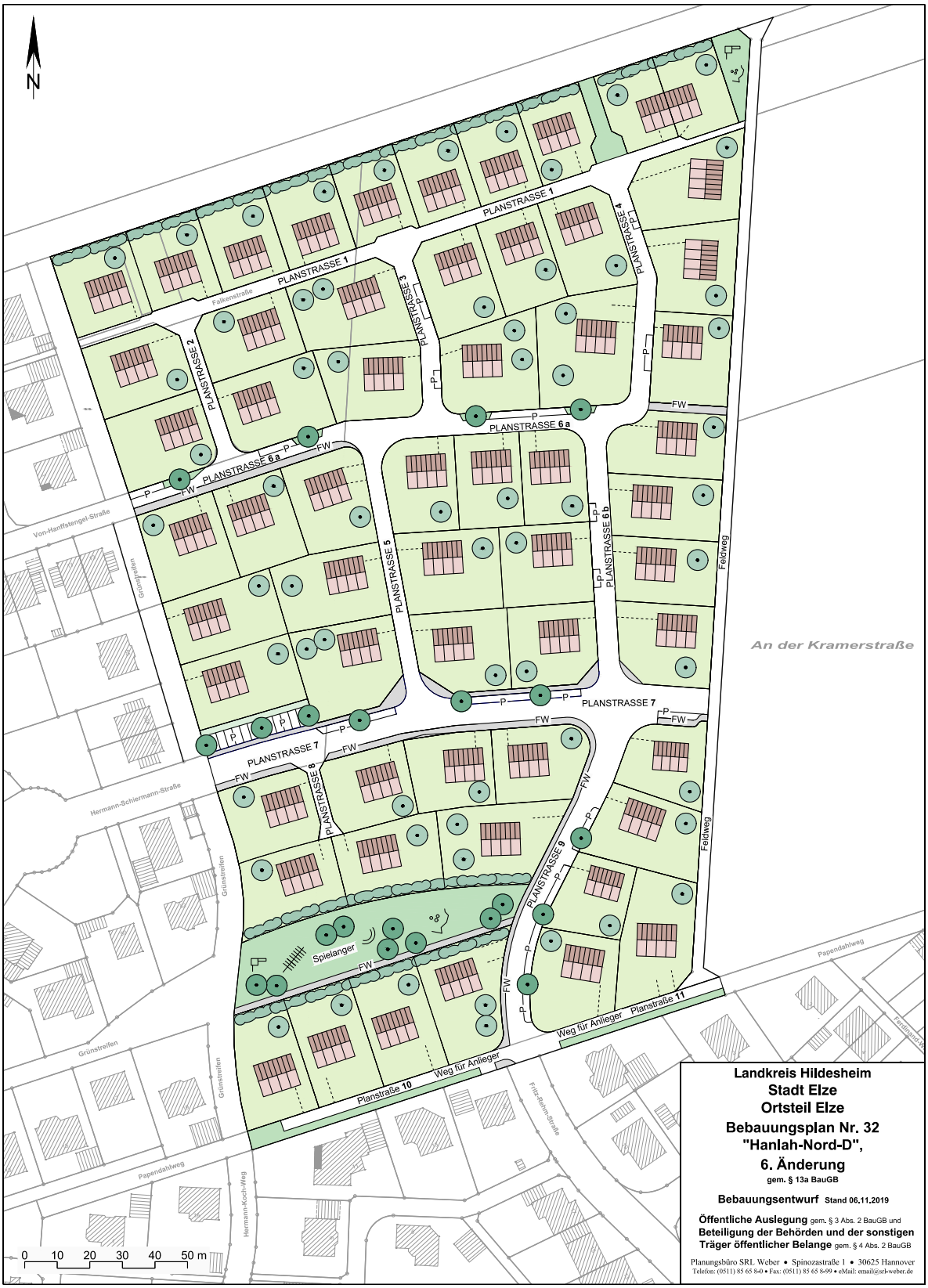
Im gesamten Planungsraum sind die natürlichen Gegebenheiten aktuell bereits verändert, für die Belange des Naturschutzes hat der Raum insgesamt eine geringe Bedeutung. Die geltenden baurechtlichen Bestimmungen ermöglichen derzeit bereits die bauliche Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches. Der vorliegende Bericht benennt bei Umsetzung der leicht geänderten Planung keine zusätzlichen Beeinträchtigungen. Naturschutzrechtlich gesicherte Bereiche sind von der Planung nicht berührt. Das geplante Baugebiet wirkt zeitweise nach Norden und Osten in den direkt angrenzenden Landschaftsraum hinein. Der Ortsrand wird sich mit einer anschließenden Bebauung nach den geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 32 weiter nach Osten verlagern. Zur Einbindung des Gesamtgebietes in die Landschaft setzt bereits der Bebauungsplan Nr. 32 an seiner Nord- bzw. Ostgrenze Bepflanzungsmaßnahmen fest.

Für das Planungsvorhaben, das gemäß des vereinfachten Verfahrens für Bebauungspläne der Innenentwicklung durchgeführt wird, kommen Ausgleichsmaßnahmen nicht zur Anwendung. Die vorliegende Planung setzt grünordnerische Maßnahmen in Form von Gehölzpflanzungen fest. Das Plangebiet wird sich zukünftig auch mit der hinzukommenden Bebauung in den bestehenden Siedlungszusammenhang einfügen.

Teil D: Anlagen

Auf den nächsten Seiten folgen die Anlagen zur Begründung

Anlage 1 zur Begründung: Auszug aus dem rechtwirksamen Bebauungsplan Nr. 32 mit 3. und 5. Änderung



Anlage 2 zur Begründung: Bebauungsentwurf