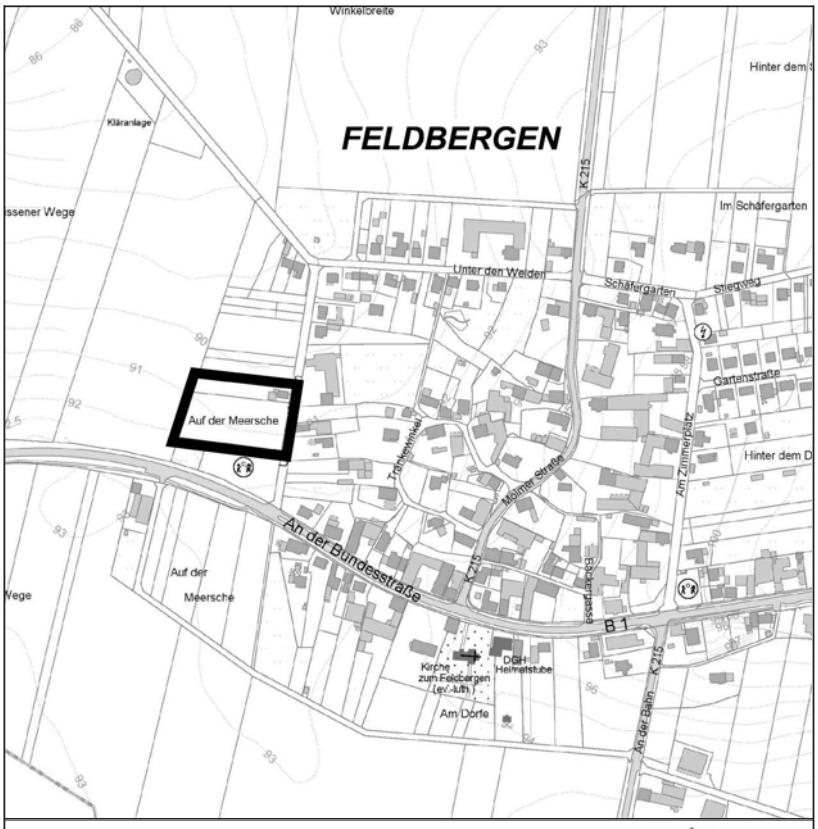


BEGLAUBIGUNGSVERMERK

Die Übereinstimmung dieser Abschrift mit der Urschrift wird hiermit festgestellt.

Söhlde, den

GEMEINDE SÖHLDE
Der Bürgermeister

GEMEINDE SÖHLDE

ORTSCHAFT FELDBERGEN

Vorhabenbezogener BEBAUUNGSPLAN NR. 4 "UNTER DEN WEIDEN"

BEGRÜNDUNG

ABSCHRIFT

Inhalt

Teil A: Städtebauliche Begründung 1
A.1 Planungserfordernis 1
A.2 Planverfahren - Vorhabenbezogener Bebauungsplan 1
A.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan 2
A.4 Lage des Plangebietes 2
A.5 Planung 2
A.6 Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 3
A.6.1 Vorhaben- und Erschließungsplan 3
A.6.2 Vorhabenbezogener Bebauungsplan 3
A.6.2.1 Grenze des Plangebiets 3
A.6.2.2 Maß der baulichen Nutzung 3
A.6.2.3 Baugrenze 3
A.6.2.4 Festsetzungen zur Bepflanzung 4
A.7 Immissionen 4
A.8 Ver- und Entsorgung 5
A.9 Belange von Natur und Landschaft 5
A.10 Archäologische Denkmalpflege 6
A.11 Städtebauliche Werte 6

Teil B: Umweltbericht 7
B.1 Umweltbericht - Einleitung 7
B.1.1 Inhalt und Ziele des Planes 7
B.1.1.1 Art des Vorhabens und Festsetzungen 7
B.1.1.2 Angaben zum Landschaftsraum 8
B.1.1.3 Umfang des Vorhabens und Bedarf an Grund und Boden 8
B.1.2 Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplanungen 8
B.1.2.1 Fachgesetze und Fachverordnungen 8
B.1.2.2 Fachplanungen 8
B.1.2.3 Rechtlich gesicherte Schutzgebiete und -objekte, Bereiche mit besonderer Bedeutung 9
B.2 Umweltzustand und Umweltauswirkungen 9
B.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes 9
B.2.1.1 Schutzgut Mensch 9
B.2.1.2 Schutzgut Arten und Biotope 9
B.2.1.3 Schutzgut Boden und Fläche 12
B.2.1.4 Schutzgut Wasser 13
B.2.1.5 Schutzgut Klima und Luft 13
B.2.1.6 Schutzgut Landschaftsbild und Erholung 13
B.2.1.7 Schutzgut Kulturgüter / Sachgüter 14
B.2.1.8 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung 15
B.2.2 Umweltauswirkungen, Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands 15
B.2.2.1 Schutzgut Mensch 15
B.2.2.2 Schutzgut Arten und Biotope 16
B.2.2.3 Schutzgut Boden und Fläche 16

B.2.2.4 Schutzgut Wasser 16
B.2.2.5 Schutzgut Klima und Luft 17
B.2.2.6 Schutzgut Landschaftsbild und Erholung 17
B.2.2.7 Schutzgut Kulturgüter / Sachgüter 17
B.2.2.8 Wechselwirkung der Schutzgüter, kumulierende Auswirkungen 17
B.2.2.9 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung 18
B.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich, Eingriffsbilanzierung 18
B.2.3.1 Schutzgut Arten und Biotope 19
B.2.3.2 Schutzgut Boden und Fläche 19
B.2.3.3 Schutzgut Wasser 20
B.2.3.4 Schutzgut Landschaftsbild und Erholung 20
B.2.3.5 Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen 21
B.2.3.6 Beschreibung der grünordnerischen Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches 23
B.2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten 24
B.3 Zusätzliche Angaben 24
B.3.1 Verwendete Untersuchungsmethoden 24
B.3.2 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen - Monitoring 25
B.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung 25

Teil C: Abwägungen 26
C.1 Abwägung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit) und § 4 Abs. 1 BauGB (Unterrichtung der Behörden) 26
C.2 Abwägung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung) und § 4 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der Behörden) 40

Verfahrensvermerke 59

Teil A: Städtebauliche Begründung

A.1 Planungserfordernis

Der Garten- und Landschaftsbaubetrieb J. Meyer befindet sich derzeit in zentraler Lage der Ortschaft Feldbergen an der Bundesstraße 1 (B 1). Es ist beabsichtigt, den Standort auf Flächen am westlichen Ortsrand zu verlagern, um bessere Möglichkeiten für die zukünftige Entwicklung des Betriebes bereitzustellen. Die Flächen liegen nördlich des Bolzplatzes westlich der Straße „Unter den Weiden“, mit Anschluss an die B 1.
Es ist geplant, eine Lagerhalle mit Sozialräumen und Büro zu errichten. Die übrigen Freiflächen sollen als Lager- und Rangierflächen genutzt werden. Ebenso werden Stellplätze für die Pkw der Mitarbeiter und die Betriebsfahrzeuge erforderlich. Durch den Betrieb ist mit Schallemissionen innerhalb der üblichen Arbeitszeiten zu rechnen. Des Weiteren ist durch den Firmeninhaber beabsichtigt, das bestehende Wohngebäude im Norden des Grundstücks für das betriebsbezogene Wohnen zu nutzen. Zum Vorhaben wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt, das die Betriebsabläufe bewertet und eine Verträglichkeit mit der Umgebung festgestellt hat.

Da die Gemeinde Söhlde beabsichtigt, örtliche Betriebe am eingeführten Standort zu sichern und ihre Entwicklung zu fördern, beabsichtigt sie für diesen Standort den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 "Unter den Weiden" aufzustellen. Im Parallelverfahren wird der Flächennutzungsplan in einer 29. Änderung angepasst.

A.2 Planverfahren - Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Nachdem zunächst die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Normalverfahren vorgesehen war, hatte die Gemeinde das Beteiligungsverfahren gemäß § 3 (1) BauGB und § 4 (1) BauGB durchgeführt. Durch den Landkreis Hildesheim wurde mit Stellungnahme vom 23.06.2020 empfohlen, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen, da innerhalb des Plangebietes für ein "Dorfgebiet" der landwirtschaftliche Anteil fehlen würde. Begründet wurde dies u.a. damit, dass der Garten- und Landschaftsbaubetrieb keine Flächen im Plangebiet für die Pflanzenproduktion nutzt. Nach Abstimmung mit dem Vorhabenträger (Garten- und Landschaftsbaubetrieb Meyer, Feldbergen) hat die Gemeinde Söhlde beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 4 als vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) weiterzuführen. Der Verfahrensschritt gemäß § 3 (1) BauGB und § 4 (1) BauGB gilt als durchgeführt, da sich das geplante Vorhaben inhaltlich nicht geändert hat.

Das Vorhaben ist im Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegt. Innerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans ist die Gemeinde bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben nicht an die Festsetzungen nach § 9 BauGB gebunden. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan umfasst drei Teile:
- einen Durchführungsvertrag zwischen Vorhabenträger und Gemeinde, in dem die Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten, der Umsetzungszeitraum und Details zur Ausführung geregelt werden. Der Durchführungsvertrag muss der Gemeinde vor dem Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB vorliegen. Bei Nichtdurchführung des Vorhabens innerhalb der festgesetzten Frist soll die Gemeinde den B-Plan aufheben.
- einen Vorhaben und- Erschließungsplan (bemaßt), der wesentliche Aussagen trifft z.B. zur Größe und Lage der Baukörper und der Erschließungsanlagen, zu den Gebäudeansichten, zu den Stellplätzen, versiegelten Flächen und Bepflanzungen.

- die Planfassung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Durch den Vorhabenträger ist ein Antrag auf Durchführung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans bei der Gemeinde vorzulegen. Dieser Antrag liegt der Gemeinde vor.

A.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan muss sich aus dem Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Söhlde entwickeln lassen. Da der FNP für die Flächen derzeit „Grünfläche“ mit den Zweckbestimmungen „Bolzplatz“ und „Festwiese“ darstellt sowie "Wohnbauflächen" und "Flächen für die Landwirtschaft", wird der FNP im Parallelverfahren durch die 29. Änderung angepasst. Zukünftig wird im FNP "gemischte Baufläche" und "Grünfläche" mit Zweckbestimmung "Ortsrandgrün" dargestellt. Dementsprechend wird sich der B-Plan Nr. 4 "Unter den Weiden" aus dem FNP der Gemeinde Söhlde entwickeln lassen.

A.4 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Westen der Ortslage von Feldbergen. Der FNP stellt nördlich anschließend in einem schmale Streifen "Wohnbauflächen" und "Fläche für die Landwirtschaft" dar, wobei die angrenzenden Grundstücke derzeit durchgängig landwirtschaftlich als Acker genutzt werden. Erst ganz im Norden liegt ein Garten und ein weiteres Wohngrundstück. Zum Plangebiet östlich benachbart, auf der Ostseite der Straße "Unter den Weiden", stellt der FNP "Dorfgebiet" (MD) dar. Hier befinden sich im Wechsel unterschiedliche Wohnhäuser, die sich teilweise aus ehemals kleinen landwirtschaftlichen Hofstellen entwickelt haben, eine größere landwirtschaftliche Hofstelle (Nebenerwerb) und Gartenflächen. Südlich des Plangebietes stellt der FNP "Grünfläche" mit Zweckbestimmung "Bolzplatz/Festwiese" dar. Der Bereich wird als Bolzplatz genutzt und weist eine Rasenfläche mit zwei Fußballtoren auf. An der Ostseite des Plangebietes verläuft die Straße "Unter den Weiden", die in ca. 60 m Entfernung an die Bundesstraße 1 anschließt.
Die Plangebietsfläche selbst wird derzeit im Süden landwirtschaftlich genutzt. Im nördlichen Bereich befindet sich ein langgestrecktes Wohngrundstück, mit einem Wohnhaus an der Straße "Unter den Weiden". Der westliche Bereich des Grundstücks wird als Garten genutzt.
Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 13/1 und das nördlich angrenzende Flurstück 12 mit Gebäudebestand.

A.5 Planung

Es soll ein neues Betriebsgelände für einen Garten- und Landschaftsbaubetrieb eingerichtet werden. Dazu soll im Osten des Grundstücks eine Lager- und Maschinenhalle errichtet werden, in die auch Büroräume integriert sind. An der nordwestlichen Grundstücksgrenze soll das erforderliche Regenrückhaltebecken und ein kleineres Gewächshaus eingerichtet werden. Im westlichen Grundstücksbereich ist mittelfristig die Errichtung eines Maschinenunterstand geplant. Die Lagerung von Schüttgütern ist im südwestlichen Bereich vorgesehen. Östlich daran schließen sich Container und ein Zelt an, als weitere Lagereinrichtungen. Die Mitarbeiterstellplätze werden südlich des Betriebshalle angeordnet. Es sind zwei Zufahrten vorgesehen, im nördlichen und südlichen Bereich der Ostgrenze zur Straße "Unter den Weiden". Damit ist auch eine Umfahrt möglich (z.B. auch für die Feuerwehr). Die Zufahrtenbreiten entsprechen den Vorgaben der Feuerwehr.
Zur Straße hin wird ein Firmengarten angelegt. Es findet kein Handel oder Verkauf vor Ort (z.B. mit Blumen oder Weihnachtsbäumen) statt.

Das Bestandsgebäude soll weiterhin als Wohnhaus für das betriebsbezogene Wohnen dienen.
Das Grundstücke kann von der Straße "Unter den Weiden" erreicht werden.
Die Betriebsabläufe sind im schalltechnischen Gutachten dargestellt (s.u.).
Der Komplex wird durch einen gestaffelten Pflanzstreifen nach Westen zur offenen Landschaft hin eingefasst und mit einem weiteren Pflanzstreifen nach Süden zur Bolzplatznutzung abgegrenzt.

A.6 Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

A.6.1 Vorhaben- und Erschließungsplan

Innerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird die Lage des Gebäudes, der Erschließungs- und Parkplatzflächen und der Nebenanlagen festgelegt. Ebenso werden die wesentlichen Anpflanzungsmaßnahmen dargestellt. Damit ist der Versiegelungsgrad bestimmt. Dieser entspricht einem Versiegelungsgrad von max. 0,6 (GRZ I) bzw. 0,8 (GRZ II), entsprechend den im § 17 BauNVO dargestellten Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung für ein Mischgebiet. Die Fassadenansichten zeigen die zukünftige Gebäudegestalt. Das Vorhaben ist entsprechend diesen Darstellungen bzw. den Festlegungen im Durchführungsvertrag umzusetzen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 "Unter den Weiden".

A.6.2 Vorhabenbezogener Bebauungsplan

A.6.2.1 Grenze des Plangebiets

Die Plangrenze verläuft im Osten entlang der Straße "Unter den Weiden". Südlich folgt sie der derzeitigen Abgrenzung zum bestehenden Bolzplatz (Flurstücke 16/1 und 15/3), westlich der Grenze zu den anschließenden landwirtschaftlichen Flächen (Flurstück 4/6). Im Norden entspricht die Plangrenze der Grenze zum Nachbargrundstück (Flurstück 11).

A.6.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Es wird eine **maximale Firsthöhe** von 101 m über Normal Null (üNN) und eine **maximale Traufhöhe** von 97,5 m üNN festgesetzt. Als Referenzpunkt ist die Oberkante eines Kanaldeckels an der Straße "Unter den Weiden" im Bebauungsplan dargestellt, mit Höhenangabe von 91,14 m üNN. Damit ist eine maximale Firsthöhe von ca. 9,86 m bzw. eine maximale Traufhöhe von ca. 6,36 m über der Geländeoberkante zulässig, soweit die Geländehöhe dem Höhenbezugspunkt entspricht. In diesem Rahmen lässt sich das geplante Vorhaben einer Betriebshalle verwirklichen. Die Größenordnung fügt sich in den baulichen Zusammenhang der Umgebung ein.
Hiervon ausgenommen sind **untergeordnete Bauteile** (wie Entlüftungsanlagen und Photovoltaikanlagen) bis zu einer Höhe von 1,5 m; diese Höhenbeschränkung gilt nicht für Schornsteine.

Im Bereich des Wohngrundstückes wird, entsprechend dem Bestandsgebäude und der Nachbarschaft, eine Zweigeschossigkeit zugelassen. Es wird eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt, um auf dem Wohngrundstück entsprechende Ausbaumöglichkeiten bereitzustellen.

A.6.2.3 Baugrenze

Insgesamt erfolgt im Plangebiet eine weiträumige Darstellung der Baugrenze, weil auf dem Betriebsgelände, neben baulichen Anlagen, auch unterschiedliche Abstell- und Lagerprozesse zu erwarten

sind, die innerhalb der Baugrenzen stattfinden müssen. Zur nördlichen und östlichen Grundstücksgrenze wird durch die Baugrenze ein Abstand von 3 m eingehalten. Lediglich im Bereich des Bestandsgebäudes folgt die Baugrenze der Gebäudekontur in einem Abstand von 2 m zur Grundstücksgrenze, wodurch die Mindestabstände zur Grundstücksgrenze (nach NBauO) unterschritten werden. Hier sind ggf. entsprechende Baulasten mit den Nachbargrundstücken zu vereinbaren.
Im Süden wird mit der Baugrenze ein Abstand von 5 m zur Grundstücksgrenze eingehalten, um die Anlage eines Pflanzstreifens als Pufferbereich zwischen Gärtnerei und Bolzplatz zu ermöglichen. Da im Westen zur offenen Landschaft ein Pflanzstreifen von 8 m festgesetzt wird, zu dem ein Abstand von 2 m zur Bewirtschaftung einzuhalten ist, verläuft die Grundstücksgrenze hier in einem Abstand von insgesamt 10 m zur Grundstücksgrenze.

A.6.2.4 Festsetzungen zur Bepflanzung

Im Süden wird als Puffer zum Bolzplatz ein Pflanzstreifen in einer Breite von 5 m festgesetzt, der als freiwachsender Gehölzstreifen oder in Form einer Schnitthecke aus Laubgehölzen angelegt werden kann (Zuordnungsziffer 2). Innerhalb der Pflanzfläche sind bauliche Anlagen ausgeschlossen, mit Ausnahme von transparenten Einfriedungen, wie z.B. Maschendraht- oder Stabgitterzäunen.

Nach Westen ist als Ortsrandeingrünung ein 8 m breiter Pflanzstreifen anzulegen, in dem ein höhengestufter Gehölzstreifen mit einzelnen Bäumen (mind. 4 Stück) anzulegen ist. Damit sollen die betrieblichen Anlagen und das geplante Hallengebäude optisch abgeschirmt und die Ortslage in der Fernwirkung in das Landschaftsbild eingebunden werden (Zuordnungsziffer 1). Innerhalb der Pflanzfläche sind bauliche Anlagen ausgeschlossen, mit Ausnahme von transparenten Einfriedungen, wie z.B. Maschendraht- oder Stabgitterzäunen. Von dieser Festsetzung ist die Nordgrenze des Pflanzstreifens ausgenommen, weil sich dort eine Winkelstütze befindet, die im Übergang zur nördlich anschließenden, höherliegenden Ackerfläche erforderlich ist.

A.7 Immissionen

Durch den Vorhabenträger ist ein schalltechnisches Gutachten beauftragt worden (DEKRA, 04.02.2021). Auf Basis der Angaben des Betriebsleiters wurden die Arbeitsabläufe und deren schalltechnische Auswirkungen ermittelt.

Der Garten- und Landschaftsbaubetrieb führt seine Arbeiten bei den Kunden vor Ort aus. Das Betriebsgelände dient dabei zum Abstellen der erforderlichen Fahrzeuge und Maschinen, zur Lagerung von Baumaterialien und Stützpunkt für die Mitarbeiter.
Die Betriebszeit liegt zwischen 7.00 Uhr und 17.30 Uhr. Bis zu 10 Mitarbeiter kommen bei Arbeitsbeginn mit dem Pkw auf das Betriebsgelände, sie verlassen es zum Arbeitsende. Zu diesen Zeiten finden auch Be- und Entladevorgänge der Nutzfahrzeuge statt. Im Laufe des Tages können zusätzliche Materialabholungen mit den Nutzfahrzeugen erfolgen. In geringem Umfang kommt es an wenigen Tagen zu weiteren Verkehrsbewegungen und Liefervorgängen. Für Ladearbeiten wird z.B. ein Radlader eingesetzt. Grünschnitt und Bauschutt werden in den Schüttboxen zwischengelagert bzw. in die Container umgeladen. Die Container werden regelmäßig gewechselt. Zu Wartungszwecken werden ca. alle 4 Wochen die Maschinen bewegt (Radlager, Minibagger, Mobilbagger, Schlepper). Das Gutachten betrachtet ein maßgeblichen Betriebszustand, der einen Tag mit hoher Auslastung repräsentiert. Im Nachtzeitraum finden keine Betriebsnutzungen statt.
Die Ermittlung der Beurteilungspegel erfolgte nach den Bestimmungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm. An den nächstgelegenen Wohngebäuden wird im Tageszeitraum der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Mischgebiete von 60 dB(A) um mindestens 7 dB unterschritten.

Auch für den Fall, dass durch den Landwirtschaftsbetrieb "Unter den Weiden 22" eine relevante Vorbelastung vorliegt, ergibt sich durch die Planung keine relevante Zusatzbelastung. Die Gemeinde plant mittelfristig, südlich der Bundesstraße B1 ein Wohngebiet auszuweisen. In diesem Bereich wird der Immissionsrichtwert der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) um mindestens 1 dB unterschritten. Auch die Maximalpegel durch kurzzeitige Geräuschspitzen bleiben unter den zulässigen Werten, die in Mischgebieten wie auch in allgemeinen Wohngebieten gelten.
Im Ergebnis ist damit eine Verträglichkeit des Vorhabens mit der Umgebung gegeben.

A.8 Ver- und Entsorgung

Das Baugebiet kann an die bestehenden Netze der Versorgung mit **Elektrizität**, **Gas** und der **Telekommunikation** angeschlossen werden. Die Leitungen der Telekommunikation liegen im randlichen Bereich.
Die **Wasserversorgung** im Plangebiet erfolgt durch den Anschluss an das vom Wasserverband Peine betriebene Trinkwassernetz der Ortschaft Feldbergen.
Die **Abwasserbeseitigung** für das ausgewiesene Plangebiet erfolgt durch Anschluss an das vom Wasserverband Peine betriebene öffentliche Mischwasserkanalisationsnetz der Ortschaft Feldbergen.
Das anfallende Schmutzwasser wird der Kläranlage Steinbrück zugeführt, dort sind Kapazitäten zur Abwasserbehandlung vorhanden.
Der **Löschwasserversorgung** soll aus dem Trinkwassernetz des Wasserverbandes Peine erfolgen, wie bereits für die übrigen Anlieger an der Straße "Unter den Weiden". Der Wasserverband Peine weist darauf hin, dass die Inanspruchnahme von Feuerlöschwasser aus dem öffentlichem Trinkwasserrohrnetz von der Leistungsfähigkeit des derzeitigen Rohrnetzzustandes sowie der jeweiligen Versorgungssituation abhängig ist. Er kann deshalb einen ausreichenden Brandgrundschutz nicht garantieren. Da jedoch innerhalb des Plangebietes ausreichend Flächen zur Verfügung stehen, um den Brandschutz ggf. auch durch Zisternen oder Becken bereitzustellen, wird der Brandschutz in jedem Fall bereitgestellt werden können.
Der Landkreis Hildesheim (Brandschutz) weist zur Löschwasserversorgung darauf hin, dass für die ausgewiesene Nutzung (Betriebshalle für Garten- und Landschaftsbau) bei einer GRZ von 0,6 im Umkreis von 300 m zu jeder baulichen Anlage für eine Löschzeit von 2 Stunden eine Löschwassermenge von mindestens 1.600 l/min (96 m^3/h) zur Verfügung gestellt werden muss. Die baulichen Anlagen dürfen für den Erstangriff nicht weiter als 80 m von einem Hydranten entfernt sein. Jeder Hydrant muss eine Leistung von mindestens 800 l/min (48 m^3/h) aufweisen, wobei der Druck im Hydranten nicht unter 1,5 bar fallen darf. Wenn die erforderliche Löschwassermenge durch die Hydranten nicht sichergestellt werden kann, muss dementsprechend ein unterirdischer Löschwasserbehälter gem. DIN 14230 hergestellt werden, wofür ein gesonderter Bauantrag erforderlich wäre.
Das anfallende **Oberflächenwasser** soll innerhalb eines Regenrückhaltebeckens im Nordosten des Grundstücks gesammelt werden, mit Anschluss an die öffentliche Kanalisation. Der Wasserverband teilt mit, dass in den vorhandenen Mischwasserkanal maximal 3 l/s Niederschlagswasser als Drosselabfluss eingeleitet werden dürfen. Eine entsprechende Rückstausicherung ist vorzusehen, um einen Rückstau von Mischwasser in das geplante Regenrückhaltebecken zu vermeiden. Im Zuge der Baugenehmigungsplanung ist eine Abstimmung mit dem Wasserverband Peine notwendig.
Eine Versickerung ist wegen der anstehenden bindigen Böden nicht möglich. Die Nutzung des unbelasteten Regenwassers im Haushalt und im Garten wird empfohlen.

A.9 Belange von Natur und Landschaft

Die Belange von Natur und Landschaft werden im Umweltbericht (Teil B der Begründung) dargestellt. Es wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag beauftragt (Geumtec, 2020). Die Kartierun-

gen in 2019 haben ergeben, dass die Feldlerche durch das Vorhaben nicht betroffen ist; es wurden weder im Geltungsbereich noch im Untersuchungsgebiet Feldlerchen beobachtet. Der Feldhamster wurde in geringer Anzahl in randlichen Bereichen beobachtet. Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen für das Schutzgut Boden und das Schutzgut Arten und Biotope (Feldhamster) können auf Flächen östlich des Messeberges umgesetzt werden.

A.10 Archäologische Denkmalpflege

Durch die archäologische Denkmalpflege des Landkreises Hildesheim wird auf die §§ 10, 12-14 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) hingewiesen. Es ist nicht auszuschließen, dass Funde und Befunde der Ur- und Frühgeschichte bei den zu erwartenden Erdeingriffen (Erschließung, Fundamente etc.) auftreten, da das Plangebiet bereits in der preußischen Landesaufnahme aus dem 19. Jahrhundert als der Ortschaft zugehörige Fläche dargestellt wurde.

A.11 Städtebauliche Werte

Das Plangebiet des B-Planes Nr. 4 "Unter den Weiden" umfasst eine Gesamtfläche von ca. 6.008 qm, die mit Flächen mit Pflanzbindungen in einer Größe von ca. 966 qm überlagert werden.

Teil B: Umweltbericht

B.1 Umweltbericht - Einleitung

Das Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz-Bau - EAG Bau) vom 24. Juni 2004 setzt als Artikelgesetz die Vorgaben der Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlamentes und des Rates vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme um. Nach § 2 (4) Satz 1 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung zu erarbeiten. Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen sind in einem Umweltbericht zu benennen und zu bewerten. Die Ergebnisse der Umweltprüfung fließen in die Abwägung ein. Gemäß § 2a BauGB ist der Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung zum Bauleitplan auszuarbeiten, die erweiterte Anlage 1 des BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 beschreibt die Inhalte des Umweltberichtes.

Die Gemeinde Söhlde beteiligte nach Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß den Vorgaben des Baugesetzbuches an der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungssplans Nr. 4 in zwei Stufen. Die Umweltprüfung berücksichtigte die eingegangenen umweltrelevanten Stellungnahmen, die wesentlichen Inhalte flossen nach der Abwägung in den Umweltbericht ein.

B.1.1 Inhalt und Ziele des Planes

B.1.1.1 Art des Vorhabens und Festsetzungen

Die Gemeinde Söhlde beabsichtigt, einen Bereich am westlichen Rand der Ortschaft Feldbergen baulich zu entwickeln. Die Fläche liegt an der Straße "Unter den Weiden", südlich schneidet die Bundesstraße B1 die Ortslage. Das Planungsgebiet umfasst einen Acker, im Norden befindet sich ein Wohngebäude mit Garten. Die Erschließung erfolgt über die östlich angrenzende Straße "Unter den Weiden". Der Garten- und Landschaftsbaubetrieb J. Meyer möchte im Zuge der Nachfolge den derzeitigen Betriebsstandort innerhalb der Ortslage von Feldbergen an den westlichen Ortsrand verlagern. Der Betrieb benötigt zukünftig räumliche Entwicklungsmöglichkeiten. Geplant ist der Bau einer Lagerhalle mit Sozialräumen und Büro sowie eines Unterstandes für Maschinen. Die Freiflächen sollen als Lager- und Abstellflächen genutzt werden, hinzu kommen Stellplätze für die Pkw der Mitarbeiter und die Betriebsfahrzeuge. Daneben ist die Anlage eines Schaugartens vorgesehen. Das vorhandene Wohnhaus wird wieder wohnlich benutzt.

Mit der Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 4 "Unter den Weiden" schafft die Gemeinde die rechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Entwicklung. Entlang der West- und Südgrenze des Geltungsbereiches erfolgt die Festsetzung von Gehölzpflanzungen. Ein Vorhaben- und Erschließungsplan zeigt das geplante Bauvorhaben mit der Erschließung umfassend. Ein Durchführungsvertrag, der zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger abgeschlossen wird, regelt die inhaltlichen und zeitlichen Durchführungsverpflichtung des Vorhabenträgers.

Die Gemeinde Söhlde ändert im Parallelverfahren den Flächennutzungsplan. Der FNP stellt mit der 29. Änderung anstelle einer "Grünfläche" mit den Zweckbestimmungen "Bolzplatz" und "Festwiese" sowie "Wohnbauflächen" eine "gemischte Baufläche" und an der Westgrenze eine "Grünfläche" mit der Zweckbestimmung "Ortsrandgrün" dar. Damit entwickelt sich der Bebauungsplan Nr. 4 aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde.

B.1.1.2 Angaben zum Landschaftsraum

Die Ortschaft Feldbergen liegt im Naturraum der Braunschweig-Hildesheimer Lössbörde am südlichen Rand des Norddeutschen Tieflands in der naturräumlichen Untereinheit Ilseder Lössbörde. Die Börde kennzeichnet eine starke Lössauflage, die fast flächendeckend fluviatile Sedimente und Geschiebelehme der Saalekaltzeit sowie mesozoische, wasserundurchlässige Kreidetone überlagert. Die sehr fruchtbaren Böden haben zu einer intensiven ackerbaulichen Nutzung geführt. Offene, weite Ackerflächen prägen diesen Landschaftsraum, der lediglich durch wenige kleinflächige, lineare oder punktuelle Vegetationsstrukturen gegliedert ist. Die Landschaft im Umfeld von Feldbergen charakterisiert ein flachwelliges bis leicht hügeliges Relief. Östlich von Feldbergen erhebt sich der Messeberg, ein langgestreckter, west-östlich gerichteter Kreiderücken, weit aus der Umgebung heraus. Die heutige potenzielle natürliche Vegetation (hpnV) wäre hier ein Waldmeister-Buchenwald basenreicher, mittlerer Standorte mit Übergängen zum Flattergrasbuchenwald.

B.1.1.3 Umfang des Vorhabens und Bedarf an Grund und Boden

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einer Gesamtgröße von 6.008 qm umfasst die Flurstücke 12 und 13/1, Flur 2, Gemarkung Feldbergen.

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt:	6.008 qm	(100 %)
davon sind ausgewiesen als:		
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	966 qm	(16 %)

B.1.2 Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplanungen

B.1.2.1 Fachgesetze und Fachverordnungen

Für das anstehende Planverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB (i.d.F. der Neubekanntmachung vom 03.11.2017, zuletzt geändert am 14.06.2021) i.V.m. § 18 Abs. 1 BNatSchG (i.d.F. vom 29.07.2009, zuletzt geändert am 19.06.2020) maßgeblich. Weitere Anforderungen des Umweltschutzes enthalten die Bodenschutz- und Wassergesetze des Bundes und des Landes Niedersachsen.

B.1.2.2 Fachplanungen

Das **Regionale Raumordnungsprogramm** (2016) für den Landkreis Hildesheim weist dem Raum um die Ortschaft Feldbergen verschiedene Funktionen zu:

- die Umgebung der Ortslage ist aufgrund des hohen Ertragspotenzials "Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft";
- die Bundesstraße B1, ein "Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße", schneidet die Ortslage, sie liegt rund 30 - 50 m südlich des Plangebietes.

Der **Landschaftsrahmenplan** (1993) für den Landkreis Hildesheim trifft keine konkret auf das Plangebiet bezogene planungsrelevanten Aussagen. Das Leitbild für die Braunschweig-Hildesheimer Lössbörde spricht ganz allgemein von der Bewahrung der Siedlungsstruktur der alten Haufendörfer und der charakteristischen offenen Landschaftsstruktur. Auch wird der notwendige Schutz der Bäume entlang der Straßen angesprochen. Empfehlungen betreffen die Belebung des Landschaftsbildes sowie die Biotopvernetzung durch wege- und gewässerbegleitende Randstreifen. Ein flächendeckender **Landschaftsplan** liegt für das Gebiet der Gemeinde Söhlde nicht vor.

B.1.2.3 Rechtlich gesicherte Schutzgebiete und -objekte, Bereiche mit besonderer Bedeutung

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. Weit abgesetzt von der Ortschaft liegen östlich der geschützte Landschaftsbestandteil "Messeberg" (GLB HI 037) und südlich das Landschaftsschutzgebiet "Feldberger Rotten" (LSG HI 021). Die vorliegende Planung beeinflusst diese Bereiche nicht.

B.2 Umweltzustand und Umweltauswirkungen

B.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes

Für den Geltungsbereich werden nachfolgend der derzeitige Umweltzustand einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, im unbeplanten Zustand auf das jeweilige Schutzgut bezogen beschrieben. Das Untersuchungsgebiet umfasst vollständig den gesamten Geltungsbereich sowie im Einzelfall die direkt angrenzenden Flächen.

B.2.1.1 Schutzgut Mensch

Das Schutzgut Mensch umfasst Aspekte der Gesundheit und des Wohlbefindens des Menschen. Im Zusammenhang mit der Planung sind Auswirkungen auf das Wohn- und Lebensumfeld von Bedeutung. Mögliche negative Beeinträchtigungen für den Menschen in Bezug auf eine Einschränkung von Erholungsfunktionen behandelt das Kapitel zum Landschaftsbild.

Im Plangebiet ist mit ortsüblichen Geräuschen, Gerüchen und Stäuben aus der Landwirtschaft zu rechnen, die durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen entstehen können. Aufgrund der Nähe zur Bundesstraße B1 ist der Raum durch Emissionen lufthygienisch, bioklimatisch sowie durch Verkehrslärm mäßig vorbelastet.

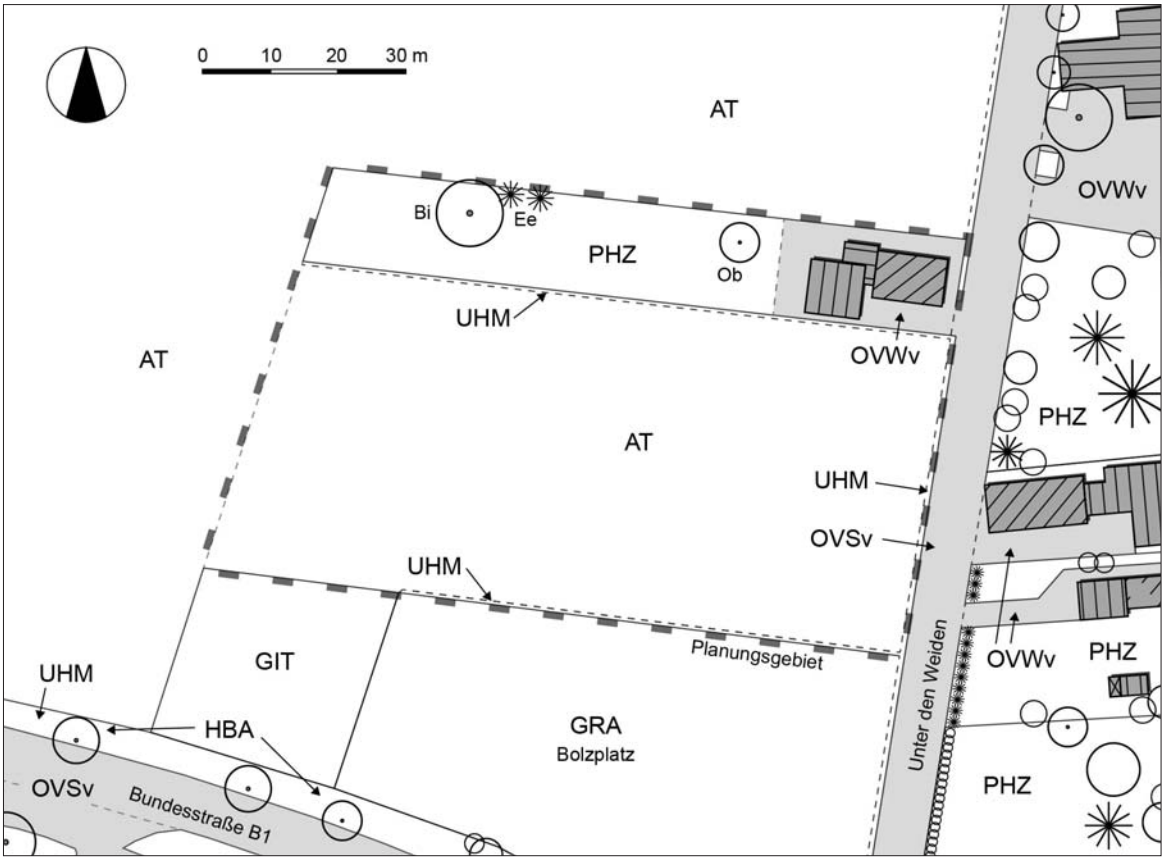
B.2.1.2 Schutzgut Arten und Biotope

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen biologischen und historisch gewachsenen Artenvielfalt dauerhaft zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstige Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und gegebenenfalls wieder herzustellen. Für die dauerhafte Sicherung der biologischen Vielfalt sind entsprechend dem jeweiligen Gefährdungsgrad der Erhalt lebensfähiger Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen, natürlich vorkommender Ökosysteme und Biotope sowie Lebensgemeinschaften mit geographischen Eigenheiten in ihrer natürlichen Dynamik von hoher Bedeutung (§ 1 Abs. 2 BNatSchG).

Floristische Belange - Biotoptypen

Der Planungsraum liegt am Ortsrand von Feldbergen, im näheren Umfeld befinden sich weitläufige Ackerschläge. Im Süden sind ein Rasenbolzplatz neben einer kleinen Grünlandfläche vorhanden. Im Osten schließt die bebaute Ortslage hauptsächlich mit freistehenden Wohngebäuden, einzelnen landwirtschaftlichen Gehöften und umgebenden Ziergärten an. An der Ostgrenze des Plangebietes verläuft die Straße Unter den Weiden. Im Plangebiet selbst dominiert im Süden eine Ackerfläche. Die Ränder besetzen teils schmale Streifen mit Gras- und Staudenfluren. Nördlich des Ackers befindet sich ein Wohnhaus mit Ziergarten. Dort wachsen einzelne Gehölze, darunter eine größere Birke.

Die Karte 1 zeigt die Verhältnisse vor Ort. Jede Fläche ist im Regelfall einem Biotoptyp zugeordnet und mit einem Code gekennzeichnet. Gestrichelte Grenzlinien zwischen einzelnen Biotoptypen zeigen unscharfe Übergänge. Kreis- bzw. Sternsymbole stellen größere Einzelgehölze dar (Laub- bzw. Nadelgehölze), gereihte Symbole veranschaulichen Schnitthecken.



Karte 1: Biotoptypen im Bestand

Folgende Biotoptypen und Wertigkeiten sind vorhanden (Benennung gemäß v. Drachenfels 2020). Die Bewertung orientiert sich an einer fünfstufigen Werteskala, wobei der Wertstufe V die höchste Wertigkeit zukommt (v. Drachenfels 2012). Kriterien für die Einstufung der Biotoptypen in die Wertstufen sind die Naturnähe, Gefährdung und Seltenheit sowie die Bedeutung als Lebensraum.

Codes	Bezeichnung des Biotoptyps	Bewertung
GIT	Intensivgrünland trockener Mineralböden	Wertstufe II
UHM	halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte	Wertstufe III
AT	basenreicher Lehm-/Tonacker	Wertstufe I
GRA	artenarmer Scherrasen	Wertstufe I
HBA	Allee / Baumreihe	ohne Zuordnung
PHZ	neuzeitlicher Ziergarten	Wertstufe I
OVS	Straße	Wertstufe I
OVW	Weg	Wertstufe I
Zusatz "v"	versiegelte Fläche (Asphalt, Pflaster)	-

Gehölzarten	
Bi	Birke (Betula pendula)
Ee	Eibe (Taxus baccata)
Ob	Obstbaum (Apfel, Pflaume)

Das Plangebiet ist stark überformt, vorhanden sind Biotoptypen mit lediglich sehr geringer Bedeutung für das Schutzgut. Als naturnähere Landschaftselemente erreichen die sehr kleinflächigen Saumstreifen entlang einiger Grenzlinien die mittlere Wertstufe 3. Einzelgehölze innerhalb anderer Biotoptypen bleiben ohne Einstufung, sie erhöhen die Strukturvielfalt des Planungsraumes. Auch außerhalb des Geltungsbereiches fehlen höherwertige Strukturen weitgehend. Im Geltungsbereich liegen keine naturschutzrechtlich gesicherten Schutzgebiete, Europäische Vogelschutzgebiete oder FFH-Gebiete, auch gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG bzw. § 24 Abs. 2 NAGB-NatSchG kommen nicht vor (Interaktive Umweltkarten MU).

Habitatbedeutung Fauna - Artenschutz

Der Geltungsbereich mit dem westlich angrenzenden Umfeld bietet potenziell Lebensräume für Tierarten der Feldflur. Zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag angefertigt (GEUM.tec 2020). Das Gutachten untersucht, ob bei einer Planumsetzung die in § 44 Abs. 1 BNatSchG genannten Verbotstatbestände für planungsrelevante Arten erfüllt werden. Die Zielarten Feldhamster und Feldlerche wurden durch die Untere Naturschutzbehörde (UNB) des Landkreises Hildesheim vorgegeben.

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. Nach der Ernte wandern die Tiere oft auf Brachen, Ruderalflächen, Wegränder, Saumstrukturen und Böschungen ab. Je nach Futterangebot können die Tiere auch in Flächen mit gartenbauähnlichen Nutzungsstrukturen als Sekundärlebensräume einwandern und diese temporär besiedeln. Bis auf einen Streifen am westlichen Ortsrand nördlich der Bundesstraße B1 zeigt die "Potenzialanalyse Feldhamster" des Landkreises Hildesheim zur "Habitateignung" den Landschaftsraum im Umfeld der Ortschaft als prinzipiell geeignet, einschränkend wirkt in weiten Teilen eine hohe Bodenfeuchte im Winter und Frühjahr. Im Norden und Südosten der Ortslage bewertet die Analyse die Feldflur als prinzipiell gut geeignet. Ein Streifen am westlichen Ortsrand bis zur Bundesstraße B1 ist dem Potenzialgebiet ausgenommen. Der Siedlungsraum wird als ungeeigneter Biotoptyp eingestuft.

Die gutachterliche Bestandserfassung erfolgte innerhalb des Geltungsbereiches sowie in einem Radius von 500 m um den Geltungsbereich. Die Umfeldkartierung ermöglicht Aussagen zum Vorkommen einer lokalen Population, sie erfolgte auch im Hinblick die Verortung potenzieller Kompensationsmaßnahmen. Die Geländebegehungen fanden im April 2019 auf einigen unbestellten Feldern sowie an zwei Terminen im Sommer 2019 statt (GEUM.tec 2020). Trotz einer frühestmöglichen Kontaktaufnahme mit den Flächenbewirtschaftern folgte der Ernte auf einem Teil der Äcker der Umbruch in so kurzer Zeit, somit konnten nicht sämtliche Flächen rechtzeitig kartiert werden. Während der Untersuchung im Jahr 2019 wurden im Sommer zwei eindeutige Baue des Feldhamsters im untersuchten Gebiet gefunden. Feldhamster bzw. Feldhamsterbaue konnten auch 2008 und in jüngerer Vergangenheit durch Untersuchungen und Erhebungen Dritter (2016) in der nördlichen Umgebung nahe des UG bestätigt werden. Das Vorkommen des Feldhamsters für den Landschaftsraum um Feldbergen kann als gesichert gelten, darauf deuten auch die naturräumlichen Gegebenheiten hin.

Die weitläufige, strukturarme Ackerflur im Umfeld von Feldbergen 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 bevor-

zugt 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, die flächendeckende Revierkartierung erfolgte während mehrerer Begehungen (GEUM.tec 2020). Der gewählte Untersuchungsraum deckt den Geltungsbereich ab und greift im Westen in die offene Landschaft aus, um ein umfassendes Bild des lokalen Bestandes zu erhalten und Auswirkungen durch das Vorhaben abschätzen zu können. Diese Betrachtung lässt neben der Ermittlung eines möglichen direkten Lebensraumverlustes auch Aussagen zu potenziellen Beeinträchtigungen aufgrund des artspezifischen Meideverhaltens zu. Im Untersuchungsraum für die Feldlerche konnte während des Erhebungszeitraums kein Brutnachweis und kein Brutverdacht dokumentiert werden. Weit abgesetzt nordwestlich der Ortslage befanden sich drei Brutreviere der Feldlerche.

B.2.1.3 Schutzgut Boden und Fläche

Das Schutzgut Boden stellt eine nur begrenzt zur Verfügung stehende Ressource dar. Mit Grund und Boden soll gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sparsam umgegangen werden, die Funktionsfähigkeit des Bodens ist nachhaltig zu sichern. Dies betrifft den Schutz der natürlichen Bodenfunktionen als Lebensraum und Bestandteil des Naturhaushaltes wie auch den Schutz besonders seltener, schutzwürdiger Böden oder Böden mit besonderer Bedeutung als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte, die besondere Werte im Naturhaushalt darstellen (BBodSchG § 1 und § 2).

Im Planungsraum stehen im Süden Löss bzw. Lösslehme der Weichsel-Kaltzeit an. Die Deckschicht wird unterlagert von Geschiebelehmen der Saalekaltzeit (Drenthestadium). Im nördlichen Bereich befinden sich in der Weichselkaltzeit und dem Holozän umgelagerte Lockersedimente (Schluff und Sand). Periglaziäre und fluviatile Prozesse haben diese Sedimente von den umliegenden Flächen abgeschwemmt. Aus den Ablagerungen entwickelten sich im Süden wie in der näheren Umgebung ein mittlerer Pseudogley-Tschernosem (NIBIS-Kartenserver LBEG). Tonreiche Sperrschichten im Untergrund bewirken den zeitweiligen Stauwassereinfluss. Im Norden entstand aus den aufgetragenen Sedimenten ein tiefer Kolluvisol. Die genannten Böden zeichnen sich durch eine sehr hohe effektive Durchwurzelungstiefe und eine sehr hohen nutzbare Feldkapazität aus. Die Bodenfruchtbarkeit, die das natürliche, standörtliche Potenzial eines Bodens für die Biomasseproduktion bezeichnet, ist äußerst hoch (Klasse 7 auf einer 7-stufigen Skala, NIBIS-Kartenserver). Die standortabhängige Verdichtungsempfindlichkeit der Böden ist hoch bis sehr hoch (Stufe 5 bzw. 6 auf einer 7-stufigen Skala, NIBIS-Kartenserver).

Die Bewertung des Bodens erfolgt nach dem Natürlichkeitsgrad bzw. dessen aktueller Beeinträchtigung. Im Geltungsbereich handelt es sich aus naturschutzfachlicher Sicht großteils um unversiegelte, überprägte Naturböden mit gestörtem Bodenprofil und verändertem Bodenwasserhaushalt, sie werden der mittleren Wertstufe 2 auf einer 3-stufigen Skala zugeordnet (von allgemeiner Bedeutung, Bewertung nach: Breuer 2006). Die Böden sind durch mechanische Verdichtung, Pflanzenschutzmittel und Umbruch vorbelastet. Die Beeinträchtigung ist auf die langandauernde ackerbauliche Nutzung zurückzuführen. Vollständig versiegelte Böden im Bereich der Wege und der Gebäude, die kleinflächig vorkommen, sind von geringer Bedeutung für das Schutzgut (Wertstufe 1). Relevante Belastungen des Bodens innerhalb des Plangeltungsbereichs sind der Gemeinde nicht bekannt.

Der Landkreis Hildesheim hat für das gesamte Kreisgebiet eine "Zusammenfassende Bodenfunktionsbewertung" erstellt (Karte 2 zum RROP 2016). Der Auswertungskarte zufolge weisen die Böden im Geltungsbereich eine im regionalen Vergleich regional hohe Schutzwürdigkeit auf (Stufe 4 von 5). Gründe für die Einstufung sind die hohe natürliche Bodenfruchtbarkeit und naturgeschichtliche Bedeutung (Archivfunktion). Aufgrund der weiten Verbreitung innerhalb des Landschaftsraumes fin-

den sich im Gemeindegebiet großflächig Böden vergleichbarer Güte und Entwicklungsgeschichte. Den Böden fehlen besondere Standorteigenschaften, es handelt sich nicht um Extremstandorte mit hohem Biotopentwicklungspotenzial.

B.2.1.4 Schutzgut Wasser

Wasser ist ein elementarer Bestandteil des Naturhaushaltes. Ziel ist die nachhaltige Sicherung in seiner Funktion als allgemeine Lebensgrundlage, klimatisch bedeutsamer Faktor und landschaftsprägendes Element. Insbesondere natürliche und naturnahe Gewässer sind vor Beeinträchtigungen zu bewahren. Für den Schutz des Grundwassers sowie für einen ausgeglichenen Niederschlags-Abflusshaushalt ist Sorge zu tragen. (§ 1 Abs. 3 Nr. 3 BNatSchG).

Die bestehenden **Grundwasser**verhältnisse sind stark von den geologischen und bodenkundlichen Gegebenheiten beeinflusst. Die Hydrogeologische Karte von Niedersachsen 1 : 50 000 - Mittlere jährliche Grundwasserneubildungsrate 1981 - 2010 nennt für den Geltungsbereich Grundwasserneubildungsraten von 150 - 200 mm/a. Der Planungsraum trägt demnach nicht überdurchschnittlich zur Grundwasserneubildung bei. Die anstehenden Lockergesteine sind als Grundwassergeringleiter anzusprechen. Die Durchlässigkeit der oberflächennahen Schichten liegt im mittleren Bereich, das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung ist trotzdem hoch (NIBIS-Kartenserver LBEG). Die Grundwasserneubildung im weitgehend unversiegelten Planbereich ist aktuell wenig einschränkt. Im Geltungsbereich und im Umfeld kommen keine natürlichen **Oberflächengewässer** vor.

Der bislang großteils unversiegelte Geltungsbereich ist insgesamt von allgemeiner Bedeutung für das Schutzgut.

B.2.1.5 Schutzgut Klima und Luft

Der Landkreis Hildesheim unterliegt großklimatisch ozeanischen Einflüssen. Im Nordosten, also auch in Feldbergen, sind Übergänge zu einem eher kontinental geprägten Klima feststellbar. Auswirkung hat dies auf geringere jährliche durchschnittliche Niederschläge von 600 mm bis 650 mm bei Durchschnittstemperaturen von 0°C im Januar und 17°C im Juli. Die Winde wehen überwiegend aus westlichen Richtungen (LK Hildesheim 1993).

Der Untersuchungsbereich liegt am westlichen Ortsrand des bebauten Siedlungsraums und damit im Übergang von einem Freiflächen- zum Siedlungsklima kleiner Ortslagen. Die Ackerflächen im Freiland sind gekennzeichnet durch stärkere Amplituden im Tagesgang der Temperatur und Feuchte, sie tragen zur Kaltluftbildung und Luftbefeuchtung bei. Durch die Ortschaft erfahren die Klimaelemente des Freilandes insgesamt eine leichte Dämpfung. Das Gebiet besitzt bei relativ günstigem Bioklima eine ausgeglichene Feuchtebilanz. Die hier betrachtete Fläche ist von eingeschränkter Bedeutung für das Schutzgut ohne besondere Funktionsfähigkeit für den Klimaausgleich, sie befindet sich nicht in einer bedeutsamen Frisch- oder Kaltluftschneise bzw. Luftaustauschbahn. Das Schutzgut ist aktuell mäßig belastet durch den Verkehr auf der südlich angrenzenden Bundesstraße B1.

B.2.1.6 Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Der Schutz, die Pflege und die Entwicklung des Landschaftsbildes sind wichtige Ziele der Naturschutzgesetzgebung. Die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft sind entsprechend § 1 BNatSchG als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen und als Voraussetzung für seine Erholung in Natur und Landschaft dauerhaft zu sichern. Sie

ist auch für das physische, psychische und soziale Wohlbefinden des Menschen von Bedeutung. Im besiedelten und siedlungsnahen Bereich sind zum Zwecke der Erholung in der freien Landschaft geeignete Flächen vor Beeinträchtigungen zu schützen und zugänglich zu machen (§ 1 Abs. 4 BNatSchG).

Die Landschaft wird räumlich als Ganzes erlebt, geprägt durch das Zusammenspiel von Topografie und Bewuchs. Geräusche und Gerüche treten angenehm oder störend in Erscheinung. Neben den materiell-physischen Funktionen spielen für das Landschaftsbild im Zusammenhang mit dem Wahrnehmen und Erleben von Landschaft auch zahlreiche immaterielle Funktionen eine Rolle. Ein Maßstab für eine Bewertung ist die naturraumtypische Eigenart einer Landschaft. Dieses ist das Ergebnis der naturraumangepassten Nutzungsformen durch den Menschen. So entwickeln sich regional unterschiedlich ausgeprägte Landschaften, bedingt durch Geländeform, Bodenverhältnisse, wirtschaftliche Bedingungen. Das naturraumtypische Erscheinungsbild bildet Identität und ist für den Einzelnen mit Erinnerungen und einem Heimatgefühl verbunden.

Der schwach nach Norden abfallende Geltungsbereich liegt am westlichen Ortsrand von Feldbergen im Übergangsbereich zum offenen Landschaftsraum. Der historische Dorfkern befindet sich weiter östlich. Aufgrund der guten standörtlichen Voraussetzungen bestimmen intensiv bewirtschaftete Äcker von nur geringer Naturnähe und Vielfalt das Planungsgebiet selbst sowie den angrenzenden Landschaftsraum. Naturnähere Strukturen entwickeln sich als sehr schmale Krautsäume entlang einiger Grenzlinien. Unmittelbare Bezüge zur Landschaft bestehen im Westen, hier ergeben sich weite Ausblicke in die offene Bördelandschaft. Den Nordrand des Plangebietes bildet ein Ziergarten mit einzelnen Gehölzen und einem Wohnhaus. Eine schmale Ackerfläche und ein weiteres Wohnhaus mit Garten folgen im Norden. Die Ortslage mit einer lockeren Einzelhausbebauung, einigen Gehöften und Gärten definiert den Ostrand des Plangebietes. In den Ziergärten wachsen wenige raumwirksame Gehölze. Südlich grenzt ein Rasenbolzplatz teils umgeben von Ballfangzäunen und ein kleineres Wiesenstück an. Eine bewachsene Böschung leitet zur erhöht liegenden Bundesstraße B1 über. Zwei Reihen mittelalter Alleebäume begleiten die Straßentrasse.

Der Geltungsbereich selbst bietet keine Wege, der Privatgarten ist nicht öffentlich zugänglich. Von der direkt angrenzenden Straße "Unter den Weiden" sind weite Ausblicke in das westlich angrenzende Umland möglich. Die umliegende Feldflur ist teilweise über Wirtschaftswege erschlossen.

Der vornehmlich durch die Ackernutzung sowie ein Wohnhaus geprägte Untersuchungsraum wird auf einer fünf-stufigen Skala der Wertstufe 2, von geringer Bedeutung für das Schutzgut, zugeordnet. Die naturraumtypische Vielfalt und Schönheit ist aufgrund der menschlichen Überformung stark vermindert. Naturnäher wirkende Strukturen und Bereiche sind innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches lediglich kleinflächig vorhanden. Der Raum bietet nur eingeschränkt Möglichkeiten der sinnlichen Wahrnehmung natürlicher Prozesse. Als wesentliche überlagernde Beeinträchtigung muss vor allem der Verkehrslärm, ausgehend von der erhöht liegenden Bundesstraße B1, genannt werden. Die Schallausbreitung kann bis zu mehrere 100 Meter tief in die Seitenräume des Verkehrsweges hineinreichen.

B.2.1.7 Schutzgut Kulturgüter / Sachgüter

Der Gemeindeverwaltung ist im Planbereich das Vorkommen von Kultur- oder Sachgütern bzw. von Bodendenkmalen o. ä. nicht bekannt. Die Denkmalschutzbehörde des Landkreises Hildesheim weist in einer Stellungnahme darauf hin, dass es sich bei dem Plangebiet laut der Preußischen Landesaufnahme um eine der Ortschaft zugehörige Fläche handelt, die als siedlungstopografisch günstig zu bezeichnen ist.

B.2.1.8 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Im Falle einer Fortführung der bestehenden Nutzungen bliebe die Feldflur in ihrem heutigen Zustand unverändert erhalten, die wiederholte Bodenbearbeitung und der Einsatz von Pestiziden setzte sich fort. Das derzeit unbewohnte Haus verfiele bei andauernd fehlender Nutzung, der Ziergarten verwilderte. Das Landschaftsbild des Geltungsbereiches und des umgebenden Landschaftsraums änderte sich nicht, die intensive landwirtschaftliche Nutzung bliebe bestehen. Der unversiegelte Boden mit seiner Puffer- und Filterfunktion und seiner Regelungsfunktion für den Wasserhaushalt bliebe erhalten.

B.2.2 Umweltauswirkungen, Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

Die mit der Durchführung der Planung verbundenen Veränderungen des Umweltzustandes werden nachfolgend beschrieben und bewertet. Dabei geht es insbesondere um mögliche erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter und Umweltbelange, die mit der Umsetzung des konkreten Vorhabens verbunden sind.

B.2.2.1 Schutzgut Mensch

Ein Gutachten stellt die bei der geplanten Standortverlegung eines Garten- und Landschaftsbaubetriebes zu erwartenden Geräuschimmissionen im Bereich der angrenzenden Bebauung dar und beurteilt sie (DEKRA 2021). Die Betriebszeit liegt zwischen 7.00 Uhr und 17.30 Uhr. Bis zu 10 Mitarbeiter kommen zu Arbeitsbeginn mit Pkw auf das Betriebsgelände, sie verlassen es zum Arbeitsende, außerdem finden zu diesen Zeiten Be- und Entladevorgänge der Nutzfahrzeuge statt. Im Laufe des Tages können zusätzliche Materialabholungen mit den Nutzfahrzeugen erfolgen. In geringem Umfang kommt es an wenigen Tagen zu weiteren Verkehrsbewegungen und Liefervorgängen. Das Gutachten betrachtet ein maßgeblichen Betriebszustand, der einen Tag mit hoher Auslastung repräsentiert. Im Nachtzeitraum finden keine Betriebsnutzungen statt.

Die Ermittlung der Beurteilungspegel erfolgte nach den Bestimmungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm. An den nächstgelegenen Wohngebäuden wird im Tageszeitraum der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Mischgebiete von 60 dB(A) um mindestens 7 dB unterschritten. Auch für den Fall, dass durch den Landwirtschaftsbetrieb "Unter den Weiden 22" eine relevante Vorbelastung vorliegt, ergibt sich durch die Planung keine relevante Zusatzbelastung. Die Gemeinde plant, südlich der Bundesstraße B1 ein Wohngebiet auszuweisen. In diesem Bereich wird der Immissionsrichtwert der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) um mindestens 1 dB unterschritten. Auch die Maximalpegel durch kurzzeitige Geräuschspitzen bleiben unter den zulässigen Werten, die in Mischgebieten wie auch in allgemeinen Wohngebieten gelten.

Der Verkehr auf der Straße "Unter den Weiden" wird hauptsächlich durch an- bzw. abfahrende Nutzfahrzeuge und PKW der Mitarbeiter leicht zunehmen. Für das zusätzliche Verkehrsaufkommen reichen die bestehenden innerörtlichen Straßenverbindungen und der Anschluss an das überörtliche Straßennetz aus.

Baubedingt können zeitlich befristete Beeinträchtigungen während der Bauarbeiten entstehen. Zu nennen sind der Baulärm durch Transportfahrzeuge, Baumaschinen und Montagearbeiten sowie die Abgase der Fahrzeuge. Erdarbeiten können insbesondere bei trockener Witterung Staubemissionen

verursachen. Die Beeinträchtigungen werden sich hauptsächlich auf dem Grundstück selbst auswirken und nur geringe Außenwirkung auf die umliegenden Flächen entfalten. Sie werden als wenig erheblich eingestuft.

Von der Realisierung dieses Vorhabens gehen nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen Beeinträchtigungen für den Menschen aus.

B.2.2.2 Schutzgut Arten und Biotope

Die aktuelle Lebensraumqualität des Geltungsbereichs ist durch die vorhandenen landwirtschaftlichen und baulichen Nutzungen geprägt. Eine vollständige Umsetzung der Planung betrifft alle Flächen innerhalb des Geltungsbereiches, höherwertige Strukturen werden dabei in sehr geringem Umfang in Anspruch genommen.

Im untersuchten Gebiet konnten im Sommer 2019 außerhalb des Geltungsbereiches zwei eindeutig dem **Feldhamster** zuzuordnende Baue kartiert werden. Eine Umsetzung der Planung betrifft weder Einzelindividuen direkt noch deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Mit der vorgesehenen baulichen Nutzung geht potenziell geeigneter Lebensraum verloren (GEUM.tec 2020). Im Untersuchungsraum für die **Feldlerche** wurde während des Erhebungszeitraums kein Brutnachweis und kein Brutverdacht dokumentiert. Das geplante Bauvorhaben betrifft keine Revier der Feldlerche direkt, auch eine Verdrängungswirkung der neuen Gebäude ist auszuschließen. Der Fortbestand der lokalen Population wird daher nicht berührt.

B.2.2.3 Schutzgut Boden und Fläche

Das Bauleitplanverfahren bereitet eine Überbauung vor, was zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes durch Versiegelung, Bodenaustausch sowie Bodenverlagerung führt. Der besonders fruchtbare und daher schutzwürdige Oberboden wird im Zuge des Ausbaus in weiten Teilen abgetragen. Darüber hinaus kann baubedingt bei einem flächenhaften Einsatz schwerer Baumaschinen und Transportfahrzeuge der Zustand der Böden durch Bodenverdichtung besonders in feuchtem Zustand verschlechtert werden. In einer Stellungnahme weist das Nds. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie darauf hin, dass praktisch keine Erdfallgefahr besteht. Daher kann bei Bauvorhaben im Planungsbereich auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüglich Erdfallgefährdung verzichtet werden. Der Baugrund im Planungsbereich ist zum Teil setzungsempfindlich. Es handelt sich um Lockergesteine mit geringer bis mittlerer Setzungsempfindlichkeit aufgrund geringer Steifigkeit.

B.2.2.4 Schutzgut Wasser

Die vorhandene Deckschicht mittlerer Durchlässigkeit reduziert aktuell die Grundwasserneubildung mäßig, die Errichtung von Gebäuden und der Bau von Verkehrswegen setzt die Neubildungrate herab. Verunreinigungen des Grundwassers sind durch die geplante Bebauung nicht zu erwarten, potenziell grundwassergefährdende Nutzungen sind ausgeschlossen. Das Schutzgut wird erheblich beeinträchtigt. Eine Regenrückhaltung zur verzögerten Ableitung von Oberflächenwasser ist an der tiefsten Stelle im Norden des Geltungsbereiches geplant. Der Wasserverband Peine teilt in einer Stellungnahme mit, dass die Abwasserbeseitigung durch Anschluss an das öffentliche Mischwasserkanalisationsnetz erfolgt. In den vorhandenen Kanal dürfen maximal 3 l/s Niederschlagswasser als Drosselabfluss eingeleitet werden. Um einen Rückstau von Mischwasser in das Regenrückhaltebe-

cken zu vermeiden, ist eine Rückstausicherung vorzusehen. Eine konkrete Bemessung der erforderlichen Rückhaltung erfolgt zum Bauantrag nach rechnerischem Nachweis entsprechend der angeschlossenen undurchlässigen Flächen.

B.2.2.5 Schutzgut Klima und Luft

Das Planverfahren bereitet eine Versiegelung von bislang offenem Boden vor. Die klimatisch beeinflussende Wirkung der Planung bleibt unbedeutend und beschränkt sich wegen der geringen Flächengröße der geplanten Eingriffe auf den Planungsraum selbst. Im Bereich der Gebäude und sonstiger versiegelter Flächen kommt es zu einer Erhöhung der bodennahen Lufttemperatur aufgrund von Rückstrahlungseffekten der gespeicherten Wärme. Während der Bauphase können sich zeitlich befristet die Abgase der Baufahrzeuge negativ auf die örtliche Luftqualität auswirken. Eine großräumige Klimaveränderung in den umgebenden Landschaftsräumen kann ausgeschlossen werden, das Schutzgut wird insgesamt nicht erheblich beeinträchtigt.

B.2.2.6 Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Die vorgesehene Bebauung innerhalb des Geltungsbereiches verändert die bestehende Situation am Ortsrand von Feldbergen, neue Bauwerke wirken nach Westen in den direkt angrenzenden Landschaftsraum hinein. Der geplante Eingriff stellt eine erhebliche Überformungen des Landschaftsbildes dar. Während der Bauphase beeinträchtigt die Baustelle mit dem Baubetrieb das Schutzgut lediglich vorübergehend. Die Erholungsfunktion ist durch das Vorhaben nicht betroffen. Die vorhandenen Wegebeziehungen außerhalb des Geltungsbereiches bleiben unverändert erhalten.

B.2.2.7 Schutzgut Kulturgüter / Sachgüter

Im Rahmen von Erdbauarbeiten sind die §§ 10, 12 und 13 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes und die Meldepflicht von archäologischen Funden und Befunden gemäß § 14 NDSchG zu beachten. Bei den zu erwartenden Erdeingriffen sind laut der Stellungnahme der Denkmalschutzbehörde Funde und Befunde der Ur- und Frühgeschichte nicht auszuschließen. Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung des Bodenfundes zu schützen, wenn nicht vorher die Fortsetzung der Arbeiten durch die Denkmalbehörde gestattet wird.

B.2.2.8 Wechselwirkung der Schutzgüter, kumulierende Auswirkungen

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten. Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushaltes, die sogenannten Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes, komplexes Wirkungsgefüge.

Im Zuge der Planrealisierung sind Wechselwirkungen und kumulierende Auswirkungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten. Im Plangebiet führt die Überbauung von Boden zwangsläufig zu einem Verlust der Funktionen des Bodens, der Grundwasserneubildung, der Flora und Fauna sowie zu Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes mit sich negativ verstärkenden Wechselwirkungen. Insbe-

sondere betrifft dies die abiotischen Schutzgüter Boden/Fläche und Wasser. Mit einem Abtrag des belebten Oberbodens geht seine Speicher- und Filterfunktion verloren. Der Boden-Wasserhaushalt wird gestört. Boden in seiner Funktion als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere fällt weg.

Tabelle: Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Beeinträchtigung
Mensch	nicht betroffen	-
Arten und Biotope	Verlust von Saumstreifen, Verlust von potenziellem Feldhamsterlebensraum	**
Boden	Beeinträchtigung der Bodenfunktionen durch Flächenversiegelung, Lebensraumverlust	**
Wasser	Reduzierung der GW-Neubildungsrate durch Versiegelung	**
Luft /Klima	nicht betroffen	-
Landschaft	Beeinträchtigung des Landschaftsbildes am Ortsrand	**
Kultur- u. Sachgüter	nicht betroffen	-
Wechselwirkungen	bezogen auf Arten und Biotope, Boden, Wasser und das Landschaftsbild	**

Erläuterung: ** erheblich / - nicht erheblich

B.2.2.9 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Bei einer Umsetzung der Bebauung nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplans lassen sich erhebliche Beeinträchtigungen bei den Schutzgütern Arten / Biotope, Boden, Wasser und Landschaftsbild erwarten. In sehr geringem Umfang werden höherwertige Vegetationsbestände entfernt. Eine Überbauung inklusive der Nebenanlagen und der Verkehrsflächen wird zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Bodens führen, die Versiegelung wird die Grundwasserneubildung herabsetzen. Von Norden und Westen werden Blickbeziehungen aus der freien Landschaft auf den geplanten Gewerbestandort bestehen. Im gesamten Geltungsbereich entfällt zukünftig die landwirtschaftliche Produktion mit möglichen hohen Erträgen, gleichzeitig entsteht eine benötigte Gewerbefläche mit Entwicklungspotenzial in einem städtebaulich verträglichen Umfang.

B.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich, Eingriffsbilanzierung

Die Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in ihrer Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BNatSchG die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch die geplanten Ausweisungen zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu entwickeln. Die Bauleitplanung an sich stellt keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar, sie bereitet einen Eingriff vor. Nicht unbedingt erforderliche Beeinträchtigungen sind aber durch die planerische Konzeption zu unterlassen bzw. zu minimieren und entsprechende Wertverluste durch Aufwertung von Teilflächen mit geeigneten Maßnahmen auszugleichen. Die Behandlung der betroffenen Schutzgüter und die Eingriffsbilanzierung findet in den folgenden Teilkapiteln statt. Dort erfolgt auch die Beschreibung der geeigneten Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Verminderung und zum Ausgleich.

B.2.3.1 Schutzgut Arten und Biotope

Bei einer vollständigen Umsetzung der Planung entfallen Saumstreifen. Der Kompensationsbedarf innerhalb des Geltungsbereiches errechnet sich wie folgt:

- Verlust von Ackerrandstreifen (halbruderale Gras- und Staudenflur): ca. 85 qm, naturschutzrechtlicher Kompensationsfaktor 1:1; Kompensationsbedarf: 85 qm

Die Planung betrifft eine Acker- und Gartenbaufläche mit potenzieller Eignung als Feldhamsterlebensraum in einer Größe von rund 0,56 ha. Der Verlust ist im Flächenverhältnis von 0,5 durch geeignete, vorgezogene Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) in einer Gesamtgröße von 0,28 ha auszugleichen. Das gewählte Flächenverhältnis ist erforderlich, um die Wirkung der Kompensationsmaßnahme sicherzustellen. Zur Umsetzung eignen sich Bereiche mit trockenen, tiefgründigen und grabbaren Böden.

Während der Bautätigkeit muss generell ausgeschlossen werden, dass Tiere verletzt oder getötet werden. Auch sind möglicherweise vorhandene Fortpflanzungs- und Ruhestätten vor Beeinträchtigungen zu schützen. Der Feldhamster besiedelt den Geltungsbereich derzeit nicht. Um erhebliche Beeinträchtigungen in jedem Fall auszuschließen bzw. zu vermeiden, muss das Baufeld unmittelbar vor Beginn von Erdarbeiten lückenlos auf das Vorkommen von Feldhamsterbauten kontrolliert werden (GEUM.tec 2020). Das Baufeld sollte vor Inanspruchnahme für bauliche Tätigkeiten längerfristig ausschließlich mit Kulturen bewirtschaftet werden, die für Hamster wenig attraktiv sind (beispielsweise Mais oder Hackfrüchte). Auch Ackerbrache ist zu vermeiden.

B.2.3.2 Schutzgut Boden und Fläche

Mit der geplanten Bebauung geht auf bislang weitgehend unversiegelten Böden der Verlust der Bodeneigenschaften und -funktionen einher. Die geplanten Pflanzflächen für Gehölze tragen zu einer Verbesserung der natürlichen Bodenfunktionen bei, da diese Flächen dauerhaft ohne weitere Bodeneingriffe bleiben. Im Bauprozess sind Böden im Sinne der Vorsorge vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen zu schützen. Während der Ausführung muss deshalb insbesondere auf einen schonenden Umgang mit dem Boden geachtet werden. Ziel ist der Erhalt der anstehenden Böden innerhalb nicht überbauter Bereiche, die Vermeidung schädlicher Bodenveränderungen sowie die möglichst naturnahe Wiederherstellung in Anspruch genommener Böden:

- unvermeidliche Bodenbelastungen (z. B. Verdichtungen, Gefügeschäden) sind auf das engere Baufeld zu begrenzen; Arbeitsflächen sollten sich auf das notwendige Maß beschränken und angrenzende Flächen sollten nicht befahren oder anderweitig benutzt werden, besonders in feuchtem Zustand ist die Verdichtungsempfindlichkeit der anstehenden Böden hoch;
- die auch zukünftig nicht überbauten Bereiche (Pflanz- und Gartenflächen) sind von der Befahrung mit Baufahrzeugen seitens der Bauleitung durch geeignete Maßnahmen wie Absperrungen so weit wie möglich auszunehmen;
- der Bodenabtrag erfolgt mit Raupenbaggern, Berücksichtigung der Witterung bzw. der Wassersättigung der Böden beim Befahren, Verwendung von Baggermatten;
- Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden, die Planung des Wiedereinbaus erfolgt vor Beginn des Aushubs, vorhandener Oberboden ist vor Baubeginn abzuschieben und einer ordnungsgemäßen Verwertung zuzuführen;
- die Lagerung von Boden sollte ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung und Wassereinstau geschützt vorgenommen werden; das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft sollte vermieden werden;

- Ausweisung geeigneter Flächen für Zwischenlager, die Flächeninanspruchnahme für Zwischenlager ist auf ein Minimum zu reduzieren, hier keine Lagerung von Fremdmaterialien und Bauabfällen;
- Baustoffe, Baustellenabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial ausgeschlossen werden;
- am Ende der Bauarbeiten sind gegebenenfalls entstandene Schäden wie Verdichtungen des Unterbodens durch Tiefenlockerung zu beseitigen, folgen kann der temporärer Anbau tiefwurzelnder Kulturpflanzen wie Luzerne und Ölrettich;
- der Einbau von externem Bodenmaterial ist zur Vermeidung von Schadstoffeinträgen nur mit Herkunftsnachweis oder vorhergehenden Analysen möglich.

Die einschlägigen fachlichen Regelwerke sind jeweils in der aktuellen Fassung im Rahmen der Bautätigkeit zu beachten. Für die Wahrung der bodenschutzrechtlichen Belange kann zur fachgerechten Umsetzung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen bereits in der Phase der Ausführungsplanung eine bodenkundliche Baubegleitung (BBB) vorgesehen werden.

Der Verlust der Bodeneigenschaften und -funktionen muss kompensiert werden. Als naturschutzrechtlicher Kompensationsfaktor wird ein Verhältnis von 1:0,5 gewählt, da keine Böden mit besonderer Bedeutung betroffen sind. Für die Berechnung liegt die festgesetzte Grundflächenzahl zugrunde, berücksichtigt ist ebenfalls die zulässige Überschreitung für Nebenanlagen, Stellplätze und weitere befestigte Flächen. Versiegelte Flächen im Bestand werden abgezogen. Der gesamte Kompensationsbedarf errechnet sich wie folgt:

- geplante Gebäude mit Nebenanlagen und Verkehrsflächen: rund 4.038 qm; naturschutzrechtlicher Kompensationsfaktor 1:0,5; Kompensationsbedarf: 2.019 qm

B.2.3.3 Schutzgut Wasser

Die geplante Bebauung und Versiegelung hat vor allem Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung. Die Errichtung von Bauwerken und Verkehrsflächen auf bisher nicht versiegelten Flächen ist kompensationspflichtig. Da die betrachteten Flächen nicht überdurchschnittlich zur Grundwasserneubildung beitragen, wird als naturschutzrechtlicher Kompensationsfaktor ein Verhältnis von 1:0,5 zugrunde gelegt. Der gesamte Kompensationsbedarf errechnet sich wie folgt:

- geplante Gebäude mit Nebenanlagen und Verkehrsflächen: rund 4.038 qm; naturschutzrechtlicher Kompensationsfaktor 1:0,5; Kompensationsbedarf: 2.019 qm

B.2.3.4 Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Von Westen bestehen Blickbeziehungen aus der freien Landschaft auf den Geltungsbereich. Die geplante Errichtung einer Lagerhalle am Siedlungsrand der Ortschaft bewirkt eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Die Fernwirkung kann vermindert werden, wenn direkt am Ort des Eingriffs in den Randzonen des Geländes ein höhengestufter, dichter Gehölzstreifen in einer Breite von 8 Metern angelegt wird. Im Süden filtern die vorhandenen Baumreihen längs der erhöht liegenden Bundesstraße B1 den Blick. Um den zukünftigen Firmenstandort gegen den benachbarten Bolzplatz abzugrenzen, ist hier die Anlage einer freiwachsenden Strauchpflanzung oder einer Schnitthecke geplant. Daraus ergibt sich der folgende Maßnahmenbedarf:

- Anlage unterschiedlicher Gehölzpflanzungen auf insgesamt rund 150 m entlang des westlichen und südlichen Geltungsbereichrandes.

B.2.3.5 Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen

Der Ausgleich erfolgt teilweise direkt am Ort des Eingriffs. Der verbleibende Kompensationsbedarf wird wegen fehlender Umsetzungsmöglichkeiten im Plangeltungsbereich auf einer externen Fläche geleistet.

Sowohl der Geltungsbereich als auch das Gemeindegebiet bietet keine geeigneten Flächen für eine Entsiegelung. Den Ausgleich für die **Belange des Bodens** erreichen daher Extensivierungs- und Pflanzmaßnahmen zur Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktionen wie Verbesserung des Bodengefüges und Erhöhung der biologischen Aktivität. Hierfür erfolgt die Anlage von Vegetationsflächen auf insgesamt rund 966 qm:

- dauerhafte Vegetationsfläche am westlichen Gebietsrand auf 490 qm
- dauerhafte Vegetationsfläche am südlichen Gebietsrand auf 476 qm

Die Maßnahmen für das Schutzgut Boden können für das **Schutzgut Wasser** angerechnet werden. Die Flächen unterliegen nicht mehr der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung, was langfristig zu einer Verbesserung der Bodeneigenschaften führt. Für das Schutzgut Wasser bedeutet die Extensivierung eine Rücknahme der potenziell grundwasserbelastenden Ackernutzung. Ohne eine landwirtschaftliche Bodenbearbeitung entwickelt sich eine stabile, dauerhaft belebte Oberbodenschicht, die die Filterwirkung des Bodens steigert.

Um die **Fernwirkung der neuen Bauwerke am Ortsrand** zu vermindern, werden in den betroffenen Randzonen des Geländes auf ca. 150 m Länge Pflanzungen angelegt. Es ergibt sich der folgende Maßnahmenbedarf:

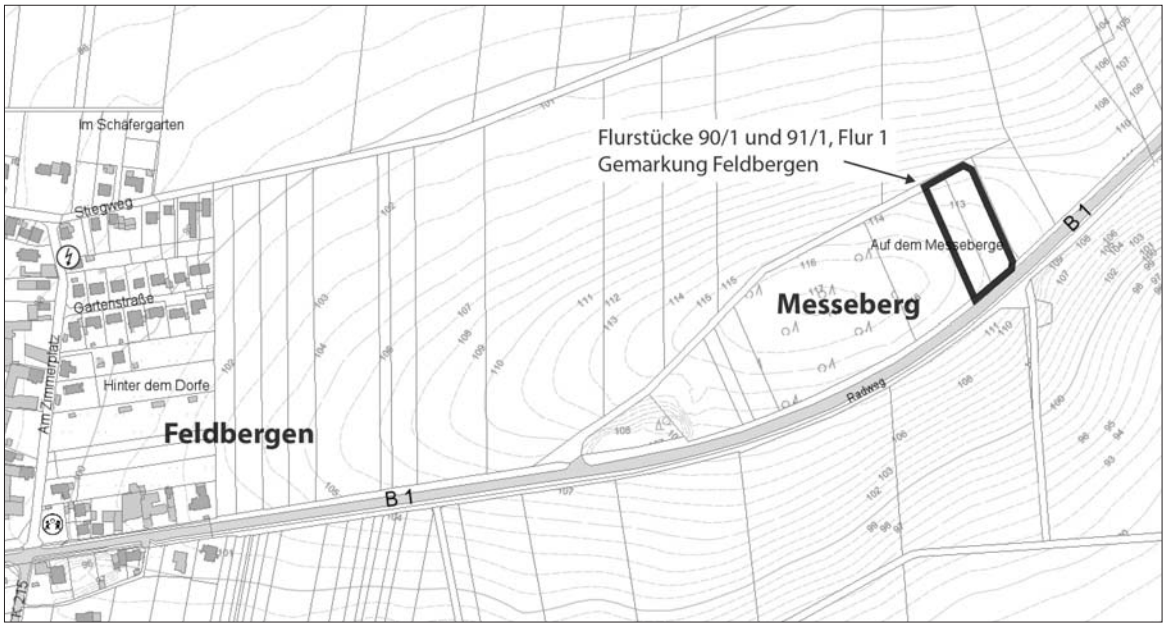
- im Westen: dichter Bepflanzungsstreifen am Gebietsrand in einer Breite von 8 Metern aus Bäumen und Sträuchern auf 490 qm
- im Süden: dichter Bepflanzungsstreifen am Gebietsrand in einer Breite von 5 Metern aus Sträuchern bzw. dichte Schnitthecke auf 476 qm

Externer Ausgleich für die Schutzgüter

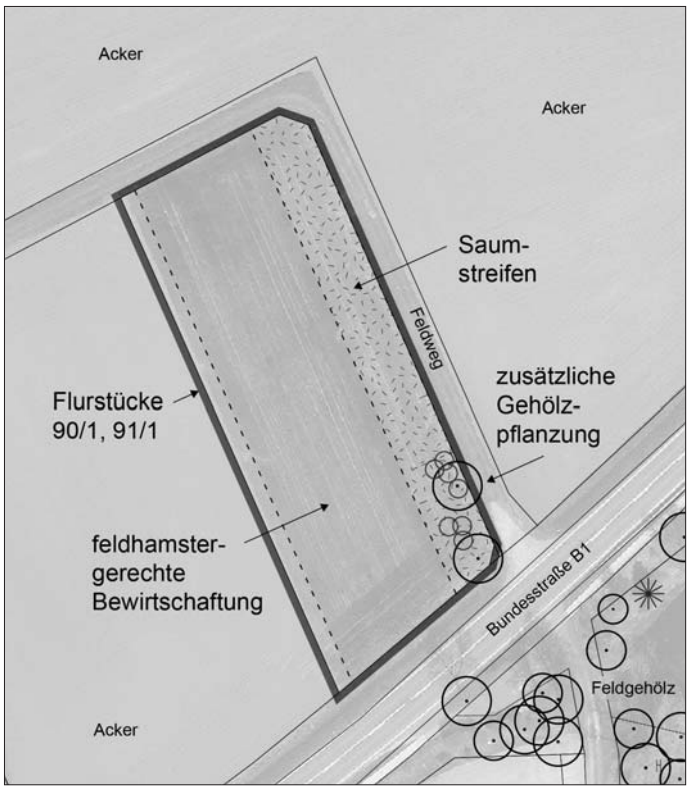
Der rechnerische Restanspruch von insgesamt 1.138 qm für die Schutzgüter Arten und Biotope (85 qm) sowie Boden und Wasser (1.053 qm) wird extern auf einer derzeit intensiv genutzten Ackerfläche erfüllt. Der Acker befindet sich zwischen den Ortschaften Feldbergen und Hoheneggelsen auf dem Messeberg (siehe Karte 2). Die gesamte Fläche umfasst die Flurstücke 90/1 und 91/1 (Flur 1, Gemarkung Feldbergen), sie befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Damit ist eine uneingeschränkte und dauerhafte Verfügbarkeit gegeben.

Auf einer rund 11,20 m breiten Teilfläche entlang des vorhandenen Feldweges ist in der Größe von 1.140 qm die Anlage einer selbstbegrünenden Brache mit einer jährlichen Mahd vorgesehen. Mit einsetzender Sukzession wird sich innerhalb kurzer Zeit ein dauerhafter, naturnaher Gras- und Staudenbestand entwickeln. Im Süden der Fläche sind auf 250 qm zusätzlich 2 Eichen und 7 heimische Laubsträucher anzupflanzen (siehe Karte 3). Ziel der Maßnahme ist die Entwicklung einer spontan entstehenden, naturnahen Vegetation zur Aufwertung der Lebensraumfunktion innerhalb der Feldflur im Verbund mit einer Förderung der natürlichen Bodenfunktionen. Die Nutzungsextensivierung und der Verzicht auf Bodeneingriffe erhöhen die Strukturvielfalt der Fläche und die biologische Akti-

vität des Bodens. Durch den streifenförmigen Flächenzuschnitt erhöht sich der Randeffekt. Die wiederholte Mahd unterbindet das Aufkommen weiterer Gehölze, so kann langfristig eine Beeinträchtigung von sogenannten Offenlandarten ausgeschlossen werden.



Karte 2: Lage der externen Ausgleichsfläche östlich des Ortes Feldbergen (ohne Maßstab)



Karte 3: Externe Ausgleichsfläche, Gestaltung

Die Kompensation für den **Feldhamster** zur dauerhaften Förderung der lokalen Feldhamsterpopulation erfolgt ebenfalls auf der externen Ausgleichsfläche. Innerhalb der Ackerfläche ist eine Aufwertungsfläche in einer Gesamtgröße von 0,28 ha feldhamstergerecht zu bewirtschaften. Die Karte "Potenzialanalyse Feldhamster" des Landkreises Hildesheim bewertet den Kammbereich des Messeber-

ges zwar nicht als gut geeignet. Grund dafür wird hauptsächlich der hier relativ oberflächennah anstehende Kalk- und Mergelstein mesozoischen Ursprungs sein. Die Bodenkarte Nds 1:50.000 (NIBIS-Kartenserver LBEG) zeigt allerdings für den gesamten Kammbereich einen mittleren Pseudogley-Tschernosem bzw. eine mittlere Tschernosem-Parabraunerde aus Lösslehm. Das unverfestigte und gleichzeitig standfeste Sediment ist geprägt durch eine sehr hohen effektive Durchwurzelungstiefe. Mit diesen gut grabbaren Böden sind die edaphischen Bedingungen für die Anlage von Feldhamsterbauen gegeben. Der bewirtschaftende Landwirt konnte auf den Flurstücken in den letzten Jahren abhängig von der jeweils angebauten Feldfrucht immer wieder vereinzelte Feldhamsterbaue beobachten. Auch weist die Umgebung nördlich der Bundesstraße B1 großräumig ein allgemeines bis hohes Lebensraumpotenzial für die Art auf. Daher kann die Gemeinde für den Bereich am Messeberg mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit von einem Vorkommen der Art ausgehen.

Bei der Bewirtschaftung der Aufwertungsfläche sind die folgenden Bedingungen einzuhalten:

- Kultur von Winterweizen (Wintergetreide: Weizen, Triticale, Hafer; kein Roggen und hier keine Gerste; kein Mais) in einer Streifenbreite von mind. 3 m, Ernteverzicht, Unterpflügen nach dem 15. Oktober, jährliche Neueinsaat;
- zusätzlich Kultur von Luzerne oder einer Luzerne-(Klee-)Mischung (besonders bei Blanksaat auf Pflege achten, ansonsten als Gemengesaat) in einer Streifenbreite von 6 - 15 m, Mahd in der zweiten Maihälfte und im Oktober bei einer verbleibenden Aufwuchshöhe von mind. 20 cm;
- Verzicht von Umbruch, kein Tiefpflügen und keine Tiefenlockerung tiefer als 25 cm, kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und Rodentiziden, keine Bewässerung.

Der Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger enthält rechtliche Regelungen zur fachgemäßen Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen innerhalb der externen Fläche. Damit ist die Bewältigung der Eingriffsfolgen mindestens für die Dauer des Eingriffes rechtsverbindlich gesichert. Das artenschutzrechtliche Gutachten wird Teil des Durchführungsvertrages.

B.2.3.6 Beschreibung der grünordnerischen Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches

Die grünordnerischen Maßnahmen dienen der Konkretisierung und textlichen Beschreibung ökologischer und landschaftsgestalterischer Zielsetzungen. Ein wesentliches Ziel liegt darin, Bereiche für die Entwicklung von Natur und Landschaft im Sinne flächiger und linearer Vernetzungselemente auszuweisen und für diesen Zweck vorzubereiten. Der Bebauungsplan führt für den Geltungsbereich in den textlichen Festsetzungen verschiedene grünordnerische Maßnahmen auf, die im Folgenden näher erläutert und begründet werden.

1. Gehölzpflanzungen am westlichen und südlichen Plangebietsrand (entsprechend den textlichen Festsetzungen Nr. 5 und 6)
Als vegetationsbestimmter Rand werden entlang der West- und Südgrenze Gehölze gepflanzt. Die Bepflanzung dient zusammen mit den Bestandsgehölzen innerhalb des Gartens der Einbindung der Baufläche. Im Westen entsteht so eine vermittelnde Vegetationsstruktur aus Bäumen und Sträuchern im Übergang zur direkt angrenzenden freien Landschaft, damit ist die Grenze der Baufläche zum Außenbereich definiert. Im Süden fasst eine Strauchpflanzung bzw. eine Schnitthecke den Betriebsstandort ein und schafft so einen grünbestimmten Übergang zum angrenzenden Bolzplatz. Bis auf transparente Einfriedungen ist innerhalb der Pflanzflächen die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art unzulässig.

2. Maßnahmen, die die anzupflanzenden Gehölze allgemein betreffen (entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 8)
Sämtliche Gehölzpflanzungen tragen nachhaltig zur Gliederung und Strukturierung des Baugebietes bei, mit dem Aufwachsen der Gehölze bildet sich ein grünbestimmter Rahmen. Die Gehölze behindern die gewerblich Nutzung nicht. Darüber hinaus haben die Gehölze einen ästhetischen und ökologischen Eigenwert. Die festgesetzten Pflanzungen schaffen auch Lebensräume für die Tierarten, insbesondere für siedlungstypische Vogelarten. Alle angepflanzten Gehölze sind in der Folge dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang durch die gleiche Art zu ersetzen. Sie sind im Zuge von Bauarbeiten gem. DIN 18920 zu sichern und zu schützen. Die Anpflanzungsmaßnahmen sind spätestens in der nächsten, auf den Beginn der Baumaßnahme folgenden Pflanzperiode (Oktober bis April) durchzuführen.

B.2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Der Bebauungsplan entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan, der mit der 29. Änderung für den Geltungsbereich eine "gemischte Baufläche" mit einer "Grünfläche" darstellt. Damit wird an diesem Standort die vorgegebene städtebauliche Zielvorstellung umgesetzt. Für die Ausweisung einer überbaubaren Fläche im Bebauungsplan liegen keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten vor.

B.3 Zusätzliche Angaben

B.3.1 Verwendete Untersuchungsmethoden

Zur Entwicklung und zur zukünftigen Nutzung des Planungsgebietes wurden Informationen der Gemeinde Söhlde, Hinweise zu Planabsichten des Garten- und Landschaftsbauunternehmens J. Meyer und ein städtebaulicher Vorentwurf des Planungsbüros SRL Weber verwendet. Angaben zum Gemeindegebiet und zum Planungsraum wurden dem Regionalen Raumordnungsprogramms (2016) für den Landkreis Hildesheim und dem Landschaftsrahmenplan des Landkreises Hildesheim (1993) entnommen. Zusätzlich wurde auf eine durch das Planungsbüro SRL Weber erstellte Darstellung der Biotoptypen im Bestand zurückgegriffen. 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:

- DEKRA Automobil GmbH (2021): Schallimmissionsprognose zu einem geplanten Garten- und Landschaftsbaubetrieb. Hamburg. Berichtsdatum: 04.02.2021
- GEUM.tec GmbH (2020): B-Plan Nr. 4 'Unter den Weiden', OT Feldbergen, Gem. Söhlde, LK Hildesheim - Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag. Hannover. Berichtsdatum: 15.01.2020

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 wiedergegeben.

B.3.2 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen - Monitoring

Die Ausführung der beschriebenen Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereiches und der externen Ausgleichsfläche kontrolliert die Gemeinde Söhlde. Die plangemäße Entwicklung der Vegetation ist zu prüfen. Um erhebliche Einflüsse auf schutzrelevante Tierarten zu vermeiden, sind die Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen umzusetzen und im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung zu überwachen. Gegebenenfalls sind ergänzende Schritte einzuleiten, um die festgesetzten Ziele zu erreichen.

B.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Ortschaft Feldbergen liegt im Naturraum der Braunschweig-Hildesheimer Lössbörde. Diesen flachwelligen bis leicht hügeligen Landschaftsraum prägen offene, weite Ackerflächen, die fruchtbaren Böden haben zu einer intensiven ackerbaulichen Nutzung geführt. Das Planungsgebiet am westlichen Rand der Ortschaft umfasst einen Acker, im Norden befindet sich ein Wohngebäude mit Garten. Ein Garten- und Landschaftsbaubetrieb möchte im Zuge der Nachfolge den derzeitigen Betriebsstandort innerhalb der Ortslage von Feldbergen an den westlichen Ortsrand verlagern. Der Betrieb benötigt zukünftig räumliche Entwicklungsmöglichkeiten, das vorhandene Wohnhaus wird wieder wohnlich benutzt. Mit der Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 4 "Unter den Weiden" schafft die Gemeinde Söhlde die rechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Entwicklung.

Im gesamten Geltungsbereich sind die natürlichen Gegebenheiten aktuell bereits verändert, für die Belange des Naturschutzes hat der Raum insgesamt keine besondere Bedeutung. Als typischer Bewohner der offenen Kulturlandschaft findet der Feldhamster auf den Ackerflächen der Börderegion mit den hier vorherrschenden Lössböden prinzipiell geeignete Lebensräume. Außerhalb des Geltungsbereiches konnten bei einer Untersuchung im näheren Umfeld zwei eindeutig dem Feldhamster zuzuordnende Baue ermittelt werden.

Der Bericht stellt dar, dass bei einer Umsetzung des Vorhabens erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Mit dem Ausbau werden in geringem Umfang höherwertige Vegetationsbestände entfernt. Auch geht geeigneter Lebensraum für den Feldhamster verloren. Das Verfahren bereitet eine Überbauung vor, was zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Bodens durch Versiegelung führt. Die Errichtung von Gebäuden und der Bau von Verkehrswegen setzt die Grundwasserneubildung herab. Vor allem von Westen bestehen Blickbeziehungen aus der freien Landschaft auf die zu errichtenden Gebäude. Rechtlich gesicherte Bereiche werden nicht überplant. Die Eingriffe sind auf Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung auszugleichen. Die notwendige Kompensation findet zum Teil im Geltungsbereich des Bebauungsplans innerhalb der ausgewiesenen Vegetationsflächen statt. Auch die Wirkungen der neuen Gebäude in den Landschaftsraum kann durch die Anlage von Gehölzpflanzungen am Rand des Planbereiches vermindert werden. Der Anteil des Ausgleichs, der hier nicht umgesetzt werden kann, wird auf einer Fläche auf dem Messeberg östlich der Ortschaft Feldbergen erfüllt. Dort ist anstelle der intensiven Ackernutzung die Anlage einer selbstbegrünenden Brache mit einer jährlichen Mahd vorgesehen. Ebenfalls dort erfolgt der Ausgleich für den Feldhamster, ein Teil der Ackerfläche wird zukünftig feldhamstergerecht bewirtschaftet.

Abschließend wird festgestellt, dass keine erheblichen, dauerhaften, nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, wenn die beschriebenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen ergriffen werden und sach- und fachgerecht ausgeführt werden.

Teil C: Abwägungen

C.1 Abwägung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 1 BauGB (*frühzeitge Unterrichtung der Öffentlichkeit*) und § 4 Abs. 1 BauGB (*Unterrichtung der Behörden)*

Die Stellungnahmen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB abgegeben worden sind, hat der Verwaltungsausschuss in seiner Sitzung am 12.03.2021 beraten und die Abwägung beschlossen.

Auf den nächsten Seiten folgt die Liste der eingegangenen Stellungnahmen und die jeweilige Abwägung, wie sie der Verwaltungsausschuss beschlossen hat.

Gemeinde **Söhlde**
Landkreis **Hildesheim**
vorhbez. Bebauungsplan **Nr. 4 "Unter den Weiden"**
Ortschaft **Feldbergen**

Abwägung **der Stellungnahmen aus den Verfahrensschritten nach § 3 Abs. 1 BauGB - *Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit* und § 4 Abs. 1 BauGB - *Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange***

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 10.06.2020	Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Seitens der Telekom bestehen gegen den Bebauungsplan Nr. 4, Unter den Weiden in der Gemeinde Söhlde, Ortschaft Feldbergen grundsätzlich keine Bedenken. Am Rand des Planbereiches befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Hinsichtlich der TK-Versorgung betrachten wir das Gebiet grundsätzlich als erschlossen und sehen zurzeit keinen Handlungsbedarf. Bitte informieren Sie uns frühzeitig über die weiteren Planungsaktivitäten	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Ausbau beachtet.

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Schreiben vom 01.07.2020	Aus Sicht des Fachbereiches **Bauwirtschaft** wird zu o. g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen:	
	Wasserlösliche Gesteine liegen im Planungsgebiet in so großer Tiefe, dass bisher im Gebiet kein Schadensfall bekannt geworden ist, der auf Verkarstung in dieser Tiefe zurückzuführen ist.	
	Es besteht praktisch keine Erdfallgefahr (Gefährdungskategorie 1 gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.02.1987, AZ. 305.4 - 24 110/2 -). Auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüglich Erdfallgefährdung kann daher bei Bauvorhaben im Planungsbereich verzichtet werden.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Erdfallgefahr besteht und dass keine konstruktiven Sicherungsmaßnahmen erforderlich sind.
	Nach den uns vorliegenden Unterlagen (Kartenserver des LBEG) steht im Planungsbereich zum Teil setzungsempfindlicher Baugrund an. Es handelt sich hierbei um Lockergesteine mit geringer bis mittlerer Setzungsempfindlichkeit aufgrund geringer Steifigkeit wie z.B. Lößlehm, Auelehm.	Die Bodenbeschaffenheit ist bekannt (s. Umweltbericht). Der Hinweis zum Baugrund wird in den Umweltberichtg aufgenommen.
	Bei Bauvorhaben sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen.	Dies betrifft die Ausführungsplanung.
	Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben.	Die folgenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die DIN-Normen sind im Rahmen der Ausführungsplanung zu beachten.

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
noch: LBEG	Im Niedersächsischen Bodeninformationssystem NIBIS(https://nibis.lbeg.de/cardomap3/) können unter dem Thema Ingenieurgeologie Informationen zu Salzstockhochlagen, zur Lage von bekannten Erdfall- und Senkungsgebieten (gehäuftes Auftreten von Erdfällen), Einzelerdfällen, Massenbewegungen sowie zum Baugrund abgerufen werden. Diese Stellungnahme ersetzt keine geotechnische Erkundung des Baugrundes. Aus Sicht des Fachbereiches **Landwirtsch./Bodenschutz** wird zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen: Im Plangebiet befinden sich laut den Daten des LBEG Suchräume für schutzwürdige Böden entsprechend GeoBerichte 8 (Stand: 2019, www.lbeg.niedersachsen.niedersachsen.de/download/1133/GeoBerichte_8.pdf). Die Karten können auf dem NIBIS Kartenserver unter https://nibis-lbeg.de/cardomap3/?permalink=6htDINt eingesehen werden. Es wird begrüßt, dass die Bodenfunktionsbewertung des Landkreises herangezogen wurde. Wie beschrieben liegen im Gebiet Böden mit besonderer Funktionserfüllung. Gemäß dem Nds. Landesraumordnungsprogramm (LROP 3. 1. 1, 04) sind Böden, welche die natürlichen Bodenfunktionen und die Archivfunktion in besonderen Maße erfüllen, vor Maßnahmen der Siedlungs- und Infrastrukturenentwicklung besonders zu schützen.	Dies wird zur Kenntnis genommen.

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
noch: LBEG	Aus bodenschutzfachlicher Sicht stellt die bisherige landwirtschaftliche Nutzung keinen Grund dar, die Schutzwürdigkeit der Böden herabzusetzen. Entsprechend den Daten des LBEG sind die Böden teilweise empfindlich gegenüber Bodenverdichtung (siehe Auswertungskarte "Gefährdung der Bodenfunktionen durch Bodenverdichtung" auf dem NIBIS Kartenserver unter https://nibis.lbeg.de/cardomap3/?permalink=1Mm7ufDp). Verdichtungen sind durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden - zum Schutz und zur Minderung der Beeinträchtigungen des Bodens.	
	Aus bodenschutzfachlicher Sicht geben wir einige allgemeine Hinweise zu den Maßnahmen der Vermeidung und Verminderung von Bodenbeeinträchtigungen. Vorhandener Oberboden sollte aufgrund § 202 BauGB vor Baubeginn abgetragen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zugeführt werden. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (v.a. DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftbau -Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial).	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen die Ausführungsplanung.
	Um dauerhaft negative Auswirkungen auf die von Bebauung freizuhaltenden Bereiche (z.B. zukünftige Gärten) zu vermeiden, sollte der Boden im Bereich der Bewegungs-, Arbeits- und Lagerflächen durch geeignete Maßnahmen (z.B. Überfahrungsverbotszonen, Baggermatten) geschützt werden. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden.	Die folgenden Hinweise sind bereits im Umweltbericht unter B.2.3.2 aufgeführt.

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
noch: LBEG	Die Lagerung von Boden in Bodenmieten sollte ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19731). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollten Stahlplatten oder Baggermatten zum Schutz vor mechanischen Belastungen ausgelegt werden. Besonders bei diesen Böden sollte auf die Witterung und den Feuchtegehalt im Boden geachtet werden, um Strukturschäden zu vermeiden. Der Geobericht 28 "Bodenschutz beim Bauen" des LBEG dient als Leitfaden zu diesem Thema (www.lbeg.niedersachsen.de > Karten, Daten & Publikationen > GeoBerichte > GeoBerichte 28). Weitere Anregungen oder Bedenken aus Sicht unseres Hauses bestehen unter Bezugnahme auf unsere Belange nicht.	
Landkreis Hildesheim, Schreiben vom 23.06.2020	Der Landkreis Hildesheim nimmt zu den von ihm zu vertretenden öffentlichen Belangen wie folgt Stellung: **1. Denkmalschutz** Bei dem o.a. Gebäude bzw. Grundstück handelt es sich nicht um ein Baudenkmal im Sinne von § 3 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG).	

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
noch: Landkreis Hildesheim	1. Aus Sicht der Baudenkmalpflege bestehen gegen das angezeigte Vorhaben keine Bedenken.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
	2. Aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege wird auf die §§ 10, 12-14 NDSchG hingewiesen.	Auf der Planzeichnung wird ein entsprechender Hinweis erfolgen.
	Das Auftreten von Funden und Befunden der Ur- und Frühgeschichte bei den zu erwartenden Erdeingriffen (Erschließung, Fundamente etc.) ist nicht auszuschließen, da es sich bei diesem Plangebiet laut der preußischen Landesaufnahme um der Ortschaft zugehörige Flächen handelt.	Diese Erläuterung wird in die Begründung / den Umweltbericht aufgenommen.
	2. Vorbeugender Brandschutz	
	Folgende Auflagen und Hinweise bitte ich in den Bescheid aufzunehmen:	Es handelt sich um keinem Bescheid, sondern eine Stellungnahme im Bauleitplanverfahren.
	1. Zu allen Baugrundstücken die mehr als 50 m von der öffentlichen Straße entfernt sind, müssen gemäß § 4 NBauO sowie § 1 und 2 DVO-NBauO i.V.m der DIN 14090 Zufahrten für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge anzulegen. Die Straßen und Wege, die als Feuerwehrzufahrten zu den Baugrundstücken erforderlich sind, müssen mindestens 3,00 m breit sein, eine lichte Höhe von 3,50 haben und für 16 t-Fahrzeuge befestigt sein.	Die Auflagen werden erfüllt (s. Vorhaben- und Erschließungsplan).
	Zu Gebäuden mit einer Entfernung unter 50 m reichen Zugänge von mind. 1,25 m Breite und einer lichten Durchgangshöhe von 2,00 m.	

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
noch: Landkreis Hildesheim	2. Zur Löschwasserversorgung des Plangebietes muss für die ausgewiesene Nutzung MD GFZ 1,2 max. 2 Vollgeschosse im Umkreis von 300 m zu jeder baulichen Anlage für eine Löschzeit von 2 Stunden eine Löschwassermenge von mind. 1.600 l/min (96 m3/h) zur Verfügung gestellt werden. Als Löschwasserentnahmestellen sind in ausreichender Anzahl Löschwasserhydranten anzuordnen. Die baulichen Anlagen dürfen für den Erstangriff nicht weiter as 80 m von einem Hydranten entfernt sein. Jeder Hydrant muss eine Leistung von mindestens 800 l/min. aufweisen, wobei der Druck im Hydranten nicht unter 1,5 bar fallen darf. **3. Untere Bodenschutzbehörde** Der Darstellung im Umweltbericht, dass die zu erwartenden schädlichen Bodenveränderungen infolge von Baumaßnahmen eine erhebliche Beeinträchtigung der Böden darstellen, wird gefolgt.	Die Löschwasserversorgung soll aus dem Trinkwassernetz erfolgen. Im übrigen stehen auf dem Grundstück ausreichend Flächen zur Verfügung, um ggf. z.B. eine unterirdische Zisterne anzulegen. Eine weitere Konkretisierung erfolgt im Rahmen des Bauantrages.
	Der Schlussfolgerung, dass für die Wahrung der bodenschutzrechtlichen Belange zur fachgerechten Umsetzung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen bereits in der Phase der Ausführungsplanung eine bodenkundliche Baubegleitung (BBB) vorgesehen werden kann, wird unter der Voraussetzung gefolgt, dass diese im weiteren Verfahren in eine konkrete Handlungsvorgabe bzw. in Form einer textlichen Festsetzung umgesetzt wird.	Die Durchführung der bodenkundlichen Baubegleitung ist im Rahmen der Ausführungsplanung (z.B. innerhalb der Ausschreibung) festzulegen. Eine textliche Festsetzung im Bebauungsplan kann dazu nicht erfolgen, weil dafür keine Rechtsgrundlage gesehen wird.
	Hinweis: Die erwähnte DIN 19639 ist mittlerweile mit Stand September 2019 veröffentlicht.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Umweltbericht wird bereits darauf hingewiesen, dass die jeweils aktuelle Fassung zu berücksichtigen ist.

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
noch: Landkreis Hildesheim	**4. Untere Naturschutzbehörde**	
	Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine grundsätzlichen Bedenken bestehen.
	<u>Hinweise:</u>	
	Das Baufeld sollte vor Inanspruchnahme für bauliche Tätigkeiten längerfristig ausschließlich mit Kulturen bewirtschaftet werden, die für Hamster wenig attraktiv sind, z.B. Mais oder Hackfrüchte. Auch Ackerbrache ist zu vermeiden.	Der Hinweis wird an den Bewirtschafter weitergegeben.
	Die naturschutzfachliche Kompensationsfläche auf dem Messeberg sollte durch geeignete Regelungen, z.B. städtebaulichen Vertrag und Baulast, gesichert werden. Die textliche Festsetzung für Flurstücke außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist nach hiesiger Auffassung unwirksam und allein nicht ausreichend.	Es werden entsprechende vertragliche Regelungen erfolgen.
	5. Untere Wasserbehörde / Allgemeines Wasserrecht	
	Aus wasserwirtschaftlicher Sicht wird angeregt, dass die Nutzung des unbelasteten Regenwassers im Haushalt und im Garten, auch als Element im Mikroklima, empfohlen werden sollte.	Der Hinweis wird in den Umweltbericht und in die Planfassung aufgenommen.
	6. Städtebau / Planungsrecht	
	1. Als Art der baulichen Nutzung setzt der Bebauungsplan ein Dorfgebiet fest. Dorfgebiete dienen vorrangig der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe. Aus der Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplans geht hervor, dass geplant ist, in dem ausgewiesenen Dorfgebiet einen Garten und Landschaftsbaubetrieb unterzubringen, der sich	

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
noch: Landkreis Hildesheim	nunmehr in zentraler Lage der Ortschaft Feldbergen befindet und nun einen alternativen Standort benötigt. Folglich ist dieser Bebauungsplan gar nicht darauf ausgelegt, in ihm land- oder forstwirtschaftliche Betriebe unterzubringen.	Mit dem Landkreis Hildesheim (Planung) wurde in verschiedenen Besprechungen mit dem Vorhabenträger erörtert, dass der Garten- und Landschaftsbaubetrieb Meyer planungsrechtlich nicht eindeutig der Landwirtschaft zugeordnet werden kann, weil nicht beabsichtigt ist, auf dem Betriebsgelände Pflanzen anzubauen. Pflanzen werden zugekauft und z.B. innerhalb der Gartenpflege, die der Betrieb als Dienstleistung verkauft, eingesetzt. Gleichzeitig hat der Eigentümer landwirtschaftliche Flächen im Eigentum, die aber zur Bewirtschaftung verpachtet sind.
	Somit bestehen Bedenken gegen den vorliegenden Bebauungsplan, da ein Etikettenschwindel vorliegt, weil offensichtlich gar nicht geplant ist in dem ausgewiesenen Dorfgebiet einen landwirtschaftlichen Betrieb zu installieren.	Ein "Etikettenschwindel" war niemals beabsichtigt, vielmehr ist davon ausgegangen worden, dass sich die geplante Nutzung in das Nutzungsspektrum des § 5 "Dorfgebiete" BauNVO einfügt, weil dort unter Abs. 2 Ziff. 8 Gartenbaubetriebe als zulässig im MD aufgeführt sind.
	Die Darstellung und Festsetzung eines Dorfgebiets muss seine Zweckbestimmung und Funktion als Standort für die Unterbringung land- und forstwirtschaftlicher Betriebe sowie von Wohnen und Gewerbe beachten. Daraus ergeben sich bestimmte Folgen, insbesondere bei der Aufstellung von Bebauungsplänen. Wesentlich ist der Zweck der Planung, nämlich die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für die im Dorfgebiet entsprechend seiner Zweckbestimmung nach § 5 vorgesehenen Nutzungen. Dies gilt insbesondere für die Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, die insofern und im Zusammenhang mit anderen Nutzungen in Abgrenzung zu anderen Baugebieten der BauNVO nur in Dorfgebieten vorgesehen sind.	(weitere Ausführungen s. unten)

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
noch: Landkreis Hildesheim	Dabei kann es auch auf die darauf abgestimmten weiteren Festsetzungen des Bebauungsplans wie zum Maß der baulichen Nutzung und den überbaubaren Grundstücksflächen sowie den Erschließungsstraßen ankommen, mit denen die sich aus dem jeweiligen Betrieb ergebenden Investionsbelangen Rechnung getragen wird. Ein Baugebiet, in dem Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe nicht untergebracht werden können, kann daher nicht als Dorfgebiet festgesetzt werden. (BVerwGUrt. v. 23.4.2009 - 4 CN 5.07,aaO vor §§ 1-15) (aus:EZBK/Söfker, 136.EL Oktober 2019, BauNVO § 5 Rn.20, 20a). Es wird darauf hingewiesen, dass aus den oben genannten Gründen die rechtmäßige Umsetzung des Dorfgebietes im Zuge der erforderlichen Baugenehmigungsverfahren unter Anwendung des § 15 Abs. 1 BauNVO sichergestellt werden müsste. Eine Bebauung der gesamten Fläche ohne eine land- oder forstwirtschaftliche wirtschaftliche Nutzung ist demnach aus oben stehenden Gründen ausgeschlossen. Eine Genehmigung eines Garten- und Landschaftsbetriebes kann auf der Grundlage des vorliegenden Bebauungsplanes nicht in Aussicht gestellt werden. Es wird deshalb angeregt einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen.	Der Anregung wird gefolgt. Das Planverfahren wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB weitergeführt, die Planfassung und die Begründung werden angepasst und ein Vorhaben- und Erschließungsplan erstellt.

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
noch: Landkreis Hildesheim		Der erste Beteiligungsschritt gemäß § 3(1) und § 4(1) BauGB wird als durchgeführt betrachtet, weil sich die Ziele der Planung und das Vorhaben nicht geändert haben. Dementsprechend kann erwartet werden, dass die Öffentlichkeit und die Behörden sowie Träger öffentlicher Belange ausreichend Informationen zur Beurteilung der möglichen Auswirkungen zur Verfügung standen.
	2. In einem Dorfgebiet wären nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig. Es bleibt unklar, ob der geplante Garten - und Landschaftsbaubetrieb dem entspricht.	Für den geplanten Betrieb wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt (DEKRA, 04.02.21). Durch das Vorhaben werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für ein Mischgebiet tagsüber deutlich unterschritten (mind. 7 dB(A)), für ein geplantes allgemeines Wohngebiet (südl. B 1) um 1 dB(A) unterschritten. Damit ist eine Verträglichkeit des geplanten Vorhabens mit der bestehenden und geplanten Umgebung gegeben.
	Es wird deshalb angeregt einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen.	Der Anregung wird, wie oben dargelegt, gefolgt.
	3. Bzgl. der textlichen Festsetzung Nr. 1 wird angeregt eine weitere Ausnahme von der Traufhöhenfestsetzung mit aufzunehmen, um einen größeren Gestaltungsfreiraum für die Architekten und Bauherren zu bekommen. Und zwar sollten Zwerghäuser, sofern sie je Dachseite nicht länger als ein Drittel der jeweiligen Dachlänge sind und nicht mehr als einen Meter aus der Ebene des aufgehenden Mauerwerks der Traufseite des Gebäudes herausragen, auch als Ausnahme von der Traufhöhenfestsetzung definiert werden. Zu den übrigen von hier zu vertretenden Belangen sind keine Anregungen vorzubringen.	Der Anregung wird gefolgt, die betreffende textliche Festsetzung in der Planfassung ergänzt.

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
Wasserverband Peine, Schreiben vom 02.07.2020	Zur Änderung des o. g. Flächennutzungsplanes bzw. Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes sind aus Sicht des Wasserverbandes Peine nachfolgend angeführte Hinweise vorzubringen.	
	1) Die Wasserversorgung im Plangebiet erfolgt durch den Anschluss an das vom Wasserverband Peine betriebene Trinkwassernetz der Ortschaft Feldbergen.	Der Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.
	2) Zur Bereitstellung von Feuerlöschwasser aus unserer öffentlichen Trinkwasserversorgung sind wir selbstverständlich grundsätzlich bereit. Wir können jedoch lediglich das vorhandene Wasser zu den jeweils herrschenden technischen Bedingungen zur Verfügung stellen. Da die Bemessung einer Inanspruchnahme von Feuerlöschwasser aus dem öffentlichen Trinkwasserrohrnetz von der Leistungsfähigkeit des derzeitigen Rohrnetzzustandes sowie der jeweiligen Versorgungssituation abhängig ist, können wir weder hinsichtlich der Menge noch des Druckes eine Garantie für einen ausreichenden Brandgrundschutz nach dem DVGW Arbeitsblatt W 405 übernehmen.	
	3) Die Abwasserbeseitigung für das ausgewiesene Plangebiet erfolgt durch Anschluss an das vom Wasserverband Peine betriebene öffentliche Mischwasserkanalisationsnetz der Ortschaft Feldbergen. Das anfallende Schmutzwasser wird der Kläranlage Steinbrück zugeführt, dort sind Kapazitäten zur Abwasserbehandlung vorhanden.	Die Informationen zur Abwasserbeseitigung werden in die Begründung aufgenommen.

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
noch: Wasserverband Peine	4) In den vorhandenen Mischwasserkanal dürfen maximal 3 l/s Niederschlagswasser als Drosselabfluss eingeleitet werden. Eine entsprechende Rückstausicherung ist vorzusehen, um einen Rückstau von Mischwasser in das geplante Regenrückhaltebecken zu vermeiden.	Diese Vorgabe wird in die Begründung aufgenommen und dem Vorhabenträger mitgeteilt.
	Ferner sind die Belange des Überflutungsnachweises gemäß DIN 1986-100 zu berücksichtigen, da die abflusswirksame Fläche größer 800 m^2 ist.	
	Im Zuge der Baugenehmigungsplanung ist eine Abstimmung mit dem Wasserverband Peine notwendig.	Der Vorhabenträger wird informiert, die Abstimmung wird erfolgen.
	Es dürfen keine umweltschädlichen Stoffe bzw. Substanzen in das Grundwasser, die Vorflut oder den Mischwasserkanal eingeleitet werden.	
	5) Hinsichtlich vorgesehener Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenflächenbereich ist die Einhaltung der Hinweise des Regelwerks / der Regelwerke des DVGW GW 125 (M) und der DWA M 162 "Bäume, unterirdischer Leitungen und Kanäle" zu beachten.	Der Bebauungsplan enthält keine öffentlichen Straßenflächen.
	Dieser Hinweis hat auch Gültigkeit für Baumpflanzungen auf privaten Grundstücken, sofern diese im Trassenbereich von verlegten bzw. zu verlegenden Ver- und Entsorgungsleitungen liegen.	Es sind keine derartigen Baumpflanzungen geplant; der Hinweis wird beachtet.

C.2 Abwägung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB (*öffentliche Auslegung*) und § 4 Abs. 2 BauGB (*Beteiligung der Behörden)*

Die Stellungnahmen, die im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB abgegeben worden sind, hat der Rat der Gemeinde in seiner Sitzung am 13.10.2021 beraten und die Abwägung beschlossen.

Auf den nächsten Seiten folgt die Liste der eingegangenen Stellungnahmen und die jeweilige Abwägung, wie sie der Rat der Gemeinde beschlossen hat.

Gemeinde **Söhlde**
Landkreis **Hildesheim**

vorhbez. Bebauungsplan **Nr. 4 "Unter den Weiden"**
Ortschaft **Feldbergen**

Abwägung **der Stellungnahmen aus den Verfahrensschritten nach § 3 Abs. 2 BauGB - *Öffentliche Auslegung* und § 4 Abs. 2 BauGB - *Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange***

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Schreiben vom 30.04.21	Das Plangebiet zu den o.g. Vorhaben liegt abseits der in der Zuständigkeit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Hannover liegenden Bundesstraße 1 und wird über eine öffentlich gewidmete Gemeindestraße an das überörtliche Straßennetz angebunden. So werden die Belange der Straßenbauverwaltung hier nicht berührt. Ich weise vorsorglich darauf hin, dass der Bund als Straßenbaulastträger der B 1 für das Plangebiet im Nahbereich der Bundesstraße keinerlei Kosten für zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen übernehmen wird.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Deutsche Telekom Technik GmbH Schreiben vom 10.05.2021	Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftrag und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.	

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
noch:	Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung.	
Telekom	Seitens der Telekom bestehen gegen den Bebauungsplan Nr. 4 Unter den Weiden grundsätzlich keine Bedenken.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
	Am Rand des Planbereiches befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
	Hinsichtlich der TK-Versorgung betrachten wir das Gebiet grundsätzlich als erschlossen und sehen zurzeit keinen Handlungsbedarf.	
	Bitte informieren Sie uns frühzeitig über die weiteren Planungsaktivitäten.	Der Vorhabenträger wird rechtzeitig bei Bedarf Kontakt mit dem Versorger aufnehmen.
Landkreis Hildesheim Schreiben vom 28.05.2021	Der Landkreis Hildesheim hat im Rahmen der Unterrichtung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange im Bauleitplanverfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 23.06.2020 eine Stellungnahme abgegeben.	Die Gemeinde Söhlde hat die Stellungnahme abgewogen.
	Aus Anlass der erneuten Beteiligung ist folgendes vorzutragen:	
Landkreis Hildesheim: **Straße und Verkehr**	**1. Straße und Verkehr** **Verkehrsbehörde** Aus straßenverkehrsbehördlicher Sicht sind keine Anregungen oder Hinweise vorzutragen.	

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
noch: Landkreis Hildesheim: Straße und Verkehr	**Kreisstraßen** Die Kreisstraßenverwaltung des Straßenverkehrsamtes verweist zuständigkeitshalber an die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, welche vereinbarungsgemäß für diesen Aufgabenbereich zuständig ist. Zu der o.a. Änderung werden aus Sicht der Kreisstraßenverwaltung keine Anregungen vorgebracht.	Die Landesbehörde hat mit Schreiben vom 30.04.2021 Stellung genommen.
Landkreis Hildesheim: **Denkmalschutz**	**2. Denkmalschutz** <u>Baudenkmalpflege</u> Innerhalb des Plangebietes und in der näheren Umgebung befinden sich keine Anlagen, die im Denkmalverzeichnis der Gemeinde Söhlde geführt werden. Aus baudenkmalpflegerischer Sicht bestehen keine Bedenken. <u>Bodendenkmalpflege</u> Auf die archäologischen Belange wird in der Begründung zum vorhabenbezogenen B-Plan hingewiesen, wonach Erdarbeiten gemäß §§ 10, 12 - 14 NDSchG zu behandeln sind. Das Auftreten von Funden und Befunden der Ur- und Frühgeschichte bei den zu erwartenden Erdeingriffen (Erschließung, Fundamente etc.) ist nicht auszuschließen, da es sich bei dem Plangebiet lt. der Preußischen Landesaufnahme um eine zur historischen Ortschaft zugehörige Fläche handelt, die als siedlungstopografisch günstig zu bezeichnen ist.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken bestehen. Der Hinweis wurde bereits in die Begründung übernommen.

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
noch Landkreis Hildesheim: **Brandschutz**	**3. Vorbeugender Brandschutz** 3.1 Zu allen Baugrundstücken die mehr als 50 m von der öffentlichen Straße entfernt sind, müssen gemäß § 4 NBauO sowie § 1 und 2 DVO-NBauO i.V.m. der DIN 14090 Zufahrten für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge anzulegen.	
	Die Straßen und Wege, die als Feuerwehrzufahrten zu den Baugrundstücken erforderlich sind, müssen mindestens 3,00 m breit sein, eine lichte Höhe von 3,50 m haben und für 16 t-Fahrzeuge befestigt sein.	Die Anforderungen werden im Plangebiet erfüllt.
	3.2. Zur Löschwasserversorgung des Plangebietes für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan muss für die ausgewiesene Nutzung Betriebshalle für Garten- und Landschaftsbau (GRZ) 0,6 im Umkreis von 300 m zu jeder baulichen Anlage für eine Löschzeit von 2 Stunden eine Löschwassermenge von mindestens 1.600 l/min (96 m^3/h) zur Verfügung gestellt werden.	Der Hinweis zur Löschwassermenge wird in die Begründung aufgenommen.
	Als Löschwasserentnahmestellen sind in ausreichender Anzahl Löschwasserhydranten anzuordnen.	
	Die baulichen Anlagen dürfen für den Erstangriff nicht weiter als 80 m von einem Hydranten entfernt sein. Jeder Hydrant muss eine Leistung von mindestens 800 l/min (48 m^3/h) aufweisen, wobei der Druck im Hydranten nicht unter 1,5 bar fallen darf.	
	3.3. Wenn die erforderliche Löschwassermenge durch die Hydranten nicht sichergestellt werden kann, muss dementsprechend ein unterirdischer Löschwasserbehälter gem. DIN 14230 hergestellt werden. Hierfür wäre ein gesonderter Bauantrag erforderlich.	Die Information wird in die Begründung aufgenommen.

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
noch Landkreis Hildesheim: **Bodenschutzbehörde**	**4. Untere Bodenschutzbehörde** Seitens der Unteren Bodenschutzbehörde wird auf die Stellungnahme vom 23.06.2020 in der vorangegangenen Beteiligung verwiesen.	Die Abwägung der Gemeinde zur genannten Stellungnahme gilt weiterhin.
Landkreis Hildesheim: **Untere Naturschutzbehörde**	**5. Untere Naturschutzbehörde** Es bestehen folgende Hinweise und Anregungen:	
	Nach hiesiger Auffassung setzen B-Plan und Begründung übermäßiges Vertrauen darauf, dass die im Umweltbericht enthaltenen naturschutz- und artenschutzfachlichen Auflagen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte, insb. Umgang mit Feldhamstervorkommen, dann auch tatsächlich eingehalten und umgesetzt werden.	
	Weder Begründung noch Anhang (Umweltbericht) zur Begründung werden verbindliches Baurecht. Es wird angeregt, entsprechendes Handlungserfordernis gem. Kap. B 2.3.1 der Begründung (Umweltbericht) als textliche Festsetzung für den Geltungsbereich verbindlich zu machen.	Da es sich um einen Vorhaben- und Erschließungsplan handelt, werden die einzelnen Maßnahmen zum Artenschutz im Durchführungsvertrag zwischen Gemeinde und Vorhabenträger geregelt. Ebenso wird das artenschutzrechtliche Gutachten Bestandteil des Durchführungsvertrages.
	Hier besteht eine Irritation dahingehend, ob die ausgewählten Kompensationsflächen als Geltungsbereich des Bebauungsplans rechtskräftig festgesetzt sind oder nicht.	Damit werden auch die Kompensationsflächen verbindlich über den Durchführungsvertrag geregelt. Es wird darauf hingewiesen, dass über die textliche Festsetzung Nr. 2 des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ein eindeutiger Rechtsbezug zum Durchführungsvertrag, und damit auch eine Rechtsverbindlichkeit hergestellt wird.

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
noch Landkreis Hildesheim: Untere Naturschutz-behörde	Nach hiesiger Auffassung können die textlichen Festsetzungen Nrn. 7 bis 9 nur innerhalb eines festgesetzten Geltungsbereiches rechtskräftig werden. Es wird angeregt, die Kompensationsflächen als räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans festzusetzen.	Bei Festsetzung der Kompensationsflächen für den Feldhamster innerhalb eines zweiten, räumlichen Geltungsbereichs des B-Planes wäre der Bebauungsplan jedesmal zu ändern, falls möglicherweise zukünftig die Nutzung einer anderen Kompensationsfläche für erforderlich gehalten werden sollte. Ein "rollierendes" System für den Feldhamster wird nämlich auch seitens der UNB des Landkreises Hildesheim unter dem Aspekt des Artenschutzes ausdrücklich empfohlen. Hierdurch wird berücksichtigt, dass die landwirtschaftliche Bewirtschaftung einen Fruchtwechsel benötigt, um langfristig die Bodenfruchtbarkeit zu sichern, und damit auch die Lebensgrundlage bzw. die Attraktivität der Kompensationsfläche für den Feldhamster zu erhalten. Bekanntermaßen wechselt der Feldhamster aktiv die bewirtschafteten Flächen, nach dem zur Verfügung stehenden Nahrungsangebot. Innerhalb des V+E-Planes könnte durch Änderung des Durchführungsvertrages, auf Grundlage eines Ratsbeschluss der Gemeinde, auch langfristig eine andere, evtl. zukünftig besser geeignete Fläche zur Verfügung gestellt werden. Dies ist derzeit aber nicht beabsichtigt, es wird hier lediglich eine (theoretische) Möglichkeit für den langfristigen Artenschutz offen gehalten. Die Kompensationsflächen stehen im Eigentum des Vorhabenträgers, deshalb ist eine Umsetzung gewährleistet. Im Durchführungsvertrag wird geregelt, dass die Verpflichtung zur Durchführung der Kompensationsmaßnahmen an einen Rechtsnachfolger weitergegeben wird.

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
noch Landkreis Hildesheim: Untere Naturschutz-behörde		Damit wird § 15 Abs. 4 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) entsprochen, wonach "Ausgleichs- und Ersatzmaß-nahmen... in dem jeweils erforderlichen Zeitraum zu unterhalten und rechtlich zu sichern (sind)."
	Zusätzlich muss für die externen Kompensationsflächen die feld-hamstergerechte Nutzung vertraglich nachhaltig und langfristig gesichert sein.	Wie oben dargelegt, wird über den Durchführungsvertrag eine vertragliche Sicherung vorliegen.
	Die textliche Festsetzung soll dahingehend ergänzt werden, dass diese vertragliche Vereinbarung als Bestandteil von Bauvorlagen bei der Genehmigungsbehörde zur Prüfung und als Nachweis einzureichen ist.	Aus der Planfassung des vorhabenbezogenen B-Plans ist eindeu-tig ersichtlich, dass eine Flächenverfügbarkeit und die Durch-führbarkeit der Kompensationsmaßnahmen gegeben ist. Inwieweit im Rahmen des Bauantrages seitens der Bauordnung die Vorlage entsprechender Verträge verlangt werden soll, ist nicht Gegenstand und Aufgabe der kommunalen Bauleitpla-nung. Hier müssten die betroffenen Genehmigungsbehörden innerhalb des Landkreis intern eine Regelung treffen, wie die Bauherren-schaft einen Nachweis zu liefern hat.
	Zusätzlich wird die Eintragung von Baulasten oder Grunddienst-barkeiten zugunsten der vorgesehenen natur- und artenschutz-rechtlichen Maßnahmen erwartet, denn aus hiesiger Sicht wird hier lediglich eine Angebotsplanung gemacht. Eine Durchset-zung der Maßnahmendurchführung lediglich aus der Festset-zung des Bebauungsplans heraus erscheint hier nicht erreichbar.	Eine Eintragung von Baulasten oder Grunddienstbarkeiten stellt nur eine von unterschiedlichen Möglichkeiten der rechtlichen Absicherung dar. Ebenso sind städtebauliche Verträge zulässig; hier über die Konkretisierung des Durchführungsvertrages. Es liegt hier kein Angebotsbebauungsplan, sondern ein deutlich konkreterer Vorhaben- und Erschließungsplan vor.

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
noch Landkreis Hildesheim: Untere Naturschutz-behörde	Irritierend ist die Bilanzierung bzw. Kompensationsumfangsfest-setzung für das Schutzgut Boden. Hier wird nach Analyse des Eingriffsbereichs pauschal ein Kompensationsfaktor 0,5 festge-setzt. Das ist dann die kalkulatorische Ausgangsgröße (Maximal-größe) für alle naturschutzfachlich begründeten Kompensations-maßnahmen.	Da der geplante Eingriff keine Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt betrifft, kommt bei der Kompensationsbe-rechnung der Faktor 1:0,5 zur Anwendung. Dies entspricht der eingeführten Praxis der Berechnung, wie sie seit Jahren - unbe-anstandet durch die UNB - durchgeführt wird.
	Hier wird das Kompensationsmodell von BREUER missverstan-den, denn BREUER gibt diesen Kompensationsfaktor an für Maßnahmen, die nach ihrer Durchführung dann langfristig einen Biotopwert mindestens 2 Stufen höher als die Eingriffsfläche aufweisen. Das ist nach hiesiger Auffassung für einen Teil der vorgesehenen Kompensationsflächen (Acker) nicht gewährleis-tet.	Innerhalb der externen Ausgleichsfläche ergibt sich die Kompen-sation für das Schutzgut Boden primär durch die Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung, Bodeneingriffe unterbleiben zu-künftig. Mit der Wiederherstellung naturnäherer Verhältnisse werden sich die Bodenfunktionen im Laufe der Zeit verbessern. Über ein Brachestadium entwickelt sich auf der Fläche ein Saumstreifen, zeitnah wird eine halbruderale Gras- und Stauden-flur der Wertstufe III entstehen (Einstufungen des Biotoptyps nach: Breuer 2012). Dieses Entwicklungsziel deckt sich mit den Anforderungen, die Breuer vorgibt (siehe hierzu z.B. Breuer: Der Schutz des Bodens in der Eingriffsregelung; in INN 2/2015, S. 71, Anhang 2). Damit entspricht die Vorgehensweise den Vorga-ben des Kompensationsmodells Breuer. Die Gemeinde Söhlde hält die angesetzte Kompensation für an-gemessen und ausreichend.
	Weiterhin irritierend ist die Aussage, dass die potentielle Le-bensraumeignung der Kompensationsflächen für Feldhamster nicht bekannt, vielleicht auch nicht gegeben ist. Nachdem er-kannt ist, dass ein Potentialausgleich für beeinträchtigte Feld-hamsterlebensräume zu leisten ist, kann auch erwartet werden, dass eine Aufwertung geeigneter Flächen dann auch vorgesehen wird.	Es ist festzustellen, dass die Flächen eindeutig potenzielle Le-bensraumqualitäten lt. aktueller Bodenkarte Niedersachsen 1:50.000 (NIBIS-Kartenserver LBEG) aufweisen. Für den ge-samten Kammbereich liegt ein mittlerer Pseudogley-Tscherno-sem bzw. eine mittlere Tschernosem-Parabraunerde aus Löss-lehm vor.

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
noch Landkreis Hildesheim: Untere Naturschutz-behörde		Das unverfestigte und gleichzeitig standfeste Sediment ist geprägt durch eine sehr hohe effektive Durchwurzelungstiefe. Mit diesen gut grabbaren Böden sind die edaphischen Bedingungen für die Anlage von Feldhamsterbauen gegeben. Diese Eignung ist schon bei allgemeiner Betrachtung der Lagebedingungen naheliegend: die Kompensationsfläche grenzt unmittelbar an sehr großräumige, zusammenhängende und ungestörte Ackerschläge zwischen Feldbergen und Hoheneggelsen an, in deutlich abgesetzter Lage vom Siedlungsraum. Auf den geeigneten Böden wird seit Menschengedenken Ackerbau mit für den Feldhamster attraktiven Ackerfrüchten betrieben. Lt. Gutachten (GeumTec 2020) ist auf der Eingriffsfläche selbst kein Feldhamster gefunden worden ist, aber im weiteren, randlichen Untersuchungsraum in Richtung Norden. Dies stützt die allgemeine Einstufung dieses Landschaftskorridors als allgemeinen Lebensraum des Feldhamsters. Außerdem liegt der Gemeinde eine Stellungnahme des Landwirts vor, der die Ausgleichsfläche seit Jahren bewirtschaftet (E-Mail vom 13.06.21). Danach habe er in den letzten Jahren immer einmal wieder beobachtet, dass es vereinzelt Feldhamsterbauten auf dem Flurstück gab. Dies habe auch mit der angebauten Ackerfrucht zusammengehangen.

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
noch Landkreis Hildesheim: Untere Naturschutzbehörde	Gemäß Leitlinie des NLT (Feldhamsterschutz in der Bauleitplanung) wäre doch wenigstens zu erwarten, dass die potentiellen Kompensationsmaßnahmen und ihre nähere Umgebung auf Feldhamstervorkommen untersucht werden, um gesicherte Aussagen zu treffen, ob die Flächen bereits besiedelt sind oder absehbar durch natürliche Zuwanderung besiedelt werden können.	Damit liegt eine konkrete Bestätigung der Geeignetheit vor. Es kann mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit davon ausgegangen werden, dass sowohl eine Besiedlung vorliegt, als auch dass nach einem Fruchtwechsel immer wieder eine Besiedlung stattfinden kann. Abschließend möchte die Gemeinde Söhlde formal darauf hinweisen, dass die Untere Naturschutzbehörde bereits im Verfahren nach § 4(1) BauGB um Stellungnahme gebeten worden ist. Die Geeignetheit der vollständig identischen Kompensationsflächen wurde in der Stellungnahme der UNB in keiner Weise in Frage gestellt, es ist nur auf notwendige vertragliche Regelungen hingewiesen worden. Damit konnte die Gemeinde davon ausgehen, dass dem Kompensationskonzept seitens der UNB gefolgt wird. Es kann nicht sein, dass sich erst im Rahmen der Beteiligung gem. § 4(2) BauGB in vorliegender Weise geäußert wird, zumal im Rahmen der Beteiligung gem. § 4(1) BauGB explizit zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden ist. Schließlich könnte damit unnötigerweise eine 2. öffentliche Auslegung verursacht werden. Die Sinnhaftigkeit der umfangreichen und zeitaufwändigen Verfahren wird durch eine solche Vorgehensweise zweifelhaft, und lässt sich kaum noch den am Planungsprozess Beteiligten vermitteln.

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
noch Landkreis Hildesheim: Untere Naturschutzbehörde	Die textliche Festsetzung Nr. 10 müsste nach hiesiger Ansicht auch qualitative Aspekte, insbesondere zum Umfang (Fassungsvermögen) solcher Rückhalte- und Versickerungsanlagen, beinhalten.	Diese Auffassung wird nicht geteilt. Die Größenordnung kann im Rahmen des Bauantrages nachgewiesen werden. Das Grundstück bietet ausreichend Möglichkeiten zur Realisierung. Außerdem ist eine überschlägliche Ermittlung im Vorfeld erfolgt. Der Vorhabenträger ist Garten- und Landschaftsbauer, mit entsprechender Ausbildung und Erfahrung.
	Weiterhin wird angeregt, wenigstens für einen Teil der geplanten Gewerbebauten eine Installation von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sowie (alternativ oder ergänzend) zur Dachbegrünung festzusetzen.	Eine Dachbegrünung setzt ein schwach geneigtes Dach oder ein Flachdach voraus. Dies wird in dieser Ortsrandlage für nicht zielführend in Bezug auf das Ortsbild gehalten. Die Einrichtung einer Photovoltaikanlage ist im übrigen zulässig.
Landkreis Hildesheim: **Städtebau / Planungsrecht**	**6. Städtebau / Planungsrecht** 6.1 Die Bauaufsichtsbehörde hat zumindest von denjenigen Teilen des Durchführungsvertrags Kenntnis zu erhalten, die die Konkretisierung der zulässigen Vorhaben betreffen. (vgl. RN 101e des Kommentars von Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg/ Krautzberger zu § 12 BauGB, 119.EL, November 2015). Dies ist nach meiner Einschätzung vor allem für Baugenehmigungsverfahren relevant.	Dies wird so erfolgen. Es wird um interne Abstimmung hierzu mit der Unteren Naturschutzbehörde gebeten (s.o.)
	6.2 Bzl. der textlichen Festsetzung Nr. 3 wird angeregt für die Gebäudeteile, die von der Festsetzung ausgenommen sein sollen, zumindest eine Art Obergrenze (z.B. max. um 1,0 m / 2,0 m) festzusetzen (evtl. abgesehen von Schornsteinen), ggf. auch ein Flächen-Prozentsatz der maximal von der Festsetzung ausgenommen sein soll.	Der Anregung wird gefolgt. Zur Klarstellung wird für untergeordnete Bauteile eine maximale Bauteilhöhe von 1,5 m festgesetzt. Weitere Regelungen werden nicht für erforderlich gehalten.
	Zu den übrigen von hier zu vertretenden Belangen sind keine Anregungen vorzubringen.	

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
Wasserverband Peine e-mail vom 02.06.2021	Zur Bereitstellung aus unserer öffentlichen Trinkwasserversorgung sind wir selbstverständlich grundsätzlich bereit. Wir können jedoch lediglich das vorhandene Wasser zu den jeweils herrschenden technischen Bedingungen zur Verfügung stellen. Da die Bemessung einer Inanspruchnahme von Feuerlöschwasser aus dem öffentlichen Trinkwasserrohrnetz von der Leistungsfähigkeit des derzeitigen Rohrnetzzustandes sowie der jeweiligen Versorgungssituation abhängig ist, können wir weder hinsichtlich der Menge noch des Druckes eine Garantie für einen ausreichenden Brandgrundschutz nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 übernehmen. Wir weisen darauf hin, dass auch im Brandfall während einer Entnahme von Löschwasser aus dem öffentlichen Trinkwassernetz die Trinkwasserversorgung aufrecht erhalten bleiben muss. Es ist aufgrund der technischen Abhängigkeiten im Netz leider nicht möglich, an Hydranten gemessenen Volumenströme jederzeit bzw. über einen Zeitraum von zwei Stunden zu gewährleisten, da die Volumenströme Momentaufnahmen darstellen, die auf dem zum Zeitpunkt der Messung bestehenden Rohrnetzzustand, der bei Messung bestehender Entnahme von Trinkwasser aus unserem Trinkwasserversorgungsnetz und der in diesem Versorgungsnetzteilbereich zur Verfügung stellbaren Wassermenge beruhen.	Diese Informationen wurden bereits zum Teil in die Begründung aufgenommen. Die übrigen Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
noch: Wasserverband Peine	Wir weisen informativ darauf hin, dass die Sicherstellung der Löschwasserversorgung gemäß § 2 des Niedersächsischen Brandschutzgesetzes (NBrandSchG) dem Träger der Löschwasserversorgung, nicht dem örtlichen Trinkwasserversorger, in diesem Falle dem Wasserverband Peine, obliegt.	
	Um detaillierte Aussagen über eine Bereitstellung von Löschwasser treffen zu können, müssen die Ergebnisse einer Volumenstrommessung im Trinkwasserortsnetz von Feldbergen herangezogen werden. Dem als Anlage beigefügten Lageplan können Sie die nächst gelegenen Hydranten sowie die jeweiligen Durchflussmengen bei 1,5 bar entnehmen. Die Messung erfolgte jeweils bei Einzelabnahme an einem Hydranten. Sollten mehrere Hydranten gleichzeitig geöffnet sein, wird sich die zur Verfügung stehende Menge (der Volumenstrom) verringern.	
	Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass die Bemessung einer Inanspruchnahme von Feuerlöschwasser aus dem öffentlichen Trinkwasserrohrnetz von der Leistungsfähigkeit des derzeitigen Rohrnetzzustandes sowie der jeweiligen Versorgungssituation abhängig ist.	Die Prüfung und abschließende Festlegung der Maßnahmen erfolgen im Rahmen des Bauantrages, u.a. unter Mitwirkung der örtlichen Feuerwehr. Sollte das Rohrnetz nicht leistungsfähig genug sein, müsste auf dem Grundstück eine entsprechende Bevorratung (unterirdisch / oberirdisch) erfolgen. Das Grundstück bietet die Voraussetzungen dafür.
	Aus den o. g. technischen Gründen kann und wird der Wasserverband Peine keine Gewährleistung für die jederzeitige Bereitstellung der rechnerisch im Umkreis von 300 m zum betrachteten Objekt zur Verfügung stehenden Löschwassermenge aus Hydranten des öffentlichen Trinkwasserversorgungsnetzes übernehmen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
noch: Wasserverband Peine	Ferner weisen wir darauf hin, dass dieses Schreiben einschließlich des anliegenden Hydrantenplans "Löschwasserauskunft Feldbergen, B-Plan Nr. 4 "Unter den Weiden" keinen Löschwassernachweis, sondern eine Löschwasserauskunft darstellt. Für Rückfragen zur Bereitstellung von Löschwasser aus dem öffentlichen Trinkwasserversorgungsnetz stehen Ihnen unsere Fachkollegen Herr Rössel (05171 / 956 - 123; andre.roessel@wvp-online.de) und Herr Ohms (05171 / 956-129; joerg.ohms@wvp-online.de) selbstverständlich gern zur Verfügung. Anlage Löschwasserauskunft Feldbergen, B-Plan Nr. 4 "Unter den Weiden", Hydrantenplan, 02.06.2021	
Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie Schreiben vom 07.06.2021 **FB Landwirtschaft / Bodenschutz**	Aus Sicht des Fachbereiches **Landwirtsch./Bodenschutz** wird zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen: Die Grundlage zur fachlichen Beurteilung des Schutzgutes Boden liefert in Deutschland das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und fokussiert dabei auf die Bewertung der Bodenfunktionen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen und der Archivfunktion vermieden werden (vgl. § 1 BBodSchG).	Die folgenden Hinweise sind berücksichtigt worden und in den Umweltbericht nach Erfordernis eingearbeitet worden.

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
noch: LBEG, FB Landwirtschaft / Bodenschutz	Mit Grund und Boden ist gemäß § 1 a BauGB sparsam und schonend umzugehen und flächenbeanspruchende Maßnahmen sollten diesem Grundsatz entsprechen (LROP 3.1.1, 04). Zur fachgerechten Berücksichtigung in der Planung sollte das Schutzgut Boden in dem zu erarbeitenden Umweltbericht entsprechend der Anlage 1 Baugesetzbuch (BauGB) ausführlich beschrieben und eine Bodenfunktionsbewertung entsprechend der im Bundes-Bodenschutzgesetz (vgl. § 2 BBodSchG) genannten Funktionen vorgenommen werden. Als Datenbasis zur Bearbeitung des Schutzgutes Boden empfehlen wir unsere Bodenkarte i.M. 1:50.000 (BK50) und ihre Vielzahl an Auswertungskarten - u.a. zu Suchräumen für schutzwürdige Böden und zu Empfindlichkeiten der Böden (https://nibis.lbeg.de/cardomap3/?permalink=K1rTqdZ). Sofern genauere Informationen zu den Böden im Gebiet vorliegen, sollten diese zusätzlich herangezogen werden. In der Planungsphase lassen sich aus bodenschutzfachlicher Sicht mehrere Möglichkeiten der Vermeidung und Minimierung von Beeinträchigungen des Schutzguts bedenken und - wenn möglich - in Ausschreibungen bzw. folgende Planungsstufen übernehmen. Besonders schutzwürdige oder empfindliche Bereiche sollten wenn möglich von einer Bebauung ausgenommen werden.	Das Schutzgut Boden wurde im Umweltbericht umfassend behandelt.

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
noch: LBEG, FB Landwirtschaft / Bodenschutz	Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (v.a. DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau -Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial). Der Geobericht 28 "Bodenschutz beim Bauen" des LBEG dient als Leitfaden zu diesem Thema (www.lbeg.niedersachsen.de > Karten, Daten & Publikationen > Publikationen > GeoBerichte > GeoBerichte 28). Eine eingriffs- und funktionsbezogene Kompensation verbleibender Bodenfunktionsbeeinträchtigungen sollte durch geeignete Maßnahmen zur Verbesserung der Bodenfunktionen durchgeführt werden (z.B. Entsiegelung, Renaturierung, Wiedervernässung). Dementsprechend empfehlen wir Bodenabtrag im Zuge dieser Maßnahmen zu vermeiden und Maßnahmen zu wählen, die den natürlichen Standortbedingungen entsprechen. Wir weisen in diesem Kontext auf die LBEG Veröffentlichung Geofakten 31 (Erhalt und Wiederherstellung von Bodenfunktionen in der Planungspraxis) hin. Im Plangebiet befinden sich laut den Daten des LBEG Suchräume für schutzwürdige Böden entsprechend GeoBerichte 8 (Stand: 2019, www.lbeg.niedersachsen.de/download/1133/GeoBerichte_8.pdf). Im Plangebiet handelt es sich um folgende Kategorien:	Die DIN-Normen sind in der Ausschreibung und Ausführungsplanung zu beachten. In der Bauleitplanung können sie nicht zur Umsetzung gebracht werden.

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
noch: LBEG, FB Landwirtschaft / Bodenschutz	Böden mit hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit	Dies ist bekannt. Das Gemeindegebiet von Söhlde weist überwiegend Flächen mit hoher Bodenfruchtbarkeit auf.
	Die Karten können auf dem NIBIS Kartenserver unter https://nibis.lbeg.de/cardomap3/?permalink=6htDINt eingesehen werden.	
	Gemäß dem Nds. Landesraumordnungsprogramm (LROP 3.1.1, 04) sind Böden, welche die natürlichen Bodenfunktionen und die Archivfunktion in besonderem Maße erfüllen, vor Maßnahmen der Siedlungs- und Infrastrukturenentwicklung besonders zu schützen.	Archivfunktionen liegen hier nicht vor. Da aber das Gemeindegebiet von Söhlde überwiegend Flächen mit hoher Bodenfruchtbarkeit aufweist, ist es unvermeidbar, dass auch Teile dieser Böden für die Siedlungsentwicklung in Anspruch genommen werden müssen. Es wird dauf hingewiesen, dass das Plangebiet lediglich rd. 6.000 qm umfasst, wovon rd. 970 qm für Flächen mit Pflanzbindungen (Ortsrandeingrünung nach Westen; Pflanzstreifen nach Süden zum Bolzplatz) festgesetzt sind.
	Schutzwürdige Böden sollten bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs besondere Berücksichtigung finden.	Es werden Kompensationsflächen in räumlicher Nähe bereitgestellt.
LBEG, **FB Bauwirtschaft**	Aus Sicht des Fachbereiches **Bauwirtschaft** wird zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen:	
	Wasserlösliche Gesteine liegen im Planungsgebiet in so großer Tiefe, dass bisher im Gebiet bisher kein Schadensfall (Erdfall bekannt geworden ist, der auf Verkarstung in dieser Tiefe zurückzuführen ist.	
	Es besteht praktisch keine Erdfallgefahr (Gefährdungskategorie 1 gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.02.1987, AZ. 305.4 - 24 110/2 -).	

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
noch: LBEG, FB Bauwirtschaft	Auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüglich Erdfallgefährdung kann daher bei Bauvorhaben im Planungsbereich verzichtet werden. Nach den uns vorliegenden Unterlagen (Kartenserver des LBEG) steht im Planungsbereich zum Teil setzungsempfindlicher Baugrund an. Es handelt sich hierbei um Lockergesteine mit geringer bis mittlerer Setzungsempfindlichkeit aufgrund geringer Steifigkeit wie z.B. Lößlehm und Auelehm.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Erdfallgefahr besteht und keine konstruktiven Sicherungsmaßnahmen erforderlich sind.
	Bei Bauvorhaben sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen.	Dies hat durch den Vorhabenträger zu erfolgen.
	Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beobachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben.	Die DIN-Normen sind in der Ausschreibung und Ausführungsplanung zu beachten. In der Bauleitplanung können sie nicht zur Umsetzung gebracht werden.
	Im Niedersächsischen Bodeninformationssystem NIBIS (https://nibis.lbeg.de/cardomap3/) können unter dem Thema Ingenieurgeologie Informationen zu Salzstockhochlagen, zur Lage von bekannten Erdfall- und Senkungsgebieten (gehäuftes Auftreten von Erdfällen), Einzelerdfällen, Massenbewegungen sowie zum Baugrund abgerufen werden.	
	Diese Stellungnahme ersetzt keine geotechnische Erkundung des Baugrundes.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
	Weitere Anregungen oder Bedenken aus Sicht unseres Hauses bestehen unter Bezugnahme auf unsere Belange nicht.	

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 15.05.2018 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 "Unter den Weiden" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 29.04.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 12.03.2021 beschlossen, das Verfahren gem. § 12 BauGB als vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 "Unter den Weiden" fortzuführen.
Der Beschluss zur Verfahrensänderung ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 15.04.2021 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Planverfasser
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 4 "Unter den Weiden" wurde ausgearbeitet vom

Planungsbüro SRL Weber
Spinozastraße 1
30625 Hannover

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 12.03.2021 dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 "Unter den Weiden" einschließlich der Begründung und des Vorhaben- und Erschließungsplans zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden unter Angabe der verfügbaren umweltbezogenen Informationen am 15.04.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 "Unter den Weiden" einschließlich der Begründung mit Umweltbericht und des Vorhaben- und Erschließungsplanes und die wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 03.05.2021 bis einschließlich 04.06.2021 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 13.10.2021 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 "Unter den Weiden", nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB, und den Vorhaben- und Erschließungsplan als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung mit Umweltbericht beschlossen.

Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 "Unter den Weiden" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 23.02.2022 im Amtsblatt des Landkreises Hildesheim Nr. 12 bekanntgemacht worden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 4 "Unter den Weiden" ist damit am 23.02.2022 rechtsverbindlich geworden.

Söhlde, den 16.02.2022

Siegel

gez. Marienfeldt
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 "Unter den Weiden" sind die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans, von Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans sowie Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Söhlde, den

Bürgermeister