

GEMEINDE SÖHLDE ORTSCHAFT NETTLINGEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 9 "FEUERWEHR / GEWERBE NETTLINGEN"

BEGRÜNDUNG

**Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB**

Inhalt

Teil A: Städtebauliche Begründung	1
A.1 Planungserfordernis	1
A.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	2
A.3 Lage des Plangebietes	2
A.4 Planung	2
A.5 Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes	3
A.5.1 Grenzen des Plangebietes	3
A.5.2 Fläche für den Gemeinbedarf - Feuerwehr	3
A.5.3 Gewerbegebiet	4
A.5.3.1 Art der baulichen Nutzung.....	4
A.5.3.2 Baugrenzen.....	4
A.5.3.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	4
A.5.3.4 Werbeanlagen	5
A.5.4 Anbauverbotszone zur B 444 / Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	5
A.5.5 Abstand baulicher Anlagen zur Straßenverkehrsfläche	6
A.5.6 Stellplätze.....	6
A.5.7 Festsetzungen zur Bepflanzung	6
A.5.7.1 Ortsrandeingrünung	6
A.5.7.2 Begrünung von Stellplatzanlagen	6
A.5.8 Regenrückhaltung	7
A.6 Immissionen, Schallimmissionsprognose	7
A.6.1 Betriebslärm.....	7
A.6.1 Verkehrslärm	8
A.7 Ver- und Entsorgung	8
A.8 Bebauungsentwurf	8
A.9 Städtebauliche Werte	9
Teil B: Umweltbericht	10
B.1 Umweltbericht - Einleitung	10
B.1.1 Inhalt und Ziele des Planes.....	10
B.1.1.1 Art des Vorhabens und Festsetzungen.....	10
B.1.1.2 Angaben zum Landschaftsraum	10
B.1.1.3 Umfang des Vorhabens und Bedarf an Grund und Boden.....	11
B.1.2 Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplanungen.....	11
B.1.2.1 Fachgesetze und Fachverordnungen	11
B.1.2.2 Fachplanungen	11
B.1.2.3 Rechtlich gesicherte Schutzgebiete und -objekte, Bereiche mit besonderer Bedeutung.....	12
B.2 Umweltzustand und Umweltauswirkungen	12
B.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes	12
B.2.1.1 Schutzgut Mensch	12
B.2.1.2 Schutzgut Arten und Biotope.....	12
B.2.1.3 Schutzgut Boden und Fläche	16
B.2.1.4 Schutzgut Wasser	17
B.2.1.5 Schutzgut Klima und Luft	17
B.2.1.6 Schutzgut Landschaftsbild und Erholung.....	18

B.2.1.7	Schutzgut Kulturgüter / Sachgüter	18
B.2.1.8	Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	18
B.2.2	Umweltauswirkungen, Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands	19
B.2.2.1	Schutzgut Mensch	19
B.2.2.2	Schutzgut Arten und Biotope	20
B.2.2.3	Schutzgut Boden und Fläche	20
B.2.2.4	Schutzgut Wasser	20
B.2.2.5	Schutzgut Klima und Luft	21
B.2.2.6	Schutzgut Landschaftsbild und Erholung	21
B.2.2.7	Schutzgut Kulturgüter / Sachgüter	21
B.2.2.8	Wechselwirkung der Schutzgüter, kumulierende Auswirkungen	21
B.2.2.9	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	22
B.2.3	Eingriffsbilanzierung, geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich	22
B.2.3.1	Schutzgut Mensch	23
B.2.3.2	Schutzgut Arten und Biotope	23
B.2.3.3	Schutzgut Boden und Fläche	24
B.2.3.4	Schutzgut Landschaftsbild und Erholung	25
B.2.3.5	Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches	25
B.2.3.6	Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches	26
B.2.3.7	Externe Ausgleichsfläche der Gemeinde, Anteil Gemeinbedarfsfläche	26
B.2.3.8	Externe Ausgleichsfläche für die Fläche des Gewerbegebietes	27
B.2.3.9	Beschreibung der grünordnerischen Maßnahmen	28
B.3	Zusätzliche Angaben	28
B.3.1	Verwendete Untersuchungsmethoden	28
B.3.2	Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen - Monitoring	29
B.3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	29
B.3.4	Referenzliste der Quellen	30
Teil C:	Abwägungen (wird verfahrensbegleitend ergänzt)	
Teil D:	Anlagen	33
Anlage 1:	Bebauungsentwurf	35

Teil A: Städtebauliche Begründung

A.1 Planungserfordernis

Die Sicherstellung des Brandschutzes in der Gemeinde durch die örtlichen Feuerwehren stellt eine Pflichtaufgabe der kommunalen Verwaltung dar. Hierfür müssen entsprechende, zeitgemäße Einrichtungen bereitgestellt werden. Nach Überprüfung des Baubestandes und unter Berücksichtigung entsprechender Anforderungen an die Einrichtung ist festgestellt worden, dass eine Renovierung des bestehenden Feuerwehrhauses nicht zielführend ist. Die Gemeinde Söhlde beabsichtigt daher, im Nordosten der Ortschaft Nettlingen ein neues Feuerwehrhaus zu errichten.

Bereits im Feuerwehrbedarfsplan (FWBP) 2018 wurde die Funktion des bestehenden Feuerwehrhauses der Ortschaft Nettlingen als "nur mit Einschränkungen gegeben" eingestuft. Es wurde auf Maßnahmen zur Mängelbeseitigung im Bereich Gesundheitsschutz und Unfallverhütung hingewiesen. Im bestehenden Feuerwehrhaus sind 4 Fahrzeugstellplätze vorhanden, welche jedoch für heutige Großfahrzeuge nicht ausreichend groß bemessen sind. Zudem müssen derzeit aufgrund der beengten Platzverhältnisse Teile der Fahrzeughalle als Umkleibereich genutzt werden. Auf den Fehlbedarf von Alarmparkplätzen und eingeschränkten Parkmöglichkeiten in der näheren Umgebung wurde hingewiesen. Außerdem bestehen neue Anforderungen, z.B. die Bereitstellung eines größeren Schulungsraums, Räumlichkeiten für die Jugendfeuerwehrgruppe, Duschkmöglichkeiten, ausreichende Lagermöglichkeiten und eines Büroraums.

Das bestehende Grundstück ist für diese Ansprüche flächenmäßig zu klein und daher nicht ausbaufähig. Um die Anforderungen des Feuerwehrbedarfsplanes zu erfüllen, wird der Neubau an anderer Stelle empfohlen. Ein Entwurf des Architektur- und Ingenieurbüros Himstedt + Kollien für das Feuerwehrhaus und die zugehörigen Freiflächen liegt vor.

Außerdem hat ein örtliches Bauunternehmen, das bereits seit Jahrzehnten in Nettlingen tätig ist, die Absicht geäußert, seinen Betriebsstandort innerhalb von Nettlingen zu verlagern, um damit verschiedene Standorte zusammenzufassen und die Betriebsstätte zu erweitern. Es soll ein Büro- und Ausstellungsgebäude errichtet werden, mit Besucher- und Mitarbeiterparkplätzen. Im nördlichen Bereich sind eine Lagerhalle, Flächen für Maschinen und Kräne sowie Lagerflächen geplant. Es erfolgt kein Nachtbetrieb. Das Bauunternehmen beschäftigt 20 Mitarbeitende, von welchen 17 aus Nettlingen stammen bzw. dort wohnen.

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 9 "Feuerwehr / Gewerbe Nettlingen" ist es nun, die Standorte der Feuerwehr und des Bauunternehmens gemeinsam am nordöstlichen Ortsrand anzusiedeln.

Das Plangebiet befindet sich im derzeitigen Außenbereich, der Flächennutzungsplan der Gemeinde Söhlde stellt für diesen Bereich "Flächen für die Landwirtschaft" dar. In der im Parallelverfahren geführten 31. Änderung des Flächennutzungsplanes sind verschiedene Alternativen in der Ortschaft Nettlingen untersucht worden, mit dem Ergebnis, dass der Standort nördlich der "Dingelber Straße" die günstigsten Voraussetzungen für beide Nutzungen bietet.

Über die Bundesstraße 444 ist eine Anbindung an das übergeordnete Straßennetz der Gemeinde gegeben. Durch den bereits bestehenden Straßenanschluss "Ernst-Moritz-Arndt-Straße" und die "Dingelber Straße" kann das Gebiet von zwei Seiten mit getrennten Zufahrten angefahren werden. Damit ist eine Trennung des Einsatzverkehrs der Feuerwehr und z.B. der Anfahrten durch Angehörige der Feuerwehr gegeben, was eine notwendige Grundvoraussetzung für ungehinderte Abläufe bei laufenden Feuerwehreinsätzen bildet. Das Gewerbegebiet kann über eine getrennte Ein- und Ausfahrt von Seiten der "Dingelber Straße" erschlossen werden.

Zur Umsetzung des Vorhabens ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes und die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Die Gemeinde Söhlde sieht das Erfordernis gegeben, den Bebauungsplan Nr. 9 "Feuerwehr / Gewerbe Nettlingen" aufzustellen, um damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bauvorhaben zu schaffen.

A.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Weil sich Bebauungspläne und ihre Änderungen aus dem Flächennutzungsplan entwickeln müssen ("Entwicklungsgebot" gemäß § 8 Abs. 2 BauGB), sind die Vorgaben des Flächennutzungsplanes hinsichtlich der in die Aufstellung des Bebauungsplanes einbezogenen Flurstücke anzuwenden.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Söhlde stellt innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 9 "Fläche für die Landwirtschaft" dar. Die Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung "Feuerwehr" und die gewerblichen Flächen lassen sich nicht aus den derzeitigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickeln. Der Flächennutzungsplan soll im Rahmen der 31. Änderung an die Ausweisungen des Bebauungsplanes angepasst werden. Es ist vorgesehen, dem Nutzungsspektrum entsprechend im Osten des Plangebietes "gewerbliche Bauflächen" (G) darzustellen. Im Westen wird zukünftig für den Bereich der Feuerwehr eine "gemischte Baufläche" (M) ausgewiesen. Mit dieser Gebietsdarstellung wird ein Übergang zu den westlich gelegenen "Wohnbauflächen" (W) geschaffen. Nach Norden und Osten wird eine "Grünfläche" mit Zweckbestimmung "Ortsrandeingrünung" dargestellt, um die Vorhaben in den angrenzenden, offenen Landschaftsraum einzubinden.

A.3 Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich befindet sich nördlich der „Dingelber Straße“ in nordöstlicher Lage am Ortsrand der Ortschaft Nettlingen und umfasst derzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Südlich der "Dingelber Straße" befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen und bestehende Wohnbebauung. Der Flächennutzungsplan stellt für diese Bereiche "Flächen für die Landwirtschaft" dar, ein Bebauungsplan liegt nicht vor. Das Wohngebiet im Westen des Plangebietes, welches über die "Ernst-Moritz-Arndt-Straße" erschlossen ist, wird im Flächennutzungsplan als "Wohnbaufläche" dargestellt. Südwestlich des Plangebietes (Flurstück 1/10) befindet sich eine Übergabestation des Wasserverbands Peine. Im Osten grenzt die Bundesstraße 444 an das Plangebiet. Östlich der Bundesstraße 444 und im Norden des Plangebietes schließen landwirtschaftliche Flächen an.

A.4 Planung

Es ist die Errichtung eines Feuerwehrhauses mit den erforderlichen Freiflächen geplant. Hier ist eine Fahrzeughalle mit 4 Stellplätzen für die Einsatzfahrzeuge vorgesehen. Nördlich schließt ein Gebäudetrakt mit den Funktionsräumen für Geräte, Lager, Umkleiden, Nassräumen und Büro an. Außerdem sind u.a. Räumlichkeiten für die Schulung und ein Jugendraum geplant, mit Terrasse nach Osten, welche auch als Übungsplatz verwendet werden soll. Der Bebauungsplan stellt einen Angebotsbebauungsplan dar, der einen möglichst flexiblen planungsrechtlichen Rahmen vorgibt, in dem sich das Vorhaben zukünftig realisieren lassen soll.

Für die direkte Zu- und Abfahrt der Einsatzfahrzeuge ist eine südliche Einfahrt auf die "Dingelber Straße" vorgesehen. Der private Pkw-Verkehr für die Einsatzmannschaften und die Vereinsmitglieder

soll von Westen über eine getrennte Zufahrt von der Erschließungsstraße "Ernst-Moritz-Arndt-Straße" erfolgen. Dadurch kann eine sich gegenseitig behindernde Überschneidung dieser unterschiedlichen Erschließungsverkehre ausgeschlossen werden.

Die Bundesstraße 444 stellt eine wichtige und leistungsfähige Verbindung zu den übrigen Ortschaften des Gemeindegebietes dar.

Östlich des geplanten Feuerwehrhauses wird ein Gewerbegebiet ausgewiesen. Es besteht die Absicht, im südlichen Bereich des Gewerbegebietes ein Büro- und Ausstellungsgebäude mit den zugehörigen Besucher- und Mitarbeiterstellplätzen zu errichten. Im nördlichen Bereich sind eine Lagerhalle mit angrenzenden Außenlagerflächen geplant.

Nach Norden und Osten ist die Festsetzung eines Pflanzstreifens in einer Breite von 8 m erforderlich, um die geplanten größeren Gebäude in exponierter Lage durch Baum- und Strauchpflanzungen landschaftsverträglich abzuschirmen. Zusätzlich erfolgen Pflanzfestsetzungen für Stellplatzanlagen mit 5 oder mehr Stellplätzen.

A.5 Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

A.5.1 Grenzen des Plangebietes

Die Geltungsbereichsgrenze folgt im Süden der „Dingelber Straße“, im Osten der Bundesstraße 444 und im Westen zunächst der "Ernst-Moritz-Arndt-Straße" und anschließend den Grenzen des Flurstücks 1/10. Im Norden schließen unmittelbar landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Plangebiet an.

Das Plangebiet umfasst das Flurstück 1/16 sowie Teile des Flurstücks 1/17, Flur 3, Gemarkung Nettlingen.

A.5.2 Fläche für den Gemeinbedarf - Feuerwehr

Dem vorgesehenen Nutzungsspektrum entsprechend wird eine "**Fläche für den Gemeinbedarf**" mit der Zweckbestimmung "**Feuerwehr**" (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB) festgesetzt.

Die **Baugrenzen** werden zur "Dingelber Straße" und dem Grundstück der Übergabestation des Wasserverbands Peine in einem Abstand von 3 m abgesetzt. Nach Westen wird die Baugrenze in einem Abstand von 8 m geführt. Damit wird der Abstand der Hauptbaukörper zu der "Ernst-Moritz-Arndt-Straße" und der benachbarten Wohnbebauung geregelt. Zur Nordgrenze des Plangebiets wird die Baugrenze in einem Abstand von 10 m geführt, um einen ausreichenden Abstand zur Außengrenze des Plangebietes zu erreichen. Einerseits werden damit Flächen für den Pflanzstreifen zur Ortsrandeingrünung sichergestellt, andererseits werden dominierende Gebäude direkt am Ortsrand vermieden, die optisch weit in den Landschaftsraum hineinwirken können.

Es wird eine **Eingeschossigkeit** festgesetzt. Gemäß Nds. Bauordnung ist der Dachausbau in einem zweiten Geschoss zu Zweidrittel der Grundfläche des darunter liegenden Vollgeschosses möglich.

Für die Erschließung, die erforderlichen Hof- und Parkplatzflächen wird ein relativ hoher Versiegelungsgrad im Plangebiet erwartet. Es wird deshalb eine **Grundflächenzahl** von **0,6** festgesetzt. Diese

Grundflächenzahl darf gemäß § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis höchstens 0,8 überschritten werden.

Es wird eine **offene Bauweise** festgesetzt, sodass die Länge der Bebauung höchstens 50 m betragen darf.

A.5.3 Gewerbegebiet

A.5.3.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der geplanten Nutzung wird ein **"Gewerbegebiet" (GE)** festgesetzt. Gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dienen Gewerbegebiete vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Vergnügungsstätten gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO, welche sonst ausnahmsweise zugelassen werden können, werden innerhalb des Gewerbegebietes ausgeschlossen. Bei Vergnügungsstätten ist mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen und entsprechenden Emissionen insbesondere in den Abend- und Nachtstunden zu rechnen, welche sich störend auf das benachbarte Wohnen auswirken können. Die Einrichtung von Vergnügungsstätten in dieser Lage entspricht weder der städtebaulichen Eigenart des Plangebietes noch den planerischen Zielsetzungen der Gemeinde Söhlde für dessen Entwicklung.

A.5.3.2 Baugrenzen

Die **Baugrenze** wird, unter Berücksichtigung der Anbauverbotszone entlang der B 444 sowie der Pflanzflächen, im Norden in einem Abstand von 10 m, im Osten überwiegend in einem Abstand von 20 m zur Fahrbahnkante der B 444 geführt. Zum Gelände der zukünftigen Feuerwehr und der "Dingelber Straße" wird die Baugrenze in einem Abstand von 3 m geführt.

Die Anbauverbotszone in einer Breite von 20 m bezieht sich auf die Fahrbahnkante der B 444. Stellplätze sind als Nebenanlagen auch innerhalb der "nicht überbaubaren Grundstücksflächen" zulässig; nicht aber innerhalb der Anbauverbotszone entlang der B 444.

A.5.3.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Es findet eine Gliederung des Gewerbegebietes in die Gewerbegebiete GE 1 und GE 2 statt. Die Gliederung erfolgt aufgrund unterschiedlicher Zielrichtungen und in der Folge abweichender Festsetzungen in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung. Das Gelände des Plangebietes fällt leicht nach Süden ab. Es soll vermieden werden, dass innerhalb der Eingeschossigkeit z.B. eine überhohe Halle am unmittelbaren Ortsrand entsteht.

Im **GE 1** wird deshalb eine maximale Oberkante baulicher Anlagen von 118,5 m ü.NN festgesetzt. Bezugspunkt ist hierbei ein eingemessener Kanaldeckel des Regenwasserschachtes im Verlauf der Ernst-Moritz-Arndt-Straße in Höhe der Einmündung zur Gerhardt-Hauptmann-Straße, der bei 107,75 m ü.NN liegt. Der Bezugspunkt befindet sich in etwa auf der gleichen Höhenlinie wie die Grundstücksmitte des GE 1. Damit sind Gebäudehöhen von rd. 10 m zulässig.

Die Oberkante baulicher Anlagen wird bestimmt durch die Oberkante der Dachhaut, bei Ausbildung einer Attika durch die Oberkante der Attika. Von der Höhenbegrenzung ausgenommen sind untergeordnete Bauteile (wie Schornsteine und Entlüftungsanlagen) sowie Anlagen zur Erzeugung von solarer Energie, bis zu einer Höhe von 1,5 m.

Zusätzlich wird eine Eingeschossigkeit festgesetzt. Gemäß Nds. Bauordnung ist der Dachausbau in einem zweiten Geschoss zu Zweidrittel der Grundfläche des darunter liegenden Vollgeschosses möglich.

Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 orientiert sich an der zulässigen GRZ der benachbarten Feuerwehr. Diese Grundflächenzahl darf gemäß § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis höchstens 0,8 überschritten werden. Der erhöhte Versiegelungsgrad durch die Gebäude, die erforderlichen Stellplätze, Zufahrten und Lagerflächen ist innerhalb dieser GRZ umsetzbar.

Im **GE 2** wird für das geplante Büro- und Ausstellungsgebäude eine Zweigeschossigkeit als Höchstmaß festgesetzt. Gemäß Nds. Bauordnung ist der Dachausbau in einem dritten Geschoss zu Zweidrittel der Grundfläche des darunter liegenden Vollgeschosses möglich.

Dem GE 1 entsprechend wird auch im GE 2 eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt. Zusätzlich wird eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 festgesetzt.

Im gesamten Gewerbegebiet wird die offene Bauweise festgesetzt, sodass die Länge der Bebauung höchstens 50 m betragen darf.

A.5.3.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen werden in wohnbaulich geprägten Gebieten regelmäßig als störend empfunden. Um diesen Einfluss möglichst gering zu halten, aber die für den Gewerbebetrieb notwendige Außenwirkung nicht auszuschließen, ist innerhalb des Gewerbegebietes eine freistehende Werbeanlage und bis zu vier Fahnenmasten mit einer Höhe von maximal 10,5 m über Geländeoberkante zulässig.

Selbstleuchtende Werbeanlagen werden ausgeschlossen, da sie das Ortsbild überfrachten, bei Dunkelheit stark dominieren und dadurch das Ortsbild negativ beeinflussen können. Gleiches gilt für selbstständige Werbeanlagen (d.h. Fremdwerbeanlagen außerhalb der Stätte der Leistung), welche ebenfalls unzulässig sind.

A.5.4 Anbauverbotszone zur B 444 / Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Das Plangebiet grenzt im Osten an die freie Strecke der Bundesstraße 444 zwischen Nettlingen und Bettrum. Für Hochbauten gilt nach Information der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr grundsätzlich die Bauverbotszone nach § 24 (1) NStrG mit einer Breite von 20 m vom befestigten Fahrbahnrand. Es wird textlich festgesetzt, dass hochbauliche Anlagen, sonstige bauliche Anlagen (wie Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen) sowie Aufschüttungen und Abgrabungen unzulässig sind.

Gemäß zeichnerischer Festsetzung sind Ein- und Ausfahrten zur Bundesstraße 444 und im Einmündungsbereich der "Dingelber Straße" (K 215) unzulässig, unter Berücksichtigung der Anbauverbotszone und weil hier ein ausgebauter Einmündungsbereich in die B 444 bereits besteht, über den die Verkehre gebündelt und übersichtlich ein- und ausfahren sollen.

A.5.5 Abstand baulicher Anlagen zur Straßenverkehrsfläche

Bauliche Anlagen müssen einen Mindestabstand von 1,5 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten, um Sichtbehinderungen im Straßenraum zu vermeiden. Des Weiteren soll ein Abstand zwischen baulichen Anlagen auf privatem Grund und öffentlichem Straßenraum sichtbar eingehalten werden. Einfriedungen und Zäune sind von dieser Regelung ausgenommen.

A.5.6 Stellplätze

Stellplätze sind als Nebenanlagen auch innerhalb der "nicht überbaubaren Grundstücksflächen" zulässig. Nach Bauordnung notwendige Stellplätze sind allerdings außerhalb der Anbauverbotszone entlang der B 444 zu errichten. Die privaten Stellplätze auf den Grundstücken sind mit wasserdurchlässigen Belagsarten mit einem Abflussbeiwert $\leq 0,6$ zu befestigen (entsprechend DIN 1986). Es erfolgen Festsetzungen zur Begrünung von Stellplatzanlagen mit 5 oder mehr Stellplätzen.

A.5.7 Festsetzungen zur Bepflanzung

A.5.7.1 Ortsrandeingrünung

An der Nord- und Ostgrenze des Plangebietes wird auf den Grundstücken der zukünftigen Feuerwehr sowie des Gewerbegebietes ein Pflanzstreifen in 8 m Breite festgesetzt. Es ist ein höhengestuffer und dichter Gehölzstreifen anzupflanzen, um einen grünbestimmten Ortsrand auszubilden und eine wirkungsvolle Einbindung in den ländlich geprägten Landschaftsraum zu bewirken. Er dient zusätzlich als Pufferzone zu den saisonal auftretenden Emissionen aus der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen (z.B. Stäube).

Innerhalb der Pflanzfläche mit der **Zuordnungsziffer 1** (Feuerwehrgelände) ist ein höhengestuffer und dichter Gehölzstreifen aus mind. 30 Laubsträuchern und 3 Laubbäumen anzupflanzen.

Innerhalb der Pflanzfläche mit der **Zuordnungsziffer 2** (Gewerbegebiet) ist ein höhengestuffer und dichter Gehölzstreifen aus mind. 110 Laubsträuchern anzupflanzen. Innerhalb des nördlich liegenden Pflanzstreifen sind zusätzlich 7 Laubbäume anzupflanzen.

Die Gehölze sind in freier Anordnung versetzt zueinander anzupflanzen, wobei der Abstand der Laubsträucher zueinander mind. 2 m, der Abstand zwischen den Laubbäumen mind. 10 m zueinander betragen muss. Die Auswahl der Gehölze erfolgt wahlweise aus der Pflanzliste 1 in einer Mischung aus mind. fünf Arten. Mit Ausnahme von transparenten Einfriedungen ist innerhalb der Fläche die Errichtung baulicher Anlagen unzulässig. Die anzupflanzenden Gehölze sind bei Abgang durch die gleiche Art oder eine Art aus der Pflanzliste 1 zu ersetzen.

Die Anpflanzungsmaßnahmen sind spätestens in der nächsten, auf den Beginn der Baumaßnahme folgenden Pflanzperiode (Oktober bis April) durchzuführen.

A.5.7.2 Begrünung von Stellplatzanlagen

Stellplatzanlagen mit 5 oder mehr Stellplätzen sind durch Baumpflanzungen zu begrünen. Die Bäume tragen zu einer Verschattung der großflächig versiegelten Flächen bei, und damit zur Verbesserung des Kleinklimas auf dem Gelände. Je 5 Stellplätze ist ein Laubbaum auf einer Pflanzfläche von mindestens 12 qm anzupflanzen.

Für ein harmonisches und einheitliches Gesamtbild ist innerhalb einer Stellplatzanlage nur eine Gehölzart zu verwenden, welche wahlweise aus der Pflanzliste 2 zu erfolgen hat. Bei Abgang sind die anzupflanzenden Gehölze durch die gleiche Art zu ersetzen. Die Pflanzflächen sind zwischen den Stellplätzen anzuordnen und dauerhaft offen zu halten und mit geeigneten Maßnahmen vor Überfahung zu schützen.

A.5.8 Regenrückhaltung

Die erforderliche Rückhaltung des Oberflächenwassers ist innerhalb des Plangebietes bereitzustellen, z.B. durch ein Regenrückhaltebecken oder durch einen Stauraumkanal bzw. eine Zisterne. Dies wird textlich festgesetzt und ist abschließend innerhalb der bauordnungsrechtlichen Genehmigung zu klären.

A.6 Immissionen, Schallimmissionsprognose

Durch die Gemeinde Söhlde ist eine Schallimmissionsprognose beauftragt worden, um die Auswirkungen des Betriebes der Feuerwehr und des Gewerbebetriebes insbesondere auf die benachbarten Wohnnutzungen zu bewerten (DEKRA, 18.10.2023). Zusätzlich sind die im Plangebiet zu erwartenden Geräuschimmissionen durch den Verkehr auf der angrenzenden Bundesstraße (B 444) berechnet und beurteilt worden.

A.6.1 Betriebslärm

Das Gutachten geht von den bislang vorliegenden Planungen aus. Der Feuerwehrstandort umfasst eine Fahrzeughalle mit angeschlossenen Sozialgebäude sowie Pkw-Stellplätze. Der Bereich östlich des Sozialgebäudes soll als Übungsplatz sowie als Terrasse genutzt werden können. Die regulären Betriebszeiten von Feuerwehrstandorten liegen in der Regel im Tageszeitraum (6:00 - 22:00 Uhr).

Für den Gewerbebetrieb sind eine Lagerhalle mit angrenzenden Außenlagerflächen sowie ein Bürogebäude mit Pkw-Stellplätzen vorgesehen. Die Betriebszeit liegt ausschließlich tagsüber zwischen 6:00 Uhr und 20:00 Uhr (kein Nachtbetrieb). Im Bürogebäude ist nach Angaben des Betreibers auch die Einrichtung einer betriebsbezogenen Wohneinheit angedacht.

Die Beurteilung erfolgt nach DIN 18005 Beiblatt 1 sowie nach TA Lärm. Die Berechnungen zeigen, dass durch die Feuerwehrrnutzungen im Tageszeitraum (Regelbetrieb) und den geplanten Gewerbestandort der zulässige Immissionsrichtwert der TA Lärm für ein "Allgemeines Wohngebiet" an den bestehenden Wohngebäuden unterschritten wird. Dies gilt auch für die Summe aus Feuerwehr- und Gewerbenutzung. Nachts wird bei einem Feuerwehreinsatz ohne Einsatz des Martinshorns auf dem Feuerwehrgelände der Immissionsrichtwert der TA Lärm für ein "Allgemeines Wohngebiet" an den bestehenden Wohngebäuden überschritten. Legt man den Richtwert der TA Lärm für seltene Ereignisse im Nachtzeitraum zugrunde, wird der Wert unterschritten. Mit Einsatz des Martinshorns auf dem Feuerwehrgelände werden die Beurteilungswerte tags und nachts deutlich überschritten. Im vorliegenden Fall setzt die Feuerwehr im Regelfall das Martinshorn auf dem Feuerwehrgelände nicht ein. Auf öffentlichen Verkehrswegen wird der Einsatz von Martinshörnern unabhängig von der Geräuschpegelhöhe grundsätzlich als zumutbar angesehen.

Bei einer Nutzung der Terrasse auf dem Feuerwehrgelände nach 22 Uhr wird eine Rücksichtnahme auf die vorhandene Wohnnachbarschaft durch den Gutachter unterstellt. Durch die Feuerwehr werden hierzu organisatorische Mittel und interne Regelungen getroffen, im Sinne einer guten Nachbarschaft.

Eine Nutzung des westlich liegenden Parkplatzes nach 22:00 Uhr, die nicht im Zusammenhang mit Alarmeinsätzen steht, kann zu Immissionskonflikten führen. Maßgeblich sind die Geräusche der Parkplatznutzung. Auch hier wird die Feuerwehr interne Regelungen treffen. Als Alternative kann im Nachtzeitraum die Nutzung des öffentlichen Parkraums (Straßenrand) in Frage kommen, weil dort das Parken im Nachtzeitraum zulässig ist. Dieser Sachverhalt ist im Rahmen der Baugenehmigung abschließend zu prüfen.

A.6.1 Verkehrslärm

Im Gewerbegebiet ist ausnahmsweise lt. BauNVO das betriebsbezogene Wohnen z.B. für den Betriebsleiter zulässig, außerdem sind für schutzbedürftige Räume (wie Sozialräume oder Büroräume) Maßnahmen zu treffen. Das Plangebiet ist durch den Verkehrslärm auf der B 444 teilweise vorbelastet. Die Orientierungswerte für Gewerbegebiete von tags 65 dB(A) und nachts 55 dB(A) werden im Plangebiet tags unterschritten und nachts geringfügig überschritten. Für Büroräume bzw. schutzbedürftige Räume im Gewerbegebiet, die nachts nicht zum Schlafen genutzt werden können, ist im Regelfall der Tageszeitraum maßgeblich. Für Schlafräume können sich ggf. höhere Anforderungen ergeben, wenn der Nachtzeitraum zugrunde gelegt wird.

Zum Schutz von Wohn- und Büroräumen sind passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden vorzusehen. Diese werden textlich festgesetzt. Das Plangebiet weist die Lärmpegelbereiche IV und V auf, wobei der überbaubare Bereich nahezu vollständig im Lärmpegelbereich IV liegt. Die Lärmpegelbereiche werden in der Planfassung dargestellt.

Außerdem erfolgt ein Hinweis, dass zur Sicherung eines ruhigen Nachtschlafs empfohlen wird, zur Belüftung von Schlafräumen und Kinderzimmern schalldämpfende Lüftungssysteme oder Fensterkonstruktionen einzurichten, die auch bei geschlossenen Fenstern für den notwendigen Luftwechsel in den aufgeführten Räumen sorgen.

A.7 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet kann an die bestehenden Netze der Versorgung mit **Frischwasser**, **Elektrizität**, **Gas** und der **Telekommunikation** angeschlossen werden. Ebenso kann das **Abwasser** in das vorhandene Kanalsystem abgeführt werden.

Der **Brandschutz** kann z.B. über das bestehende Trinkwassernetz oder durch unabhängige Löschwasserentnahmestellen (z. B. Zisternen) im Plangebiet bereitgestellt werden.

Für beide Teile des Plangebietes sind die Rückhaltung des **Oberflächenwasser** nachzuweisen und Anlagen zur Regenrückhaltung anzulegen. Hierfür ist ein entsprechender Antrag bei der Unteren Wasserbehörde einzureichen.

A.8 Bebauungsentwurf

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

A.9 Städtebauliche Werte

Das Plangebiet umfasst insgesamt:	rd. 8.839 qm	(100 %)
davon sind ausgewiesen als:		
- Gewerbegebiet (GE)	rd. 5.739 qm	(65 %)
GE 1	rd. 3.803 qm	
davon in Überlagerung:		
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	rd. 1.229 qm	
GE 2	rd. 1.936 qm	
davon in Überlagerung:		
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	rd. 228 qm	
- Fläche für den Gemeinbedarf - Feuerwehr	rd. 3.100 qm	(35 %)
davon in Überlagerung:		
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	rd. 393 qm	

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, Anlage 1 des BauGB führt die Bestandteile des Umweltberichtes auf.

Die Gemeinde Söhle beteiligt nach Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß den Vorgaben des Baugesetzbuches an der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 9 "Feuerwehr / Gewerbe" in zwei Stufen.

B.1.1 Inhalt und Ziele des Planes

B.1.1.1 Art des Vorhabens und Festsetzungen

Um die Anforderungen des Feuerwehrbedarfsplanes zu erfüllen, beabsichtigt die Gemeinde Söhle im Nordosten der Ortschaft Nettlingen eine neue Feuerwache zu errichten. Das derzeit genutzte Gebäude genügt den heutigen Anforderungen nicht und kann auch nicht ertüchtigt werden. Außerdem möchte ein örtliches Bauunternehmen seinen Betriebsstandort innerhalb von Nettlingen verlagern. Westlich der Feuerwehr soll eine erweiterte Betriebsstätte entstehen, die dann auch verschiedene bestehende Standorte zusammenfassen kann. Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über die Dingelber Straße und die Ernst-Moritz-Arndt-Straße. Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 9 "Feuerwehr / Gewerbe" schafft die Gemeinde die rechtlichen Voraussetzungen für bauliche Entwicklung. Für die Vorhaben setzt der Bebauungsplan eine "Gemeinbedarfsfläche" mit Zweckbestimmung "Feuerwehr" im Westen sowie ein Gewerbegebiet im Osten fest. Um die neuen Bauflächen am Ortsrand einzubinden, ist die Anlage von Gehölzpflanzungen entlang der Plangebietsgrenzen im Norden und Osten vorgesehen. Die Gemeinde Söhle ändert den Flächennutzungsplan mit der 31. Änderung in einem Parallelverfahren.

B.1.1.2 Angaben zum Landschaftsraum

Die Ortschaft Nettlingen liegt im Naturraum der Braunschweig-Hildesheimer Lössbörde am südlichen Rand des Norddeutschen Tieflandes in der Übergangszone der naturräumlichen Untereinheiten Ilse der Lössbörde und Nettlinger Rücken. Den Börderraum kennzeichnet eine fast flächendeckende, starke Lössauflage. Südöstlich der Ortschaft erhebt sich der Nettlinger Rücken als niedrige Schwelle aus der umgebenden Bördelandschaft. Es handelt um eine flache Aufwölbung der unter der gesamten Lössbörde lagernden Kreideformation, die hier lediglich von einem dünnen Lössschleier überdeckt wird. Die an gliedernden Strukturen arme Landschaft im direkten Umfeld der Ortschaft wird aufgrund der fruchtbaren Böden hauptsächlich intensiv ackerbaulich genutzt. Weiter südlich liegt das bewaldete Vorholzer Bergland. Die heutige potenzielle natürliche Vegetation (hpnV) wäre im Planungsraum 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 beinhaltet das Flurstücke 1/16 sowie einen Teil des Flurstückes 1/17, Flur 3, Gemarkung Nettlingen.

Das Plangebiet umfasst insgesamt:	rd. 8.839 qm	(100 %)
davon sind ausgewiesen als:		
- "Fläche für den Gemeinbedarf"	rd. 3.100 qm	(35 %)
-- davon als Pflanzfläche	rd. 393 qm	
- "Gewerbegebiet"	rd. 5.739 qm	(65 %)
-- davon als Pflanzfläche	rd. 1.457 qm	

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 Neubeckanntmachung vom 03.11.2017, zuletzt geändert am 23.08.23) i.V.m. § 18 Abs. 1 BNatSchG (i.d.F. vom 29.07.2009, zuletzt geändert am 08.12.2022) maßgeblich. Weitere Anforderungen des Umweltschutzes enthalten die Bodenschutz-, Wasser- und Denkmalschutzgesetze des Bundes bzw. des Landes Niedersachsen.

B.1.2.2 Fachplanungen

Das **Regionale Raumordnungsprogramm** für den Landkreis Hildesheim (LK Hildesheim 2016) weist der Ortschaft Nettlingen und dem näheren Umfeld des Plangebietes verschiedene Funktionen zu:

- die Umgebung der Ortslage ist aufgrund des hohen Ertragspotenzials "Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft";
- direkt östlich des Plangebietes liegt die Bundesstraße B444, sie ist als Vorranggebiete "Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße" ausgewiesen, sie verbindet Hoheneggelsen im Norden mit der Bundesstraße B6 im Süden;
- die Dingelber Klunkau fließt durch die Ortslage in einem "Vorranggebiet Hochwasserschutz".

Für den Planbereich passt die Gemeinde Söhlde ihren **Flächennutzungsplan** im Rahmen der 31. Änderung im Parallelverfahren an. Zukünftig stellt der Flächennutzungsplan anstelle der "Fläche für die Landwirtschaft" eine "gemischte Baufläche" im Westen und eine "gewerbliche Baufläche" im Osten dar, in die sich die Vorhaben einordnen lassen. Damit entwickelt sich der Bebauungsplan Nr. 9 aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Söhlde.

Der **Landschaftsrahmenplan** für den Landkreis Hildesheim (LK Hildesheim 1993) trifft keine konkret auf das Plangebiet bezogene planungsrelevanten Aussagen. Nördlich von Nettlingen ist der Niederungsbereich der Dingelber Klunkau als "wichtiger Bereich aus regionaler Sicht für die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft" in Überlagerung mit einem "Entwicklungsschwerpunktraum Dingelber Klunkau" gekennzeichnet. Für die Lössbörden spricht der LRP 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 erwähnt. 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 NNatSchG oder andere wertvolle Bereiche kommen nicht vor. Nördlich von Nettlingen liegt in einer Entfernung von über 550 m zum Plangebiet das Landschaftsschutzgebiet "Östliche (Dingelber) Klunkau" (LSG HI 023), es beinhaltet die schmale Bachniederung des Baches mit Gehölzbeständen. Das weit abgesetzte Landschaftsschutzgebiet ist von der anstehenden Planung nicht betroffen. Die Dingelber Klunkau mit ihrem vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet durchquert Nettlingen westlich abgesetzt vom Plangebiet.

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 den gesamten Geltungsbereich vollständig sowie im Einzelfall die direkt angrenzenden Bereiche, in denen Auswirkungen zu erwarten sind.

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.

Auf das Plangebiet wirken Geräuschmissionen ein. Als Quelle ist insbesondere der Verkehr auf der östlich angrenzenden Bundesstraße zu nennen. Die Straßenverbindung dient dem örtlichen und überörtlichen Verkehr. Im Plangebiet muss mit ortsüblichen Geräuschen, Gerüchen und Stäuben aus der Landwirtschaft gerechnet werden, die durch die Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen entstehen können. Die zu erwartenden Emissionen ordnen sich in den ortsüblichen Rahmen einer ländlichen Siedlung ein.

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).

Biotoptypen

Der am Siedlungsrand von Nettlingen liegende Geltungsbereich umfasst eine Ackerfläche und einen schmalen Saumstreifen entlang der westlichen Grenzlinie. Die Ackerfläche setzt sich außerhalb des Plangebiets nach Norden fort. Westlich grenzt die Ernst-Moritz-Arndt-Straße. Im Südwesten liegt eine kleine Übergabestation des Wasserverbands Peine mit einer randlichen Gehölzpflanzung. Südlich wächst eine Baumreihe entlang der Dingelber Straße in einem in einem Saumstreifen mit einem geradlinig ausgebauten Entwässerungsgraben. Im Osten grenzt ebenfalls eine Straße (Bundesstraße B444) mit Baumreihen im Seitenraum und Entwässerungsgräben an, daran schließt sich ein Acker an. Alle Gräben sind geradlinig ausgebaut und fallen temporär trocken. Die Straßengräben besitzen keine spezifische Artenausstattung, die Vegetation der direkt angrenzenden Saumflächen findet sich auch dort. Der bebaute Siedlungsraum mit Wohnhäusern in Ziergärten folgt im Westen und Süden.

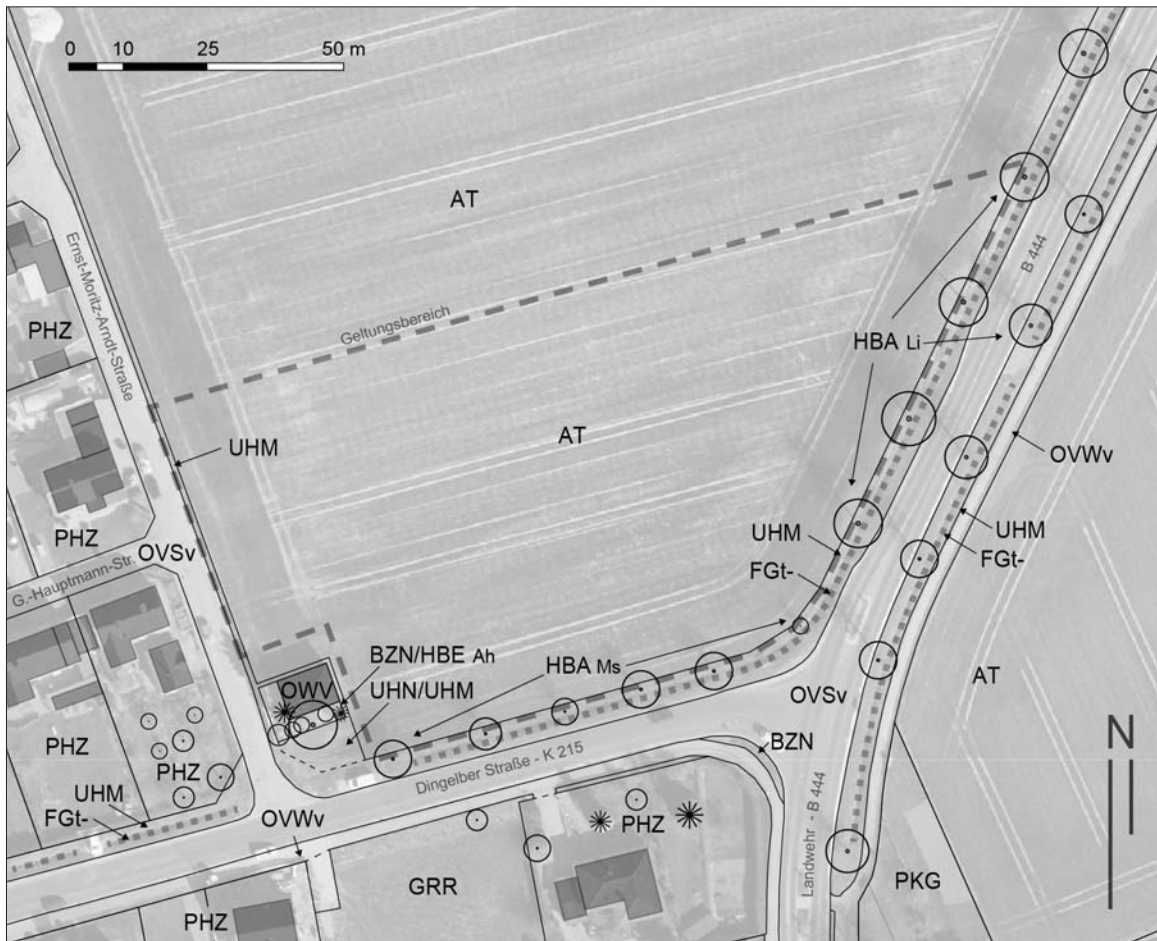
Die Karte der Biotoptypen im Bestand zeigt die Verhältnisse vor Ort. Jede Fläche ist im Regelfall einem Biotoptyp zugeordnet und mit einem Code gekennzeichnet. Bei der kleinräumigen Vergesellschaftung zweier Biotoptypen trennt ein Schrägstrich die Codes. Gestrichelte Grenzlinien zwischen einzelnen Biotoptypen zeigen fließende Übergänge. Kreis- bzw. Sternsymbole stellen Einzelgehölze dar (Laub- bzw. Nadelgehölze), die Symbolgröße gibt den ungefähren Kronendurchmesser wieder.

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.

<u>Codes</u>	<u>Bezeichnung des Biotoptyps</u>	<u>Bewertung</u>
HBE	sonstiger Einzelbaum / Baumgruppe	ohne Zuordnung
HBA	Allee / Baumreihe	ohne Zuordnung
FG	Graben, straßenbegleitend	Wertstufe III
Zusatz "t"	zeitweise trockenfallend, unbeständig	-
Zusatz "-"	bedingt naturnah, strukturarm; ohne spez. Wasservegetation	-
UHM	halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte	Wertstufe III
UHN	Nitrophiler Staudensaum	Wertstufe II-III
AT	basenreicher Lehm- / Tonacker	Wertstufe I
GRR	artenreicher Scherrasen	Wertstufe II
BZN	Ziergebüsch aus überwiegend nicht heimischen Gehölzarten	Wertstufe I
PHZ	neuzeitlicher Ziergarten	Wertstufe I
PKG	Grabeland	Wertstufe I
OVS	Straße	Wertstufe I
OVS	Weg	Wertstufe I
Zusatz "v"	versiegelte Fläche (Asphalt, Pflaster, Schotter)	-
OWV	Anlage zur Wasserversorgung	Wertstufe I

Gehölzarten

Ah	Spitzahorn, Bergahorn (<i>Acer platanoides</i> , <i>Acer pseudoplatanus</i>)
Ez	Eiche, Zierarten (<i>Quercus rubra</i> , <i>Quercus palustris</i> u.a.)
Li	Linde (<i>Tilia cordata</i> , <i>Tilia × vulgaris</i>)
Ms	Schwedische Mehlbeere (<i>Sorbus intermedia</i>)



Karte 1: Biotoptypen im Bestand

Die vorhandenen Biotoptypen innerhalb des Geltungsbereiches sowie im direkten Umfeld haben für das Schutzgut überwiegend lediglich einen sehr geringen Wert (Wertstufe 1). Als naturnähere Elemente erreichen die schmalen Säume mit Gras- und Staudenfluren sowie die Straßengräben die mittlere Wertstufe 3. Die vorhandenen Einzelbäume und Baumreihen innerhalb anderer Biotoptypen bleiben ohne Einstufung, sie erhöhen die Strukturvielfalt des Planungsraumes. Aufgrund der wenigen höherwertigen Bereiche ist das Planungsgebiet insgesamt nur von sehr geringer Bedeutung für das Schutzgut.

Faunistische Belange - Tierarten

Trotz der anthropogenen Überformung bietet der Geltungsbereich und das direkt angrenzende Umfeld mit den vorhandenen Habitatstrukturen potenziellen Lebensraum für Tierarten des Offenlandes. Mit der Planaufstellung sind die Belange des Artenschutzes zu betrachten. Hierbei werden planungsrelevante Arten, die durch ein Eingriffsvorhaben möglicherweise beeinträchtigt werden könnten, einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung unterzogen. In Absprache mit der UNB des Landkreises Hildesheim bestimmte ein von der Gemeinde beauftragter Gutachter den Feldhamster und die Feldlerche als Zielarten (GEUM.tec 2023). Zusätzlich wurde eine Habitateignung für das Rebhuhn geprüft.

Die Abgrenzung des Untersuchungsgebietes richtete sich nach der Art mit dem größten räumlichen Untersuchungserfordernis. In vorliegendem Fall ist dies der Feldhamster. Da das Plangebiet im Süden und Westen durch die bebaute Ortslage und im Osten durch die stark befahrene B 444 isoliert ist, wurde in Absprache mit der UNB auf eine Untersuchung im 500 m-Radius verzichtet. Ein arten-

schutzrechtlicher Fachbeitrag dokumentiert die Ergebnisse der Felderhebungen. Eine anschließende Bewertung ermittelt mögliche Beeinträchtigungen für die Lokalpopulationen der jeweiligen Zielarten durch das Vorhaben (GEUM.tec 2023). Im Untersuchungszeitraum 2023 umfasste das untersuchte Gebiet hauptsächlich einen mit Rüben bewirtschafteten Acker.

Als charakteristischer Bewohner der offenen Kulturlandschaft mitteleuropäischer Lössgebiete findet der **Feldhamster** (*Cricetus cricetus*) auf den Ackerflächen der Börderegion mit den hier vorherrschenden Lössböden prinzipiell geeignete Lebensräume. Die Art wird für das niedersächsische Tiefland aufgrund vielfältiger Ursachen wie Verlust von Lebensraum insbesondere durch Intensivierung der Landwirtschaft als stark gefährdet eingestuft. In allen Vorkommensgebieten (bundes- wie landesweit) sind weitere Bestands- und Arealrückgänge zu verzeichnen. Die Art ist über die nationale Ebene hinaus europarechtlich geschützt. Zur Anlage seiner 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. Die "Potenzialanalyse Feldhamster" des Landkreises Hildesheim zur "Habitateignung" zeigt den Landschaftsraum im Norden der Ortschaft als prinzipiell geeignet, einschränkend wirkt abgesetzt westlich des Geltungsbereiches eine hohe Bodenfeuchte im Winter und Frühjahr. Die angrenzende Bundesstraße kann als Barriere die Ausbreitung der Art einschränken und bei Querung den Tod von Einzelindividuen verursachen. Der Siedlungsraum wird als ungeeigneter Biotoptyp dargestellt. Anfang Mai 2023 wurden sowohl die unbewachsenen Felder als auch die Ackerrandbereiche nach Feldhamsterbauen abgesucht. Im Untersuchungsgebiet konnten weder Baue noch Spuren des Feldhamsters festgestellt werden. Eine Begehung im Sommer fand nicht statt, da die Oberfläche von mit Rüben bestellten Feldern nach der Ernte stark verändert ist.

Als Vogelarten der offenen Agrarlandschaften kommt die **Feldlerche** (*Alauda arvensis*) potenziell nördlich von Nettlingen vor. Die weitläufige, strukturarme Ackerflur im Umfeld der Ortschaft bietet der Art einen typischen Lebensraum. Obwohl die Feldlerche das niedersächsische Kulturland nahezu lückenlos besiedelt, ist in Niedersachsen der Erhaltungszustand der Art als ungünstig anzusehen. Sie lebt in offenem Gelände mit weitgehend freiem Horizont und besiedelt vor allem landwirtschaftliche Nutzflächen. Sie bevorzugt niedrige sowie vielfältig strukturierte Vegetation mit offenen Stellen und hält zu Gehölz- und Siedlungsflächen in der Regel einen Abstand von rund 100 m. Im Westen des Plangebietes grenzt die Siedlung an, im Süden und Osten wachsen Gehölze. Nur nach Norden öffnet sich ein weiterer Landschaftsraum ohne vertikale Kulissen. Der Verkehr auf der Bundesstraße kann zusätzlich qualitätsmindernd einwirken. Damit bietet der Fläche selbst und das direkte Umfeld keine Voraussetzungen für ein Vorkommen der Feldlerche. Lediglich im Norden des Untersuchungsgebietes liegt ein ca. 1.600 qm großer Bereich außerhalb der Meidezone. Aufgrund der mangelnden Habitateignung verzichtete der Gutachter in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde auf eine Erfassung dieser Vogelart.

Das **Rebhuhn** (*Perdix perdix*) nutzt als Lebensraum reich strukturierte, landwirtschaftliche Flächen mit krautreichen Randstreifen. Sie kommen ebenfalls im Grünland, an Ortsrändern, in Hecken, Feldgehölzen und Brachen vor. Ihr Nest legt sie in Feldrainen, Weg- und Grabenrändern oder in Hecken, Gehölz- und Waldrändern an. Die Rote Liste Niedersachsens führt sie als stark gefährdet. Die intensiv genutzte, ausgeräumte Agrarlandschaft der untersuchten Fläche bietet wenig geeignete Strukturen für diese Art. Die halbruderalen Gras- und Staudenfluren im Osten und Süden sind krautarm. Weitere für das Rebhuhn relevante Strukturen kommen nicht vor. Auch eine Nutzung des Untersu-

chungsgebietes als Nahrungshabitat für benachbarte Rebhuhnpopulationen ist aufgrund der Barrierewirkung der Straße im Osten und der Siedlung im Süden und Westen eher unwahrscheinlich. Eigene Felderfassungen für das Rebhuhn fanden nicht statt, allerdings wurde während der Feldhamsterkartierung in den Ackerrandstreifen Belege für Brutaktivitäten des Rebhuhns gesucht. Entsprechende Nachweise ergaben sich nicht.

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).

Nettlingen liegt innerhalb der Lössbörde. Im Plangebiet steht hauptsächlich weichselkaltzeitlicher Lösslehm über Tonstein der Unterkreide an. Am südlichen Rand reicht ein schmaler Streifen aus holozänem Auelehm mit Einschlüssen von Niedermoorresten in das Plangebiet hinein, der im Südosten von sandigen, schluffigen und tonigen Hangbildungen abgelöst wird (NIBIS-Kartenserver). Im Untersuchungsraum entwickelte sich aus dem Lösslehm eine mittlere Pseudogley-Tschernosem-Parabraunerde. Im Süden steht ein mittlerer Kolluvisol an, der von Gley unterlagert ist. Den Boden im Plangebiet kennzeichnet eine sehr hohe effektive Durchwurzelungstiefe (Stufe 6 auf einer 6-stufigen Skala). Die Versorgung mit pflanzenverfügbarem Bodenwasser ist mit 200 bis < 250 mm im hohen Bereich (Stufe 5 auf einer 7-stufigen Skala). Das standortbezogene natürliche Ertragspotenzial für die Biomasseproduktion ist im Plangebiet äußerst hoch (Stufe 7 auf einer 7-stufigen Skala). Die Verdichtungsempfindlichkeit ist hoch, im Süden sehr hoch (Stufen 5 und 6 auf einer 7-stufigen Skala). Bedingt durch das nach Süden abfallende Gelände weist ein großer Anteil des Geltungsbereiches eine mittlere bis hohe potenziellen Erosionsgefährdung durch Wasser auf (Stufe 4 und 5 auf einer 7-stufigen Skala). Die relative Bindungsstärke des Oberbodens für Schwermetalle (Cadmium) ist sehr hoch (Stufe 5 auf einer 5-stufigen Skala). Der anstehende Boden wirkt als Zwischenspeicher im Landschaftswasserhaushalt mit einer hohen Funktionserfüllung (Stufe 3 auf einer 5-stufigen Skala). Die Angaben beziehen sich auf weitgehend unbeeinträchtigte Böden mit wenig gestörtem Profil.

Böden vergleichbarer Güte und Entwicklungsgeschichte sind im Raum um Nettlingen nicht selten, Parabraunerden und Kolluvisole kommen im Gemeindegebiet von Söhlde häufig vor. Der Boden innerhalb des Geltungsbereiches weist keine besonderen Standorteigenschaften auf, es handelt sich nicht um einen Extremstandort mit hohem Biotopentwicklungspotenzial. Die Böden sind aufgrund der hohen Bodenfruchtbarkeit schutzwürdig. Altlasten im Plangebiet sind der Gemeinde Söhlde nicht bekannt. Die Gefahrenhinweiskarte des LBEG zu Erdfall- und Senkungsgebieten zeigt für das Plangebiet und das nähere Umfeld keine Eintragungen (NIBIS-Kartenserver).

Der Landkreis Hildesheim hat für das gesamte Kreisgebiet eine "Zusammenfassende Bodenfunktionsbewertung" erstellt (Karte zum RROP 2016). Der Auswertungskarte zufolge weist der Boden im Geltungsbereich eine regional hohe Schutzwürdigkeit auf (Stufe 4 auf einer 5-stufigen Skala). Grund für die Einstufung ist die hohe natürliche Bodenfruchtbarkeit, es handelt sich um einen Standort mit einer hohen Biomasseproduktion.

Die Bewertung der Lebensraumfunktionen des Bodens erfolgt nach dem Natürlichkeitsgrad unter Berücksichtigung aktueller Beeinträchtigungen (3-stufigen Skala, Bewertung nach: Breuer 2006). Im unversiegelten Geltungsbereich handelt es sich aus naturschutzfachlicher Sicht um einen überpräg-

ten Naturboden mit gestörtem Bodenprofil und verändertem Bodenwasserhaushalt, er wird der mittleren Wertstufe 2 zugeordnet (von allgemeiner Bedeutung). Der Boden ist durch mechanische Verdichtung, Pflanzenschutzmittel und Umbruch vorbelastet. Die Beeinträchtigung ist auf die derzeitige ackerbauliche Nutzung zurückzuführen. Der Geltungsbereich ist insgesamt von allgemeiner Bedeutung für das Schutzgut.

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 **Grundwasserverhältnisse** sind stark von den geologischen und bodenkundlichen Gegebenheiten sowie der Landnutzung (Bewuchs, Versiegelungsgrad) beeinflusst. Der Grundwasserflurabstand beträgt großflächig auch zu Zeiten des mittleren GW-Hochstandes mehr als 20 dm. Hier kann der Standort als grundwasserfern angesprochen werden. Am südlichen Rand können in einem schmalen Streifen im Bereich des Kolluvisols höhere mittlere Grundwasserhochstände von > 4 - 8 dm auftreten. Die jährliche Grundwasserneubildungsrate steigt von 0 - 50 mm/a im Norden auf > 100 - 150 mm/a im Süden. Die Angaben stammen aus dem Zeitraum von 1991 bis 2020 (NIBIS-Kartenserver). Der Planungsraum trägt demnach im Jahresmittel nicht überdurchschnittlich zur Grundwasserneubildung bei. Das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung ist hoch (NIBIS-Kartenserver, LBEG). Die Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Verschmutzung ist somit gering. Das Gelände ist unversiegelt ausgebildet, das anfallende Oberflächenwasser kann bislang über die offenen Bodenflächen versickern. Im Geltungsbereich kommt kein natürliches **Oberflächengewässer** vor. Außerhalb verlaufen im Süden und Osten entlang der Straßen ausgebaute Entwässerungsgräben. Im Planungsraum oder daran angrenzend gibt es weder Wasserschutz- noch Heilquellenschutzgebiete. Der Geltungsbereich ist insgesamt von untergeordneter Bedeutung für das Schutzgut.

B.2.1.5 Schutzgut Klima und Luft

Der Börderaum nördlich der Mittelgebirgsstufe gehört zum Klimabezirk Weser-Aller-Gebiet. Der Landkreis Hildesheim unterliegt großklimatisch ozeanischen Einflüssen. Im Nordosten des Kreisgebietes, also auch in Söhle, 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. Die Apfelblüte beginnt im Vergleich mit den anderen Gebieten des Landkreises Hildesheim früh (LK Hildesheim 1993).

Das Planungsgebiet liegt am Rand 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. Die Kaltluft fließt entsprechend der Hangneigung nach Süden ab, ein Ausgleichsraum-Wirkungsraum-Gefüge besteht nicht. Die hier betrachtete Fläche befindet sich nicht in einer bedeutsamen Frisch- oder Kaltluftschneise bzw. Luftaustauschbahn. Durch die Ortschaft erfahren die Klimatelemente des Freilandes insgesamt eine leichte Dämpfung. Der Straßenverkehr auf den östlich und südlich angrenzenden überörtlichen Straßen verursacht eine lufthygienische Beeinträchtigung durch Staub- und Schadstoffimmissionen, die belastenden Faktoren wirken mikroklimatisch. Werden im Rahmen der ordnungsgemäßen Landbewirtschaftung auf den umliegenden

den Äckern Pflanzenschutzmittel oder Gülle ausgebracht, können die resultierenden Immissionen zumindest zeitweise zu einer weiteren Beeinträchtigung führen. Der Geltungsbereich ist insgesamt lediglich von untergeordneter Bedeutung für das Schutzgut und ohne besondere Funktionsfähigkeit für den Klimaausgleich.

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).

Das nach Süden abfallende Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Ortsrand von Nettlingen und umfasst eine Ackerfläche. Im Westen und Süden grenzt die bebaute Ortslage mit Gebäuden und Gärten ohne größere Bäume an, im Norden und Osten liegen ausgedehnte Ackerflächen. Nach Osten sind weite Ausblicke in das Umland möglich. Direkt südlich und östlich schließen Straßen mit einer Baumreihe aus Schwedischer Mehlbeere im Süden und einer Lindenallee im Osten an. An der Einmündung der Ernst-Moritz-Arndt-Straße in die Dingelber Straße (K215) steht auf einem kleinen Grundstück mit Gehölzen und einem größeren Bergahorn eine Übergabestation des Wasserverbands Peine. Bis auf ein schmales Band im Westen liegen die Saumstreifen mit naturnäherer Erscheinung außerhalb des Geltungsbereiches. Das durch die Ackernutzung geprägte Plangebiet wird auf einer fünf-stufigen Skala der Wertstufe 2, von geringer Bedeutung für das Schutzgut, zugeordnet. In der nüchternen Eigenart der Börde ist die naturraumtypische Vielfalt und Schönheit stark vermindert. Raumprägende Gehölzbestände wie die Straßenbäume und der größere Ahorn wachsen im direkten Umfeld. Als wesentliche überlagernde Beeinträchtigung muss vor allem der Verkehrslärm, ausgehend von der Bundesstraße B444 und der Kreisstraße K215, genannt werden. Die Schallausbreitung kann bis zu mehrere 100 Meter tief in die Seitenräume des Verkehrsweges hineinreichen.

Der Geltungsbereich selbst bietet keine Wege. Als Verlängerung der Ernst-Moritz-Arndt-Straße erschließt ein Feldweg den Landschaftsraum nördlich der Ortslage. Damit ist die Möglichkeit der landschaftsbezogene Erholung am Ortsrand in einer offenen Nutzlandschaft mit mäßiger Strukturvielfalt gegeben.

B.2.1.7 Schutzgut Kulturgüter / Sachgüter

Der Gemeindeverwaltung ist ein Vorkommen von Kultur- oder Sachgütern bzw. von Bodendenkmalen o. ä. im Planbereich nicht bekannt.

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, unversiegelten Zustand unverändert erhalten, die wiederholte Bodenbearbeitung und der Einsatz von Pestiziden setzte sich fort. Das Landschaftsbild des Geltungsbereiches und des umgebenden Landschaftsraums änderte sich nicht, die intensive landwirtschaftliche Nutzung bliebe bestehen. Auswirkungen auf Tierarten des Offenlandes, die über das aktuelle Ausmaß hinausgehen, blieben aus. Die

nicht versiegelten Bodenanteile behalten ihre Puffer- und Filterfunktion sowie die Regelungsfunktion für den Wasserhaushalt in dem gegenwärtigen Umfang. Der notwendige Neubau für die Ortsfeuerwehr und die Verlagerung eines Gewerbehofes könnte an diesem Standort nicht umgesetzt werden.

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

Im Rahmen der Bauleitplanung sollen die in der bestehenden Wohnnachbarschaft zu erwartenden Geräuschimmissionen durch die geplanten Nutzungen prognostiziert werden. Hierzu liegt der Gemeinde eine "Prognose von Schallimmissionen" vor (DEKRA 2023). Das Gutachten geht von den bislang vorliegenden Planungen aus. Der Feuerwehrstandort umfasst eine Fahrzeughalle mit angeschlossenen Sozialgebäude sowie Pkw-Stellplätze. Der Bereich östlich des Sozialgebäudes soll als Übungsplatz sowie als Terrasse genutzt werden können. Die regulären Betriebszeiten von Feuerwehrstandorten liegen in der Regel im Tageszeitraum (6:00 - 22:00 Uhr). Für den Gewerbebetrieb sind eine Lagerhalle mit angrenzenden Außenlagerflächen sowie ein Bürogebäude mit Pkw-Stellplätzen vorgesehen. Die Betriebszeit liegt zwischen 6:00 Uhr und 20:00 Uhr. Im Bürogebäude ist nach Angaben des Betreibers auch die Einrichtung einer betriebsbezogenen Wohneinheit angedacht. Die verkehrliche Erschließung beider Grundstücke erfolgt zukünftig über die Dingelber Straße (K 215) im Süden und für die Stellplatzanlage der Feuerwehr über die Ernst-Moritz-Arndt-Straße im Westen. Die Beurteilung erfolgt nach DIN 18005 Beiblatt 1 sowie nach TA Lärm. Die Berechnungen zeigen, dass durch die Feuerwehrunutzungen im Tageszeitraum (Regelbetrieb) und den geplanten Gewerbebestandort der zulässige Immissionsrichtwert der TA Lärm für ein "allgemeines Wohngebiet" an den bestehenden Wohngebäuden unterschritten wird. Dies gilt auch für die Summe aus Feuerwehr- und Gewerbenutzung. Nachts wird bei einem Feuerwehreinsatz ohne Einsatz des Martinshorns auf dem Feuerwehrgelände der Immissionsrichtwert der TA Lärm für ein "allgemeines Wohngebiet" an den bestehenden Wohngebäuden überschritten. Legt man den Richtwert der TA Lärm für seltene Ereignisse im Nachtzeitraum zugrunde, wird der Wert unterschritten. Mit Einsatz des Martinshorns auf dem Feuerwehrgelände werden die Beurteilungswerte tags und nachts deutlich überschritten. Im vorliegenden Fall setzt die Feuerwehr im Regelfall das Martinshorn auf dem Feuerwehrgelände nicht ein. Auf öffentlichen Verkehrswegen wird der Einsatz von Martinshörnern unabhängig von der Geräuschpegelhöhe grundsätzlich als zumutbar angesehen.

Bei einer Nutzung der Terrasse auf dem Feuerwehrgelände nach 22 Uhr ist eine Rücksichtnahme auf die vorhandene Wohnnachbarschaft zu unterstellen. Eine Nutzung des westlich liegenden Parkplatzes nach 22:00 Uhr, die nicht im Zusammenhang mit Alarmeinsätzen steht, kann zu Immissionskonflikten führen. Maßgeblich sind die Geräusche der Parkplatznutzung. Als Alternative kann im Nachtzeitraum die Nutzung des öffentlichen Parkraums (Straßenrand) in Frage kommen, was im Rahmen der Baugenehmigung zu prüfen ist.

Das Gutachten berücksichtigt auch den Verkehrslärm im Plangebiet durch den Verkehr auf der B444. Für Büroräume bzw. schutzbedürftige Räume, die nachts nicht zum Schlafen genutzt werden können, ist im Regelfall der Tageszeitraum maßgeblich. Für Schlafräume können sich ggf. höhere Anforderungen ergeben, wenn der Nachtzeitraum zugrunde gelegt wird. Die Orientierungswerte der

DIN 18005 Beiblatt 1 für Gewerbegebiete werden im Plangebiet tags unterschritten und nachts geringfügig überschritten. Zum Schutz der Wohn- und Büroräume sind passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden vorzusehen.

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

Von der Realisierung dieser Vorhaben gehen nach derzeitigem Kenntnisstand langfristig keine erheblichen Beeinträchtigungen für den Menschen aus.

B.2.2.2 Schutzgut Arten und Biotope

Die aktuelle Lebensraumqualität des Plangebietes ist durch die menschliche Überformung geprägt. Eine Umsetzung der geplanten Vorhaben kann den gesamten Geltungsbereich betreffen, höherwertige Strukturen werden dabei nicht in Anspruch genommen. Lediglich einzelne Gehölze und Anteile an Saumflächen außerhalb des Geltungsbereiches können beim Bau von notwendigen Zufahrten entfernt werden. Die Planung betrifft keine naturschutzrechtlich gesicherten Bereiche.

Obwohl das Plangebiet mit seiner Umgebung potenziell geeignete Habitats bietet, konnten im untersuchten Gebiet keine **Feldhamster**baue nachgewiesen werden. Bei einer Umsetzung der Planung können die neuen Bauwerke mit den randlichen Gehölzpflanzungen in sehr geringem Umfang verdrängend auf die **Feldlerche** wirken. Aufgrund des unerheblichen potenziellen Lebensraumverlustes und unter Berücksichtigung der Ausstattung der umgebenden Landschaft mit weiteren Nahrungshabitats und potentiellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten gleicher Qualität ist eine erhebliche Gefährdung der lokalen Feldlerchenpopulation auszuschließen. Für das **Rebhuhn** bietet das Untersuchungsgebiet aufgrund der mangelnden Habitatsignung keine essentiellen Nahrungshabitats oder Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Hinweise auf Aktivitäten des Rebhuhnes wurden nicht gefunden (GEUM.tec 2023).

B.2.2.3 Schutzgut Boden und Fläche

Das Bauleitplanverfahren bereitet eine Überbauung und die Anlage von Verkehrsflächen auf einer bislang unversiegelter landwirtschaftlicher Nutzfläche vor. Die Versiegelung führt zu einer Beeinträchtigung des Schutzgutes durch umfangreichen Bodenaustausch, Bodenverlagerung und zum Verlust der natürlichen Bodenfunktionen. Damit geht seine Speicher- und Filterfunktion verloren. Der Boden-Wasserhaushalt wird gestört. Boden in seiner Funktion als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere fällt weg. Nach § 202 BauGB ist bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen der Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Der belebte Oberboden wird im Zuge des Ausbaus in 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.

B.2.2.4 Schutzgut Wasser

Die aktuelle Grundwasserneubildung ist insgesamt gering. Die mit dem Bebauungsplan eröffnete Bebaubarkeit bleibt ohne wesentlichen Einfluss auf das Schutzgut Wasser. Es dürfen keine umwelt-

schädlichen Stoffe bzw. Substanzen in das Grundwasser, die Vorflut oder den Schmutz bzw. Regenwasserkanal eingeleitet werden. Verunreinigungen des Grundwassers sind durch das geplante Vorhaben nicht zu erwarten, potenziell grundwassergefährdende Nutzungen sind ausgeschlossen. Prinzipiell darf mit den geplanten Versiegelungen nicht mehr Oberflächenwasser abfließen als zuvor. Innerhalb des Plangebietes sind Anlagen zur Rückhaltung des Oberflächenwassers vorzusehen. Detaillierte Angaben zu Entwässerungsanlagen erfolgen mit der Baugenehmigung. Für den Bau von Grundstückszufahrten wird der Straßengraben an der Dingelber Straße teils verrohrt. Das Schutzgut wird nicht erheblich beeinträchtigt.

B.2.2.5 Schutzgut Klima und Luft

Das Planverfahren bereitet eine Versiegelung von bislang offenem Boden vor. Im Bereich der Gebäude und sonstiger versiegelter Flächen kommt es zu einer Erhöhung der bodennahen Lufttemperatur aufgrund von Rückstrahlungseffekten der gespeicherten Wärme. Die klimatisch beeinflussende Wirkung der Planung bleibt unbedeutend und beschränkt sich wegen der geringen Flächengröße der geplanten Eingriffe auf den Planungsraum selbst. Außerdem belässt die geplante Überbauung Raum für unversiegelte Freiflächen. Eine großräumige Klimaveränderung im umgebenden Landschaftsraum kann ausgeschlossen werden. Während der Bauphase können sich zeitlich befristet die Abgase der Baufahrzeuge negativ auf die örtliche Luftqualität auswirken. Darüber hinaus sind keine Luftbelastungen durch die geplanten Nutzungen zu prognostizieren. Das Schutzgut wird insgesamt nicht erheblich beeinträchtigt.

B.2.2.6 Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Die bestehende Situation am Ortsrand von Nettlingen verändert sich durch die vorgesehenen baulichen Nutzungen. Im Westen und Süden grenzt der Planbereich an die bebaute Ortslage an. Insgesamt 3 Mehlbeeren der Baumreihe an der Dingelber Straße müssen für die Anlage von Grundstückszufahrten entfernt werden. Insbesondere nach Norden wirken die geplanten Gebäude in den Landschaftsraum hinein. Im Osten filtert die vorhandene Lindenallee den Blick auf die Fläche teilweise, im Stammbereich der Bäume bleibt die Baufläche frei sichtbar. Die geplanten Eingriffe stellen eine erhebliche Überformungen des Landschaftsbildes dar, die Lage des Ortsrandes verschiebt sich. Während der Bauphase beeinträchtigt die Baustelle mit dem Baubetrieb das Schutzgut lediglich vorübergehend. Die Erholungsfunktion ist durch das Vorhaben nicht betroffen. Die vorhandene Wegebeziehung außerhalb des Geltungsbereiches über die Ernst-Moritz-Arndt-Straße in den umgebenden Börderraum bleibt erhalten.

B.2.2.7 Schutzgut Kulturgüter / Sachgüter

Sollten im Rahmen von Erdbauarbeiten kulturhistorische und archäologische Funde erfolgen, so werden die zuständigen Fachbehörden unverzüglich davon unterrichtet. Die §§ 10, 13 - 14 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) sind zu beachten.

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 Schutzgü-

tern zu betrachten. Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushaltes, die sogenannten Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes, komplexes Wirkungsgefüge.

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Beeinträchtigung
Mensch	nicht erheblich betroffen	-
Arten und Biotope	Verlust von Saumflächen und Gehölzen	**
Boden	Beeinträchtigung der Bodenfunktionen durch Flächenversiegelung, Lebensraumverlust	**
Wasser	nicht erheblich betroffen	-
Luft /Klima	nicht erheblich betroffen	-
Landschaft	Beeinträchtigung des Landschaftsbildes am Ortsrand	**
Kultur- u. Sachgüter	nicht betroffen	-
Wechselwirkungen	bezogen auf Arten und Biotope, Boden und das Landschaftsbild	**

Tabelle 1: Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung
 Erläuterung: ** erheblich / - nicht erheblich

Im Zuge der Planrealisierung sind Wechselwirkungen und kumulierende Auswirkungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten. Offener Boden als Pflanzenstandort fällt weg. Im Plangebiet führt die Überbauung von Boden zwangsläufig zu einem Verlust der Funktionen des Bodens sowie zu Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes mit Wechselwirkungen. Das Vorhaben nutzt bislang unversiegelten Boden und wirkt in den umgebenden Landschaftsraum hinein. Negative, sich verstärkende Wechselwirkungen, die über das Maß der bisher durch das Vorhaben ermittelten Auswirkungen hinausgehen, sind jedoch nicht zu prognostizieren.

B.2.2.9 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die geplante Überbauung führt zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Bodens, die Versiegelung wird die geringgradige Grundwasserneubildung wenig herabsetzen. Der Geltungsbereich wird zukünftig überwiegend baulich genutzt. Im Geltungsbereich entfiele die intensive landwirtschaftliche Produktion mit Auswirkungen auf den Boden und den Bodenwasserhaushalt. Gleichzeitig entsteht ein für die Allgemeinheit benötigter Feuerwehrstandort sowie ein neuer Betriebsstandort für ein ortsansässiges Bauunternehmen in einer verkehrlich günstigen Lage. Baubedingt wirken temporäre Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes während der Bauarbeiten zur Realisierung des geplanten Vorhabens.

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

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 Bau-

leitplanung 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 findet im folgenden Teilkapitel statt. Dort erfolgt auch die Beschreibung der geeigneten Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Verminderung. Der Eingriff und der Ausgleichsbedarf werden für die Gemeinbedarfsfläche und die gewerbliche Baufläche getrennt ermittelt, da die jeweiligen Kompensationsmaßnahmen auf unterschiedlichen Fläche innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches geleistet werden sollen.

B.2.3.1 Schutzgut Mensch

Zum Schutz von Wohn- und Büroräumen sind passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden vorzusehen. Hierzu erfolgen textliche Festsetzungen, die den Schallschutz für die empfindlichen Raumnutzungen (z.B. Büro, Sozial- und Schlafräume) festsetzt. Das Plangebiet weist lt. Gutachten die Lärmpegelbereiche IV und V auf, wobei der überbaubare Bereich nahezu vollständig im Lärmpegelbereich IV liegt. Die Lärmpegelbereiche werden in der Planfassung dargestellt. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass zur Sicherung eines ruhigen Nachtschlafs empfohlen wird, zur Belüftung von Schlafräumen und Kinderzimmern schalldämpfende Lüftungssysteme oder Fensterkonstruktionen einzurichten, die auch bei geschlossenen Fenstern für den notwendigen Luftwechsel in den aufgeführten Räumen sorgen.

B.2.3.2 Schutzgut Arten und Biotope

Mit der Ausweisung der Bauflächen werden ein wegebegleitender Staudensaum innerhalb des Plangebietes und Staudenfluren angrenzend außerhalb überplant. Auch Teile des Saumstreifens südlich der Grenze des Geltungsbereiches sind von den anstehenden Baumaßnahmen direkt betroffen. Hier wachsen auch 3 Straßenbäume, die gerodet werden müssen. Der gesamte Kompensationsbedarf errechnet sich wie folgt:

- Verlust eines Ackerrandstreifens, Anteil Gemeinbedarfsfläche (halbruderale Gras- und Staudenflur): ca. 23 qm, Kompensationsfaktor 1:1; Kompensationsbedarf: 23 qm.
- Verlust von Straßenrandstreifen außerhalb des Geltungsbereiches, Anteil Gemeinbedarfsfläche (halbruderale Gras- und Staudenflur): ca. 130 qm, Kompensationsfaktor 1:1; Kompensationsbedarf: 130 qm.
- Verlust eines Straßenrandstreifens außerhalb des Geltungsbereiches, Anteil Gewerbegebiet (halbruderale Gras- und Staudenflur): ca. 80 qm, Kompensationsfaktor 1:1; Kompensationsbedarf: 80 qm.

Kompensationsbedarf Vegetationsflächen insgesamt: 233 qm, Anteil Gemeinbedarfsfläche 153 qm, Anteil Gewerbegebiet 80 qm.

- Verlust von Gehölzen außerhalb des Geltungsbereiches, Anteil Gemeinbedarfsfläche: 2 mittelalte Einzelbäume, Kompensationsfaktor 1:2,
- Verlust von Gehölzen außerhalb des Geltungsbereiches, Anteil Gewerbegebiet: 1 mittelalter Einzelbaum, Kompensationsfaktor 1:2.

Kompensationsbedarf Bäume insgesamt: 6 Stück, Bäume Gemeinbedarfsfläche 4 Stück, Bäume Gewerbegebiet 2 Stück.

Aufgrund der geeigneten Bodenverhältnisse ist ein zwischenzeitliches Einwandern von **Feldhamstern** in das Plangebiet nicht gänzlich auszuschließen. Um eine Beeinträchtigung oder den Tod einzelner Individuen des Feldhamsters während der Bauarbeiten zu vermeiden, ist wenige Tage vor Be-

ginn von Erdarbeiten das Baufeld lückenlos auf ggf. vorhandene Feldhamsterbaue zu kontrollieren. Diese Kartierung muss während der Aktivitätsphase des Feldhamsters zwischen Mai und September stattfinden (GEUM.tec 2023).

Nach gutachterlicher Bewertung sind weder für den **Feldhamster** noch für die **Feldlerche** oder das **Rebhuhn** vorgezogene Kompensationsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) notwendig (GEUM.tec 2023).

B.2.3.3 Schutzgut Boden und Fläche

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, die Vermeidung schädlicher Bodenveränderungen sowie die möglichst naturnahe Wiederherstellung in Anspruch genommener Böden:

- Planung des Wiedereinbaus vor Beginn des Aushubs, Oberboden sollte vor Baubeginn abgetragen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zugeführt werden;
- die auch zukünftig nicht überbauten Bereiche (Pflanz- und Grünflächen) sind von der Befahrung mit Baufahrzeugen seitens der Bauleitung durch geeignete Maßnahmen wie Absperrungen so weit wie möglich auszunehmen, besonders in feuchtem Zustand ist eine Bodenverdichtung nicht auszuschließen; unvermeidliche Bodenbelastungen (z. B. Verdichtungen, Gefügeschäden) sind auf das engere Baufeld zu beschränken;
- Berücksichtigung der Witterung bzw. der Wassersättigung der Böden beim Befahren, Verwendung von Baggermatten;
- die Lagerung von Boden sollte ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung und Wassereinstau geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19731 Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial); das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft sollte vermieden werden;
- Ausweisung geeigneter Flächen für Zwischenlager, die Flächeninanspruchnahme ist auf ein Minimum zu reduzieren, hier keine Lagerung von Fremdmaterialien und Bauabfälle;
- 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 Örettich;
- es ist unzulässig, Abfälle, Fremd- und Störstoffe (z. B. Bauschutt, Ziegelbruch, Glas, Holz, Metall; Schlacken, Plastik etc.) in den durchwurzelbaren Boden bis 2 m u. GOK einzubringen oder einzuarbeiten; eingebrachte oder eingearbeitete Abfälle und Fremdstoffe sind zu beseitigen;
- der Einbau von externem Bodenmaterial ist zur Vermeidung von Schadstoffeinträgen nur mit Herkunftsnachweis oder vorhergehenden Analysen möglich.

Ein Bodenschutzkonzept und insbesondere Maßnahmen zum Schutz der zukünftig nicht überbauten Flächen werden bei Bedarf im Rahmen der Ausführungsplanung mit der Unteren Bodenschutzbehörde abgestimmt. Für das vorliegende Projekt ist die teilweise Versiegelung des Bodens an diesem Standort unvermeidbar. Bei der Neuanlage aller geplanten befestigten Flächen ist von einem erheblichen Eingriff auszugehen, der Verlust der Bodeneigenschaften und -funktionen muss kompensiert werden. Für die Berechnung liegt die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,6 zugrunde, berücksichtigt ist ebenfalls die zulässige Überschreitung bis zu 80 % Versiegelungsanteil der Grundstücksfläche für Nebenanlagen, Stellplätze und weitere befestigte Flächen. Als naturschutzrechtlicher Kompensationsfaktor für das Schutzgut Boden wird ein Verhältnis von 1:0,5 gewählt, da keine Böden mit

besonderer Bedeutung betroffen sind. Die Bilanz nimmt auch die Flächen für Grundstückszufahrten außerhalb des Geltungsbereiches auf, da sie unmittelbar von der Planung betroffen sind. Der gesamte Kompensationsbedarf errechnet sich wie folgt:

- geplante Gebäude mit Nebenanlagen, Gemeinbedarfsfläche, GRZ 0,6: 2.480 qm
 - Flächen für Zufahrten außerhalb des Geltungsbereiches, Gemeinbedarfsfläche: 130 qm
 - geplante Gebäude mit Nebenanlagen, Gewerbegebiet, GRZ 0,6: 4.591 qm
 - Flächen für Zufahrten außerhalb des Geltungsbereiches, Gewerbegebiet: 80 qm
- Gesamtsumme: 7.281 qm; naturschutzrechtlicher Kompensationsfaktor 1:0,5;

Kompensationsbedarf Boden und Fläche insgesamt: 3.641 qm:

- Anteil Gemeinbedarfsfläche 1.305 qm $((2.480 \text{ qm} + 130 \text{ qm}) \times 0,5)$
- Anteil Gewerbegebiet 2.336 qm $((4591 \text{ qm} + 80 \text{ qm}) \times 0,5)$

B.2.3.4 Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Das Vorhaben innerhalb des Geltungsbereiches verändert die bestehende Situation am Ortsrand durch die weite Sichtbarkeit aus der Umgebung. Insbesondere im Norden und bedingt auch im Osten bestehen auf insgesamt ca. **230 m** Blickbeziehungen aus dem Landschaftsraum auf den Planbereich (im Norden auf ca. 160 m, im Osten auf ca. 70 m). Die Fernwirkung der neuen Bauwerke kann vermindert werden, wenn direkt am Ort des Eingriffs in den betroffenen Randzonen Pflanzungen angelegt werden. Daraus ergibt sich der folgende Maßnahmenbedarf.

Kompensationsbedarf Landschaftsbild insgesamt: Anlage höhengestuffer Gehölzpflanzungen auf insgesamt rund **230 m** entlang des nördlichen und östlichen Plangebietsrand.

B.2.3.5 Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches

Der Ausgleich für die Schutzgüter Arten und Biotope sowie Boden und Flächen und für das Schutzgut Boden zum Teil innerhalb des Geltungsbereiches durchgeführt werden. Als Minderungsmaßnahme für das Schutzgut Landschaftsbild wird am nördlichen und östlichen Rand des Plangebietes ein neuer gehölzbestimmter Ortsrand geschaffen.

Für das **Schutzgut Arten und Biotope** werden innerhalb der festgesetzten Randpflanzung 6 Bäume angepflanzt, je Baum erfolgt eine Anrechnung von 10 qm Grundfläche:

- Anteil Gemeinbedarfsfläche: 4 Bäume, 40 qm Grundfläche
- Anteil Gewerbegebiet: 2 Bäume, 20 qm Grundfläche

Der verbleibende Rest für den Verlust halbruderaler Gras- und Staudenfluren von 233 qm ist extern auszugleichen:

- Anteil Gemeinbedarfsfläche: 153 qm
- Anteil Gewerbegebiet: 80 qm

Der Ausgleich für die Belange des **Bodens** wird durch Extensivierungs- und Pflanzmaßnahmen zur Verbesserung der Bodenfunktion erreicht. Hierfür erfolgt die Anlage von Gehölzflächen auf insgesamt rund **1.790 qm** (1.850 qm - 60 qm für 6 Bäume):

- Anteil Gemeinbedarfsfläche: 353 qm (393 qm - 40 qm für 4 Bäume)
- Anteil Gewerbegebiet: 1.437 qm (1.457 qm - 20 qm für 2 Bäume)

Damit liegt nur eine Teilkompensation vor. Der verbleibende Rest von insgesamt 1.851 qm (3.641 qm - 1.790 qm) ist extern auszugleichen:

- Anteil Gemeinbedarfsfläche: 952 qm (1.305 qm - 353 qm)
- Anteil Gewerbegebiet: 899 qm (2.336 qm - 1.437 qm)

Eine Mehrfachkompensation zusammen mit der Minderungsmaßnahme für das Schutzgut Landschaftsbild ist möglich, da positive Effekte für beide Schutzgüter erreicht werden. Die Vegetationsflächen unterliegen nicht mehr der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung, was langfristig zu einer Verbesserung der Bodeneigenschaften führt. Ohne eine landwirtschaftliche Bodenbearbeitung bzw. Eingriffe in den Boden wird sich eine stabile, dauerhaft belebte Oberbodenschicht entwickeln, die die Filterwirkung des Bodens steigert.

In Bezug auf das Schutzgut **Landschaftsbild** kann die **Fernwirkung** Neubebauung **am Ortsrand** vermindert werden, wenn vor Ort in den betroffenen Randzonen des B-Plans Nr. 9 Pflanzungen in der Breite von 8 m auf insgesamt 230 m angelegt werden:

- Anlage von Gehölzpflanzungen entlang der nördlichen Plangebietsgrenze auf ca. 160 m;
- Anlage einer Strauchpflanzung entlang der östlichen Plangebietsgrenze auf ca. 70 m (als Ergänzung der vorhandenen Lindenallee an der Bundesstraße B444).

Die festgesetzten Gehölzpflanzungen markieren den Übergang zur offenen Landschaft und bieten einen situationsgerechten Rahmen zur Einbindung des neuen Feuerwehrstandortes und der Gewerbefläche.

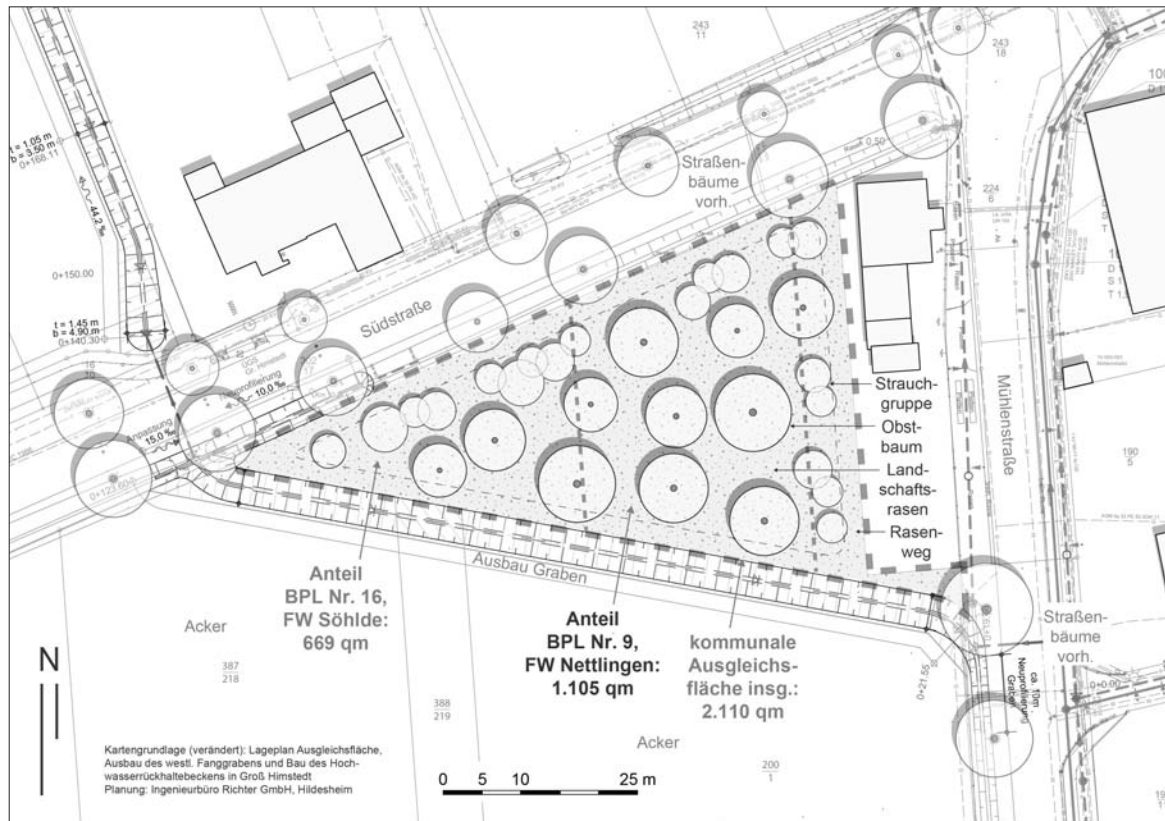
B.2.3.6 Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches

Da der Geltungsbereich keinen Raum für weitere Ausgleichsflächen bietet, soll der verbleibende rechnerische Restanspruch von insgesamt 2.086 qm für das Schutzgut **Arten und Biotope** (233 qm) und für das Schutzgut **Boden** (1.853 qm) auf externen Flächen erfüllt werden:

- Anteil Gemeinbedarfsfläche: 1.105 qm (153 qm + 953 qm)
- Anteil Gewerbegebiet: 979 qm (80 qm + 900 qm)

B.2.3.7 Externe Ausgleichsfläche der Gemeinde, Anteil Gemeinbedarfsfläche

In der Ortschaft Groß Himstedt entwickelt die Gemeinde am südwestlichen Ortsrand auf einer Ackerfläche eine **Obstwiese**. Innerhalb der kommunalen Ausgleichsfläche werden die hochstämmigen Obstbäume in unregelmäßiger Anordnung zueinander angepflanzt (siehe Karte 2). Der Abstand der Bäume untereinander richtet sich nach der zu erwartenden Kronengröße nach dem Aufwachsen. Zusätzlich fassen Strauchgruppen und größere Einzelsträucher heimischer Arten die Fläche im Nordwesten und Osten zu den Straßen bzw. zu benachbarten Grundstücken hin ein ohne einen dichten Riegel zu bilden. Die übrige Fläche wird mit autochthonem Saatgut als artenreiche Gräser- und Wildstaudenwiese eingesät. Im Randbereich kann zur Unterhaltung ein max. 2,50 m breiter, unbefestigter Rasenweg angelegt werden. Bis auf transparente Einfriedungen ist die Errichtung baulicher Anlagen nicht gestattet. Die Obstwiese in einer Gesamtgröße von 2.110 qm entsteht im Rahmen eines Grabenausbaus, der Graben wird an der südlichen Grenze der Kompensationsfläche liegen. Der extern zu leistende Kompensationsanspruch wird auf einem 1.105 qm großen Teilstück der kommunalen Ausgleichsfläche erbracht.



Karte 2: Gestaltung der gesamten kommunalen Ausgleichsfläche als Obstwiese, anzurechnender Anteil für den Bebauungsplan Nr. 9 "Feuerwehr / Gewerbe" - Teil Gemeinbedarfsfläche / Feuerwehr

Die Obstbäume bereichern die Kulturlandschaft am Rand der Ortslage. Neben der Lebensraumbedeutung für Tiere wirken sie positiv in die umgebenden Räume hinein, insbesondere mit der auffallenden Blüte im Frühjahr. Die Gehölzpflanzungen wirken sich nicht negativ auf das Vorkommen sogenannter Offenlandarten wie die Feldlerche aus. Durch die vorhandene Bebauungs- und Gehölzkulisse bieten die Kompensationsfläche und das nähere Umfeld keinen potenziellen Lebensraum. Der unterbleibende Bodeneingriff und die aufwachsende Dauervegetation stärken langfristig die natürlichen Bodenfunktionen innerhalb der Kompensationsfläche. Eingriffe wie schonende Form- und Pflegeschnitte zur Erziehung oder zur Gesunderhaltung der Bäume sind zulässig und notwendig für den Ertrag. Gezieltes Schneiden fördert gesundes, fruchttragendes Holz. Die Wiesenflächen soll jährlich 1 bis 2 mal gemäht werden. Dies verhindert eine Verbuschung und die Obstwiese kann zur Erntezeit gut begangen werden.

B.2.3.8 Externe Ausgleichsfläche für die Fläche des Gewerbegebietes

Der genaue Ort und die Art der externen Aufwertungsmaßnahmen für das Gewerbegebiet stehen gegenwärtig noch nicht fest, der Vorhabenträger sucht eine geeignete Fläche zur Umsetzung. Die Informationen fließen bei Vorlage mit entsprechend gekennzeichnetem Planausschnitt in das Beteiligungsverfahren ein. Für die Durchführung der Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches werden entsprechende Grunddienstbarkeiten / Baulasten für die betroffenen Grundstücke eingetragen. Vor dem Satzungsbeschluss sind die Eintragungen der Gemeinde vorzulegen. Dies wird in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

B.2.3.9 Beschreibung der grünordnerischen Maßnahmen

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. In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes werden verschiedene grünordnerische Maßnahmen beschrieben, die folgend näher erläutert und begründet werden.

1. Plangebietsränder

Als vegetationsbestimmter Rand werden entlang der Plangebietsgrenzen im Norden und Osten Gehölzstreifen entwickelt, die den freien Blick auf die Fläche filtern. Im Norden schirmt eine höhengestufte Gehölzpflanzungen aus Bäumen und Sträuchern die Bauflächen zum angrenzenden Acker hin ab. Im Osten unterstützt eine Strauchpflanzung die filternde Wirkung der vorhandenen Lindenallee. Der derzeit blickoffene Stammbereich wird so geschlossen. Auf das Anpflanzen von Bäume wird im Osten verzichtet, um den Kronen der Bestandsbäume weiterhin eine ungestörte Entwicklung zu ermöglichen.

Die Bepflanzung des Ortsrandes ist wesentlich und in der festgesetzten Tiefe und Bepflanzung unverzichtbar. Mit dem Aufwachsen der Gehölze bildet sich eine vermittelnde Vegetationsstruktur im Übergang zur direkt angrenzenden freien Landschaft, damit ist die Grenze des Baugebietes zum Außenbereich definiert. Bei der Anlage von Pflanzungen in direkter Nachbarschaft zu landwirtschaftlichen Nutzflächen sind die Vorgaben des Niedersächsischen Nachbarrechtsgesetzes insbesondere zu Pflanzabständen einzuhalten.

2. Baumpflanzungen auf Stellplatzanlagen

Für Stellplatzanlagen mit 5 oder mehr Stellplätzen ist je 5 Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum anzupflanzen. Innerhalb einer Anlage ist nur eine Baumart zu verwenden. Die Pflanzflächen sind zwischen den Stellplätzen anzuordnen. Die Bäume werten die versiegelten Parkplatzflächen gestalterisch auf und tragen durch den Schattenwurf zur Entlastung des Mikroklimas bei.

3. Maßnahmen, die die anzupflanzenden Gehölze allgemein betreffen

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 gewerbliche 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.3 Zusätzliche Angaben

B.3.1 Verwendete Untersuchungsmethoden

Zur Entwicklung und zur zukünftigen Nutzung des Planungsgebietes wurden Informationen der Gemeinde Söhlde, des Bauunternehmers Aumann, ein Bauentwurf des Architektur- und Ingenieurbüros Himstedt + Kollien für den Feuerwehrstandort und ein städtebaulicher Vorentwurf des Planungsbüros SRL Weber verwendet. Angaben zum Planungsgebiet allgemein wurden dem Landschaftsrahmenplan (1993) sowie dem Regionalen Raumordnungsprogramm (2016) des Landkreises Hildesheim

entnommen. Zusätzlich wurde auf eine durch das Planungsbüro SRL Weber erstellte Darstellung der Biotoptypen im Bestand zurückgegriffen (Benennung gemäß: Kartierschlüssel für die Biotoptypen in Niedersachsen, v. Drachenfels, 2020). Weitere Informationen zu den einzelnen Schutzgütern stammen aus den interaktiven Umweltkarten des Nds. Ministerium für Umwelt und Klimaschutz, dem NI-BIS-Kartenserver des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie sowie aus den hier aufgeführten Fachgutachten:

- DEKRA Automobil GmbH (2023): Prognose von Schallimmissionen. Feuerwehrgerätehaus sowie Gewerbefläche (Bauleitplanung). Hamburg. Stand: 18.10.2023
- GEUM.tec GmbH (2023): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag. B-Plan Nr. 9 "Feuerwehr/Gewerbe". Gemeinde Söhlde, Ortschaft Nettlingen. Hannover. Stand: 25.10.2023

Zur Bewertung der Schutzgüter, zur Einschätzung der Eingriffsauswirkungen und zur Bilanzierung der Eingriffe dienen neben der verbal-argumentativen Darstellung die "Naturschutzfachlichen 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.

Zu allen Schutzgütern konnten eindeutige Aussagen zu Bestand und Bewertung gegeben werden. Es wird festgestellt, dass keine erheblichen, dauerhaften, nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, wenn die beschriebenen Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen ergriffen werden und sach- und fachgerecht ausgeführt werden.

B.3.2 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen - Monitoring

Die Gemeinde Söhlde prüft, ob die Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich umgesetzt werden. Insbesondere betrifft dies die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzbindungen, die extern zu leistenden Maßnahmen sowie jeweils den Zeitpunkt der Umsetzung. Gegebenenfalls sind ergänzende Schritte für eine plangemäße Entwicklung der Vegetation und der übrigen Ausgleichsmaßnahmen einzuleiten, um die im Umweltbericht dargestellten Ziele zu erreichen. Die am Verfahren beteiligten Behörden unterstützen die Gemeinde beim Monitoring.

B.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Ortschaft Nettlingen liegt innerhalb der Lössbörde, südöstlich der Ortschaft erhebt sich der Nettlinger Rücken als niedrige Schwelle aus der umgebenden Bördelandschaft. Die an gliedernden Strukturen arme Landschaft im direkten Umfeld der Ortschaft wird aufgrund der fruchtbaren Böden hauptsächlich intensiv ackerbaulich genutzt. Weiter südlich liegt das bewaldete Vorholzer Bergland. Der engere Planbereich am nordöstlichen Ortsrand Nettlingens fällt nach Süden ab. Um die Anforderungen des Feuerwehrbedarfsplanes zu erfüllen, beabsichtigt die Gemeinde Söhlde hier eine neue Feuerwache zu errichten. Außerdem möchte ein örtliches Bauunternehmen seinen Betriebsstandort innerhalb von Nettlingen verlagern. Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über die Dingelber Straße und die Ernst-Moritz-Arndt-Straße. Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 9 "Feuerwehr / Gewerbe" schafft die Gemeinde die rechtlichen Voraussetzungen für bauliche Entwicklung.

Im gesamten Plangebiet sind die natürlichen Gegebenheiten aktuell bereits verändert. Die Fläche liegt innerhalb eines Bereiches, der durch Geräuscheinwirkungen angrenzenden überörtlichen Stra-

Ben K215 und B444 gekennzeichnet ist. Für die Belange des Naturschutzes hat der Raum insgesamt eine geringe Bedeutung. Hinweise auf ein Vorkommen planungsrelevanter Tierarten des Offenlandes haben sich nach gutachterlicher Ermittlung nicht ergeben.

Der Bericht stellt dar, dass bei Umsetzung des Vorhabens erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Ein schalltechnisches Gutachten weist auf mögliche Immissionskonflikte durch Richtwertüberschreitungen an den bestehenden Wohngebäuden hin. Das Verfahren bereitet eine Überbauung vor, die mit einer Beseitigung von Saumstrukturen und wenigen Straßenbäumen verbunden ist. Außerdem führt die Neuversiegelung zu einem Funktionsverlust des Bodens. Mit einer Neubebauung ändert sich das Erscheinungsbild des Ortsrandes. Von Norden und Osten bestehen Blickbeziehungen aus der freien Landschaft auf die geplanten Bauflächen. Durch Gehölzpflanzungen entlang der nördlichen und östlichen Grundstücksränder können Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes vermindert bzw. vermieden werden. Die unvermeidbaren Auswirkungen sind auf Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung auszugleichen. Die notwendige Kompensation findet zum Teil im Baugebiet innerhalb der ausgewiesenen Vegetationsflächen statt. Da das Plangebiet nicht den gesamten notwendigen Ausgleich aufnehmen kann, soll der verbleibende Restanspruch außerhalb des Plangebietes geleistet werden.

B.3.4 Referenzliste der Quellen

Breuer, W. (1994): Naturschutzfachliche Hinweise zu Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen. Heft 1/1994. NLÖ, Hildesheim

Breuer, W. (2006): Aktualisierung "Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung". In: Beiträge zur Eingriffsregelung V. Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen. Heft 1/2006. NLWKN, Hannover

Breuer (2016): Leitfaden "Berücksichtigung des Feldhamsters in Zulassungsverfahren und in der Bauleitplanung". Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen. Heft 4/2016. NLWKN, Hannover

DEKRA Automobil GmbH (2023): Prognose von Schallimmissionen. Feuerwehrgerätehaus sowie Gewerbefläche (Bauleitplanung). Hamburg. Stand: 18.10.2023

Drachenfels, O. v. (2020): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Stand Februar 2020. Naturschutz Landschaftspfl. Niedersachs. Heft A/4. NLWKN, Hannover

Drachenfels, O. v. (2012): Einstufung der Biotoptypen in Niedersachsen, Regenerationsfähigkeit, Wertstufen, Grundwasserabhängigkeit, Nährstoffempfindlichkeit, Gefährdung. Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen. Heft 1/2012. NLWKN, Hannover

Engel, N.; Stadtmann, R. (2020): Bodenfunktionsbewertung auf regionaler und kommunaler Ebene - Ein niedersächsischer Leitfaden für die Berücksichtigung der Belange des vorsorgenden Bodenschutzes in der räumlichen Planung. GeoBerichte 26. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (Hrsg.), Hannover

Gassner, E., Winkelbrandt, A., Bernotat, D. (2010): UVP und Strategische Umweltprüfung. Rechtliche und fachliche Anleitung für die Umweltverträglichkeitsprüfung, Heidelberg

GEUM.tec GmbH (2023): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag. B-Plan Nr. 9 "Feuerwehr/Gewerbe". Gemeinde Söhlde, Ortschaft Nettlingen. Hannover. Stand: 25.10.2023

Kaiser, T.; D. Zacharias (2003): PNV-Karten für Niedersachsen auf Basis der BÜK 50. Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen. Heft 1/2003. NLÖ, Hildesheim

Köhler, B.; A. Preiß (2000): Erfassung und Bewertung des Landschaftsbildes. Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen. Heft 1/2000. NLÖ, Hildesheim

Landkreis Hildesheim (1993): Landschaftsrahmenplan Landkreis Hildesheim. Hrsg.: Der Oberkreisdirektor, Hildesheim

Landkreis Hildesheim (2016): Regionales Raumordnungsprogramm 2016 für den Landkreis Hildesheim (RROP 2016). Oktober 2016, Hildesheim

Landkreis Holzminden (1996): Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Holzminden. Bearbeitung durch die AG Planungsgruppe Ökologie und Umwelt, Hannover sowie das Planungsbüro ALAND, Hannover

Meisel, S. (1960): Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 86 - Hannover. Bundesanstalt für Landeskunde und Raumforschung, Bad Godesberg

Nohl, W. (2000): Erfassung von Eigenart, Vielfalt und Schönheit als Kategorien der Kulturlandschaft. Referat im Rahmen des Fortbildungsverbandes Berufsfeld Natur und Landschaft (FBNL) "Die Kultur der Landschaft" des Naturschutzzentrums Hessen - Akademie für Natur- und Umweltschutz am 24. 10. 2000 in Wetzlar. Werkstatt für Landschafts- und Freiraumentwicklung, Kirchheim

Gesetze

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 03.11.2017, zuletzt geändert am 23.08.2023

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998, zuletzt geändert am 27.09.2017

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009, zuletzt geändert am 08.12.2022

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts - Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009, zuletzt geändert am 04.01.2023

Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) vom 30.05.1978, zuletzt geändert am 26.05.2011

Internet

Interaktive Umweltkarten der Umweltverwaltung des Landes Niedersachsen (<https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten/?topic=Basisdaten&lang=de&bgLayer=TopographieGrau>), Zugriff im Mai 2022

NIBIS Kartenserver: Geodaten des Niedersächsischen Bodeninformationssystems, diverse Themenkarten (<http://nibis.lbeg.de/cardomap3/>). Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover, Zugriff im Mai 2022

Teil D: Anlagen

Auf den nächsten Seiten folgen die Anlagen zur Begründung.

Anlage 1 zur Begründung: Bauentswurf, o. M.

