

# Gemeinde Söhlde

– Landkreis Hildesheim –



## Bebauungsplan Nr. 12

„Gewerbegebiet Hoheneggelsen“

### Begründung mit Umweltbericht



Übersichtsplan o. M.

Der Bebauungsplan mit Begründung wurde erarbeitet von (Verfasser):



**MÜLLER RAUSCHGOLD**  
Architektur | Stadtplanung

**THORSTEN MÜLLER-RAUSCHGOLD**

Dipl.-Ing. Dipl.-Ing. Architekt + Stadtplaner AKN

Südstraße 3, 37603 Holzminden  
Tel. 05531/ 60425 Fax 140489

## Inhaltsverzeichnis

### Teil 1 - Begründung

	Seite
1. Grundlagen	
1.1 Planerfordernis und Planverfahren .....	4
1.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse .....	4
1.3 Gesetzliche Grundlagen .....	4
1.4 Rechtliche Rahmenbedingungen .....	5
2. Planung	
2.1 Städtebauliche Zielsetzungen .....	6
2.2 Städtebauliches Konzept .....	9
2.3 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung .....	11
3. Festsetzungen des Bebauungsplans	
3.1 Art der baulichen Nutzung .....	12
3.2 Maß der baulichen Nutzung .....	12
3.3 Bauweise/ Überbaubare Grundstücksflächen .....	13
3.4 Verkehr und Erschließung .....	13
3.5 Ver- und Entsorgung .....	13
3.6 Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	14
4. Hinweise und Maßnahmen zur Verwirklichung des B-Planes	
4.1 Altlasten und Bodenbelastung .....	14
4.2 Denkmalschutz .....	14
4.3 Bodenordnende Maßnahmen .....	15
4.4 Kosten für die Verwirklichung .....	15
5. Städtebauliche Werte .....	15

### Teil 2 - Umweltbericht

1. Vorbemerkung	
1.1 Rechtsgrundlage .....	16
1.2 Untersuchungsraum .....	16
1.3 Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Bauleitplanes	
1.3.1 Ist-Situation .....	16
1.3.2 Zukünftige Nutzung .....	18
1.3.3 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan .....	18
1.3.4 Regionales Raumordnungsprogramm ( RROP) des LK Hildesheim .....	19
1.3.5 Schutzgebiete .....	19

2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	
2.1	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	
2.1.1	Schutzgut Mensch .....	19
2.1.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen .....	20
2.1.3	Schutzgut Klima und Luft .....	21
2.1.4	Schutzgut Landschaftsbild .....	21
2.1.5	Schutzgut Boden .....	22
2.1.6	Schutzgut Wasser .....	23
2.1.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter .....	23
2.1.8	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern .....	23
2.2	Prognose/Zu erwartende Auswirkungen	
2.2.1	Entwicklung bei Durchführung der Planung .....	24
2.2.2	Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung .....	24
2.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Auswirkungen .....	24
2.4	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung .....	24
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	8

## Anhang

1. Beteiligungsverfahren
2. Verfahrensvermerke

## 1. Grundlagen

### 1.1 Planerfordernis und Planverfahren

Als planungsrechtliche Grundlage für die Entwicklung von Gewerbeflächen der Gemeinde Söhle wurden 1978 bis 1980 die Bebauungspläne Nr. 5A und 5B an geeignetem Standort in der Ortschaft Hoheneggelsen aufgestellt. Beide Bebauungspläne wurden der Vergangenheit mehrfach entsprechend der baulichen Entwicklung geändert und an konkrete städtebauliche Ziele und Bedürfnisse angepasst. Während sich die nördlichen Plangebietsflächen mittlerweile nahezu komplett entwickelt haben, sind der südwestliche Abschnitt des Bebauungsplans 5A und der komplette südliche Bereich des Bebauungsplanes 5B noch unerschlossen und landwirtschaftlich genutzt.

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 12 „Gewerbegebiet Hoheneggelsen“ (im frühzeitigen Beteiligungsverfahren noch als „BP Nr. 5A (Gewerbegebiet), 4. Änderung“ geführt) ist die erforderliche Ausweisung eines Sondergebiets Einzelhandel zur planungsrechtlichen Regelung der Zusammenlegung zweier bestehender Lebensmittelmärkte (REWE-Lebensmittelmarkt und REWE-Getränkemarkt) und eine Optimierung der Bau- und Erschließungsflächen im noch unerschlossenen Plangebietsabschnitt entsprechend den aktuellen und zukünftigen Bedürfnissen. Gleichzeitig soll eine Überführung des gesamten Geltungsbereichs in die aktuelle Baunutzungsverordnung erfolgen.

Das Plangebiet des Bebauungsplanentwurfs Bebauungsplan Nr. 12 „Gewerbegebiet Hoheneggelsen“ umfasst neben der Fläche des aufzuhebenden rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 5B (Gewerbegebiet) mit seinen Änderungen einen Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 5A (Gewerbegebiet), für den entsprechend eine Teilaufhebung erfolgen soll.

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Söhle hat am 06.12.2011 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Die Planung wird anteilig in privater Kostenträgerschaft erstellt. Hierzu wurde ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger geschlossen.

### 1.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 5B (Gewerbegebiet) 4. Änderung umfasst die Flurstücke 219/17, 219/19, 219/20, 219/21 (Teilstück), 219/22, 219/23, 219/24, 219/25, 219/26, 219/27, 219/3, 219/6, 219/9, 3/12, 3/13, 3/5, 3/6, 3/8, 355/1 (Teilstück), 384/8, 47/17 (Teilstück), 49/1 (Teilstück), 49/2, 5/1, 5/2, 580/220, 6/15, 6/18, 6/20, 6/21, 6/22, 6/23, 6/25, 6/27, 6/30, 6/31, 6/36, 6/37, 6/38, 6/39, 6/40, 6/41, 6/43, 6/44, 6/45, 6/46, 6/47 sowie 61/3.

Die Flächen befinden sich mit Ausnahme der Erschließungsflächen überwiegend in privatem Besitz. Zur Übersicht ist die Lage des Bebauungsplanbereichs dem Deckblatt dieser Begründung zu entnehmen.

### 1.3 Gesetzliche Grundlagen

Folgende Gesetze und Verordnungen liegen der Planung zu Grunde:

#### **Baugesetzbuch (BauGB)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S.2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist

#### **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) geändert worden ist

#### **Planzeichenverordnung (PlanzV)**

in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl.1991 I S.58), BGBl. III 213-1-6, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

**Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**

vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)

**Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatG)**

in der Fassung vom 11. April 1994 (Nds.GVBl. S. 155, ber. S. 267), zuletzt geändert durch Art. 5 Abs. 2 Nr. 1 G zur NeuO des NaturschutzR vom 19.02.2010 (Nds. GVBl. S. 104)

**Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)**

in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), in Kraft getreten am 01.11.2011, zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 17.11.2011 (Nds. GVBl. S. 422)



**Planzeichenerklärung**

Art der baulichen Nutzung  
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

**M** Gemischte Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)

**SO** Sondergebiet mit Zweckbestimmung: Großflächiger Einzelhandel (§ 11 Abs. 3 BauNVO)

sonstige Planzeichen

Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches der Flächennutzungsplanänderung

Abbildung oben:

27. Änd. Flächennutzungsplan (Vorentwurf)

Abbildung rechts:

Wirksamer Flächennutzungsplan  
(für Geltungsbereich der Änderung)

**1.4 Rechtliche Rahmenbedingungen**

**Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Söhlde stellt das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dar. Im Rahmen der im Parallelverfahren durchgeführten 27. Änderung des Flächennutzungsplans soll der im Bebauungsplanentwurf als Sondergebiet festgesetzte Teilbereich als Sondergebiet dargestellt werden. Bereits mit der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5B (Gewerbegebiet) wurde eine Teilfläche als Mischgebiet festgesetzt, die im aktuellen Entwurf der 4. Änderung nördlich erweitert wird. Diese soll mit Flächennutzungsplanänderung als gemischte Baufläche dargestellt werden.



**Planzeichenerklärung**

Art der baulichen Nutzung  
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

**G** Gewerbliche Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO)

sonstige Planzeichen

Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches der Flächennutzungsplanänderung

## Landes- und Regionalplanung

Im Regionalen Raumordnungsprogramm 2001 Landkreis Hildesheim ist die Gemeinde Söhlde als Grundzentrum festgelegt.

Der in unmittelbarer Nachbarschaft zu Söhlde befindliche, nahezu gleichgroße Ortsteil Hoheneggelsen hat dabei grundzentrale Ergänzungsfunktion für den Ortsteil Söhlde.

In den Grundzentren sind von den Gemeinden zentrale Einrichtungen des allgemeinen täglichen Grundbedarfs bereitzustellen. Der Umfang neuer Flächen bestimmt sich aus dem zentralörtlichen Versorgungspotential, den vorhandenen Versorgungseinrichtungen und der innergemeindlichen Zentrenstruktur. Die vorliegende Planung entspricht diesen Grundsätzen. Sie bereitet die Zusammenlegung zweier vorhandener Einzelhandelsbetriebe (Lebensmittelmarkt und Getränkemarkt) unter einem Dach vor. Eine Flächenerweiterung erfolgt nur in geringem Umfang zur Anpassung an zeitgemäße Betriebsstrukturen für eine verbrauchernahe Versorgung.



Es handelt sich um einen integrierten Standort, der an das ÖPNV-Netz angebunden ist.

Gemäß LROP dürfen ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Nach der Rechtsprechung können Betriebe auch dann noch als Einrichtungen der Nahversorgung gesehen werden, wenn die Schwelle der Großflächigkeit (800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) überschritten wird. Eine Zuordnung richtet sich nach dem konkreten Einzelfall. Entscheidend sind hier Zweckbestimmung, Ausrichtung, Einzugsbereich und Angebot.

Das geplante Vorhaben ist mit den dargestellten Zielen der Raumordnung vereinbar.

## 2. Planung

### 2.1 Städtebauliche Zielsetzungen

Das im nordöstlichen Ortsbereich der Gemeinde Hoheneggelsen ausgewiesene Gewerbegebiet ist im nördlichen Teilabschnitt nahezu komplett entwickelt. Hier haben sich zahlreiche Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe angesiedelt, die der Grundversorgung der Gemeinde Söhlde dienen (siehe Bestandsplan folgende Seite). Der südwestliche Abschnitt des Geltungsbereichs Bebauungsplan 5A und der komplette südliche Abschnitt des Bebauungsplanes 5B sind noch unerschlossen und derzeit landwirtschaftlich genutzt.

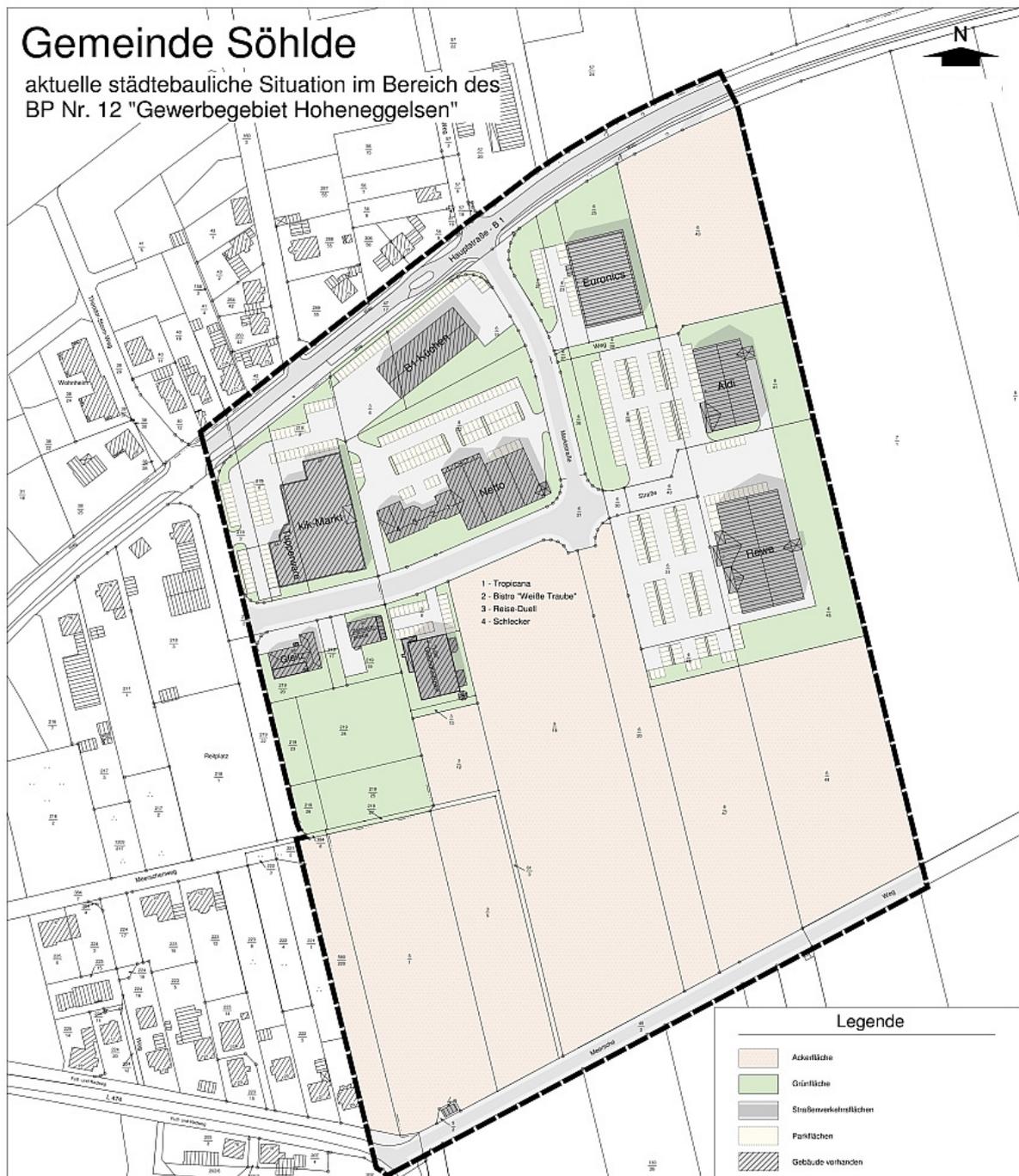
Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 12 „Gewerbegebiet Hoheneggelsen“ sollen die bereits erschlossenen Plangebietsflächen aktuellen Bedürfnissen angepasst werden und die unerschlossenen für die weitere Entwicklung optimiert werden. Angestrebt ist eine verbesserte Straßenführung in Verbindung mit einer Verringerung des künftigen Erschließungsaufwands.

Die bestehenden Lebensmittelmärkte der REWE, bestehend aus einem Lebensmittelmarkt und einem Getränkemarkt, die sich derzeit ein Gebäude teilen, sollen zusammengelegt werden. Dies folgt wirtschaftlichen Aspekten eines gemeinsamen Betriebs entsprechend den zeitgemäßen Anforderungen des Betreibers und dient der Zukunftssicherung des Standorts. Da trotz unveränderter Verkaufsflächen die dann entstehende Gesamtverkaufsfläche nicht mehr in Gewerbegebieten zulässig ist, soll der Planbereich planungsrechtlich angepasst werden.

Im westlichen Plangebietsbereich haben sich kleinteilige Strukturen mit Mischgebietstypischen Nutzungen entwickelt. Hier ist im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans bereits eine Mischgebietsfestsetzung erfolgt. Diese soll zur Zukunftssicherung angrenzender mischgebietstypischer Nutzungen entsprechend erweitert werden.

Zur Optimierung der Erschließung und zur sinnvollen Arrondierung soll das neue Plangebiet des Bebauungsplanentwurfs Bebauungsplans Nr. 12 „Gewerbegebiet Hoheneggelsen“ auch Teilflächen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 5A (Gewerbegebiet) einbeziehen, für die entsprechend eine Teilaufhebung erfolgen soll. Eine Zusammenführung der aktuell rechtswirksamen Pläne inklusive der erfolgten Planänderungen ist auf der folgenden Seite dargestellt.

unten: Bestandsplan o. M.



unten: derzeit rechtswirksame Festsetzungen im Geltungsbereich des BP Nr. 12 „Gewerbegebiet Hoheneggelsen“



**Aktuelle planungsrechtliche Grundlage**

Zusammenführung der rechtswirksamen Pläne für das Plangebiet (BauNVO 1977; BauNVO 1990)

Stand: Februar 2012

bestehend aus:

BP 5 B vom: 08.05.1980

BP 5 A vom: 07.05.1980 in Teilbereichen

BP 5 B - 1. (vereinfachte) Änderung vom: 29.02.1996

BP 5 B - 2. (vereinfachte) Änderung vom: 27.06.1996

BP 5 A - 1. Änderung vom 21.07.1999

BP 5 A - 3. Änderung von 2006

**Legende/Planzeichenerklärung**

GE	Gewerbegebiet		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb eines Baugebietes
MI	Mischgebiet		Abgrenzung unterschiedlicher Stellung baulicher Anlagen
	Straßenverkehrsfläche		Stellung der baulichen Anlagen (Hauptausrichtung)
	Fläche für Versorgungsanlage		Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
	Fläche für Landwirtschaft		Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)
	Anzupflanzende Bäume und Sträucher gem. §9 Abs. 1.15 BBauG (flächenhafte Bepflanzung)		Grundflächenzahl
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (Bereich BP 5 B u. Teilbereich BP 5 A)		Geschossflächenzahl
	Teilbereich des BP 5 A		offene Bauweise
	Sichtdreieck gem. textl. Festsetzung		Hauptabwasserleitung unterirdisch
	Öfftl. Grünfläche		Freileitung 20KV
	Zweckbestimmung: Spielplatz		Versorgungsanlage: Elektrizität
			Baugrenze
			Fläche anzupflanzender Bäume
			Verkehrsgrün

## 2.2 Städtebauliches Konzept

Die angestrebte Zusammenlegung der Verkaufsflächen der bestehenden REWE-Märkte wird über die Ausweisung eines Sondergebietes für großflächigen Lebensmitteleinzelhandel planungsrechtlich geregelt. Der bestehende ALDI-Markt wird dabei entsprechend einbezogen. Gleichzeitig wird in allen Gewerbegebieten ohne entsprechenden Bestand ein Ausschluss von Lebensmitteleinzelhandel festgesetzt, um eine Erhöhung der Verkaufsflächen dieser Sortimentsgruppe insgesamt zu begrenzen. Andere Einzelhandelssortimente werden durch die vorhandenen planungsrechtlichen Verkaufsflächenbeschränkungen von Gewerbegebieten weiterhin in ihrer Verkaufsfläche beschränkt.



Die an das bestehende Mischgebiet anschließenden mischgebietstypischen Nutzungen (Arztpraxis, Gesundheitseinrichtungen etc.) im derzeitigen Gewerbegebiet werden durch eine geringfügige Erweiterung der Mischgebietsfläche zulasten des Gewerbegebiets gesichert.

Durch eine Optimierung der verkehrlichen Erschließung wird der Flächenanteil öffentlicher Straßenverkehrsflächen zugunsten der erschlossenen Bauflächen verringert. Im nördlichen Plangebiet sind die Straßenverkehrsflächen mit Ausnahme des im rechtskräftigen

Bebauungsplan als „Planstraße G“ bezeichnete Strang mit Wendehammer bereits plangemäß ausgebaut und bleiben unverändert bestehen. Die „Planstraße G“ ist Teil der Freiflächen des bestehenden REWE-Marktes und zur Erschließung der entwickelten Bebauung nicht mehr erforderlich und soll nunmehr als Baufläche ausgewiesen werden.

Die „Marktstraße“, die im noch nicht ausgebauten Bereich südlich verschwenken und direkt in die südlich verlaufende Landesstraße L 474 einmünden sollte, wird nunmehr geradlinig in Richtung „Meersche“ verlängert und über diese an die L 474 angebunden. Hierdurch können die bereits vorhandenen Erschließungseinrichtungen genutzt werden und ein Teilrückbau kann vermieden werden. Gleichzeitig wird die erforderliche Neuanlage von Verkehrsflächen reduziert, ohne die Funktionalität der Gesamterschließung zu beeinträchtigen.

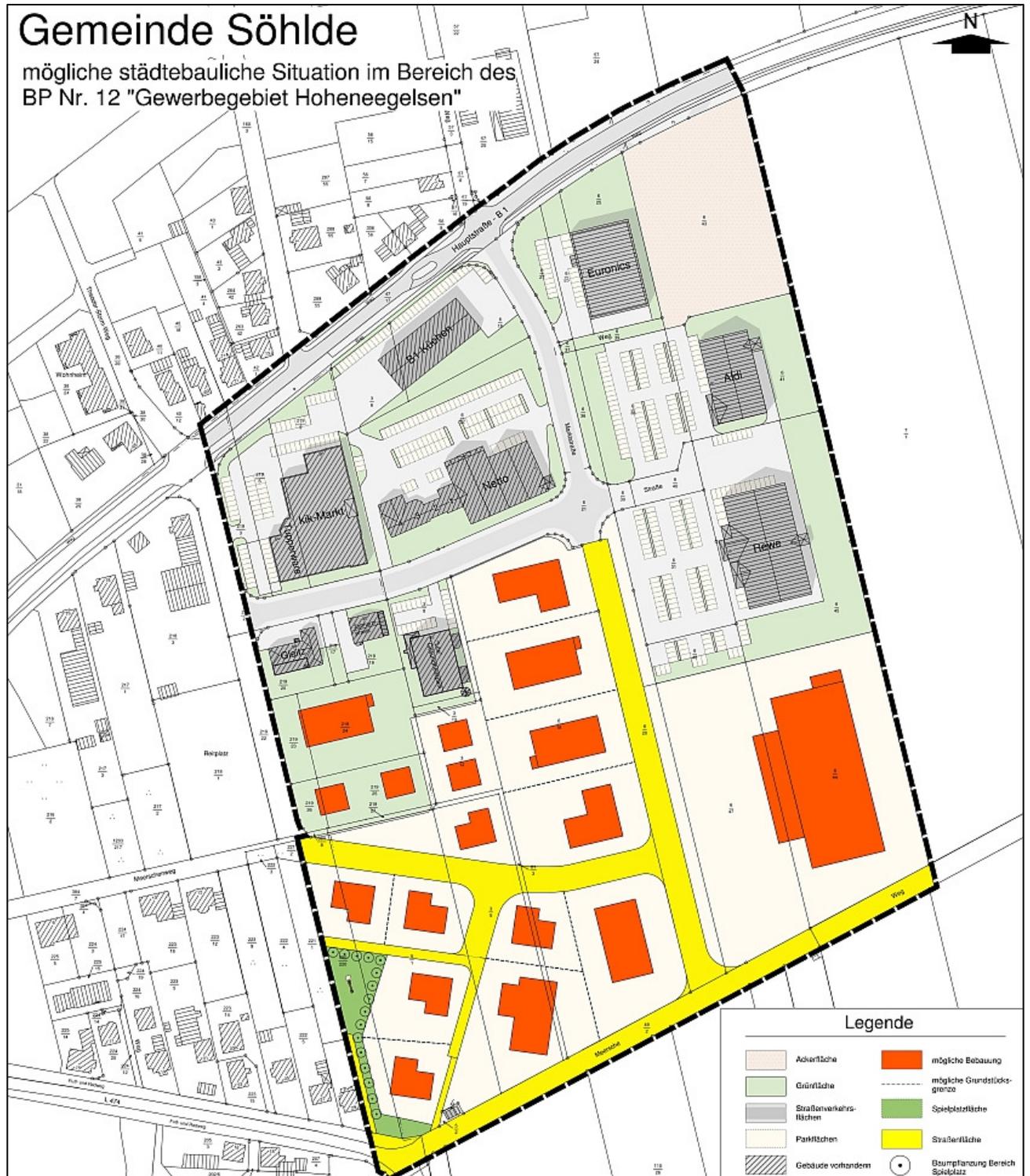


Die Erschließung der Mischgebietsflächen südlich der „Planstraße E“ erfolgt über Anliegerwege, die zur Vermeidung einer zusätzlichen Belastung des Knotenpunktes an der Landesstraße L 474 nur fußläufig an die „Meersche“ angebunden sind.

Durch die neue Straßenführung können die Bauflächen günstiger parzelliert werden und Mehrfacherschließungen von Grundstücken werden reduziert. Ähnlich der „Planstraße G“ kann auch auf die Anlage der „Planstraße H“ mit Wendehammer im östlichen Plangebietsabschnitt verzichtet werden. Eine optionale Erschließung in zweiter Reihe kann, falls erforderlich, über Privatwege realisiert werden.

➤ siehe folgende Seite: Städtebaulicher Gestaltungsplan

unten: Städtebaulicher Gestaltungsplan o. M.



## 2.3 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Zusammenfassend betrachtet sind durch die planungsrechtliche Neuordnung weder Nutzungskonflikte noch eine nennenswerte Verstärkung anderer städtebaulicher Konflikte zu erwarten.

### Infrastruktur

Die infrastrukturelle Ausstattung des Plangebiets bleibt weitgehend unverändert. Aus den Festsetzungen des geplanten Bebauungsplans resultieren im Vergleich mit den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans keine wesentlich veränderten Anforderungen.

Eine verkehrliche Erschließung ist über öffentliche Straßen sichergestellt. Eine nennenswerte Erhöhung der Belastung anschließender Knotenpunkte durch die modifizierte Straßenführung über das bereits zulässige Maß hinaus ist nicht zu erwarten.

### Einzelhandelsstruktur

Durch den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 12 „Gewerbegebiet Hoheneggelsen“ werden gegenüber der Bestandssituation und dem aktuellen Planungsrecht keine Änderungen vorbereitet, die eine Erweiterung der Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen begründen. Die geplante Festsetzung des Sondergebietes ermöglicht die Zusammenlegung vorhandener Betriebe, durch die Festsetzung von Verkaufsflächenzahlen ist jedoch keine Erweiterung vorhandener Verkaufsflächen möglich.

Der Planentwurf sieht hingegen die Sortimentsbeschränkung im Sondergebiet vor und schließt darüber hinaus Lebensmitteleinzelhandel auf weiteren bereits entwickelten Gewerbegebietsflächen gänzlich aus.

Auf den bislang nicht ausgebauten Gewerbegebietsflächen wird der Einzelhandel mit wenigen Ausnahmen komplett ausgeschlossen. Durch den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 12 „Gewerbegebiet Hoheneggelsen“ wird somit die Steuerung einer geordneten Einzelhandelsentwicklung für die Gemeinde Söhlde verbessert.

### Immissionen

Eine Erhöhung von Geräuschimmissionen infolge der Neuordnung der Bau- und Erschließungsflächen, insbesondere unter Berücksichtigung der durch den rechtskräftigen Bebauungsplan bereits vorbereiteten Nutzungen, ist nicht zu erwarten.

Entsprechend der Lage des Plangebietes mit teilweisem Übergang zur freien Landschaft befindet sich die Baufläche in der Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen. Immissionen (Lärm, Staub und Gerüche), die bis ins Plangebiet hineinwirken, sind durch die landwirtschaftliche Nutzung zu erwarten.

### Natur und Landschaft

Gemäß § 2, Absatz 4 BauGB wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet wurden. Negative Umweltauswirkungen sind danach nicht zu erwarten.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen im Wesentlichen die planungsrechtliche Absicherung des baulichen Bestandes und eine Optimierung der Bau- und Verkehrsflächen erfolgen. Mit dem bestehenden Bebauungsplan sind Eingriffe in Natur und Landschaft bereits vorbereitet und geregelt worden. Nach derzeitigem Planungsstand werden keine nennenswerten zusätzlichen Beeinträchtigungen von Belangen des Umweltschutzes durch die Planänderungen erwartet. Aufgrund der Überführung der Plangebietsflächen von der derzeit gültigen Baunutzungsverordnung BauNVO 1977 in die aktuelle BauNVO 1990 wird im Gegenteil der zulässige Grad der baulichen Nutzung und damit der Versiegelung gegenüber den rechtskräftigen Bauleitplänen reduziert.

### 3. Festsetzungen des Bebauungsplans

#### 3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Plangebietsflächen werden entsprechend der vorhandenen Nutzungen, der Eigenart der Umgebung und der geplanten Nutzungen als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO, als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO und als Sondergebiet gem. § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben der Branchengruppe Lebensmittel und für Anlagen und Einrichtungen für Dienstleistungen sowie für Gastronomie. Die Sondergebietsfläche ist bereits komplett entwickelt und derzeit schon Standort für einen Discounter, einen Vollversorger und einen Getränkemarkt. Die Einzelbetriebe sind generell auch im Gewerbegebiet zulässig. Bei einer von betrieblichen Aspekten bestimmten Zusammenlegung von Einzelflächen, die derzeit konkret für den vorhandenen REWE-Getränkemarkt und den Vollversorger der REWE geplant ist, wird jedoch formal die Schwelle zur Großflächigkeit überschritten. Mit der Ausweisung des Sondergebiets soll das Flächenangebot nicht angehoben werden, sondern der Bestand erhalten und der betriebswirtschaftlich sinnvolle Betrieb zusammenhängender Einheiten planungsrechtlich abgesichert werden. Gleichzeitig sollen die konkreten Nutzungen hierdurch fixiert und im Sinne einer kontrollierten Einzelhandelsentwicklung für die Gemeinde Söhlde gesteuert werden.

Die in den rechtskräftigen Bebauungsplänen weitgehend unbeschränkten Gewerbegebietsflächen werden im vorliegenden Entwurf nunmehr gegliedert. Ziel ist einerseits die Sicherung der vorhandenen Gewerbestrukturen in ihrem Bestand, andererseits die kontrollierte zukünftige Entwicklung der Bereiche insbesondere in Bezug auf Einzelhandelsnutzungen.

In den geplanten Gewerbegebieten GE 2, GE 3 und GE 4 haben sich bereits Einzelhandelsnutzungen etabliert (s.a. städtebaulicher Gestaltungsplan unter Pkt. 2.2). Da der Bedarf an Lebensmitteleinzelhandel durch die bestehenden Betriebe im geplanten Sondergebiet sowie bestehende Einrichtungen im geplanten Gewerbegebiet GE 3 gedeckt ist, sollen weitere Einzelhandelsbetriebe der Branchengruppe Lebensmittel in den geplanten Gewerbegebieten GE 2 und GE 3 nicht zulässig sein.

Das geplante Gewerbegebiet GE 1 umfasst im Wesentlichen noch unbebaute und z.T. unerschlossene Gewerbeflächen. Hier sollen Einzelhandelsnutzungen unter Berücksichtigung der Einzelhandelsstrukturen der Gemeinde Söhlde mit Ausnahme von KFZ-Handel, Landmaschinenhandel und Bau- und Gartenbedarf nicht zulässig sein. Dies betrifft nicht den Produktionsstätten zugeordneten untergeordneten Verkauf von selbst hergestellten Produkten auf kleinen Flächen, von dem keine wesentlichen Auswirkungen ausgehen und der entsprechend möglich sein soll.

Das Gewerbegebiet in Hoheneggelsen weist überwiegend Nutzungen auf, die auch in Mischgebieten zulässig sind. Insbesondere diese kleinteiligen Nutzungen sind häufiger von der Notwendigkeit betriebsnahen Wohnens betroffen. Die innerhalb der Gewerbegebiete nur ausnahmsweise zulässigen betriebsbezogenen Wohnungen im Sinne von § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sollen daher allgemein zulässig sein, um dem ansonsten Ermessensspielräumen unterworfenen erforderlichen Vortrag von Ausnahmegründen mehr Planungssicherheit entgegenzusetzen. Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes bleibt gewahrt, da für betriebsbezogene Wohnungen grundsätzlich die Immissionsrichtwerte des Gewerbegebietes zulässig sind.

#### 3.2 Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der beabsichtigten Nutzungen und der Eigenart der Umgebung wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung von Grundflächenzahlen, Geschossflächenzahlen und der Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Die Festsetzungen der rechtskräftigen Bauleitpläne bleiben dabei im Wesentlichen bestehen. Die rechtskräftigen Bauleitpläne basieren mit Ausnahme eines kleinen Änderungsbe-

reichs im Mischgebiet auf der Baunutzungsverordnung von 1977. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 12 „Gewerbegebiet Hoheneggelsen“ wird die aktuelle Baunutzungsverordnung BauNVO 1990 Gültigkeit für das gesamte Plangebiet erhalten. Durch die Überführung in die aktuelle Baunutzungsverordnung werden das Maß der baulichen Nutzung und damit die Versiegelbarkeit der Grundstücke gegenüber den rechtskräftigen Plänen weiter eingeschränkt.

Im geplanten Sondergebiet wird eine Begrenzung von Verkaufsflächen vorgenommen, die dem derzeitigen Bestand entspricht.

### 3.3 Bauweise/ Überbaubare Grundstücksflächen

Entsprechend der Eigenart der baulichen Umgebung ist in den geplanten Mischgebieten eine offene Bauweise festgelegt. Für die Gewerbegebietsflächen bleiben die bestehenden Festsetzungen der rechtskräftigen Bauleitpläne bestehen, da sie dem Bestand und Gebietscharakter entsprechen.

Durch die Festsetzung von Baugrenzen werden überbaubare Bereiche festgesetzt. Sie ermöglichen den Erhalt zusammenhängender Freiflächen für den ruhenden Verkehr und für Eingrünungen.

Stellplätze sollen aufgrund der Erfordernisse der vorbereiteten Nutzungen generell auch außerhalb der überbaubaren Bereiche zulässig sein.

### 3.4 Verkehr und Erschließung

Der ausgebaute Nordabschnitt des Plangebiets ist bereits über die „Hauptstraße“ und die „Marktstraße“ hinreichend erschlossen. Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan ergeben sich für diesen Bereich keine Änderungen. Durch eine Optimierung der verkehrlichen Erschließung wird der Flächenanteil öffentlicher Straßenverkehrsflächen zugunsten der erschlossenen Bauflächen verringert. Im nördlichen Plangebiet sind die Straßenverkehrsflächen mit Ausnahme des im rechtskräftigen Bebauungsplan als „Planstraße G“ bezeichneten Stranges mit Wendehammer bereits plangemäß ausgebaut und bleiben unverändert bestehen.

In Optimierung der rechtskräftigen Planung wird die Straßen- und Wegeführung im unausgebauten südlichen Plangebietsbereich ohne Einfluss auf die äußere Erschließung des Plangebietes verändert. Durch die geradlinige Fortsetzung der „Marktstraße“ und deren Anbindung an die südlich verlaufende Landesstraße L 474 über die vorhandenen Wegeflächen der „Meersche“ können bereits vorhandene Erschließungseinrichtungen genutzt und Rückbauten vermieden werden. Gleichzeitig wird die erforderliche Neuanlage von Verkehrsflächen bei gleichbleibender Funktionalität der Gesamterschließung reduziert. Ursprünglich geplante Wendehämmer können entfallen.

### 3.5 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet umfasst z.T. bereits voll erschlossene Flächen, deren Erschließungseinrichtungen erhalten bleiben. Der südliche Plangebietsabschnitt ist noch nicht ausgebaut und landwirtschaftlich genutzt. Wesentliche Änderungen der mit den rechtskräftigen Plänen vorbereiteten Ver- und Entsorgungseinrichtungen werden durch den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 12 „Gewerbegebiet Hoheneggelsen“ nicht begründet.

Es ergeben sich daher auch keine zusätzlichen Anforderungen an die Abwasserentsorgung. Zur Grund-sicherung der Löschwasserversorgung sind weiterhin unverändert 1.600 l/min für eine Löschzeit von 2 Stunden vorzuhalten.

### 3.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Aus ökologischen und gestalterischen Gründen werden im B-Plan folgende grünordnerischen Festsetzungen getroffen:

- Entwicklung mehrschichtiger Gehölzstrukturen durch Anpflanzung von standortgerechten Bäumen und Sträuchern entlang des östlichen Plangebietsrands zur freien Landschaft.
- Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auf öffentlichen Grünflächen (Kinderspielplatz)

Pflanzfestsetzungen auf den betreffenden Flächen sind generell bereits Bestandteil der rechtskräftigen Bauleitpläne. Sie sind jedoch qualitativ und quantitativ relativ unbestimmt und damit u.U. nicht ausreichend wirksam. Im Entwurf des Bebauungsplans Nr. 12 „Gewerbegebiet Hoheneggelsen“ werden nunmehr detaillierte Festsetzungen zu Arten und Qualitäten, sowie zur Quantität und zum Zeitpunkt von Plantagen getroffen und damit eine Aufwertung der Pflanzflächen bewirkt.

Ferner werden durch die Überführung des Plangebietes von der Rechtsgrundlage der Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1977 in die gültigen Rechtsgrundlagen der BauNVO 1990 das Maß der baulichen Nutzung beschränkt und Obergrenzen für Versiegelungen wirksam.

**Durch den Planentwurf werden gegenüber der rechtskräftigen Bauleitplanung keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes vorbereitet. Es sind eher positive Auswirkungen zu erwarten.**

Hinweis: Bodenschutz/ Schadstoffe

Die Böden im Plangebiet weisen sehr hohe Verdichtungsempfindlichkeiten auf. Eine Verdichtung zum Schutz und zur Minderung der Beeinträchtigung des Bodens sollte durch geeignete Maßnahmen, insbesondere durch Verzicht der Überfahung mit Baufahrzeugen vermieden werden.

Für die stoffliche Bewertung wird die Prüfung der Schadstofffreiheit empfohlen.

## 4. Hinweise und Maßnahmen zur Verwirklichung des B-Planes

### 4.1 Altlasten und Bodenbelastung

Im Bereich der Marktstraße 3 ist gemäß § 2 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 01.03.1999 ein Altstandort mit der Katasternummer 254.032.5.904.0012 "Schnellreinigung" erfasst. Nach Angabe der unteren Bodenschutzbehörde bestehen hinsichtlich der Änderung des Bebauungsplanes nach bisherigem Kenntnisstand keine Bedenken.

### 4.2 Denkmalschutz

In den bisher unbebauten Bereichen des Plangebietes muss mit dem Auftreten archäologischer Bodenfunde gerechnet werden. Sollten bei den Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (z.B.: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 NDSchG meldepflichtig und müssen den Denkmalschutzbehörden, insbesondere dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich gemeldet werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 14 Abs. 2 NDSchG Bodenfunde und Fundstellen bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen sind bzw. für ihren Schutz Sorge zu tragen ist, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Eine Unterlassung der Anzeige stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und kann mit einem Bußgeld geahndet werden. Auf die einschlägigen Bestimmungen des § 35 NDSchG wird deshalb ausdrücklich verwiesen.

Die möglicherweise entstehenden Mehrkosten für Personal- und Maschineneinsatz können nicht von der Archäologischen Denkmalpflege getragen werden.

Dem Träger einer Baumaßnahme im Plangebiet ist daher gemäß § 13 NDSchG die Auflage zu erteilen, den Beginn von Erschließungs- und Erdarbeiten mindestens drei Wochen vorher schriftlich bei der Denkmalschutzbehörde des Landkreises Hildesheim sowie beim Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie -, Scharnhorststraße 1 in 30175 Hannover anzuzeigen. Die Anzeigepflicht bezieht sich auf eventuelle Rodungsarbeiten, den Oberbodenabtrag und auf alle in den Unterboden reichende Erdarbeiten.

### 4.3 Bodenordnende Maßnahmen (potentiell)

Folgende bodenordnende Maßnahmen sind im Bereich der unerschlossenen Plangebietsflächen möglich:

- Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts für Grundstücke, die für den Gemeinbedarf oder als Verkehrs-, Versorgungs- oder Grünfläche festgesetzt sind (§ 24 BauGB).
- Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts durch Satzung (§§ 25,26 BauGB)
- Herstellen öffentlicher Straßen, Wege, Plätze und Grünanlagen (ggf. Vorabgenehmigung nach § 125 BauGB)
- Umlegung zur Erschließung und Neugestaltung der Grundstücke (§§ 45 ff BauGB)
- Enteignungen (§§ 85 ff BauGB)

### 4.4 Kosten für die Verwirklichung

Der nördliche Plangebietsabschnitt ist bereits komplett erschlossen und entwickelt. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 12 „Gewerbegebiet Hoheneggelsen“ werden in diesem Bereich keine Kosten begründet. Der unausgebaute südliche Plangebietsabschnitt wird hingegen hinsichtlich des Erschließungsaufwandes deutlich optimiert. Gegenüber den rechtskräftigen Bebauungsplänen sind durch den vorliegenden Planentwurf daher zusätzliche Kosten nicht zu erwarten.

Die Kosten des Bauleitplanverfahrens sind durch städtebaulichen Vertrag auf den Vorhabenträger der Sondergebietsfläche übertragen worden.

## 5. Städtebauliche Werte

<b>Plangebietsgröße</b>	<b>12,63 ha</b>
Bauflächen - Gewerbegebiet	69.169 qm
Bauflächen - Mischgebiet	14.161 qm
Bauflächen - Sondergebiet	20.508 qm
Öffentliche Grünfläche	1.342 qm
Fläche für Versorgung	68 qm
Straßenverkehrsfläche	21.024 qm

## Teil 2 - Umweltbericht

Nach § 2, Absatz 4 BauGB werden in dieser Umweltprüfung die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung, der entsprechend dem Stand des Verfahrens die Belange des Umweltschutzes darlegt.

### 1.0 Vorbemerkung

#### 1.1 Rechtsgrundlage

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches vom 20.07.2004 wurde die Umweltprüfung in das Bauleitverfahren integriert. Auf die Vorprüfung im Einzelfall und die Schwellenprüfung wird seither verzichtet, um ein einheitliches Verfahrensrecht für alle Bauleitpläne zu erzielen.

Nach § 2 a BauGB ist ein Umweltbericht beizufügen. In dem Umweltbericht sind die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

Gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuches gilt:

„Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 und § 1a wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden; die Anlage zu diesem Gesetzbuch ist anzuwenden. Die Gemeinde legt dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Wird eine Umweltprüfung für das Plangebiet oder für Teile davon in einem Raumordnungs-, Bebauungsplans- oder Flächennutzungsplanverfahren durchgeführt, soll die Umweltprüfung in einem zeitlich nachfolgend oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden.“

#### 1.2 Untersuchungsraum

Bei den zu untersuchenden Potenzialen und Schutzgütern beschränkt sich der Untersuchungsraum auf das Plangebiet. Beim Plangebiet handelt es sich **real** um bestehende Gewerbeflächen sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen. Beides sind selber stark anthropogen überprägte Standorte, außerdem sind sie eingebunden in stark anthropogen überprägte Standorte. Obwohl dies zwar derzeitiger Bestand ist, muss planungsrechtlich (also auch in Bezug auf die Umweltprüfung) der Inhalt der für das Plangebiet zurzeit rechtskräftigen B-Pläne Nr. 5A und 5B und ihrer Änderungen berücksichtigt werden. Die in diesen rechtskräftigen B-Plänen ausgewiesenen Inhalte und Festsetzungen (Ausweisung als Baugebiete) gelten als Grundlage für die Bewertung von Natur und Landschaft.

#### 1.3 Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Bebauungsplanes

##### 1.3.1 Ist-Situation

Zum Entwurf des Bebauungsplanes wurde eine Beteiligung nach §§ 3 (1), 4 (1) BauGB durchgeführt. Die bei der Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen werden bei der Durchführung der Umweltprüfung berücksichtigt. Der Aufstellungsbeschluss für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Gewerbegebiet Hoheneggelsen“ mit Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 5B und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 5A wurde am 06.12.2011 durch den Verwaltungsausschuss der Gemeinde

Söhlde gefasst. Grundlage für die Umweltprüfung und damit für den vorliegenden Umweltbericht bildet der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 12 „Gewerbegebiet Hoheneggelsen“ in Hoheneggelsen des Planungsbüros Architektur + Stadtplanung Müller-Rauschgold aus Holzminden.

Der Bereich des Gewerbegebietes gehört zum Gemeindeteil Hoheneggelsen der Gemeinde Söhlde. Laut rechtskräftigem B-Plan befinden sich im nördlichen und östlichen Teil des Plangebietes Gewerbegebiete (GE), im südwestlichen Teil des Planungsgebietes sind Mischgebiete (MI) ausgewiesen. Südlich bzw. südöstlich befinden sich ein Gewerbegebiet (GE), eine Fläche für die Landwirtschaft sowie eine für Versorgungsanlagen genutzte Fläche.

Beim derzeit geltenden B-Plan wird das gesamte östliche Gewerbegebiet (GE) durch einen ca. 15 Meter breiten Streifen „Flächen zum Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern“ abgeschlossen. Südöstlich befindet sich als Trennung von Mischgebiet (MI) und öffentlicher Grünfläche ein 4 Meter breiter Streifen zum „Flächen zum Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern“.

Flächenbilanzierung Neuplanung/ Bestand					
B-Plan Bestand		nach BauNVO 1977			
Gebietsart	Fläche	überbaubare Fläche		max. versiegelbare Flächen	
GE (BauNVO 1977)	87.393 m <sup>2</sup>	GRZ 0,8	69.914 m <sup>2</sup>	keine	81.362 m <sup>2</sup>
MI (BauNVO 1990)	5.698 m <sup>2</sup>	GRZ 0,6	3.419 m <sup>2</sup>	Kappungs-	5.698 m <sup>2</sup>
MI (BauNVO 1977)	5.289 m <sup>2</sup>	GRZ 0,4	2.116 m <sup>2</sup>	grenze	5.289 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsfläche	24.670 m <sup>2</sup>	GRZ 1,0	24.670 m <sup>2</sup>	GRZ 1,0	24.670 m <sup>2</sup>
öffentl. Grünfläche	1.142 m <sup>2</sup>		0 m <sup>2</sup>		0 m <sup>2</sup>
Fläche Landwirtschaft	2.012 m <sup>2</sup>		0 m <sup>2</sup>		0 m <sup>2</sup>
Fläche Versorgungsanlagen	68 m <sup>2</sup>		0 m <sup>2</sup>		0 m <sup>2</sup>
<b>gesamt</b>	<b>126.272 m<sup>2</sup></b>		<b>100.119 m<sup>2</sup></b>		<b>117.019 m<sup>2</sup></b>
Pflanzfläche/ Grünfläche	7.173 m <sup>2</sup>				
B-Plan Entwurf		nach BauNVO 1990			
Gebietsart	Fläche	überbaubare Fläche		max. versiegelbare Flächen *	
GE	69.168 m <sup>2</sup>	GRZ 0,8	55.334 m <sup>2</sup>	GRZ 0,8	55.334 m <sup>2</sup>
MI	8.144 m <sup>2</sup>	GRZ 0,6	4.886 m <sup>2</sup>	GRZ 0,8	6.515 m <sup>2</sup>
MI	6.017 m <sup>2</sup>	GRZ 0,4	2.407 m <sup>2</sup>	GRZ 0,6	3.610 m <sup>2</sup>
SO	20.507 m <sup>2</sup>	GRZ 0,8	16.406 m <sup>2</sup>	GRZ 0,8	16.406 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsfläche	21.026 m <sup>2</sup>	GRZ 1,0	21.026 m <sup>2</sup>	GRZ 1,0	21.026 m <sup>2</sup>
öffentl. Grünfläche	1.342 m <sup>2</sup>		0 m <sup>2</sup>		0 m <sup>2</sup>
Fläche Versorgungsanlagen	68 m <sup>2</sup>		0 m <sup>2</sup>		0 m <sup>2</sup>
<b>gesamt</b>	<b>126.272 m<sup>2</sup></b>		<b>100.059 m<sup>2</sup></b>		<b>102.891 m<sup>2</sup></b>
Pflanzfläche/ Grünfläche	7.372 m <sup>2</sup>				
* bei Überschreitung der zulässigen Grundfläche für Grundflächen wie Garagen und Stellplätze mit Zufahrten um 50%, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.					

### 1.3.2 Zukünftige Nutzung

Der Bebauungsplanentwurf sieht auf den nordöstlichen und nordwestlichen Plangebietsflächen die Ausweisung von Sondergebieten für großflächigen Einzelhandel (SO I u. II) sowie Gewerbegebiete (GE I, GE II, GE III u. GE IV) vor. Die Bauflächen sind mit Ausnahme des GE I bereits komplett entwickelt, bebaut und genutzt. Es handelt sich vorwiegend um Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen, u.a. „Euronics“, „Netto“, „KiK“ etc.. In den beiden Sondergebiet (SO I + SO II) sind drei Lebensmittelmärkte vorhanden.

Die westlich ausgewiesene Mischgebietsfläche (MI) soll um die angrenzende, jetzt noch als GE ausgewiesene Fläche an die Hauptstraße erweitert werden. Die Mischgebietsfläche ist größtenteils noch unbebaut, hier sind jedoch konkrete bauliche Nutzungen geplant.

Während die bereits entwickelten Bereiche im Norden des Plangebiets unverändert bleiben, sieht der Planentwurf durch eine leicht veränderte Straßenführung für die noch nicht erschlossenen Flächen im Süden eine Optimierung der verkehrlichen Erschließung vor. Der Flächenanteil öffentlicher Straßenverkehrsflächen wird zugunsten erschlossener Bauflächen verringert, Wendhämmer sollen z.T. entfallen. Vorhandene, ursprünglich für einen Rückbau vorgesehene Erschließungseinrichtungen („Meersche“) sollen genutzt und dadurch die erforderliche Neuanlage von Verkehrsflächen reduziert werden.

Durch die Überführung des Plangebietes von der Rechtsgrundlage der BauNVO (Baunutzungsverordnung) 1977 in die gültigen Rechtsgrundlagen der BauNVO 1990 wird das Maß der baulichen Nutzung gegenüber der rechtskräftigen Bauleitplanung eingeschränkt und es werden Obergrenzen für Versiegelungen wirksam.

Die im Ursprungsplan für landwirtschaftliche Nutzung ausgewiesene kleine Fläche entfällt komplett und wird den Gewerbeflächen zugeordnet. Die „Flächen zum Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern“ im östlichen Plangebiet bleiben erhalten und werden qualitativ aufgewertet.

### 1.3.3 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan

#### Fachgesetze

Mit der Verabschiedung des neuen Baugesetzbuchs (BauGB vom 23. September 2004) wurde im § 2 (4) die generelle Durchführung einer Umweltprüfung für alle Bauleitplanungsverfahren festgelegt. Im Rahmen der Umweltprüfung sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung zu ermitteln. Sie stellt dabei ein Prüfverfahren dar, in das die Anforderungen der Eingriffsregelung und ggf. der FFH Verträglichkeit integriert werden.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht bildet dabei gemäß § 2a BauGB einen Teil der Planbegründung und ist bei der Abwägung dementsprechend zu berücksichtigen.

Aufgrund der geltenden Rechtsgrundlagen bzw. der vorliegenden übergeordneten Planungen können im Wesentlichen folgende Umweltschutzziele abgeleitet werden. Die Art und Weise, wie diese Ziele in der Planung berücksichtigt werden, ist Kapitel 8 zu entnehmen.

#### Übergeordnete Umweltschutzziele

- Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege insbesondere - Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft, so dass die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit und der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind (§1 Abs. 1 BNatSchG)

- Vermeidung und, soweit erforderlich, Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sowie des Landschaftsbilds (§ 1a BauGB, Berücksichtigung der Eingriffsregelung nach BNatSchG und NatSchG-BW)

- Vermeidung von Beeinträchtigungen des Bodens inkl. seiner natürlichen Funktionen als Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen; Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbau-medium für stoffliche Einwirkungen aufgrund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte (BBodSchG, BodSchG-BW)
- Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts, sparsame Verwendung des Wassers, Vermeidung einer Beschleunigung des Wasserabflusses (WHG, WG-BW)
- Schutz von Menschen, Tieren und Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen, insbesondere Berücksichtigung möglicher Emissionen (Bundesimmissionsschutzgesetz mit entsprechenden Verordnungen)
- Arten- und Biotopschutz unter besonderer Berücksichtigung nationaler und europäischer Rechtsgrundlagen (v.a. Schutz gemäß § 10 BNatSchG besonders oder streng geschützter Tier- und Pflanzenarten)

### **Fachplanungen**

Landschaftsrahmenplan (LRP) des LK Hildesheim

#### **1.3.4 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) des LK Hildesheim (vom 16.11.2001)**

Für Bauleitpläne besteht Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung, die folgendes Handlungskonzept vorsehen (es sind nur die auf den Untersuchungsbereich realistisch anzuwendenden Maßnahmen aufgezählt). - Keine Ziele der Raumordnung in diesem Bereich.

#### **1.3.5 Schutzgebiete**

##### **FFH-Gebiete und europäische Vogelschutzgebiete**

Im Planungsbereich bzw. daran angrenzend befinden sich keine europarechtlichen Schutzgebiete oder Schutzobjekte. Im Rahmen von „Natura 2000“ (zusammenhängendes ökologisches Netz besonderer Schutzgebiete innerhalb der europäischen Gemeinschaft) benannte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) sowie Europäische Vogelschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen. Es bestehen keine Auswirkungen auf FFH-Gebiete bzw. europäische Vogelschutzgebiete durch die Planung.

##### **Sonstige naturschutzrechtliche Schutzgebiete oder Schutzobjekte**

Unmittelbare naturschutzrechtliche Bindungen bestehen für den Vorhabenbereich nicht. Auch gemäß § 34 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geschützte Biotope sind innerhalb des Geltungsbereichs nicht vorhanden.

## 2.0 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

### 2.1 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

#### 2.1.1 Schutzgut Mensch

Für den Menschen sind in Zusammenhang mit der angestrebten Planung ggf. Auswirkungen auf die Erholungseignung von Bedeutung. Ein quantitativ höherer, die Wohnqualität umliegender Gebiete beeinflussender Lärm, bzw. jedweder Art von erhöhten Immissionen gegenüber dem rechtskräftigen B-Plan ist aufgrund der Änderungen nicht zu erwarten.

Im Bereich des Planungsgebietes befinden sich keine maßgeblich erholungsrelevanten Einrichtungen.

#### **Bewertung**

Durch die geplanten Neuaufstellung des B-Planes und den damit einhergehenden Veränderungen sind keine relevanten Umweltauswirkungen für den Menschen und seine Gesundheit zu erwarten. Daher liegt keine erhebliche Beeinträchtigung und somit kein Eingriff vor.

#### 2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Plangebiet ist durch die in den aktuell rechtskräftigen Bauleitplänen ausgewiesenen Nutzungen (vorwiegend Nutzung als Gewerbegebiet) stark anthropogen beeinflusst und weist wenig Flächen für eine mögliche Besiedelung von Pflanzen und Tieren auf. Lediglich die ausgewiesenen Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sind potenziell als Lebensraum geeignet, jedoch noch nicht realisiert, so dass sich dort kaum für Pflanzen und Tiere geeignete Lebensstätten ausbilden können. Eingebettet in überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen und in der Nachbarschaft von Straßen und Hauptverkehrsachsen, ist eine Besiedelung nur erschwert möglich, da sich die Flächen relativ isoliert von anderen geeigneten Biotopen befinden. Es ist zu vermuten, dass die Flächen daher überwiegend für ubiquistisch lebende Arten von Relevanz sind. Vorkommen von seltenen oder gefährdeten Tier und Pflanzenarten sind auf diesen (zum Großteil noch nicht vorhandenen) Flächen nicht zu erwarten.

Durch quantitative, qualitative und zeitliche Festsetzungen des Planentwurfs werden Anpflanzungen näher bestimmt bzw. zeitlich an die Realisierung von Hochbaumaßnahmen geknüpft und die Wirksamkeit der Pflanzfestsetzungen damit sichergestellt.

#### **Bewertung**

Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind vermutlich nicht für das Vorkommen seltener oder gefährdeter Arten von Bedeutung. Die potenziell vorkommenden (überwiegend ubiquistisch lebenden) Arten werden von den geplanten Änderungen nicht erheblich negativ beeinflusst. Es findet zudem keine Verschiebung der Standorte statt. Durch die geplante Neuaufstellung des B-Planes und den damit einhergehenden Veränderungen sind daher keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere und Pflanzen zu erwarten. Durch die neuen Festsetzungen für Pflanzflächen sind eher positive Auswirkungen zu erwarten.

#### **Artenschutz**

Durch die geplanten Änderungen des Planungsrechts wird keine Zerstörung von Lebensräumen begründet. Es ist aufgrund der vorgefundenen Strukturen auszuschließen, dass sich in dem untersuchten Bereich Fortpflanzungs- und Ruhestätten von artenschutzrelevanten Tier- und Pflanzenarten befinden.

Artenschutzrelevante Tier- und Pflanzenarten sind:

- alle Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie
- alle europäischen Vogelarten
- alle „streng geschützten“ Arten

Die im Vorhabengebiet vorhandenen Habitatstrukturen sind für die in Theunert (2008a und b) aufgeführten streng geschützten Pflanzen, Wirbellosen, Amphibien und Reptilien nicht geeignet. Auch streng geschützte Säugetierarten sind abgesehen von ggf. den Bereich als Teil ihres Jagdgebiet nutzenden Fledermäusen (jedoch weder Schädigungs- noch Tötungsgebot verletzt)- hier nicht zu erwarten. Anzeichen für eine Nutzung des Geländes durch die Haselmaus sind ebenfalls nicht gefunden worden. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG ist daher aus Sicht der Verfasser nicht notwendig.

### 2.1.3 Schutzgut Klima und Luft

Die derzeit zulässige Bebauung und die zukünftig mögliche Bebauung bleibt durch die Festsetzung von Grundflächenzahlen im gesamten überplanten B-Planbereich quantitativ vergleichbar. Eine einhergehende Erhöhung der Versiegelung, die sich klimatisch niederschlagen könnte, ist daher auszuschließen. Die mit Klimaausgleichsfunktionen belegten Bereiche von Bedeutung, wie die umliegenden Wälder und Grünlandflächen werden in ihren Funktionen durch die geplante Änderung nicht gestört. Die aktuell rechtskräftigen Bauleitpläne basieren auf der Baunutzungsverordnung 1977. Mit der Überführung in die Baunutzungsverordnung 1990 werden nunmehr Obergrenzen der Versiegelbarkeit wirksam, die zu einer entsprechenden Reduzierung gegenüber den rechtskräftigen Plänen führen.

Ein quantitativ höherer, stärker als im rechtskräftigen B-Plan zulässiger, störender, die Wohnqualität umliegender Gebiete beeinflussender Lärm bzw. jedwede Art von erhöhter Immissionen gegenüber dem rechtskräftigen B-Plan ist nicht zu erwarten.

#### Bewertung

Durch die geplanten Änderungen des B-Planes und den damit einhergehenden Veränderungen sind keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Luft und Klima zu erwarten. Durch die Verringerung der maximal zulässigen Versiegelung sind eher positive Auswirkungen zu erwarten.

### 2.1.4 Schutzgut Landschaftsbild

In der rechtskräftigen Fassung der für das Plangebiet geltenden Bauleitpläne sind am östlichen Plangebietsrand im Anschluss an die freie Landschaft Flächen zum Anpflanzen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern festgesetzt, die jedoch qualitativ und quantitativ unbestimmt sind.

Abgesehen von dieser festgesetzten ca. 15 Meter breiten Eingrünung ist das Plangebiet in Bezug auf das Landschaftsbild aufgrund der derzeitigen möglichen Nutzungen als Gewerbegebiet und Sondergebiet erheblich gestört und stark beeinträchtigt und daher als sehr geringwertig zu betrachten. Die naturraumtypische Eigenart der ursprünglichen Landschaftsbildeinheit ist weitgehend anthropogen überformt und zerstört worden. Es handelt sich um einen Bereich mit sehr geringem Anteil natürlich wirkender Biotoptypen (hier nur die Flächen zum Anpflanzen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern). Der Landschaftscharakter ist als Intensivnutzung städtischer Siedlungsbereiche durch intensive menschliche Nutzung geprägt und verfügt über keine regional- oder ortstypische Bauform.

Durch die geplante Neuaufstellung des B-Plans wird der Zustand nicht weiter verschlechtert, es ändert sich lediglich die Form der menschlich intensiven Nutzungen. Die aktuell gültigen Festsetzungen der Grünstreifen werden übernommen und qualitativ und quantitativ näher bestimmt, so dass hier keine Verschlechterung hinsichtlich einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes erkennbar ist.

Als bereits stark beeinträchtigter Landschaftsbildbereich bleibt ein strukturarmer Bereich mit gewerblichem Eindruck.

## **Bewertung**

Mit der Neuaufstellung des B-Planes wird durch entsprechende Festsetzungen keine weitere Störung auf das ohnehin stark gestörte Landschaftsbild begründet, so dass keine erhebliche Beeinträchtigung auftritt. Durch die näher bestimmte Festsetzung der „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträucher“ sind eher positive Auswirkungen zu erwarten.

### **2.1.5 Schutzgut Boden**

Der Boden im Planungsgebiet ist landwirtschaftliche Nutzung bereits vor Aufstellung von Bauleitplänen anthropogen stark verändert worden. Jahrzehntelange Düngung, das Befahren mit schweren landwirtschaftlichen Maschinen haben seine natürliche Prüfung verändert. Es kann davon ausgegangen werden, dass der Boden im Planungsgebiet stark verdichtet und dadurch in seiner Struktur verändert ist. In seiner stofflichen Zusammensetzung ist der Boden durch intensives Düngen verändert. Die meisten Bodenfunktionen erfüllt er daher seit Jahrzehnten nur noch stark eingeschränkt.

Durch die in den aktuell gültigen Bauleitplänen festgesetzten Nutzungen ergibt sich für den Boden eine sehr große mögliche Versiegelungsfläche. Die Versiegelung von Flächen ist die Form weitestgehender, irreversibler Zerstörung sämtlicher Bodenfunktionen. Neben dem totalen Ausfall dieser Funktionen bringt die Versiegelung weitere Auswirkungen auf den Naturhaushalt mit sich. Vollständige Bodenversiegelung unterbindet alle Lebensvorgänge der Flora und Fauna. Direkte Folgen sind der Verlust von Biotopen und ihren Lebensgemeinschaften, indirekte Folgen die Zerschneidung zusammenhängender Vegetationsflächen mit den negativen Auswirkungen auf die Entwicklungsmöglichkeiten und Artenzusammensetzungen der Biotope. Es sind auch klimatische Folgen, wie die Herabsetzung von Verdunstung und Luftfeuchte mit der Folge einer Veränderung des Strahlungshaushaltes (erhöhte Anzahl von Hitzetagen, Verminderung der nächtlichen Abkühlung im Sommer) gegeben. Eine weitere Beeinträchtigung sind die von den entstandenen Betriebsflächen hervorgehenden Belastungen in Form von Schadstoffen. Der laufende Schadstoffeintrag, z.B. eine Anreicherung von Tausalzen oder Ölen durch den Betrieb, kann auch zu einer geringfügigen Verschmutzung der Böden führen. Als baubedingter Eingriff kommt durch den Baubetrieb die Gefahr einer Bodenverdichtung mit ihren Folgen (eine Veränderung des Luft- und Wärmehaushalts, Veränderung der mikrobiellen Aktivität, Beeinflussung des Nährstoff- und Wasserhaushaltes und des Pflanzenwachstums) und Boden Verschmutzung dazu. Diese Auswirkungen der Versiegelung auf den Boden sind auf Grundlage des aktuellen Planungsrechts in weiten Teilen des Plangebiets möglich.

Mit der Neuaufstellung des B-Planes werden die überbaubaren Flächen im Plangebiet geringfügig reduziert und die Grünflächen/ Pflanzflächen geringfügig vergrößert. Die Nutzungen bleiben mit leicht veränderten Anteilen prinzipiell erhalten (siehe Tabelle S. 17). Durch eine Reduzierung der Verkehrsflächen um ca. 15 % und die Einführung von Obergrenzen der Versiegelbarkeit durch Überführung in die Baunutzungsverordnung 1990 wird der zulässige Versiegelungsgrad gegenüber der rechtskräftigen Bauleitplanung deutlich reduziert. Zusätzliche Bodenversiegelungen finden nicht statt.

## **Bewertung**

Aufgrund der aktuell möglichen Versiegelungen findet keine Erhöhung der Bodenversiegelungen statt. Daher sind durch die geplante Neuaufstellung des B-Planes keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden gegenüber dem aktuellen Planungsrecht zu erwarten. Durch die Verringerung der maximal zulässigen Versiegelung sind eher positive Auswirkungen zu erwarten.

### 2.1.6 Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser ist in Oberflächengewässer und Grundwasser zu unterscheiden.

Oberflächengewässer:

Oberflächengewässer finden sich im Geltungsbereich nicht. Als eine künstlich geschaffene Vorflut ist ein Graben, der ehemals der Entwässerung von landwirtschaftlichen Flächen diene, nicht explizit im aktuell gültigen B-Plan ausgewiesen. Da es sich hier um einen rein anthropogen beeinflussten Vorfluter handelt, der als Oberflächengewässer keine Bedeutung hat und daher für den Wasserhaushalt als von geringerer Bedeutung eingeschätzt wird, können auch keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut festgestellt werden.

Grundwasser:

Durch jahrzehntelange Düngung und dem Einsatz von Pestiziden, Fungiziden und Herbiziden, kann davon ausgegangen werden, dass die Grundwassersituation im Planungsgebiet (durch die ehemals landwirtschaftliche Nutzung) beeinträchtigt ist. Die aktuell mögliche hohe Versiegelungsrate wirkt sich ebenfalls negativ auf die Bewertung aus, so dass von einer bereits erheblich gestörten Grundwassersituation im direkten Plangebiet ausgegangen werden muss. Die aktuell möglichen Immissionsbelastungen werden sich nicht nachteilig verstärken. Das von den Verkehrsflächen abfließende Niederschlagswasser kann geringfügig mit Schadstoffen belastet sein, so dass auch hiervon eine potenzielle Grundwasserverschmutzung durch den aktuell möglichen Verkehr zu erwarten ist. Baubedingt sind Schadstoffeinträge in das Grundwasser in Form von Ölen und Treibstoffen der Baumaschinen nicht auszuschließen.

#### Bewertung

Durch die geplanten Neuaufstellung des B-Planes und die damit einhergehenden Veränderungen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser zu erwarten. Durch die Verringerung der maximal zulässigen Versiegelung sind eher positive Auswirkungen zu erwarten.

### 2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter sind für den Geltungsbereich nicht bekannt. In den bisher unbebauten Bereichen des Plangebietes muss jedoch mit dem Auftreten archäologischer Bodenfunde gerechnet werden. Ein entsprechender Hinweis wurde in die Begründung zum B-Plan aufgenommen. Es besteht Anzeigepflicht für eventuelle Rodungsarbeiten, Oberbodenabtrag und alle in den Unterboden reichende Erdarbeiten.

#### Bewertung

Durch die geplanten Änderungen des B-Planes und den damit einhergehenden Veränderungen sind keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Kultur- und sonstige Sachgüter zu erwarten.

### 2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich immer gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten. Die auf die Teilsegmente der Umwelt und des Naturhaushaltes bezogenen Auswirkungen treffen somit stets auf ein stark miteinander vernetztes komplexes Wirkungsgefüge. Durch die relativ naturferne Ausprägung des Standortes und die ohnehin vorherrschenden starken menschlichen Eingriffe im Plangebiet werden durch die Änderungen jedoch keine neuen erheblichen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern erwartet.

## 2.2 Prognose/Zu erwartende Auswirkungen

### 2.2.1 Entwicklung bei Durchführung der Planung

Bei der Realisierung der Bebauung der Baugebietsflächen wird die bestehende Situation von Natur und Landschaft verändert. Dies ist jedoch mindestens im gleichen Maße zurzeit aufgrund der bestehenden rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 5A + Nr. 5B (Gewerbegebiet) und ihre Änderungen möglich. Die geplanten Änderungen im neu aufzustellenden B-Plan Nr. 12 „Gewerbegebiet Hoheneggelsen“ erwirken keine zusätzlichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft und stellen daher keine erheblichen Eingriffe in die zu untersuchenden Schutzgüter dar.

### 2.2.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei der Nichtdurchführung der Planung würde eine Umsetzung nach aktuellem Planungsrecht erfolgen. Es ist zu erwarten, dass die derzeit möglichen Festsetzungen und möglichen Nutzungen in Quantität und Qualität gleichermaßen auf die Funktionsfähigkeit von Natur und Landschaft einwirken würden. Zu einer Verbesserung im Sinne der Umwelt wird es dadurch nicht kommen.

## 2.3 Geplante Maßnahmen zur Minimierung erheblicher nachteiliger Auswirkungen

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

Außerdem stehen in der weitergehenden Bauantragsplanung die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zur Verfügung. Vorgeschlagen werden dazu zum Beispiel:

- Verwendung von versickerungsfähigen offenporigen Bodenbelägen mit hohem Fugenanteil auf den Verkehrsflächen, um den Versiegelungsgrad so gering wie möglich zu halten
- Versickerung der Niederschlagswässer in Mulden.
- Anpflanzen von standortgerechten Bäumen

Mit der Neuaufrstellung des B-Planes werden die überbaubaren Flächen im Plangebiet reduziert und die Grünflächen/ Pflanzflächen vergrößert. Ferner wird durch eine Reduzierung der Verkehrsflächen um ca. 15 % und die Einführung von Obergrenzen der Versiegelbarkeit durch Überführung in die Baunutzungsverordnung 1990 der zulässige Versiegelungsgrad gegenüber der rechtskräftigen Bauleitplanung reduziert und Eingriffe gegenüber der rechtskräftigen Bauleitplanung vermieden oder minimiert.

## 2.4 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Wie aus der Beschreibung von Bestand, Bewertung und Auswirkungen der einzelnen Umweltbelange ersichtlich wird ist bei keinem der zu untersuchenden Schutzgüter eine nachteilige erhebliche Beeinträchtigung durch die Änderungen zu erwarten. Die ohnehin beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts und des Landschaftsbild werden keinem zusätzlichen Eingriff unterzogen. Daher ist aus Sicht der Verfasser keine landschaftspflegerische Begleitplanung mit einer rechnerischen Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung erforderlich.

### 3.0 Allgemein verständliche Zusammenfassung

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

Die wirtschaftliche Entwicklung von Industrie und Gewerbe birgt häufig Konflikte bei der Vereinbarkeit mit Natur und Landschaft. Beide Interessen müssen sorgfältig gegeneinander abgewogen werden und alle rechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung von Maßnahmen in Natur und Landschaft müssen genau untersucht und geprüft werden.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 126.700 Quadratmeter und ist in der Vergangenheit durch intensiv genutzte Ackerflächen und gewerblich genutzte Bereiche gekennzeichnet. Derzeit unterliegt die Fläche den Bindungen der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 5B (Gewerbegebiet) und Nr. 5A (Gewerbegebiet) mit ihren Änderungen. Um die Belange von Natur und Landschaft in angemessenem Maße zu berücksichtigen, wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Das Ergebnis der Umweltprüfung wurde im vorliegenden Umweltbericht gemäß § 2a BauGB dokumentiert.

Die langfristige Errichtung mehrerer baulicher Anlagen inklusive der Erschließungsanlagen mit ihren Auswirkungen und damit einhergehenden möglichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ist durch die oben zitierten Gutachten untersucht worden.

Dabei hat sich ergeben, dass aufgrund der vorgefundenen Strukturen und der geplanten Maßnahmen bei Berücksichtigung der Festsetzungen der aktuell rechtskräftigen Bauleitplanung keine erhebliche Beeinträchtigung der Schutzgüter Mensch, Wasser, Luft, Landschaftsbild, Kultur- und sonstige Sachgüter und Arten- und Lebensgemeinschaften vorliegen wird.

Mit den neu gegliederten Bauflächen soll die langfristige gewerbliche Weiterentwicklung gefördert werden. Damit einher gehen die Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen sowie die Sicherung der langfristigen Entwicklungsabsichten von vorhandenen und neuen Betrieben sowie die Konkretisierung der betrieblichen Erweiterungsabsichten der Produktionsstätten unter Berücksichtigung der Umweltschutzziele.

In Abwägung der zur Zeit rechtskräftigen Bauleitplanung und ihrer festgesetzten Nutzungen und dem bestehenden Eingriff auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, der wirtschaftlichen Interessen, der städtebaulichen Entwicklung des Geltungsbereiches und der damit verbundenen Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen sind die damit verbundenen Auswirkungen und Belastungen für die Allgemeinheit bei gleichzeitiger Umsetzung der vorgeschlagenen Festsetzungen zumutbar und vertretbar und die geplante Änderung wird als umweltverträglich bewertet.

Anhang 1    Beteiligungsverfahren

## Anhang 2    **Verfahrensvermerke**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Söhlde hat in seiner Sitzung am 06.12.2011 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr.12 „Gewerbegebiet Hoheneggelsen“ beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2Abs.1 BauGB i.V.m. §2 Abs.4 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung erfolgte vom ..... bis zum .....

Die frühzeitige Behördenbeteiligung erfolgte vom ..... bis zum .....

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Söhlde hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr.12 „Gewerbegebiet Hoheneggelsen“ und der Begründung mit Umweltbericht zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs.2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan Nr.12 „Gewerbegebiet Hoheneggelsen“ einschließlich der Begründung mit Umweltbericht hat in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... öffentlich ausgelegen.

Die Behördenbeteiligung erfolgte mit Schreiben vom ..... vom ..... bis zum .....

Die Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Anregungen erfolgte in der Ratssitzung am .....

Der Rat der Gemeinde Söhlde hat den Bebauungsplan Nr.12 „Gewerbegebiet Hoheneggelsen“ einschließlich der Begründung mit Umweltbericht nach Prüfung der Anregungen gem. §3 Abs.2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen.

Vorstehende Begründung gehört nicht zum Inhalt des Bebauungsplanes und hat nicht den Charakter von Festsetzungen; Festsetzungen enthält nur der Plan. Sie sind durch Zeichnung, Schrift und Text dargestellt.

Gemeinde Söhlde, den .....

Der Bürgermeister  
Reiner Bender DS

.....

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr.12 „Gewerbegebiet Hoheneggelsen“ wurde ausgearbeitet von:



**MÜLLER RAUSCHGOLD**  
Architektur | Stadtplanung

**THORSTEN MÜLLER-RAUSCHGOLD**

Dipl.-Ing. Dipl.-Ing. Architekt + Stadtplaner AKN

Südstraße 3, 37603 Holzminden  
Tel. 05531/ 60425 Fax 140489

Die Entwurfsbegründung hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB mit dem Entwurfsplan vom bis einschl. öffentlich ausgelegen.

Gemeinde Söhlde, den .....

Der Bürgermeister  
Reiner Bender DS

.....

Der Rat der Gemeinde Söhlde hat der Begründung des Bebauungsplan Nr.12 „Gewerbegebiet Hoheneggelsen“ einschließlich Umweltbericht in seiner Sitzung am zugestimmt.

Gemeinde Söhlde, den .....

Der Bürgermeister DS  
Reiner Bender

.....