



Stadt Hildesheim

# **Begründung zur 12. Änderung des Flächennutzungsplans "Am Rosenhang II"**

## **1. Allgemeines**

### **1.1 Lage des Plangebiets**

Das Plangebiet liegt im Osten der Stadt Hildesheim zwischen der Goslarschen Landstraße (B 6) und dem Ameos-Klinikum.

### **1.2 Gebietsbeschreibung**

Bei dem Planänderungsgebiet handelt es sich um Flächen einer ehemaligen Gärtnerei, die zuletzt überwiegend als Weideflächen genutzt wurden, und zwei private Gartengrundstücke mit ausgedehnten Rasenflächen und einigen Gehölzen.

## **2. Ziele und Zwecke der Änderung**

Das Wohngebiet „Am Rosenhang“, welches sich derzeit in der baulichen Umsetzung befindet, soll eine Erweiterung nach Osten erfahren. Der Bebauungsplan HO 309 „Am Rosenhang“ sieht eine derartige Erweiterung nach Osten durch die Vorbereitung einer verkehrstechnischen Anbindung bereits vor.

Im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Hildesheim ist der Planänderungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Da das Baugebiet „Am Rosenhang“ hier um einen zweiten Bauabschnitt erweitert werden soll, ist es geboten, diese Darstellung in Wohnbaufläche zu ändern.

## **3. Belange der Raumordnung / übergeordnete Planungen und Fachplanungen**

Die Stadt Hildesheim ist sowohl im Landes-Raumordnungsprogramm 1) (LROP) als auch im Regionalen Raumordnungsprogramm 2) (RROP) des Landkreises Hildesheim als „Oberzentrum“ eingestuft. Weiterhin wurde die Stadt Hildesheim als „Stand-

---

1) Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2012, letzte Änderungsverordnung 26.09.2017

2) Landkreis Hildesheim: Regionales Raumordnungsprogramm November 2016

ort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ festgelegt.

Die 12. Änderung des Flächennutzungsplans mit dem Ziel, hier eine Wohnbaufläche darzustellen, folgt also den Zielen der Raumordnung.

#### **4. Inhalt der Änderung**

Statt der bisher im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellten landwirtschaftlichen Fläche wird der Planänderungsbereich als Wohnbaufläche dargestellt. Die 12. Flächennutzungsplanänderung „Am Rosenhang II“ wird parallel zum Bebauungsplanverfahren HO 317 „Am Rosenhang II“ durchgeführt.

#### **5. Verkehr und Infrastruktur**

Die aus dem Baugebiet „Am Rosenhang“ von Westen kommende verkehrstechnische Anbindung soll im Plangebiet in Form einer Ringerschließung fortgesetzt werden. Das Plangebiet wird somit an die Straßen im 1. Abschnitt des Baugebiets „Am Rosenhang“ angeschlossen und hierüber erschlossen.

Die Versorgung des Gebiets erfolgt durch Anschluss an die Versorgungsleitungen für Strom und Wasser des bestehenden Baugebietes „Am Rosenhang“.

#### **6. Immissionsschutz und Umweltbelange**

Durch die Darstellung als Wohnbaufläche und die mögliche Ansiedlung schutzbedürftigerer Wohnnutzungen ergibt sich eine andere Schallsituation für das Gebiet.

Im Rahmen des parallel durchgeführten, nachgeordneten Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung vom Büro Lauterbach (Hameln 1.11.2016) durchgeführt, die die vorhandenen Lärmemittenten und den vorhandenen Verkehrslärm im Hinblick auf die Verträglichkeit mit den geplanten Wohnnutzungen untersucht hat. Die Untersuchung hat gezeigt, dass durch den Verkehrslärm der B 6 und der A7 die Beurteilungspegel im gesamten Plangebiet tags zwischen 56 und 59 dB(A) und nachts zwischen 52 und 55 dB(A) liegen. Damit sind in diesem Bereich Überschreitungen der Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete (55/45 dB(A)) von bis zu rd. 4 bzw. 10 dB(A) (Tag/Nacht) zu erwarten. Die A 7 ist hierbei als maßgebliche Schallquelle anzusehen.

*Klarstellung: Da in Mischgebietes auch gesunde Wohnverhältnisse möglich sind, sind Beurteilungspegel in den Außenbereichen von bis zu 60 dB(A) als hinnehmbar anzusehen. Für die Überschreitung der Orientierungswerte für Wohngebiete in der Nacht um bis zu 10 dB(A) kann ein wirksamer Schutz durch passive Maßnahmen erreicht werden. (siehe weitere Ausführungen in der Begründung sowie im schalltechnischen Gutachten)*

Da aktive Lärmschutzmaßnahmen für die Außenwohnbereiche jedoch nicht in einem angemessenen Kosten-Nutzen-Verhältnis wirkungsvoll errichtet werden können, sind für die schutzbedürftigen Wohn- und Schlafräume zusätzlich, insbesondere passive Schallschutzmaßnahmen gemäß den Anforderungen des Lärmpegelbereichs III erforderlich, die entsprechend im Bebauungsplan planungsrechtlich festzusetzen

sind. Die konkrete Planung und Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen erfolgt erst im Bebauungsplanverfahren, wobei insbesondere im Hinblick auf die Außenwohnbereiche auch die Möglichkeiten von Schallschutz weitergehend zu eruieren sind.

Die vom Krankenhaus verursachten anlagenbezogenen Geräusche sind für das Plangebiet als nicht relevant anzusehen.

Im Bereich der Flächennutzungsplanänderung werden Eingriffe in den Naturhaushalt vorbereitet. Nach § 2 Abs.4 BauGB ist zu jedem Bauleitplan eine Umweltprüfung durchzuführen. Das Ergebnis der Prüfung wird gem. § 2a BauGB im Umweltbericht dokumentiert.

Auf der Ebene des parallel durchgeführten, nachgeordneten Bebauungsplanverfahrens wird ein grünordnerischer Fachbeitrag erarbeitet, der u.a. Aussagen zu Maßnahmen der Vermeidung, Verringerung und des Ausgleichs für Eingriffe in den Naturhaushalt beinhaltet. Die getroffenen Maßnahmen werden durch Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert.

## **7. Umweltbericht**

Im vorliegenden Umweltbericht werden die aufgrund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargelegt. Umfang und Detaillierungsgrad der durchgeführten, diesem Umweltbericht zugrundeliegenden, Umweltprüfung entsprechen der Ebene des Flächennutzungsplans.

### **7.1 Anlass und Aufgabenstellung**

Mit der 12. Änderung des Flächennutzungsplans „Am Rosenhang II“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Festsetzung eines Wohngebiets im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens HO 317 „Am Rosenhang II“ geschaffen werden. Dazu wird die bisherige Fläche für die Landwirtschaft als Wohnbaufläche dargestellt.

### **7.2 Rechtliche Grundlagen**

Die nachfolgend aufgeführten Rechtsgrundlagen/Fachgesetze bzw. Fachplanungen und die darin enthaltenen Ziele wurden bei der Bearbeitung dieses Umweltberichts bezüglich der Veranlassung zur Prüfung der Verträglichkeit sowie der Maßstäbe zur Beurteilung der Umweltauswirkungen berücksichtigt:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG)
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Niedersächsische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAG-BNatSchG)
- Geographische Landesaufnahme der Bundesanstalt für Landeskunde und Raumforschung (Meisel 1960)

- Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (2012, letzte Änderungsverordnung 26.09.2017)
- Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Hildesheim (November 2016)
- Flächennutzungsplan der Stadt Hildesheim
- Landschaftsrahmenplan der Stadt Hildesheim (2014)

### **7.3 Beschreibung und Bewertung des Bestandes**

#### **7.3.1 Bestandsaufnahme**

##### **Naturräumliche Einordnung**

Zu Beginn erfolgt eine naturräumliche Einordnung auf Grundlage der geographischen Landesaufnahme der Bundesanstalt für Landeskunde und Raumforschung.

Das Plangebiet liegt in der (naturräumlichen Haupteinheit 520) „Braunschweig-Hildesheimer Lößbörde“ bzw. genauer gesagt (in der Untereinheit 520.3) „Hildesheimer Lößbörde“.

Im gesamten Naturraum kommen natürlicherweise flächendeckend Löß- bzw. Lößlehmdecken vor, aus denen die für den Naturraum charakteristischen Parabraunerden und Schwarzerden hervorgegangen sind. Die fruchtbaren Böden führten zu einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung des Naturraums.

Die Hildesheimer Lößbörde ist ein typischer Raum innerhalb der gesamten niedersächsischen Bördelandschaft. Im Westen wird dieser Naturraum durch das Leinetal, im Süden durch das Innerste Bergland und im Osten und Norden durch die angrenzenden Bördelandschaften begrenzt.

Es handelt sich um ein schwach welliges bis hügeliges Gelände, das von Norden nach Süden etwas ansteigt. Dabei werden Geländehöhen von 75-140 m üNN erreicht. Die Hildesheimer Lößbörde ist ein reines Schwarzerdegebiet, das seit alters her ackerbaulich genutzt wird. Nur in Senken und im westlichen Leinetal kommt ertragreiches Grünland vor.

Gemäß Landschaftsrahmenplan der Stadt Hildesheim wird die heutige potenziell natürliche Vegetation durch Buchenwälder basenreicher, mittlerer Standorte gebildet.

##### **Lage des Planänderungsgebiets und Flächennutzung**

Bei dem im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellten Plangebiet handelt es sich um ein ehemaliges Gärtneriegelände sowie zwei private Gartenflächen. Im Westen wird das Plangebiet durch den ersten Bauabschnitt des Baugebiets „Am Rosenhang“ begrenzt. Im Norden grenzt ein direkt an der Bundesstraße 6 liegender, bebauter Teil des ehemaligen Gärtnergrundstücks an das Plangebiet an. Östlich des Plangebietes befinden sich parkartige Privatgrundstücke mit strukturreichem Gehölz- und Großbaumbestand sowie weiter nach Osten angrenzend weitere Gärtnerflächen. Im Süden wird das Plangebiet durch das Gelände des Ameos-Klinikums begrenzt.

Mit dieser Flächennutzungsplanänderung wird die Umwandlung von gut 1,3 ha Fläche für die Landwirtschaft in Wohnbauflächen vorbereitet.

### **Darstellung der Umweltschutzziele in relevanten Fachplanungen**

Nach dem Landes-Raumordnungsprogramm<sup>3)</sup> (LROP) sowie dem Regionalen Raumordnungsprogramm<sup>4)</sup> (RROP) des Landkreises Hildesheim ist die Stadt Hildesheim aus raumplanerischer Sicht als „Oberzentrum“ eingestuft. Hier sind vorrangig Maßnahmen durchzuführen, die die Leistungsfähigkeit u. a. der Oberzentren, wie Hildesheim, als Wirtschafts- und Dienstleistungszentren erhalten und verbessern. Zudem wurde die Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten für die Stadt Hildesheim als Schwerpunktaufgabe definiert. Daneben sind die Umwelt- und Lebensbedingungen durch Beseitigung nachhaltiger Verdichtungsfolgen im baulichen und Verkehrsbereich sowie durch Förderung städtebaulicher Entwicklung nachhaltig zu verbessern. Die Freiraumentwicklung ist durch Erhaltung oder Schaffung eines angemessenen Freiflächenanteils zu fördern. Generell ist mit Freiflächen sparsam umzugehen. Ein Freiraumverbund ist zu entwickeln.

Zur Verminderung der Flächeninanspruchnahme sind brachgefallene Gewerbe- und Industrieflächen für Siedlung und Infrastruktur vorrangig zu nutzen. Beeinträchtigungen und Veränderungen des Bodenwasserhaushalts sind möglichst zu vermeiden. Im Naturraum Braunschweig-Hildesheimer Lössbörde ist der Boden in vorrangigem Maße zu sichern und zu schützen. Dabei ist der Boden allgemein als Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere und Pflanzen, als Teil des Naturhaushalts sowie als prägendes Element von Natur und Landschaft zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln. Natur und Landschaft sollen so geschützt, gepflegt und entwickelt werden, dass die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, die Nutzbarkeit der Naturgüter, die Pflanzen- und Tierwelt, die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft nachhaltig gesichert sind.

Die mit der Aufstellung der Planung verfolgten Ziele und die damit einhergehenden raumordnerischen Auswirkungen entsprechen den Zielen und Vorgaben des Niedersächsischen Landesraumordnungsprogramms.

Das Leitbild des Landschaftsrahmenplans der Stadt Hildesheim sieht für den Bereich des Plangebiets folgende Ziele vor:

- Erhalt kulturhistorisch bedeutsamer Siedlungselemente
- Erhalt und Förderung von Altbäumen, Alleen, Obstwiesen
- Förderung siedlungsgebundener Tier- und Pflanzenarten
- Förderung von Mauervegetation und Stinsenpflanzen
- Förderung strukturreicher Gärten
- harmonische Einbindung der Siedlungsränder in die Landschaft

Der Landschaftsrahmenplan der Stadt Hildesheim stellt die Flächen des Plangebiets im Zielkonzept darüber hinaus als Flächen für „Umweltverträgliche Nutzung“ dar.

---

<sup>3)</sup> Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2012, letzte Änderungsverordnung 26.09.2017

<sup>4)</sup> Landkreis Hildesheim: Regionales Raumordnungsprogramm November 2016

## Schutzgüter

- **Schutzgut „Mensch und seine Gesundheit und die Bevölkerung“**

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Erholungseignung des Planänderungsgebiets.

Das Planänderungsgebiet ist durch Verkehrslärm der Bundesstraße 6 / Goslarsche Landstraße sowie der Autobahn 7 vorbelastet. Es hat im Hinblick auf die Wohn- und Wohnumfeldfunktion und die Gesundheit für die angrenzend lebenden Menschen eine Bedeutung, für die Allgemeinheit jedoch eher weniger. Die Vorbelastung durch Verkehrslärm ist hierbei zu berücksichtigen (*Klarstellung: siehe hierzu auch Kapitel 6*). Im Hinblick auf die Erholungsfunktion hat das Planänderungsgebiet einen visuellen Wert. Hierbei ist jedoch ebenfalls die Vorbelastung durch Verkehrslärm zu berücksichtigen. Auf der nachgeordneten Ebene sind die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung zu beachten.

Insgesamt ist das Plangebiet insbesondere auch aufgrund der Vorbelastung durch Verkehrslärm „von eher geringer Bedeutung“ für das Schutzgut.

- **Schutzgut Biototypen, Pflanzen und Tiere, Artenschutz und biologische Vielfalt**

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Naturnähe des Biototyps sowie das Vorkommen gefährdeter Arten. Informationsbasis ist der Landschaftsrahmenplan der Stadt Hildesheim, die Erkenntnisse aus dem im Rahmen der Bauleitplanung zum seit 25.02.2015 rechtsverbindlichen Bebauungsplan HO 309 „Am Rosenhang“ erstellten grünordnerischen Fachbeitrags der Planungsgemeinschaft FLU in Delligsen für den östlich angrenzenden Bereich sowie insbesondere die bisherigen Erkenntnisse aus der im Rahmen des parallelverlaufenden Bebauungsplanverfahrens HO 317 „Am Rosenhang II“ durchgeführten Bestandserfassung der Planungsgemeinschaft FLU in Delligsen für den grünordnerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan (Fertigstellung erfolgt Rahmen des Bebauungsplanverfahrens).

Das Plangebiet liegt im Übergangsbereich vom Siedlungsrand zur offenen Landschaft. Es wird genutzt als Gartenbaubetriebsfläche, intensiv beweidete Pferdekoppel sowie als private Grünfläche. Im Plangebiet vorhandene Hecken, gebüschartige Gehölze oder auch Grün- bzw. Freiflächen können Lebensraumfunktion für Singvögel, Kleinsäuger und Wirbellose (z.B. Heuschrecken und Käfer) erfüllen und haben zudem eine Bedeutung im Hinblick auf eine verbindende bzw. vernetzende Funktion (Biotopverbund). Das Plangebiet hat darüber hinaus auf Grund der anteilmäßig im Plangebiet relativ großflächigen Grünlandbereiche potenziell eine Bedeutung für Bodenbrüter bzw. Feldvögel. Dieses entspricht auch der Einschätzung des Landschaftsrahmenplans für die umliegenden Flächen (Grünland und Äcker).

Grundsätzlich ist auf Grund der Biotopstrukturen (Gehölze) im Plangebiet mindestens in Teilen von einer guten Habitatstruktur für die Avifauna auszugehen. Es liegen jedoch Beeinträchtigungen der Habitatfunktion, hier insbesondere durch die (Verkehrs-) Geräuschbelastung durch die nördlich befindliche Bundesstraße, vor. Im westlich angrenzenden Bereich beschränkten sich die Vorkommen z.B. von Mönchsgasmücke, Dorngrasmücke, Amsel und Zilpzalp in zum Teil mehreren Brutpaaren

erwartungsgemäß auf die vorhandenen Gehölzbereiche, ohne dort allerdings überdurchschnittlich hohe Artenzahlen zu erreichen. Ein Vorkommen von Tierarten von besonderer bis allgemeiner Bedeutung (Wertstufe V bis Wertstufe III) konnte im Plangebiet im Rahmen der Geländeerfassungen zwar nicht nachgewiesen werden. Da jedoch nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden kann, dass im Ostteil des Plangebiets ein Bruthabitat des Gartenrotschwanzes vorhanden war, sollte im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens aus Vorsorgegründen, um ein Erfassungs- und dementsprechend ein Kompensationsdefizit zu vermeiden, davon ausgegangen werden, dass ein Bruthabitat des Gartenrotschwanzes im Ostteil des Plangebiets vorhanden war bzw. ist. Für den Gartenrotschwanz sind daher geeignete Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu entwickeln und umzusetzen.

Gemäß Landschaftsrahmenplan besteht südwestlich des Plangebiets am Nordhang des Galgenbergs ein Fledermausvorkommen mit Arten von höchster Priorität. (*Ergänzung: Auf Grund der Ergebnisse der Untersuchung im Rahmen der Bauleitplanung wurde die Bedeutung des westlich an das Plangebiet angrenzenden Bereichs für die Fledermäuse als gering bewertet.*)

Im Rahmen der aktuellen Erhebungen (für GOF zum Bebauungsplan) konnten im Plangebiet, mit Ausnahme der bestehenden Einzelbäume, die eine Sonderstellung einnehmen, keine Pflanzenarten von besonderer bis allgemeiner Bedeutung (Wertstufe V bis Wertstufe III) gefunden werden.

Das Plangebiet hat insgesamt betrachtet aufgrund der Vornutzungen sowie z.T. geringer Pflege eine grundsätzliche bzw. allgemeine Bedeutung für das Schutzgut.

#### • **Schutzgut Boden**

Kriterium zur Beurteilung des Schutzgutes ist der Natürlichkeitsgrad.

Im Bereich des Plangebiets kommen laut Landschaftsrahmenplan Braunerden vor. Die Ackerzahlen liegen mit Werten zwischen 61 und 80 im oberen mittleren Bereich. Die Bedeutung der un bebauten Flächen (unversiegelte Bereiche) hinsichtlich der Besonderheit der Standorteigenschaften wird als sehr gering angegeben. Die Naturnähe des Bodens in diesen Bereichen wird mit „mittel“ bewertet, die natürliche Fruchtbarkeit im regionalen Vergleich mit „sehr gering“.

In der Gesamtbewertung ist die Schutzwürdigkeit des Bodens im Plangebiet sowie den angrenzenden Flächen gemäß Landschaftsrahmenplan mit „gering“ bewertet.

#### • **Schutzgut Wasser**

Kriterium zur Beurteilung des Schutzgutes ist der Natürlichkeitsgrad. Die Bestandserfassung und die Bewertung des Schutzgutes „Wasser“ erfolgt auf Grundlage der Darstellungen des Landschaftsrahmenplans. Zwischen Oberflächengewässern und Grundwasser wird unterschieden.

Fließgewässer und natürliche Stillgewässer sind im Plangebiet oder seiner Umgebung (Wirkbereich) nicht vorhanden. Das Niederschlagswasser von versiegelten Flächen wird ortsüblich über die Kanalisation in die Vorfluter abgeleitet.

Die Grundwasserneubildungsrate im Plangebiet liegt bei unversiegelten natürlichen oder naturnahen Bodenverhältnissen zwischen 51 – 100 mm/a bei einem geringen Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung. Der Boden weist im Plangebiet darüber hinaus laut Landschaftsrahmenplan eine sehr hohe Verdichtungsempfindlichkeit auf. Im Bereich der Grünflächen bzw. der unbebauten Flächen ist eine Versickerung (Infiltration) des anfallenden Niederschlagswassers in den Grundwasserkörper (Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts) demnach theoretisch möglich. Eine eigens durchgeführte Versickerungsuntersuchung (Böker und Partner 2017) hat zum Ergebnis, dass die Versickerungsfähigkeit des Bodens auf Grund der natürlichen Bodenverhältnisse als ungenügend einzustufen ist. Die Auswertung von Probebohrungen hat ergeben, dass bis zu einer Tiefe von über 5,0 m mit Kf-Werten von  $2 \times 10^{-8}$  zu rechnen ist, was eine Versickerung von Oberflächenwasser praktisch unmöglich macht. In den versiegelten Bereichen ist die Versickerung von Oberflächenwasser vollkommen unterbunden.

Das Plangebiet hat für das Schutzgut Wasser insgesamt eine geringe Bedeutung.

- **Schutzgut Klima/Luft**

Kriterium zur Beurteilung des Schutzgutes ist der Natürlichkeitsgrad. Vorbelastungen bestehen insbesondere durch den Fahrzeugverkehr.

Im Plangebiet herrscht ein „Stadtrandklima“ vor. Gemäß Landschaftsrahmenplan liegt im Bereich des Plangebiets eine geringe Belastung des Schutzguts „Klima/Luft“ vor.

Durch die Änderung der Darstellung von Fläche für die Landwirtschaft in Wohnbaufläche sind kleinklimatischen Veränderungen erwartbar (Frischluftproduktion und Schadstofffilterung).

- **Schutzgut Vielfalt, Eigenart und Schönheit (Landschaftsbild)**

Kriterium zur Beurteilung des Schutzgutes ist die naturraumtypische Vielfalt und Eigenart. Informationsbasis ist der Landschaftsrahmenplan der Stadt Hildesheim.

Gemäß den Darstellungen des Landschaftsrahmenplans ist das Landschaftsbild im Bereich des Plangebiets von mittlerer Bedeutung. Durch den Straßenverkehr herrschen im Plangebiet Vorbelastungen in Form von Schallimmissionen. Zudem bestehen visuelle Beeinträchtigungen durch die optische Wirkung des Gärtnerengeländes.

Abgesehen von einzelnen Baumbeständen und Bereichen mit vorhandenen Hecken, die eine hohe Bedeutung haben, hat das Plangebiet insgesamt eine geringe bis mittlere Bedeutung für das Schutzgut.

- **Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Innerhalb des Plangebietes oder seiner näheren Umgebung sind keine seltenen historischen Kulturlandschaften vorhanden. Es liegen auch keine bedeutsamen Bauwerke oder Baudenkmäler vor.

Nordwestlich und östlich des Plangebietes wurden jungsteinzeitliche und frühgeschichtliche Funde gemacht. Zusammen mit den überlieferten linienbandkeramischen und kaiserzeitlichen Fundstellen im Stadtgebiet verweisen sie auf intensive Besiedelung dieses Raumes. Archäologische Fundstellen sind im Plangebiet selbst bislang zwar nicht bekannt, es ist jedoch grundsätzlich hier durchaus damit zu rechnen, dass es zu archäologischen Funden und Befunden im Zuge der Baumaßnahme kommen kann. Erdarbeiten bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung.

### **7.3.2 Wechselwirkungen**

Zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen sehr vielschichtige und komplexe Wechselwirkungen. Die folgende knappe Beschreibung ist auf die wesentlichen Wechselwirkungen im Plangebiet beschränkt.

Der Boden bildet die Grundlage für die Ausbildung und Ausprägung nahezu aller anderen Schutzgüter, wobei die übrigen Schutzgüter natürlich auch wesentliche Auswirkungen auf den Boden haben.

Der Boden bildet die Grundlage für jegliches Pflanzenwachstum, das je nach Bodentyp und Bodenart in einer spezifischen Vegetationsform erfolgt. Abhängig von der Vegetationsform entsteht Lebensraum für unterschiedliche Pflanzen und Tierarten. Im Zusammenspiel von Vegetationsform und Grundwasserstand bildet sich ein charakteristischer Bodentyp mit einer typischen Horizontabfolge heraus. Wasser hat somit einen direkten wie indirekten Einfluss auf die vorkommende Fauna und Flora. Die Flora wiederum hat, durch unterschiedlichen Wasserbedarf und Verdunstungsraten, einen Einfluss auf das Grundwasser. Die Art der Bodenbedeckung beeinflusst jedoch über den Einfluss auf die Rate des direkt oberflächlich abfließenden Regenwassers auch die Oberflächengewässer stark. Die Bodenbedeckung hat zudem auch Einfluss auf das Geländeklima. So ist das Geländeklima über Wäldern eher kühl und feucht und insgesamt ausgeglichener als über versiegelten Flächen, wo es insgesamt trockener und tagsüber wärmer, nachts aber wesentlich kälter sein kann.

Ein natürliches Bodengefüge ist in großen Teilen des Plangebiets durch die Vornutzungen nicht mehr vorhanden.

Die Handlungen des Menschen haben Einfluss auf alle Schutzgüter. Im Bereich des Plangebietes sind diese Einflüsse relativ stark und nachhaltig ausgeprägt: Versiegelungen haben Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser und deren Leistungsfähigkeit für den Naturhaushalt. Durch Bodenversiegelung kommt es zudem zu kleinklimatischen Auswirkungen im Plangebiet, da die versiegelten Flächen sich besonders bei Sonneneinstrahlung sehr stark erwärmen. Dies hat Auswirkungen auf die Lebensqualität sowie auch die Tier- und Pflanzenwelt.

Letztlich ergeben sich durch das Wirkungsgefüge der Schutzgüter Boden-Wasser-Klima-Luft-Arten-Biotope unter dem Einfluss des Menschen auch Auswirkungen auf die biologische Vielfalt und durch die Beeinträchtigung der Natürlichkeit der Lebensräume zudem auf das Landschaftsbild.

#### 7.4 Voraussichtliche Entwicklung ohne das Vorhaben

Ohne die Planänderung würde möglicherweise der Status quo bestehen bleiben: Das Gärtneriegelände würde ohne Nutzung weiter brachliegen, d.h. die baulichen Anlagen würden zunehmend verfallen und die Freiflächen würden sich zunehmend sukzessiv entwickeln und verwildern.

Allerdings ist es wahrscheinlicher, dass es auf Grund des demografischen Wandels, im Bereich der Stadt Hildesheim, so wie die Entwicklung in den letzten Jahren verlaufen ist und wie es sich in anderen großen Städten bereits zeigt, zu Wohnraum-mangel kommt. Einer solchen Entwicklung kann mit der geplanten Schaffung von Wohnraum ein Stück weit entgegengewirkt werden.

#### 7.5 Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

- **Auswirkungen auf das Schutzgut „Mensch und seine Gesundheit und die Bevölkerung“**

Auswirkungen auf die Gesundheit können durch Lärmemissionen und Luftschadstoffe verursacht werden. Unzulässige Lärmimmissionen sind nicht zu erwarten, sofern die Ausführungen in Kapitel 6 zum Themenkomplex Schallschutz im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens berücksichtigt werden.

*Klarstellung: Hierbei sind die innerhalb der Orientierungswerte für Mischgebiete liegenden Lärmwerte in den Außenwohnbereichen als hinnehmbar anzunehmen.*

Während der Bauphase können Lärm- und Luftbelastungen eintreten, die durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden und zu vermindern sind.

Als Erholungsraum für die Allgemeinheit ist das Plangebiet momentan nicht zugänglich.

Bei Umsetzung der Planung wird Wohnraum geschaffen.

Insgesamt sind durch die Umwandlung der Flächen für die Landwirtschaft in Wohnbauflächen keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Gesundheit des Menschen und seine Erholung zu erwarten. (*Klarstellung: siehe auch Kapitel 6 sowie schalltechnisches Gutachten*)

- **Auswirkungen auf das Schutzgut Biotypen, Pflanzen und Tiere, Artenschutz und biologische Vielfalt**

Mit der geplanten Umwandlung der Nutzung und der damit verbundenen Neubebauung können Grünflächen überbaut sowie Einzelbäume entfernt und Lebensräume zerstört werden. Der entstehende Eingriff ist auszugleichen und für geschützte Bäume sind dabei die Bestimmungen der Baumschutzsatzung zu beachten. Für die Beseitigung von Gehölzen/ Einzelbäumen sind auf der Ebene des Bebauungsplans ggf. entsprechende Ersatz-Festsetzungen zu treffen.

Verbotstatbestände im Sinne des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG treten bezüglich Pflanzen durch die Planänderung nicht auf.

Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG kommen, abgesehen von den geschützten Einzelbäumen, im gesamten Plangebiet nicht vor.

Im Rahmen der Bebauungsplanung sind die Zugriffsverbote gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) für die europäisch geschützten Arten zu beachten. Die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten des Gartenrotschwanzes sowie weiterer im Plangebiet festgestellter Tierarten bleibt im räumlichen Zusammenhang voraussichtlich weiterhin erfüllt. Die Abklärung erfolgt auf Ebene des Bebauungsplans. Wenn etwaige Beseitigungen von Biotopen außerhalb der Brutzeit erfolgen, sind keine weiteren Verbotstatbestände zu erwarten.

Erhebliche Beeinträchtigungen können auftreten, wenn Schnittmaßnahmen an Gehölzen oder die vollständige Beseitigung von Biotopen innerhalb des Zeitraums vom 1. März bis 30. September vorgenommen werden.

Die Bestandserhebung (inkl. Biotoptypenkartierung, artenschutzrechtlicher Prüfung etc.) erfolgt im Detail auf der Ebene des Bebauungsplans. Es ist zum aktuellen Zeitpunkt davon auszugehen, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht eintreten bzw. durch beispielsweise eine Bauzeitenregelung etc. vermieden oder ausgeglichen werden können. Dafür werden auf der Ebene des Bebauungsplans ggf. entsprechende Festsetzungen getroffen.

Erheblichen Beeinträchtigungen der Biotoptypenbereiche bezüglich des Schutzguts „Pflanzen“ sind durch die Beseitigung von Gehölzen zu erwarten. Auch die Bodenversiegelung muss im Blick auf die biologische Vielfalt durch den Verlust des Bodenlebens als erheblich betrachtet werden.

Für erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes ist im Bebauungsplanverfahren Ausgleich bzw. Ersatz festzusetzen.

- **Auswirkungen auf Schutzgut Boden**

Als erhebliche Beeinträchtigung ist die Bodenneuversiegelung zu werten. Ein entsprechender Ausgleich ist im Bebauungsplan festzusetzen.

- **Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser**

Eine Erheblichkeit der Beeinträchtigung in Bezug auf das Schutzgut „Oberflächengewässer“ liegt nicht vor.

Durch die Nutzungsänderung ist eine stärkere Versiegelung zu erwarten. Dies ist als erhebliche Beeinträchtigung zu werten und im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung im Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen. Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan auszugleichen. Durch Bündelungswirkung mit dem Schutzgut Boden entsteht jedoch voraussichtlich kein weiterer Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Wasser.

Ein Eintrag möglicherweise wassergefährdender Substanzen im Rahmen der Erschließung wird durch Anwendung der gesetzlichen Vorschriften und Normen vermieden.

- **Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft**

Durch die Umwandlung der Fläche für die Landwirtschaft in Wohnbauflächen sind kleinklimatische Auswirkungen zu erwarten:

Mit Beseitigung der Gehölzstrukturen gehen eine Herabsetzung der Verdunstungsleistung sowie eine Erhöhung der Schadstoff- und Staubkonzentration einher. Weiterhin gehen die Windschutz- und auch die Schallschutzwirkung der Gehölzbereiche verloren. Ebenfalls als erhebliche Beeinträchtigung für das Schutzgut Klima/Luft muss die Bodenversiegelung gewertet werden. Die Versiegelung führt zu verminderter Verdunstung bzw. Feuchtigkeitsspeicherung im Boden und damit wiederum zu trocken-wärmeren Temperaturverhältnissen am Tag bzw. durch die dann erhöhte Ausstrahlung in der Nacht zu letztendlich kühleren Nachttemperaturen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist ein Eingriff zu ersetzen. Entsprechende Vermeidungs-, Verminderungs-, oder Ausgleichsmaßnahmen sind im Bebauungsplan zu treffen.

Insgesamt ist jedoch durch Bündelungswirkungen mit den weiteren Schutzgütern voraussichtlich lediglich ein geringer zusätzlicher Ausgleichsbedarf bezüglich des Schutzguts „Klima/Luft“ zu erwarten, der dann durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan auszugleichen ist.

- **Auswirkungen auf das Schutzgut Vielfalt, Eigenart und Schönheit (Landschaftsbild)**

Eine erhebliche und damit den Eingriffstatbestand erfüllende Beeinträchtigung des Schutzgutes „Landschaft (Landschaftsbild)“ ist durch die Beseitigung von Gehölzen bzw. Gehölzstrukturen zu erwarten und im Rahmen des Bebauungsplans auszugleichen. Bündelungswirkungen mit dem Schutzgut „Pflanzen“ sowie entsprechende Pflanzfestsetzungen im Bebauungsplan können jedoch zur Folge haben, dass kein gesonderter Ausgleichsbedarf für das Schutzgut „Landschaftsbild“ entsteht. Dies ist konkret auf Ebene des Bebauungsplanes zu ermitteln und zu berücksichtigen.

- **Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Besondere Kultur- und Sachgüter sind nicht betroffen.

Seltene historische Kulturlandschaften im Planungsraum sind nicht vorhanden. Genauso liegen keine bedeutsamen Bauwerke oder Baudenkmäler im Plangebiet und dessen Wirkungsraum vor.

Archäologische Funde sind aus dem Plangebiet nicht bekannt. Im Zuge der Baumaßnahmen ist jedoch damit zu rechnen, dass es zu archäologischen Funden und Befunden kommen kann. Erdarbeiten bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung. Dies ist im Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen.

Durch die Änderung des Flächennutzungsplans sind keine negativen Auswirkungen auf Kulturgüter zu erwarten. Auf der Ebene des Bebauungsplans sind ggf. Maßnahmen zur Berücksichtigung denkmalrechtlicher Belange vorzusehen.

## **7.6 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Im Rahmen der sach- und fachgerechten Bearbeitung der Eingriffsregelung sind vermeidbare erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden. Unvermeidbare, aber ausgleichbare Eingriffe sind auszugleichen. Nicht ausgleichbare, unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft, die die Funktions- und Leistungsfähigkeit von Natur und Landschaft erheblich beeinträchtigen, sind zu ersetzen. Im Weiteren werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens detailliert umzusetzende Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der Umweltauswirkungen entwickelt (Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung). Außerdem sind Ersatzpflanzungen für den Verlust geschützter Bäume erforderlich. Ebenso sind in diesem Zuge Festsetzungen zur schalltechnischen Situation zu treffen.

Die Ziele der relevanten Fachgesetze und Fachplanungen werden durch die 12. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Hildesheim nach derzeitigem Planungs- und Kenntnisstand beachtet und berücksichtigt.

## **7.7 Alternativstandort**

Die Frage nach einem Alternativstandort ergibt sich bei dieser Flächennutzungsplanänderung nicht wirklich, da die Erweiterung des Baugebietes „Am Rosenhang“ bereits im Rahmen der Konzeptionierung des ersten Bauabschnitts vorgesehen war und eine entsprechende Verkehrsanbindungsmöglichkeit mitgeplant wurde.

## **7.8 Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen gemäß § 4c BauGB**

Geeignete Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen werden ggf. im Rahmen des Bebauungsplans festgelegt.

## **7.9 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Inhalt der 12. Änderung des Flächennutzungsplans ist die Änderung der Darstellung von „Flächen für die Landwirtschaft“ in „Wohnbauflächen“. Der vorliegende Umweltbericht stellt einen gesonderten Teil der Begründung zur 12. Änderung des Flächennutzungsplans dar. Er ermittelt, beschreibt und bewertet die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen auf die einschlägigen Schutzgüter, die durch die Planung auftreten.

Darauf aufbauend werden Maßnahmen entwickelt, beschrieben und dargestellt, die dazu dienen, eventuelle, erhebliche, nachteilige Umweltauswirkungen zu vermeiden, zu verringern oder auszugleichen. Diese Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der Umweltauswirkungen, einschließlich der schalltechnischen Situation, werden im Weiteren auf der Ebene des Bebauungsplans detailliert in Art und notwendigem Umfang erarbeitet (Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung).

Konkret werden durch die Darstellung als Wohnbauflächen zum Teil erhebliche Eingriffe, mit möglichst zu vermeidenden, auszugleichenden bzw. zu ersetzenden Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter „Tiere“, „Pflanzen“, „Boden“ (Versiegelung), „Wasser“ sowie „Klima/Luft“, „Landschaftsbild“ und „biologische Vielfalt“ vorbereitet.

Auch ist eine Kompensation für die Überplanung eines Bruthabitats für den Gartenrotschwanz erforderlich.

Im Ergebnis werden die Umweltauswirkungen, die durch die Planung auftreten, durch die Maßnahmen im Sinne der geltenden Rechtsgrundlagen voraussichtlich komplett ausgleichbar sein.

## 8. Verfahren

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	08.06.2016
Unterrichtung und Erörterung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	20.06.2016 - 18.07.2016
Frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)	21.06.2016 - 20.07.2016
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	28.05.2019 - 27.06.2019
Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)	20.05.2019 - 21.06.2019
Feststellungsbeschluss	23.09.2019
Erneuter Festsetzungsbeschluss	

Der Entwurf dieser Begründung wurde ausgearbeitet vom Fachbereich Stadtplanung und Stadtentwicklung der Stadt Hildesheim.

Hildesheim, den 30.08.2021

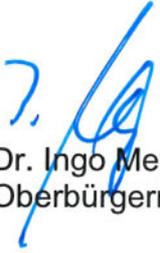
Im Auftrage



(Brouer)

Der Rat der Stadt Hildesheim hat diese Begründung zur 12. Änderung des Flächennutzungsplans in seiner Sitzung am 04.10.2021 beschlossen.

Hildesheim, den 14.10.21



Dr. Ingo Meyer  
Oberbürgermeister



57  
43

11110

