

Stadt Hildesheim

Begründung zur 21. Änderung des Flächennutzungsplans "Gut Steuerwald"

1. Allgemeines

1.1 Lage des Planänderungsgebiets

Das Planänderungsgebiet befindet sich im Nordwesten der Stadt Hildesheim, zwischen den Stadtteilen Himmelsthür und Nordstadt. Das Gelände der ehemaligen Burg Steuerwald (jetzt Gut Steuerwald) wird im Norden durch die Mastbergstraße, im Osten durch die Bahngleise, im Süden durch die Hunderennbahn und im Westen durch die Innerste begrenzt.

Das Planänderungsgebiet beschränkt sich auf den westlichen Teil des Gutsgebietes und umfasst knapp 2,9 ha. Die genaue Abgrenzung ist dem Geltungsbereich zu entnehmen.

1.2 Nutzung und Eigentumsverhältnisse

Aktuell wird das gesamte Gebiet durch den Reit- und Fahrverein Hildesheim e.V. genutzt. Die teils denkmalgeschützten Gebäude werden dementsprechend als Pferdeboxen, Ställe u.a. genutzt. Des Weiteren befinden sich im südlichen Teil des Geländes Reitplätze. Im Westen fließt der Mühlengraben durch das Planänderungsgebiet.

Eigentümerin der Flächen ist die Kongregation der Barmherzigen Schwestern vom heiligen Vinzenz von Paul Hildesheim.

2. Ziele und Zwecke der Änderung

Im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist die Fläche entsprechend der bisherigen Nutzung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Sport und Freizeit“ dargestellt. Für den westlichen Teil des Geländes wird diese Zweckbestimmung für die neue Nutzung nicht mehr zutreffend sein, daher wird hier eine Änderung erforderlich. Der östliche Teil des Guts Steuerwald soll weiterhin durch den Reit- und Fahrverein genutzt werden, daher kann für diesen Bereich die Darstellung mit der Zweckbestimmung „Sport und Freizeit“ beibehalten werden. Für den westlichen Teil soll aufgrund der geplanten sozialen und kirchlichen Nutzungen die Zweckbestimmung „Soziale Einrichtung“ lauten. Somit wird der Flächennutzungsplan entsprechend der Neustrukturierung des Areals geändert.

Die im Jahre 1313 erbaute Burg Steuerwald erlangte im Laufe der Jahrhunderte eine große Bedeutung als Bischofssitz. Für die Stadt Hildesheim hat das Gut mit den teilweise denkmalgeschützten Gebäuden demnach eine hohe kulturelle Bedeutung. Der Erhalt und die Nachnutzung stärken die kulturelle Kompetenz, wie es auch im Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK, S.20) für das Oberzentrum Hildesheim vorgesehen ist. In diesem Zusammenhang

hat das Gut Steuerwald ebenfalls eine gewisse städtebauliche Wirksamkeit, indem das Stadtbild auch durch den 26 m hohen Bergfried geprägt wird.

Unter dem Leitbild der Freiraumentwicklung wird im ISEK die Weiterentwicklung als attraktiver Naherholungsstandort fokussiert (ISEK S. 30). Mit dem Ausbau des Guts Steuerwald als neuer öffentlicher Naherholungsort für alle Altersklassen wird diesem Leitbild Rechnung getragen.

Im Sinne des integrierten Stadtentwicklungskonzepts ist es außerdem geboten, zur Erhaltung einer ausgewogenen Altersstruktur der Bevölkerung sowie zur Stabilisierung des Arbeitsplatzangebotes im Stadtbereich, Orte und Möglichkeiten zu schaffen, wo Menschen aller Altersklassen mit und ohne Beeinträchtigungen gemeinsam leben und arbeiten können. In den geplanten sozialen Einrichtungen mit projektbezogenen Wohn- und Arbeitsmöglichkeiten, soll dieser Synergieeffekt greifen, indem flächenschonend eine Nachverdichtung vorgenommen wird. In den denkmalgeschützten Gebäuden soll Nutzfläche reaktiviert werden und durch Neubauten erweitert werden.

Ziel und Zweck der Planung:

- Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Soziale Einrichtung“ zur Nachnutzung eines Teilbereichs des Guts Steuerwald mit baulichen Ergänzungen für sozialdiakonische Nutzungen inklusive nutzungsbezogener Wohnbebauung sowie untergeordneter Gastronomie und Einzelhandelsnutzung.

Die 21. Flächennutzungsplanänderung „Gut Steuerwald“ wird zeitlich leicht vorlaufend, jedoch prinzipiell parallel zum Bebauungsplanverfahren HN 54 „Gut Steuerwald“ durchgeführt.

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.

Das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen sowie auch das regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Hildesheim verankern in ihren Zielen und Grundsätzen zur Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstruktur u.a. die Erhaltung von Siedlungsstrukturen, die das Orts- und Landschaftsbild prägen sowie die Sicherung siedlungsnaher Freiräume. Das Gut Steuerwald und insbesondere der erhaltene Bergfried stellt mit seiner markanten Silhouette einen prägenden Landschaftsbestandteil dar, der identitätsstiftend ist und daher erhalten bleiben soll. Mit der Verordnung zur Änderung der Verordnung über das LROP Niedersachsen vom 07.09.2022 wurde der Fokus ebenfalls auf die Erhaltung von Kulturlandschaften und kulturellem Sachgut gelegt. Die kulturelle Bedeutung des Guts Steuerwald (ehem. Burg Steuerwald) hinsichtlich der Entwicklung Hildesheims zum ehem. Bischofssitz ist aus dem geschichtlichen Verlauf entstanden. Mit der aktuell geplanten Entwicklung wird angestrebt, diesen kulturell bedeutsamen Ort zu erhalten und angemessen nachnutzen zu können.

Gemäß den Zielen und Grundsätzen des LROP, sollen Raumansprüche bedarfsorientiert und funktionsgerecht erfüllt werden. Dafür sollen die Möglichkeit der Reduzierung einer Neuinanspruchnahme und Neuversiegelung von Freiflächen genutzt werden. Auf dem Areal ist vorgesehen, Nutzflächen innerhalb der bestehenden Gebäude zu reaktivieren und im beschränkten Maße durch Neubauten zu ergänzen. Es besteht ein Bedarf an barrierefreien Wohn- und Arbeitsstätten, zu dessen Erfüllung diese Entwicklung beitragen soll.

¹⁾ Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen; Neubekanntmachung vom 6. Oktober 2017 in der Fassung vom 26. September 2017 (Nds. GVBl. Nr. 20/2017, S. 378); Verordnung zur Änderung der Verordnung über das LROP Niedersachsen vom 07.09.2022

²⁾ Landkreis Hildesheim: Regionales Raumordnungsprogramm 02.11.2016 (inkl. 1. Änderung vom 07.10.2019)

Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Hildesheim sowie dessen 1. Änderung legen die räumliche und strukturelle Entwicklung des Planungsraums in seinen Grundzügen fest. Für den Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung ist ein „Vorranggebiet Hochwasserschutz“ festgelegt. Mit dieser vorrangigen Anforderung müssen alle raumbedeutsamen Planungen und Vorhaben vereinbar sein. Mit der nachrichtlichen Übernahme des festgesetzten Überschwemmungsgebietes und der Festsetzung von bebaubaren Flächen außerhalb des ÜSG im zugehörigen Bebauungsplan HN 54 „Gut Steuerwald“ wird diesem Ziel der Raumordnung entsprochen. Im Umweltbericht wird außerdem dargelegt, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser zu erwarten sind. Des Weiteren sind für alle baulichen Anlagen vorab wasserrechtliche Genehmigungen zu beantragen.

Des Weiteren wird im RROP ein „Vorranggebiet Biotopverbund – linienhaft“ und ein „Vorbehaltsgebiet Erholung“ ausgewiesen. Diesen Anforderungen wurden entsprochen, indem Grünstrukturen erhalten oder neu geschaffen werden (vgl. textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans). Auch die Erholungsfunktion dieses Gebietes wurde beachtet und soll durch die Entwicklung zu einem Ausflugsort erhalten bleiben und gestärkt werden.

Diese Flächennutzungsplanänderung und das leicht zeitlich versetzt verlaufende Bebauungsplanverfahren HN 54 „Gut Steuerwald“ sollen zusammenfassend die Voraussetzungen für eine Gebietsentwicklung schaffen, die eine nachhaltige Nachnutzung des Gut Steuerwalds mit baulichen Ergänzungen im Sinne einer moderaten und flächenschonenden Nachverdichtung ermöglicht. In diesem Gesamtzusammenhang soll das Planungsrecht zur Ansiedlung sozialer Einrichtungen inklusive nutzungsbezogener Wohnbebauung, untergeordneter Gastronomie und Einzelhandelsnutzung geschaffen werden.

Im Landschaftsrahmenplan der Stadt Hildesheim ist für das Gut Steuerwald u.a. folgendes Leitbild bzw. folgende Zielsetzung vorgesehen (Tabelle 4.4.1 Ziele und Leitbilder): Sicherung und Entwicklung des Gebäudekomplexes sowie des alten Baumbestands. Dem wird in der Planung entsprochen, insbesondere die Naturdenkmäler im südwestlichen Bereich der Planänderung sollen erhalten bleiben. Bei der Ausarbeitung des Umweltberichts und des Grünordnerischen Fachbeitrags auf Bebauungsplanebene wird ebenfalls auf die weiteren festgelegten Ziele und Leitbilder für das Gelände detaillierter eingegangen. Der notwendige Ausgleich für die geplante Bodeninanspruchnahme ist auf der Ebene des Bebauungsplanverfahrens zu erarbeiten und sicherzustellen.

Zusammenfassend folgt die 21. Änderung des Flächennutzungsplans den Zielen der Raumordnung sowie den regionalplanerischen Zielsetzungen.

4. Inhalt der Änderung

Die Darstellung als Sonderbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO bleibt unverändert, jedoch erhält der westliche Teil des Gutsgeländes (Geltungsbereich dieser Änderung) die Zweckbestimmung „Soziale Einrichtung“ anstatt der bisherigen Zweckbestimmung „Sport und Freizeit“. Diese bleibt für den östlichen Teil des Geländes (außerhalb des Geltungsbereichs dieser Änderung) erhalten.

5. Verkehr und Infrastruktur

Das Planänderungsgebiet ist über die Mastbergstraße an das Straßenverkehrsnetz der Stadt Hildesheim angeschlossen.

Die Ver- und Entsorgung des Planänderungsbereichs bezüglich Strom, Wasser und Abwasser etc. erfolgt über die umgebend bestehenden Leitungssysteme.

Details zu inneren Erschließung des Geländes sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu entwickeln.

6. Umweltbelange

Immissionsschutz

Durch die Darstellung als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Soziale Einrichtung“ wird auf der Flächennutzungsplanebene im Vergleich zur bisherigen Flächennutzungsplandarstellung als Sonderbaufläche „Sport und Freizeit“ keine grundsätzlich andere Schallsituation für das Planänderungsgebiet sowie dessen Umgebung erwartet. Aktuell wird das Areal durch den Reit- und Fahrverein Hildesheim genutzt. Bereits jetzt gibt es stetigen Nutzer- und Besucherverkehr. Auf Ebene des Bebauungsplans ist ein schalltechnisches Gutachten zu erstellen, welches die Vorbelastung sowie die durch die geplanten Nutzungen entstehenden Emissionen und Immissionen ermittelt und bewertet. Sollte wider Erwarten ein schalltechnischer Konflikt entstehen, ist dieser auf der Bebauungsplanebene zu lösen.

Natur- und Artenschutz

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

Für das Planänderungsgebiet sind aufgrund der neuen Bebauung die jeweils potenziell möglichen Eingriffe bodenschutz-, natur- und artenschutzrechtlich zu untersuchen. Das bedeutet u.a., dass bei zu erwartenden Eingriffen in geschützte Arten- und Lebensgemeinschaften eine geeignete Aussage zur Vermeidung bzw. zum Ausgleich nach geltender Gesetzeslage zu treffen ist. Diese basiert auf der aktuellen EuGH-Rechtsprechung. Somit ist für Eingriffe in Lebensstätten von besonders geschützten Arten wie beispielsweise Brutvögeln, ein artenschutzrechtlicher Ausgleich erforderlich. Auf der Ebene des parallel durchgeführten, nachgeordneten Bebauungsplanverfahrens wird daher ein grünordnerischer Fachbeitrag erarbeitet, der u.a. Aussagen zu Maßnahmen der Vermeidung, Verringerung und des Ausgleichs bzw. des Ersatzes für Eingriffe in den Naturhaushalt beinhaltet. Die getroffenen Maßnahmen sind durch Festsetzungen im Bebauungsplan zu sichern.

Denkmalschutz (Bau- und Kunstdenkmalspflege):

Die vorhandenen Baudenkmale (Amtsscheune, Bergfried, Palas, Kapelle, Herrenhaus) entfalten einen Umgebungsschutz, d.h. das Erscheinungsbild der vorhandenen Baudenkmale darf nicht durch die Errichtung von baulichen Anlagen in der Umgebung beeinträchtigt werden. Daher sind bauliche oder gestalterische Maßnahmen nach §§ 8 und 10, Abs. 1, 4 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung denkmalrechtlich genehmigungspflichtig.

Archäologie

Im Planänderungsgebiet sind archäologische Fundstellen bekannt: Mit dem Auftreten archäologischer Funde und Befunde im Plangebiet ist daher dringend zu rechnen. Aus diesem Grund bedürfen sämtliche Erdarbeiten im Plangebiet einer denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 13 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz. Die Genehmigung ist im Vorfeld bei der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Hildesheim zu beantragen und wird nur unter Auflagen und Bedingungen erteilt werden, um sicherzustellen, dass die archäologischen Funde und Befunde vor ihrer Zerstörung durch die Baumaßnahmen sach- und fachgerecht dokumentiert und geborgen werden. Hierbei entstehende Kosten sind durch den Verursacher zu tragen. Dies ist auf der Ebene des Bebauungsplanes zu berücksichtigen und wird als Hinweis aufgenommen.

Hochwasserschutz

Das Planänderungsgebiet befindet sich größtenteils im Überschwemmungsgebiet der Innerste. Grundsätzlich ist die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen in festgesetzten

Überschwemmungsgebieten untersagt. Des Weiteren ist auch das Erhöhen und Vertiefen der Erdoberfläche untersagt. Dies ergibt sich aus den gesetzlichen Regelungen des § 78 und § 78a des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in der z. Zt. geltenden Fassung. Dementsprechend sind für alle baulichen Anlagen gesonderte wasserrechtliche Genehmigungen vorab beantragen.

Altlasten

Das Planänderungsgebiet liegt im Geltungsbereich der Verordnung des „Bodenplanungsgebietes Innersteaue in der Stadt Hildesheim“ (BPG-VO) und ist aufgrund der zu erwartenden harzbergbautypischen Schwermetallbelastungen dem Teilgebiet 1 der BPG-VO zuzuordnen. Bei Nutzungsänderungen und/oder Eingriffen in den Boden sind die Vorgaben der BPG-VO zu beachten.

Über diesen Aspekt hinaus wird im Nordwesten des Geltungsbereichs eine kleine Teilfläche nachrichtlich im Altlasten- und Verdachtsflächenkataster der Stadt Hildesheim geführt. Konkrete Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen aus der früheren gewerblichen Nutzung liegen bislang jedoch nicht vor.

7. Umweltbericht

Im 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. Der Umweltbericht wurde von Herrn Dr. Theunert erstellt und ist als Anhang dieser Begründung beigelegt.

Eine allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichts bzw. von dessen Ergebnissen ist auf Seite 21 des Umweltberichts zu finden. Nachfolgend die wichtigsten Aspekte:

Die im Rahmen des Projektes geplanten neuen Gebäude und Verkehrsflächen führen zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Schutzgüter „Boden“ und „Fläche“. Des Weiteren sind durch die Umnutzung bestehender Gebäude folgende Tierarten betroffen:

- Rauchschnalbe: Durch die Aufgabe der Pferdehaltung in Gebäuden mit Brutvorkommen ist von einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population auszugehen
- Fledermausart „Braunes Langohr“: Die Umnutzung der „Amtsscheune“ und die damit verbundene stärkere Frequentierung durch Menschen führt zu einer wesentlichen Zunahme der Geräuschkulisse im Innern des Gebäudes und zu neuer Beleuchtung in oder in der Nähe des Gebäudes; Verschlechterung der Bedingungen für die lokale Population der Fledermausart Braunes Langohr (Wochenstube).

Zum Ausschluss der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG werden artenspezifische Vermeidungs-, Minderungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) auf der Bebauungsplanebene eingeplant und festgesetzt.

Für den Fall der Beseitigung von Baum- und Strauchbeständen ist Ersatz in entsprechender Art, Zahl und gegebenenfalls Länge zu schaffen. Diese Ersatzmaßnahmen werden auf Ebene des Bebauungsplans in einem Grünordnerischen Fachbeitrag festgelegt.

Zusammenfassend können im Ergebnis alle aufgrund der Planung zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen sowie Beeinträchtigungen von geschützten Arten durch Maßnahmen im Sinne der geltenden Rechtsgrundlagen voraussichtlich vermieden, vermindert oder mindestens vollständig ausgeglichen werden.

8. Verfahren

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	27.09.2023
Unterrichtung und Erörterung (§ 3 Abs.1 BauGB)	23.10.2023 - 22.01.2023
Frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)	26.10.2023 - 25.11.2023
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	04.11.2024 - 04.12.2024
Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)	04.11.2024 - 04.12.2024
Feststellungsbeschluss	17.02.2025
Kenntnisnahmebeschluss über die Auflagen der Genehmigung vom Amt für regionale Landes- entwicklung Leine-Weser vom 17.07.2025 und Beschluss über das ergänzte Planwerk und die ergänzte Begründung inkl. Umweltbericht	09.10.2025

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

Hildesheim, den 27.08.2025

Im Auftrag

gez. S. Brouër

(Brouër)

Der Rat der Stadt Hildesheim hat diese Begründung zur 21. Änderung des Flächennutzungsplans in seiner Sitzung am 17.02.2025 beschlossen. Die Auflagen aus der Genehmigung vom Amt für regionale Landesentwicklung Leine-Weser vom 17.07.2025 hat der Rat der Stadt Hildesheim dann in seiner Sitzung am 09.10.2025 zur Kenntnis genommen und das ergänzte Planwerk sowie die ergänzte Begründung inklusive Umweltberichts zur 21. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Hildesheim, den 21.10.2025

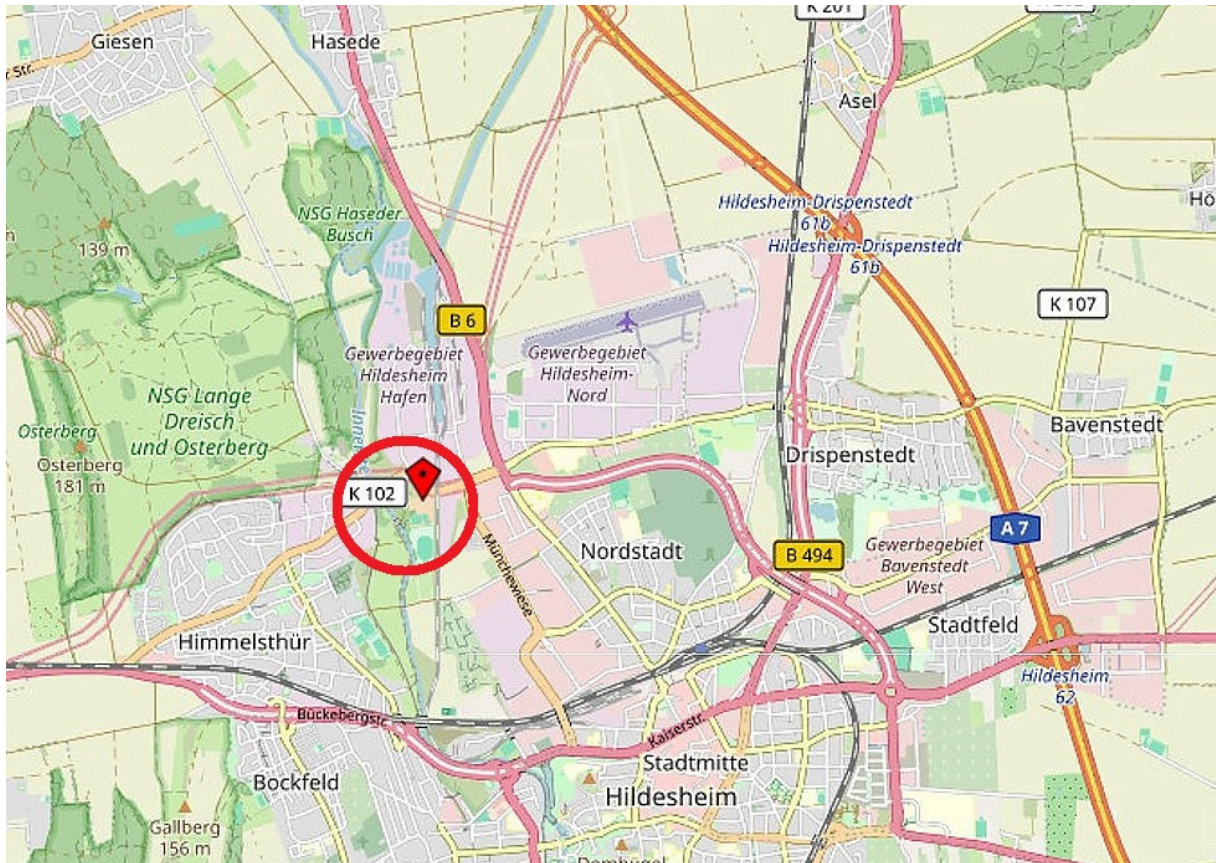
gez. Dr. I. Meyer

Dr. Ingo Meyer
Oberbürgermeister

(L.S.)

21. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Hildesheim: „Gut Steuerwald“

Umweltbericht



Titelabb.: Lage des Gutes Steuerwald. Grundlage: OpenStreetMap (unmaßstäbl. Darstellung).

Auftraggeber:

VinzenzSozialprojekte GmbH

[wirkend für die Kongregation der
Barmherzigen Schwestern
vom hl. Vinzenz von Paul in Hildesheim]

Hückedahl 10

31134 Hildesheim

Tel.: +49 (5121) 40 51 00

Fax.: +49 (5121) 40 51 99

Auftragnehmer:

Dr. Reiner Theunert

(Selbstst. Umweltplaner seit 1990)

Allensteiner Weg 6

31249 Hohenhameln

Tel.: +49 (5128) 95 80 2

Datum:

28.08.2024

Inhaltsverzeichnis

Kapitel	Seite
1 Anlass und Aufgabenstellung	3
2 Rechtliche Grundlagen und planerische Vorgaben	4
2.1 Baugesetzbuch (BauGB)	4
2.2 Wasserrahmenrichtlinie der Europäischen Union	4
2.3 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)	4
2.4 Landesraumordnungsprogramm (LROP) Niedersachsen	5
2.5 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) Landkreis Hildesheim	5
2.6 Flächennutzungsplan (F-Plan)	6
2.7 Landschaftsrahmenplan (LRP)	6
3 Beschreibung und Bewertung des Bestandes	7
3.1 Naturräumliche Einordnung	7
3.2 Lage des Planänderungsgebietes und Flächennutzung	7
3.3 Darstellung der Umweltschutzziele in relevanten Fachplanungen	9
3.4 Schutzgüter	9
3.4.1 Schutzgut „Mensch“	9
3.4.2 Schutzgut „Arten und Lebensgemeinschaften“	10
3.4.3 Schutzgut „Boden“ und Schutzgut „Fläche“	12
3.4.4 Schutzgut „Wasser“	13
3.4.5 Schutzgut „Klima / Luft“	13
3.4.6 Schutzgut „Landschaftsbild (Vielfalt, Eigenart und Schönheit)“	14
3.4.7 Schutzgut „Kultur- und sonstige Sachgüter“	14
3.4.8 Wechselwirkungen	15
4 Entwicklungen des Umweltzustandes ohne das Vorhaben (Prognose)	15
5 Entwicklungen des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung (Prognose)	15
5.1 Auswirkungen auf das Schutzgut „Mensch“	17
5.2 Auswirkungen auf das Schutzgut „Arten und Lebensgemeinschaften“	17
5.3 Auswirkungen auf das Schutzgut „Boden“ und auf das Schutzgut „Fläche“	17
5.4 Auswirkungen auf das Schutzgut „Wasser“	18
5.5 Auswirkungen auf das Schutzgut „Klima / Luft“	18
5.6 Auswirkungen auf das Schutzgut „Landschaftsbild (Vielfalt, Eigenart und Schönheit)“	18
5.7 Auswirkungen auf das Schutzgut „Kultur- und sonstige Sachgüter“	18
5.8 Wechselwirkungen	19
6 Vermeidung, Verminderung, Kompensation nachteiliger Auswirkungen	20
7 Alternativstandorte	20
8 Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen gemäß § 4c BauGB	21
9 Zusammenfassung	21
10 Quellen und Verzeichnis benutzter Abkürzungen	22

1 Anlass und Aufgabenstellung

Die Kongregation der Barmherzigen Schwestern vom hl. Vinzenz von Paul in Hildesheim möchte ein Gesamtprojekt basierend auf den christlichen, vinzentinischen Werten initiieren, das an einem besonderen Ort verschiedene Menschen aller Alters- und Sozialschichten zusammenbringt und sich den großen sozialen und ökologischen Herausforderungen unserer Zeit stellt.

Der frühere Bischofssitz "Gut Steuerwald", einst eine Burganlage, wird als ideale Basis für dieses Vorhaben gesehen. Unter Einbeziehung des Reit- und Fahrverein Hildesheim e. V., bisheriger Pächter, ist beabsichtigt, das Gelände unter Würdigung seiner Geschichte zu einem zentralen Ort für soziale und inklusive wie auch öffentliche Projekte umzugestalten und weiterzuentwickeln.

Beinhaltet sind insbesondere folgende Themen:

- Öffnung des Geländes als "Stadtbauernhof", Marktplatz, Ausflugs-, Erlebnis- und Begegnungsort,
- Wohn- und Arbeitsort für Menschen mit und ohne Beeinträchtigungen,
- Schaffung eines weltlichen Ortes mit christlichen Erlebnissen.

Als erster Entwicklungsschritt ist die Errichtung des „Michaelis-Hospizes“ am Ort des früheren Schafstalls, westlich des „Mühlengrabens“, vorgesehen. Das Vorhaben wird momentan im Zuge einer Genehmigung nach § 35 BauGB umgesetzt. In diesem Zusammenhang soll die historische „Magdalenenkapelle“ von 1507 wiederbelebt werden.

Im Kern soll ein Stadtteilbauernhof entwickelt werden, der im begrenzten Umfang ökologische Land- und Viehwirtschaft bzw. Handel mit ökologischen Produkten betreibt. Es soll ein Ort geschaffen werden, wo Herkunft und Herstellung unserer Basisprodukte bewusst erlebbar gemacht werden. Hier können unterschiedliche Menschen Arbeit und Beschäftigung finden, aus der sie Werte, Kraft und Wissen schöpfen können, um in unserer Gesellschaft zu bestehen. Neben dem stationären Hospiz sollen weitere soziale Projekte wie Wohn-, Lern- und Arbeitsprojekte für Kinder, Jugendliche, Erwachsene und Familien rund um den Kern des Hofes angesiedelt werden. Zur Integration der Projekte in die Stadt soll das Gut durch einen Hofladen, ein Hofcafé, Wochenmärkte, ein Heuhotel, etc. zum Einkaufsort, Ausflugsziel und Erlebnisort werden. Neben dem Feiern von christlichen Hochfesten soll der Hof mit seiner Kapelle allen die Möglichkeit bieten, sich hier taufen und trauen zu lassen.

Der Reit- und Fahrverein kann und soll neben dessen Vereinsarbeit in das Gesamtprojekt z.B. durch die Ausrichtung von Kindergeburtstagen, Angeboten von Ferienunternehmungen, Reittherapie und Bewirtschaftung integriert werden. Mit all diesen Komponenten soll sich Gut Steuerwald sukzessive zu einem Ort für Mensch, Tier, Natur und Sport mitten in unserer Stadt entwickeln, der ein breites Nutzerspektrum für die Hildesheimerinnen und Hildesheimer sowie weitere Menschen bietet.

Zur Umsetzung der Planung bedarf es einer Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Hildesheim. In diesem ist das Gut Steuerwald als „Sonderbaufläche Sport und Freizeit“ ausgewiesen. Aus dieser Nutzungsform ist kein das Vorhaben zulassender Bebauungsplan ableitbar. Neue Gebäude sollen entstehen, andere sollen einer veränderten Nutzung zugeführt werden. Auf einer Teilfläche von knapp 3 ha, den westlichen Teil des Gutsgeländes, soll daher eine Überführung in die Nutzungsform "Sonderbaufläche Soziale Einrichtungen" erfolgen.

Gemäß § 2a BauGB ist der vorliegende Umweltbericht ein gesonderter Teil der Begründung zur 21. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Hildesheim.

2 Rechtliche Grundlagen und planerische Vorgaben

2.1 Baugesetzbuch (BauGB)

Für die Bauleitplanung der Kommunen, also Bebauungspläne oder Flächennutzungspläne, ist im sog. Regelverfahren eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen dieser Planung ermittelt werden sowie in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Umfang und Detaillierungsgrad haben der betreffenden rechtlichen Ebene des Plans zu entsprechen.

Es gibt keine gesetzliche Definition des Begriffs der Erheblichkeit. Die Bewertung der Erheblichkeit erfolgt daher unter Bezug auf den Ausgangszustand nach Maßgabe des materiellen Zulassungsrechts. Die negative Veränderung müsse „von spürbarem Gewicht“ sein, d. h. es müssen „ernsthafte, und zwar schwerwiegende oder dauerhafte Folgestörungen“ sein (SCHUMACHER & FISCHER-HÜFTLE 2021, S. 333, Rn. 23). Die Schwelle der Erheblichkeit kann nicht über Kompensationsmaßnahmen, sondern nur durch Vermeidung und Verminderung unterschritten werden.

BREUER (1994) hält eine Beeinträchtigung dann für erheblich, wenn der Wert eines Schutzguts um mindestens eine Wertstufe abnimmt. In Bereichen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz ist eine Beeinträchtigung in der Regel erheblich.

2.2 Wasserrahmenrichtlinie der Europäischen Union

Die Richtlinie 2000/60/EG (EG-WRRL) schafft einen Ordnungsrahmen für den Schutz der Oberflächengewässer des Binnenlandes, der Übergangsgewässer, der Küstengewässer und des Grundwassers innerhalb der Europäischen Union. Die übergeordneten Ziele sind in Artikel 1 festgelegt:

- Schutz und Verbesserung des Zustandes aquatischer Ökosysteme und des Grundwassers einschließlich der Landökosysteme, die direkt vom Wasser abhängen,
- Förderung einer nachhaltigen Nutzung der Wasserressourcen,
- schrittweise Reduzierung prioritärer Stoffe und Beenden des Einleitens/Freisetzens prioritär gefährlicher Stoffe (zur Definition dieser Stoffe s. in der Richtlinie die S. 12),
- Reduzierung der Verschmutzung des Grundwassers,
- Minderung der Auswirkungen von Überschwemmungen und Dürren.

Die eigentlichen, verbindlichen Umweltziele sind in Artikel 4 festgelegt, der zentralen Vorschrift der Richtlinie. Bei oberirdischen Gewässern gelten folgende Ziele:

- guter ökologischer und chemischer Zustand in 15 Jahren,
- gutes ökologisches Potenzial und guter chemischer Zustand bei erheblich veränderten oder künstlichen Gewässern in 15 Jahren,
- Verschlechterungsverbot.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes muss mit der Richtlinie in Übereinstimmung stehen. Im Zuge dieses Umweltberichtes ist die Einhaltung der Vorgaben nach dem aktuellen Planungsstand zu prüfen.

2.3 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

Überschwemmungsgebiete im Sinne des WHG sind in ihrer Funktion als Rückhalteflächen zu erhalten (§ 77 WHG). Die Änderung des Flächennutzungsplans hat mit dem Geltungsbereich eines festgesetzten oder vorläufig festgesetzten Überschwemmungsgebietes in Übereinstimmung zu stehen. Auch in Risikogebieten nach § 78b WHG gelten besondere Anforderungen an die Bauleitplanung und die Errichtung von Gebäuden, wobei der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen sind.

2.4 Landesraumordnungsprogramm (LROP) Niedersachsen

Das LROP ist im Jahr 2008 neu bekannt gemacht und zuletzt 2017 geändert worden. Festlegungen, die den Untersuchungsraum betreffen, sind im LROP nicht dargestellt.

2.5 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) Landkreis Hildesheim

Das Gut Steuerwald liegt im Landkreis Hildesheim. Dessen Kreistag hat am 16.03.2016 das gültige RROP beschlossen. Das Amt für regionale Landesentwicklung Leine-Weser hat dieses mit Bescheid vom 05.07.2016 unter Maßgaben und Nebenbestimmungen genehmigt. Diesen Maßgaben ist der Kreistag in seiner Sitzung am 24.10.2016 beigetreten. Mit Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt vom 02.11.2016 ist das RROP in Kraft. Der Kreistag hat in seiner Sitzung am 27.06.2019 eine erste Änderung als Satzung beschlossen. Die Änderung wurde mit Bescheid vom 07.10.2019 vom Amt für regionale Landesentwicklung Leine-Weser genehmigt (LANDKREIS HILDESHEIM 2024).

Die Raumordnungsprogramme liegen im Spannungsfeld zwischen Landesplanung, Fachplanung und kommunaler Bauleitplanung. Sie legen die angestrebte räumliche und strukturelle Entwicklung für den Planungsraum in seinen Grundzügen fest. Dabei sind sie aus dem LROP zu entwickeln (§ 13 Abs. 2 Satz 1 ROG). Sie müssen die Vorgaben des LROP beachten und für das einzelne betreffende Gebiet konkretisieren. Auf der anderen Seite stehen die Belange der Fachplanung und die Entwicklungsvorstellungen der Kommunen, die zu berücksichtigen sind.

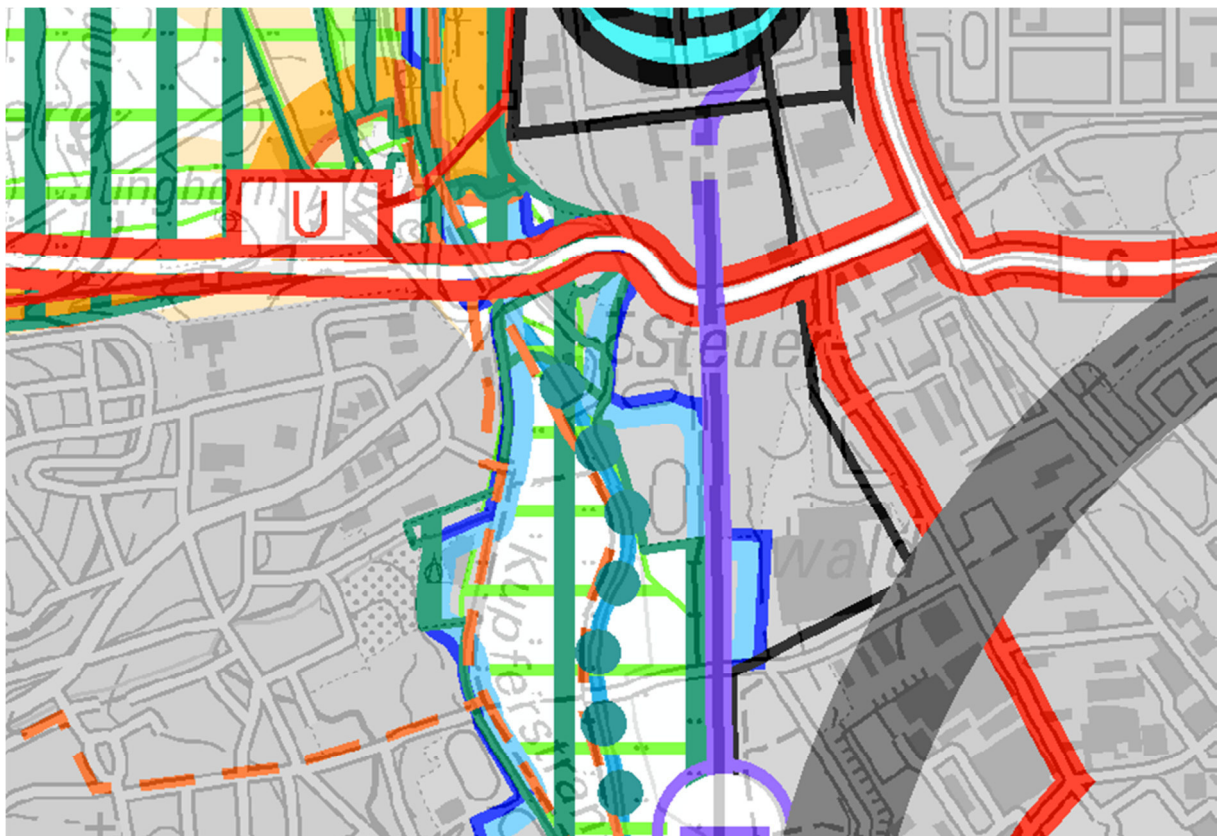


Abb. 1: Auszug aus der RROP-Karte für den Landkreis Hildesheim. Die dunkelblaue Linie mit inwärts türkisfarbener begrenzt am Gut Steuerwald das „Vorranggebiet Hochwasserschutz 3.2.4 12 Z“. Grün schraffiert ist das „Vorbehaltsgebiet Erholung 3.2.3 01 G“.

Eine RROP-Karte im Maßstab 1:50.000, die Teil der Gesamtausarbeitung „Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Hildesheim“ ist, dient auch dazu, die zeichnerischen Festlegungen des LROP, die lediglich im Maßstab 1:500.000 erfolgen, unter Berücksichtigung regionaler Gegebenheiten zu konkretisieren. Darüber hinaus können die RROPs gebietspezifische eigene Planungsziele enthalten.

Hierfür sind die verschiedensten Belange nach sorgfältiger Prüfung gegeneinander und untereinander abzuwägen und im Ergebnis Ziele und Grundsätze zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums in den RROP festzulegen.

Besagte Karte (**Abb. 1**) enthält für den Untersuchungsraum eine Festlegung „Vorranggebiet Hochwasserschutz 3.2.4 12 Z“. Ein Vorranggebiet ist in der Regionalplanung ein Gebiet, in dem bedingt durch raumstrukturelle Anforderungen eine bestimmte Angelegenheit vorrangig vor anderen Angelegenheiten zu erfüllen ist. Es müssen alle raumbedeutsamen Planungen und Vorhaben in dem betreffenden Gebiet mit dem vorrangigen Ziel vereinbar sein.

Weiterhin sind im RROP ausgewiesen ein „Vorranggebiet Biotopverbund – linienhaft 3.1.2 02 Z“ und ein „Vorbehaltsgebiet Erholung 3.2.3 01 G“. Vorbehaltsgebiete sind Gebiete, in denen bestimmten raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beizumessen ist.

2.6 Flächennutzungsplan (F-Plan)

Ein F-Plan ist gem. § 1 Abs. 2 BauGB ein vorbereitender Bauleitplan eines Stadt- oder Gemeindegebiets, dessen Regelung sich nach den §§ 5 ff. BauGB richtet. Er ordnet den vorhandenen und den voraussichtlichen Flächenbedarf für die einzelnen Nutzungsmöglichkeiten, wie Wohnen, Arbeiten, Erholung und Verkehr. Der Plan ist für die betreffende Kommune und die dazu beteiligten Planungsträger verbindlich. Für die Bürger und Bürgerinnen hat er keine unmittelbare Rechtsbindung. Erst durch die verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplanung) wird diese festgelegt.

Der F-Plan der Stadt Hildesheim wurde 2011 aufgestellt (STADT HILDESHEIM 2011). Seitdem erfolgten diverse Änderungen. In dem Plan ist das Gut Steuerwald als Sonderbaufläche „Sport und Freizeit“ dargestellt. Zur Profilierung der Innerste und für eine stärkere öffentliche Nutzung, z.B. als Naherholungsziel, soll die bauliche Entwicklung des Gutes gesichert werden. Am nördlichen Rand des Untersuchungsraumes ist an der Kreisstraße 102 („Mastbergstraße“) ein kleiner Abschnitt für eine eventuelle Umgehungsstraße planungsrechtlich vorbehalten.

2.7 Landschaftsrahmenplan (LRP)

Der LRP ist der zentrale Naturschutzplan in Niedersachsen. Darin werden die überörtlichen konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege dargestellt. Sie sind für alle Teile des Landes Niedersachsen aufzustellen. Der für die Stadt Hildesheim wurde 2012 als Entwurf vorgelegt und bis Ende 2014 ergänzt (BÜRO „ENTERA“ & STADT HILDESHEIM 2014). Als für den Naturschutz aus landesweiter Sicht wertvoller Bereich ausgewiesen ist ein Weiher (Nr. 92 im fortlaufenden Verzeichnis) nahe der Innerste beim Gut Steuerwald. Anscheinend ist ein Innerste-Altwater gemeint.

3 Beschreibung und Bewertung des Bestandes

3.1 Naturräumliche Einordnung

Naturräumlich gehört das Planänderungsgebiet zu dem hier nach Norden auslaufenden Innerstebergland, dem ab dem nahen Flugplatz von Hildesheim nach Nordosten und Osten hin die Braunschweig-Hildesheimer Lössbörde folgt. Es handelt sich um eine heute vom Menschen veränderte und überformte Auenlandschaft im Landschaftsraum nördliches Innerstetal. Nördlich bis nordwestlich angeschlossen sind die Weide- und Kulturlandschaft „Giesener Teiche, Lange Dreisch und Osterberg“, westlich und südlich Siedlungsräume sowie nördlich/nordöstlich Gewerbebereiche, unter anderem mit dem Hafen von Hildesheim (Gewerbegebiet „Hildesheim-Hafen“) und eben dem Flugplatz Hildesheim (Gewerbegebiet „Hildesheim-Nord“).

3.2 Lage des Planänderungsgebietes und Flächennutzung

Das Gebiet befindet sich am nordwestlichen Rand des Stadtgebietes von Hildesheim nahe des Flusses Innerste südlich der Kreisstraße 102 („Mastbergstraße“) (s. **Titelabb.** am Anfang und **Abb. 2**).

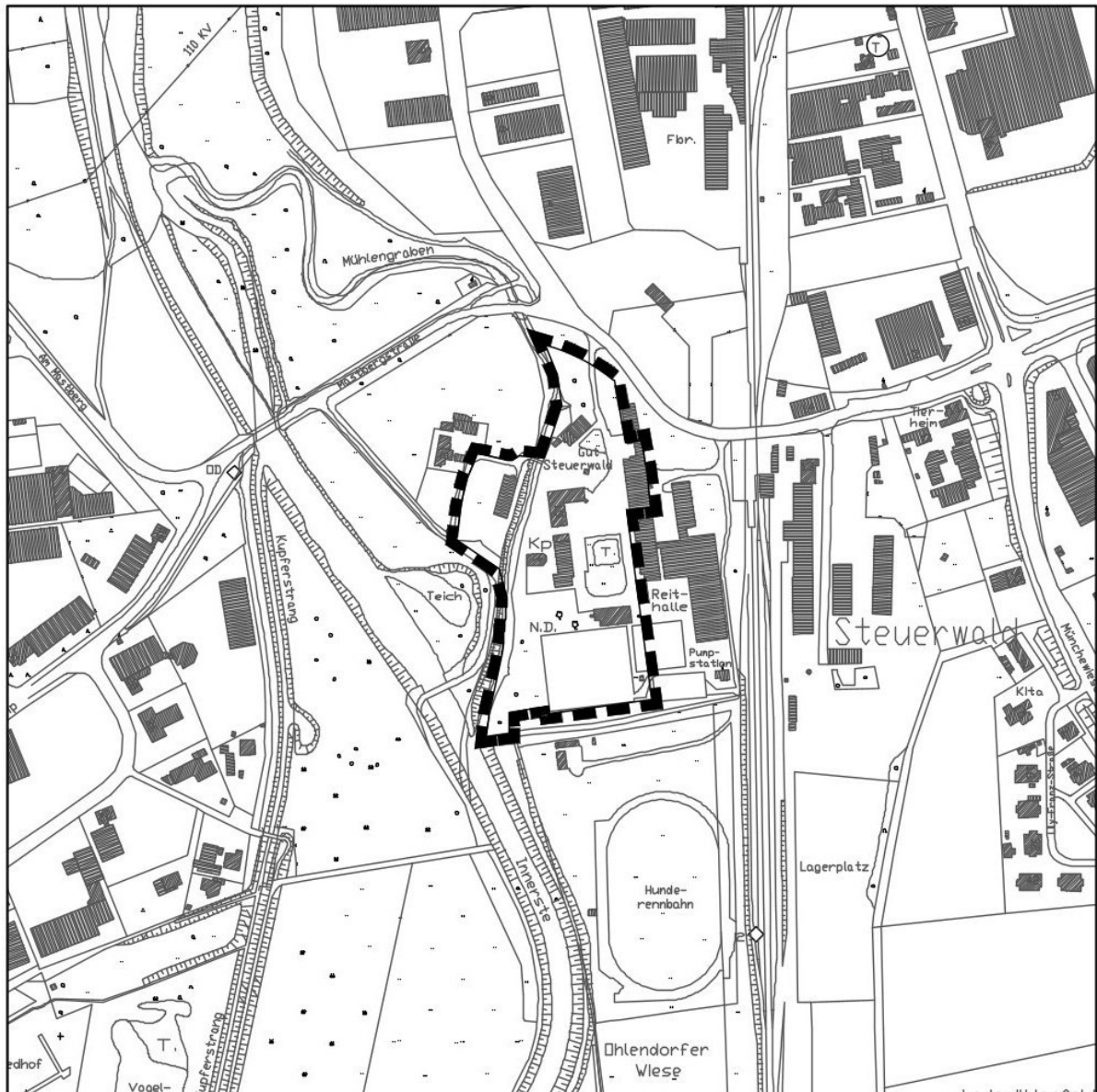


Abb. 2: Bereich der Flächennutzungsplanänderung „Sonderbaugelände Soziale Einrichtungen“.

Seit 1974 wird es durch den Reit- und Fahrverein Hildesheim e. V. genutzt. Einschließlich angrenzender Stallungen sind bis zu 90 Pferde eingestellt. Weideflächen, vier Paddocks und eine Fähranlage sind im Umfeld vorhanden. Im Innenhof gibt es eine sog. Pferdeschwemme. Im Zuge einer Baugenehmigung nach § 35 BauGB entsteht im Geltungsbereich der F-Planänderung ein Hospiz (Gebäude N I in der **Abb. 3**).

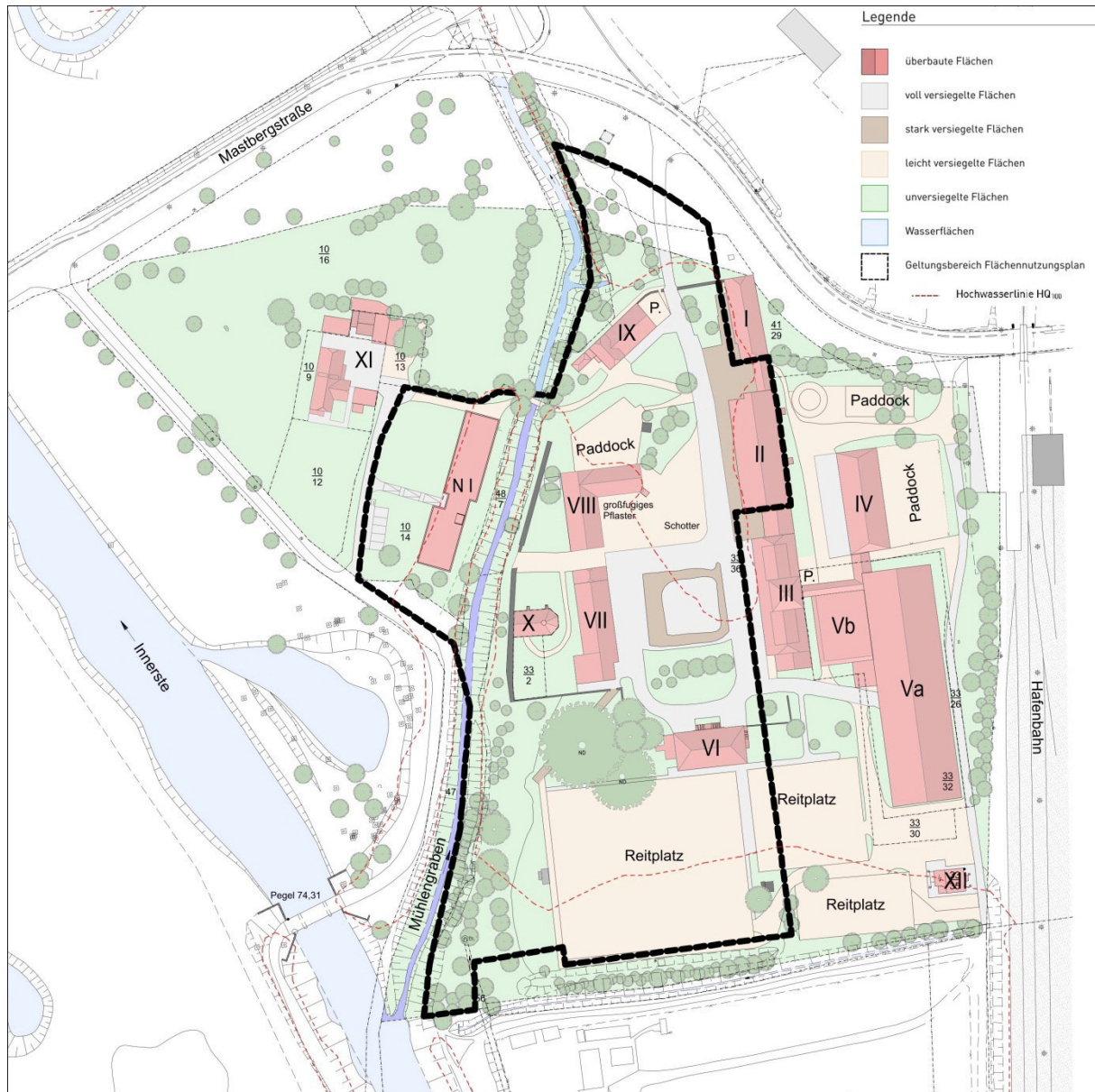


Abb. 3: Lageplan Bestand Gut Steuerwald.

Angrenzend ist im Westen das 51 Hektar große Landschaftsschutzgebiet (LSG) HI S-11 („Innersteaue Nord“). In einer Entfernung von 300 Meter beginnt weiter nördlich gelegen das Fauna-Flora-Habitat-Gebiet (FFH-Gebiet) „Haseder Busch, Giesener Berge, Gallberg, Finkenberg“ mit den Naturschutzgebieten (NSG) „Mastberg und Innersteaue“ und „Lange Dreisch und Osterberg“. Das nächste EU-Vogelschutzgebiet ist mehrere Kilometer entfernt (Gebiet „Hildesheimer Wald“). Im Zweikilometer-Umkreis gibt es kein Wasserschutzgebiet.

Vor Ort besteht ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet (STADT HILDESHEIM 2016). Es umfasst mit Abschnitte im nördlichen Teil des Planänderungsgebietes bis hinein in den Innenhof des Gutes. Vgl. hierzu ergänzend die in der **Abb. 3** auf der S. 8 und in der **Abb. 5** auf der S. 16 eingetragene Hochwasserlinie HQ_{100} – nach aktuellem Planungsstand. Soweit nicht als Überschwemmungsgebiet

festgesetzt, ist der Innenhof aber nahezu komplett als Risikogebiet im Sinne des § 78b WHG eingestuft. Gleiches gilt für die südlich daran anschließenden Bereiche (einschließlich „Herrenhaus“) sowie für viele Gebäude und das Umland auf der Ostseite des Gutes und für den nördlichen Bereich bis zur „Mastbergstraße“ (vgl. LAND NIEDERSACHSEN 2024a).

Als Naturdenkmal sind im Planänderungsgebiet eine Eiche (Kennung ND-HI-S 04) und eine „Ahornblättrige“ Platane (Kennung ND-HI-S 05) ausgewiesen, beide in unmittelbarer Nähe zum „Herrenhaus“ in südwestlicher Richtung gelegen. Weitere Bäume sind satzungsrechtlich geschützte Landschaftsbestandteile (vgl. im Einzelnen STADT HILDESHEIM 2022)

3.3 Darstellung der Umweltschutzziele in relevanten Fachplanungen

Über das Planänderungsgebiet weist der LRP der Stadt Hildesheim keine gesonderten Ziele der Landschaftsplanung aus.

3.4 Schutzgüter

Wesentliche Teile der folgenden Ausführungen sind entlehnt aus BÜRO „ENTERA“ & STADT HILDESHEIM (2014), THEUNERT (2022) und PASSIOR (2024). Das Bearbeitungsgebiet für die beiden letztgenannten Schriften erstreckte sich über das Planänderungsgebiet hinaus, so im Falle der Erfassung der Brutvögel bis zur Innerste im Westen, bis zur „Mastbergstraße“ im Norden und im Osten und Süden bis an das Rand des Gutes. Die Bewertung der einzelnen Schutzgüter ist an BREUER (1994) angelehnt, soweit im Einzelnen nicht anders angegeben.

3.4.1 Schutzgut „Mensch“

Das Gut Steuerwald wird momentan von einigen Menschen bewohnt. Im nördlichen Anschluss befindet sich ein weiteres Wohnhaus („Mastbergstraße 21“). Ein Hospiz wird errichtet. Tagsüber sind weitere Menschen anwesend; im Zusammenhang mit dem im Planänderungsgebiet stattfindenden Reitsport. Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind somit die gesunden Wohnverhältnisse und die Erholungseignung des Planänderungsgebietes. Weiterhin sind mögliche Auswirkungen auf die im Umfeld bestehenden Gewerbebereiche einzubeziehen.

Beim Einflussfaktors Lärm besteht eine Vorbelastung durch die „Mastbergstraße“, auf der täglich mehr als 15.000 Kraftfahrzeuge verkehren (Daten der Stadt Hildesheim, Verkehrsmodell 2022). Durch die mehr oder weniger geschlossene bauliche Lage des Gutes ist die Beeinflussung der Wohnverhältnisse und der Erholungseignung dennoch gering. Nahe Gewerbeansiedlungen und der Flugplatz Hildesheim sind als Lärmquellen gleichfalls beachtlich. Eine Umgehungsstraße am nördlichen Rand des Gutes etwa auf Höhe der „Mastbergstraße“ ist in Planung.

Um die schalltechnische Situation näher beleuchten zu können, wird aktuell ein schalltechnisches Gutachten erstellt (Auskunft Stadt Hildesheim). Eine detaillierte Abhandlung würde auf der Bebauungsplanebene erfolgen.

Andere Immissionen sind Luftschadstoffe aus dem Verkehr und den Gewerbebetrieben. Sie können nicht näher beziffert werden.

Licht von außen als Einflussfaktor ist weitgehend nicht planungsrelevant, weil das Gut durch Mauern, fensterlose Fassaden sowie teils hohe Vegetation (Bäume) abgeschirmt ist.

Im Bereich des Hafens gibt es einen sog. Störfallbetrieb („Firma Strötzel“). Das Gut Steuerwald liegt allerdings nicht im sog. Achtungsabstand. Es wurde eine Auswirkungsuntersuchung und eine damit einhergehende Abstandempfehlung erarbeitet (BÜRO „R+D SACHVERSTÄNDIGE FÜR UMWELT-

SCHUTZ“ 2022). Das Gut befindet sich demnach „in einem angemessenem Abstand“. Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Näheres ist auf der Bebauungsplanebene zu erläutern.

Bezüglich der Erholungseignung ist neben der Nutzung von Teilen der Gutsanlage zu Zwecken des Reitsports zu erwähnen, dass Spaziergänger und Fahrradfahrer einen Weg im nordwestlichen Bereich in die Innerste-Niederung und aus ihr heraus nutzen, teils unter weiterer Nutzung von Bereichen nördlich der „Mastbergstraße“.

Insgesamt ist das Planänderungsgebiet für dieses Schutzgut von besonderer Bedeutung. Für die sich im Umfeld befindlichen Gewerbebetriebe sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

3.4.2 Schutzgut „Arten und Lebensgemeinschaften“

Im Landschaftsrahmenplan der Stadt Hildesheim wird für die nördliche Innersteniederung das Aufrechte Glaskraut (*Parietaria officinalis*) angeführt. Zusagende Bedingungen kann es in dem Bereich nur an einzelnen Mauern auf dem Gut geben.

Bezogen auf die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgten Erhebungen zu den Vorkommen der Gefäßpflanzen (in Bezug auf deren landesweite Seltenheit), der Libellen, der Brutvögel, der Amphibien und der Fledermäuse. Eine Kartierung der Biotoptypen wurde durchgeführt.

a) Gefäßpflanzen

Gefäßpflanzen, die in Niedersachsen oder doch zumindest im südlichen Niedersachsen, zu dem das Planänderungsgebiet gehört, als bestandsbedroht gelten, wurden nicht (mehr) nachgewiesen. Das Aufrechte Glaskraut blieb unbestätigt. In fünf Mauern wurde im Jahr 2023 der Farn Mauerraute (*Asplenium ruta-muraria*) gesehen (etwa 330-360 Pflanzen zusammen), eine nach dem Artenschutzrecht weder besonders noch streng geschützte, aber aufgrund ihrer Bindung im menschlichen Siedlungsraum an alte Mauern und Gebäudewände bemerkenswerte Pflanze.

Hingewiesen sei auch auf ein größeres Vorkommen des Hohlen Lerchensporns (*Corydalis cava*) unter alten Eschen und Hainbuchen nahe der Zufahrt von Norden her auf das Gutsgelände, eine ebenfalls weder besonders noch streng geschützte Art.

b) Libellen

Ein nur wenige Dezimeter tiefes Becken („Pferdeschwemme“) im Innenhof von Gut Steuerwald ist Entwicklungsort für Große Pechlibellen (*Ischnura elegans*). In 2024 schlüpfen viele Imagines. Am Grunde wurden Larven einer zweiten, aber unbestimmt gebliebenen Libellenart gesehen.

c) Amphibien

Erdkröten wurden in Stallgebäuden auf dem Gutsgelände angetroffen. 2024 wurden einzelne junge Grasfrösche am „Herrenhaus“ bemerkt. Ein Laichgewässer ist nicht bekannt. In der sog. Pferdeschwemme sind keine Amphibien bemerkt worden.

d) Vögel

Im Jahr 2022 wurden 25 Brutvogelarten festgestellt. In mehreren Gebäudeteilen nisteten Rauchschwalben (*Hirundo rustica*), insgesamt 27 Brutpaare, davon 13 innerhalb des Geltungsbereiches der Flächennutzungsplanänderung. Weitere in Gebäuden auf dem Gut nistende und artenschutzrechtlich besonders oder streng geschützte Arten sind Star (*Sturnus vulgaris*, ca. 10 Paare, davon mehrere unter dem Dachsim des „Herrenhauses“), Haussperling (*Passer domesticus*, ca. 15 Paare, gleichfalls unter dem Dachsim des „Herrenhauses“ und überdies in den Palas-Außenwänden), Hausrotschwanz (*Phoenicurus ochruros*, 1 Paar im nördlichen Bereich) und Turmfalke (*Falco tinnunculus*, 1 Paar im Bergfried).

Alle Brutvogelarten (außer Straßentaube) sind nach der VOGELSCHUTZ-RICHTLINIE 2009/147/EG „besonders geschützt“, die Art Turmfalke ist nach der EG-Artenschutzverordnung 338/97 „streng geschützt“.

Rauchschnalbe und Star sind nach der „Roten Liste“ in Niedersachsen „gefährdete“ Arten (KRÜGER & SANDKÜHLER 2022), der Star gilt gar bundesweit als „gefährdet“ (RYSILAVY et al. 2021). Die betreffenden Gebäudeteile sind wegen der Vorkommen dieser gefährdeten Arten von besonderer Bedeutung, handelt es sich doch bei beiden Arten jeweils um ein größeres Vorkommen, im Falle der Rauchschnalbe gar um eine lokale Population (s. unten Kap. 5.2).

e) Fledermäuse

2023 führten umfassende Erhebungen zur Fauna der Fledermäuse zu der Feststellung, dass im Planänderungsgebiet mindestens 10 Arten vorkommen; darunter mit dem Braunen Langohr (*Plecotus auritus*) und der Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) zwei Arten mit ganzjährigen Gebäudequartieren (überdies wahrscheinlich noch eine Bartfledermausart) sowie eine Art mit einem „Wochenstuben-Quartier“ (Braunes Langohr in der „Amtsscheune“). Zum Nahrungserwerb nutzen viele Fledermäuse die mit alten Laubbäumen bestandenen Bereiche nördlich des Palas.

Braunes Langohr und Zwergfledermaus sind nach Anhang IV der FFH-Richtlinie 92/43/EWG „streng geschützt“. Das Braune Langohr gilt in Deutschland als „gefährdet“ (MEINIG et al. 2020). In Verbindung mit der Aussage, dass es sich um eine lokale, wohl größere Population handelt (s. unten Kap. 5.2 und PASSIOR 2022: 13) ist zumindest die „Amtsscheune“ von besonderer Bedeutung.

f) Biotoptypen

Im Jahr 2022 erfolgte eine genauere Kartierung der Biotoptypen. Die **Abb. 4** zeigt die wichtigsten Biotoptypen im Untersuchungsraum, der sich auch auf angrenzende Bereiche erstreckte. Von den Gebäuden ist nur das Hauptgebäude der mittelalterlichen Burg (= Palas) benannt (Kürzel ONB).

Den Biotoptypen hat VON DRACHENFELS (2012) Wertstufen für Naturnähe, Seltenheit, Gefährdung und Bedeutung als Lebensraum für wild lebende Pflanzen und Tiere zugeordnet. Sie werden wie folgt ausgelegt:

- BZH (Zierhecke): I
- GIA (Intensivgrünland der Überschwemmungsgebiete): III
- GRA (artenarmer Scherrasen): I
- HBA (Baumreihe): E
- HBE (Baumgruppe): E
- HFS (Strauchhecke): III
- OFW (befestigte Freifläche mit Wasserbecken): I
- ONB (Burganlage; hier Palas): I
- PSR (Reitsportanlage): I
- SEF (naturnahes Altwasser; hier polytroph): IV
- WWS (sumpfiger Weiden-Auwald): V
- WXH (Laubforst aus einheimischen Arten): III

mit I = von geringer Bedeutung, II = von allgemeiner bis geringer Bedeutung, III = von allgemeiner Bedeutung, IV = von besonderer bis allgemeiner Bedeutung, V = von besonderer Bedeutung; E = bei Baum- und Strauchbeständen ist für beseitigte Bestände Ersatz in entsprechender Art, Zahl und gegebenenfalls Länge zu schaffen (Verzicht auf Wertstufen).

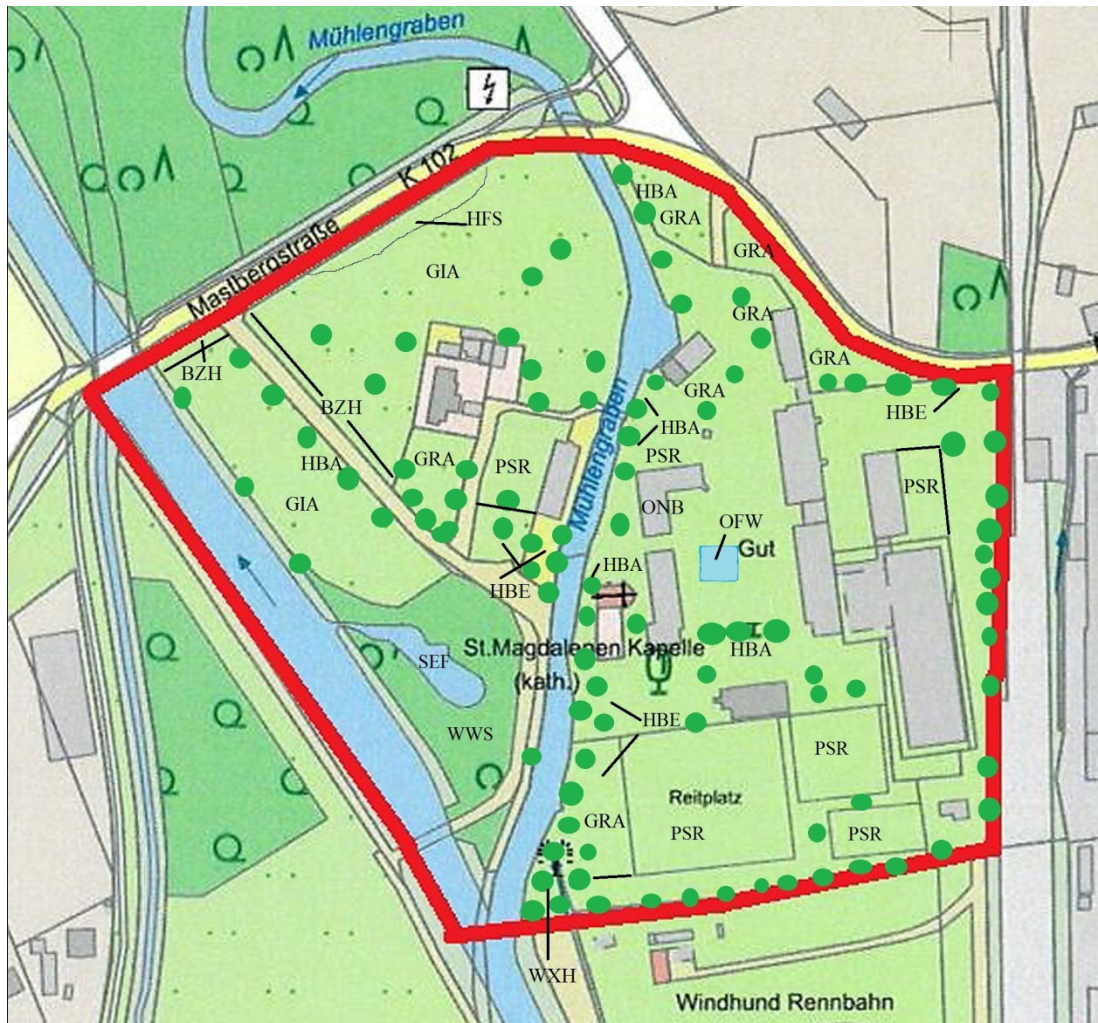


Abb. 4: Die wichtigsten Biotoptypen. Benennung nach VON DRACHENFELS (2021). Legende: BZH = Zierhecke, GIA = Intensivgrünland der Überschwemmungsgebiete, GRA = artenarmer Scherrasen, HBA = Baumreihe, HBE = Baumgruppe, HFS = Strauchhecke (mit viel Armenischer Brombeere), OFW = befestigte Freifläche mit Wasserbecken (Anmerkung: naturnah wirkend, mit Fischen), ONB = Burganlage (hier Palas), PSR = Reitsportanlage, SEF = naturnahes Altwasser, WWS = sumpfiger Weiden-Auwald, WXH = Laubforst aus einheimischen Arten (Anmerkung: Könnte als WCA [Eichen- und Hainbuchenwald feuchter, mäßig basenreicher Standorte] eingestuft werden, wäre es kein Flussauenstandort!). Grüne Punkte: Bäume. Baumsymbol: alte Platane.

3.4.3 Schutzgut „Boden“ und Schutzgut „Fläche“

Bedingt durch die Lage an der Innerste sind die Böden auendynamisch geprägt und mehr oder weniger von Menschen überformt. Es handelt sich um Braunauböden sowie um Gley-Braunauböden in der sog. Bodengroßlandschaft Auen und Niederterrasse. Auenböden sind grundsätzlich von hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit, sind auch naturnahe Böden und zugleich seltene Böden. Die standortabhängige Verdichtungsempfindlichkeit ist hoch (NIBIS-KARTENSERVEN 2024). Die insgesamt frischen, mitunter zeitweise feuchten Böden sind vor Ort jedoch in hohen Konzentrationen mit den Schwermetallen Blei, Zink und Cadmium belastet (Pb teilweise über 1000 mg/kg, Zn teilweise zwischen 1500 und 5000 mg/kg, Cd teilweise zwischen 6,9 und 10 mg/kg), bedingt durch Ablagerungen der Innerste und aus dem Harz stammend, so dass keine Verlagerungen in Bereiche außerhalb der Aue erfolgen sollten.

Die mit Bäumen und Sträuchern bestandenen Böden entlang des „Mühlengrabens“ in ihrer Sekundärentwicklung sind von allgemeiner bis besonderer Bedeutung. Die Profile dürften noch weitgehend erhalten, jedoch mit Schwermetallen belastet sein. Die Böden südlich des „Herren-

hauses“ sind großflächig mit Sand überdeckt und dienen als Reitplatz. Ihnen kommt aber angesichts fehlender Versiegelung eine allgemeine Bedeutung zu. Gleiches gilt für die unbefestigten Bereiche bei der Kapelle. Ansonsten handelt es sich um befestigte, größtenteils auch zusammenhängend bebaute Bereiche. Sie sind (mehr oder weniger) von geringer Bedeutung.

Von der etwa 29.600 qm (= 2,96 ha) großen Planänderungsgebietsfläche sind heute ca. 3.600 qm Grundfläche in Gestalt von Gebäuden überbaut. Weitere 11.750 qm sind in Gestalt von Wegen und Stellplätzen wie folgt versiegelt: 3.100 qm voll versiegelt, 1.150 qm stark versiegelt, 7.500 qm leicht versiegelt. Unversiegelt sind 14.250 qm.

3.4.4 Schutzgut „Wasser“

Gewässer sind Bestandteil des Naturhaushaltes, Lebensraum für Tiere und Pflanzen und gehören zu den Lebensgrundlagen des Menschen. Bei der Betrachtung sind Einflüsse auf den Grundwasserhaushalt, die Grundwasserqualität sowie den Zustand von fließenden und stehenden Gewässern von Bedeutung.

Das Gut Steuerwald gehört zum 434 qkm großen Grundwasserkörper „Innerste mesozoisches Festgestein rechts DE_GB_DENI_4_2003“ (LAND NIEDERSACHSEN 2019), dabei hydrogeologisch zur Einheit „Flussablagerungen, Hang- und Schwemmablagerungen“ (NIBIS-KARTENSERVEN 2024). Der „mengenmäßige Zustand“ des Grundwassers für das Gut wird nach erstgenannter Quelle als gut angenommen, der chemische Zustand gleichfalls. Der chemische Gesamtzustand des Flusses ist allerdings schlecht (LAND NIEDERSACHSEN 2016). Für die sonstigen Gewässer liegen dahingehende Bewertungen nicht vor.

Das Planänderungsgebiet ist hinsichtlich der Neubildung von Grundwasser indifferent. Im Süden kommt es zur Grundwasserzehrung, nach Nordosten hin zur Grundwasserneubildung bis über 100 mm/a hinaus (NIBIS-KARTENSERVEN 2024). Das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung ist in der Innersteniederung laut LBEG NIEDERSACHSEN (2024) „mittel“ (Gebiete, in denen aufgrund mittlerer Mächtigkeit potenzieller Barrieregesteine (Ton, Schluff) bzw. mittlerer Flurabstände die Verweildauer von eingedrungenen Schadstoffen mäßig ist und adsorptive Oberflächen nur in geringem Umfang vorhanden sind). Der chemische Zustand des Grundwasserkörpers auf der Grundlage von Messungen in den Jahren 2009 bis 2014 gilt als gut (LAND NIEDERSACHSEN 2024b).

Grundsätzlich ist zu differenzieren in Oberflächenwasser und Grundwasser. Da aber im Planänderungsgebiet überall eine Beeinflussung durch die Nähe zur Innerste besteht, kann auf die Differenzierung verzichtet werden.

Der westlich verlaufende Fluss Innerste weist hier Sande und Lehme auf und fließt normalerweise ziemlich gemächlich dem Fluss Leine zu.

Ein das Planänderungsgebiet durchziehendes Gewässer ist der „Mühlengraben“, ein vom Fluss Innerste abzweigender Umfluter, der weiter nördlich wieder in die Innerste mündet. Er war zwischen Mai und August 2024 ausgetrocknet, ebenso 2023. Überdies gibt es im Innenhof des Gutes die sog. Pferdeschwemme, ein künstliches Gewässer als flaches Becken mit Binsen- und Froschlöffelbewuchs an den Rändern, in das von Zeit zu Zeit über Schläuche Wasser aus dem Innerste-Fluss eingelassen wird (pers. Mitteilung Mitglied Reit- und Fahrverein). Beide Gewässer sind mehr oder weniger naturfern, von daher von geringer Bedeutung.

3.4.5 Schutzgut „Klima / Luft“

Das Gut Steuerwald ist Teil des Klimabezirks „Weser-Aller-Gebiet“ und ist als sog. Wirkungsraum gemäß einer im Landschaftsrahmenplan enthaltenen „Klimafunktionskarte“ bisher nur gering

belastet. Im jenem sind 600-650 mm für ein Jahr als mittlere Niederschlagsmenge angegeben. Die Durchschnittstemperatur beträgt hiernach im Januar 0,5 °C und im Juli 17,0 °C.

Im Internet zugängliche Klimaprojektionen gehen für Norddeutschland von einem durchschnittlichen Anstieg der jährlichen Lufttemperatur von 0,5 bis 1,1° C innerhalb der nächsten 30 Jahre aus. Das wird so wohl auch in und um Hildesheim eintreten. Im Zuge der bereits in den letzten Jahrzehnten eingetretenen klimatischen Erwärmung ging das Ausbreiten „wärmeliebender“ Tier- und Pflanzenarten nach Norden einher.

War die Niederschlagsverteilung über das Jahr hinweg in der Vergangenheit relativ gleichmäßig, muss wie auch ansonsten in Deutschland mit einer Verlagerung zu mehr Niederschlag in den Wintermonaten und zu weniger Niederschlag in der übrigen Zeit, speziell in den Sommermonaten, gerechnet werden. Die jährliche Niederschlagsmenge dürfte mehr oder weniger gleich bleiben.

Durch die verhältnismäßige Weite der Innerste-Niederung südlich von Hildesheim und die sich nördlich von Hildesheim anschließende offene und weitgehend ebene Bördelandschaft ergibt sich für das Stadtgebiet eine günstige topographische Situation. Frischluft aus der Hügel- und Berglandschaft südlich von Hildesheim strömt mehr oder weniger ungehindert ein und kann durch die Innerste-Niederung führend nach Norden hin abfließen. In umgekehrter Richtung kann Frischluft von Norden her einfließen. Hinsichtlich der Frischluftproduktion und als Schadstofffilter kommt der angrenzenden Innersteniederung besondere Bedeutung zu. In Verbindung mit einer geringen Windstille-Häufigkeit ist gewährleistet, dass kaum Inversionswetterlagen entstehen können. Sog. Luftaustauschbahnen sind nach § 1 Abs. 3 Nr. 4 BNatSchG mit Blick auf die dauerhafte Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts zu erhalten. Eine Entwicklung hin zu einer mehr naturnahen Innerste-Niederung und die Sicherung und Entwicklung der Grünzüge im Siedlungsbereich würden die Funktion als Leitbahn für Kalt- und Frischluft betonen.

14

3.4.6 Schutzgut „Landschaftsbild (Vielfalt, Eigenart und Schönheit)“

Zur ehemaligen Burganlage gehört ein 26 m hoher Bergfried. Er ist schon von weitem sichtbar. Mit einer Firsthöhe von rund 23 m ist ein dreigeschossiger Palas nur wenig niedriger.

Die Anlage Gut Steuerwald ist in Teilen noch von einer alten Natursteinmauer umgeben. Westlich und nördlich schließen sich Weiden für Pferde an. Einige ältere Laubbaumbestände sind vorhanden, teils parkartig, teils in dichter Bestockung. Die die Innerste im Norden des Gutes querende „Mastbergstraße“ stellt eine Zerschneidung des Landschaftsraums dar. Südlich ist die Landschaft halboffen, wiederum mit Weiden für Weidetiere und einer Rennbahn für Windhunde. Einige alte Pappelbäume sind hier mit landschaftsprägend.

Die Hofanlage als kulturhistorischer Siedlungsbereich ist von besonderer Bedeutung.

3.4.7 Schutzgut „Kultur- und sonstige Sachgüter“

Auf dem Gut gibt es mehrere Kulturdenkmale. Nicht alle liegen im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung! Sie unterliegen den Bestimmungen nach dem NDSchG. Kulturdenkmale sind zu schützen, zu pflegen und wissenschaftlich zu erforschen. Die Gruppe „Steuerwald – Bischöfliche Burg“ wird beim Nieders. Landesamt für Denkmalpflege unter der Erfassungsnummer 37503698 geführt.

Als Baudenkmal (gemäß § 3 Abs. 2 NDSchG) sind erfasst (vorangestellt die jeweilige Erfassungsnummer des Nieders. Landesamtes für Denkmalpflege):

- 37516795 | Kapelle (Bauwerk) | Hildesheim, Stadt Hildesheim - Steuerwald – „Mastbergstraße 19“,
- 37516821 | Palas | Hildesheim, Stadt Hildesheim - Steuerwald – „Mastbergstraße 19“,

- 37516849 | Wohnhaus | Hildesheim, Stadt Hildesheim - Steuerwald – „Mastbergstraße 19“,
- 37516877 | Bergfried | Hildesheim, Stadt Hildesheim - Steuerwald – „Mastbergstraße 19“,
- 37516905 | Scheune | Hildesheim, Stadt Hildesheim - Steuerwald – „Mastbergstraße 19“ („Amtsscheune“).

Teil einer Gruppe baulicher Anlagen (gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 NDSchG) sind:

- 37516932 | Wirtschaftsgebäude | Hildesheim, Stadt Hildesheim - Steuerwald – „Mastbergstraße 19“ (Pferdestall neben der Kapelle; „Schmiede/Werkstatt“),
- 37516957 | Wirtschaftsgebäude | Hildesheim, Stadt Hildesheim - Steuerwald – „Mastbergstraße 19“ (Pferdestall Zufahrt Ost),
- 37521536 | Flügelmauer | Hildesheim, Stadt Hildesheim - Steuerwald – „Mastbergstraße 19“ (zwischen „Herrenhaus“ und Stall westl.),
- 50598825 | Stall | Hildesheim, Stadt Hildesheim - Steuerwald – „Mastbergstraße 19“ (Stall links und rechts vom Bergfried) (Stall unter dem Bergfried),
- 50599226 | Scheune | Hildesheim, Stadt Hildesheim - Steuerwald – „Mastbergstraße 19“ (Stall östl. „Amtsscheune“),
- 50599347 | Mauer | Hildesheim, Stadt Hildesheim - Steuerwald – „Mastbergstraße 19“ (Mauer südlich der Kapelle),
- 50599754 | Mauer | Hildesheim, Stadt Hildesheim - Steuerwald – „Mastbergstraße 19“ (Mauer zwischen Stall nördl. und „Amtsscheune“),
- 50599792 | Wohn-/Wirtschaftsgebäude | Hildesheim, Stadt Hildesheim - Steuerwald – „Mastbergstraße 23“ (Gebäude westlich der Zufahrt),
- 50599873 | „Mühlengraben“ | Hildesheim, Stadt Hildesheim - Steuerwald – „Mastbergstraße 19“.

Pflanzen, Frei- und Wasserflächen in der Umgebung eines Baudenkmals und Zubehör eines Baudenkmals gelten als Teile des Baudenkmals, wenn sie mit diesem eine Einheit bilden. Insofern ist die Vegetation in den betreffenden Mauern (und wohl einschließlich des einzelnen Mauerfußes) denkmalschutzrechtlich geschützt.

Einen allgemeingültigen fachwissenschaftlichen Bewertungsmaßstab für das Schutzgut gibt es nicht. Durch Denkmalschutzrecht geschützte bauliche Objekte, Ensembles etc. sollten aber stets als von besonderer Bedeutung bewertet werden.

3.4.8 Wechselwirkungen

Limitierende und damit in sich erhebliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern gibt es nicht, auch nicht gegenüber den FFH-Schutz- und EU-Vogelschutzgebieten (Natura 2000-Gebiete).

4 Entwicklungen des Umweltzustandes ohne das Vorhaben (Prognose)

Die Darstellung im bestehenden Flächennutzungsplan bliebe bestehen. Eine wichtige Veränderung in der heute auf den Reitsport ausgerichteten Nutzung des Gebietes würde wohl nicht eintreten. Der vorliegende Zustand der Schutzgüter würde keine nennenswerten Veränderungen erfahren.

5 Entwicklungen des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung (Prognose)

Erst im Zuge des nachfolgenden Bebauungsplanes wird es möglich sein, die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter genau zu bestimmen und entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung und zur Kompensation zu definieren. Für die Änderung des Flächennutzungsplanes wird es für hinreichend erachtet, auf die Auswirkungen hinzuweisen, die eintreten könnten, ohne sie in ihrem einzelnen Ausmaß zu benennen. Die **Abb. 5** zeigt den Stand der Planung zum Zeitpunkt dieser Niederschrift.

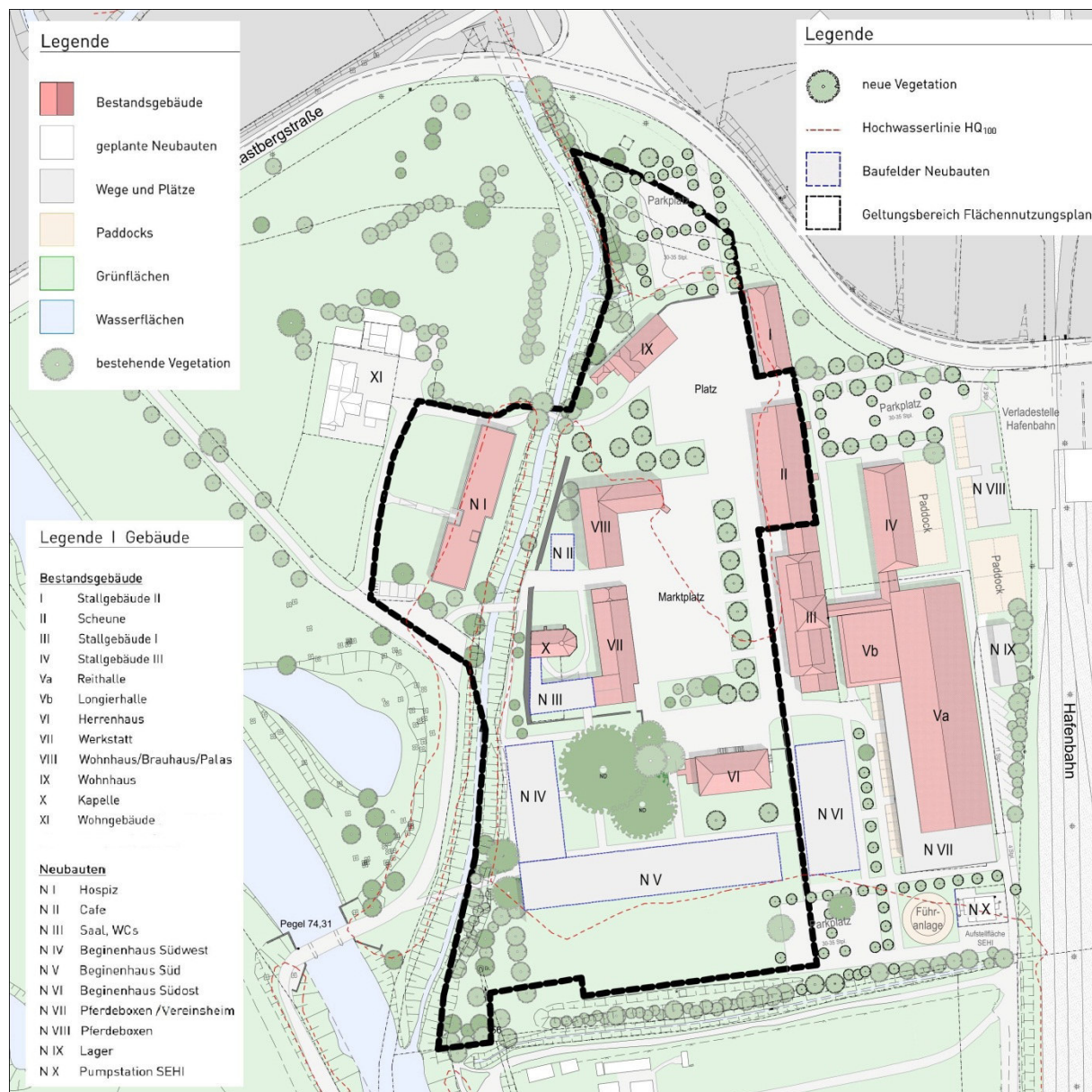


Abb. 5: Lageplan Entwicklungskonzept Gut Steuerwald (Stand: 26. Juni 2024).

Neue Gebäude sollen in den Baufeldern N II bis N VI entstehen. Betroffen wäre eine Grundfläche von zusammen 3.360 qm, wovon bisher 1.460 qm unversiegelt sind (**Tab. 1**). Parkplätze sind vorgesehen.

Tab. 1: Umfang der Baufenster N II bis N VI

Baufeld	Konzept	Bestand	
	Grundflächen Gebäude	davon unversieg. Flächen	davon Reitplatz - Fläche
N II	100 m ²	100 m ²	
N III	260 m ²	260 m ²	
N IV	680 m ²	680 m ²	
N V	1.520 m ²	270 m ²	1.250 m ²
N VI	800 m ²	150 m ²	650 m ²
Σ	3.360 m²	1.460 m ²	1.900 m ²

5.1 Auswirkungen auf das Schutzgut „Mensch“

Bei Erschließungs- und Hochbaumaßnahmen käme es tagsüber zu Baulärm und Staubemissionen; räumlich durch die mehr oder weniger geschlossene Gutsanlage weitgehend begrenzt. Von einer messbaren Erhöhung Kfz-bedingter Schadstoffe wird nicht ausgegangen. Durch die Ortsrandlage wäre weiterhin eine gute Durchlüftung gewährleistet. Mit der Planung wäre keine wesentliche Veränderung der Naherholungsstruktur in der Aue verbunden. Für die breite Öffentlichkeit würde das Gut durch das Vorhaben nutz- und erlebbarer. Eine erhebliche Beeinträchtigung wird nicht erwartet.

5.2 Auswirkungen auf das Schutzgut „Arten und Lebensgemeinschaften“

a) Vegetation (Biotoptypen):

Nach aktuellem Stand käme es zu Baumfällungen und zu weiteren Gehölzbeseitigungen, insbesondere westlich des „Herrenhauses“ am „Mühlengraben“. Zusätzlich würde bzw. könnte es zu Beeinträchtigungen von Gehölzen durch Eingriffe in den Wurzel- oder Kronenraum kommen. Hinsichtlich möglicher Eingriffe in die Biotoptypen HBA und HBE und der daraus bedingten Notwendigkeit zur Kompensation vgl. Kap. 3.4.2. Davon abgesehen werden Biotoptypen mit einer Wertstufe $\geq$ III (mindestens von allgemeiner Bedeutung) voraussichtlich nicht betroffen sein.

Bei Verlagerung der nördlichen Zufahrt, wie vorgesehen, käme es zu einem teilweisen Abtrag einer Begrenzungsmauer mit ihrer Vegetation (Mauerraute u. a.).

b) Tiere:

Nach aktuellem Stand käme es durch den Bau neuer Gebäude bei der Avifauna (Vogelwelt) zu einer Verringerung im Angebot an potenziellen Brutplätzen und sonstigen Lebensstätten (Nahrungsstätten etc.), insbesondere durch die Beseitigung von Vegetation und dabei in erster Linie für in Gebüsch und sonstigen Gehölzen nistende Arten (z. B. Mönchsgrasmücke), und bei der Fledermausfauna zu einer Einschränkung im Angebot an geeigneten Nahrungsrevieren durch Beseitigung von Vegetation. Überdies könnte es durch eine veränderte Nutzung (Nutzungsform) bestehender Gebäude (einschließlich aller Maßnahmen zur Sicherung historischer Bausubstanz) zu einer Zerstörung von Habitaten kommen.

Um aber Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ausschließen zu können, wären Kompensationsmaßnahmen vorzusehen. Die detaillierte Beschreibung müsste auf der Ebene des Bebauungsplans erfolgen.

Das Eintreten einer erheblichen Störung nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG gilt es zu vermeiden. Eine dahingehende Bauzeitenregelung kann hierzu zielführend sein. Näheres wäre auf der Ebene des Bebauungsplanes festzulegen.

Bei Wegfall der sog. Pferdeschwemme in der Mitte des Gutshofes ginge ein Lebensraum für wassergebundene Organismen verloren. Über den Artenbestand ist nicht viel bekannt. In 2022 gab es in ihm auch einige Fische (Gründlinge – *Gobio gobio*). Amphibien sind bisher nicht nachgewiesen worden. Das Eintreten eines Verbotstatbestands nach § 44 Abs. 1 BNatSchG in Verbindung mit § 44 Abs. 5 BNatSchG scheint ausgeschlossen.

5.3 Auswirkungen auf das Schutzgut „Boden“ und auf das Schutzgut „Fläche“

Die Gefahr der Bodenverschmutzung während des Baus der geplanten Gebäude und Verkehrsflächen (Zufahrten, Parkplätze) ist durch sachgerechte Bauabläufe sowie ordnungsgemäß gewartete Baumaschinen zu vermeiden. Neben direkter Versiegelung ist es nach aktuellem Planungsstand nicht ausgeschlossen, dass es durch Bodenabtrag, Bodenaufschüttung, Bodenverdichtung etc. auf bisher unversiegelten Böden im Zuge vorbereitender und endausgeführter Arbeiten an den Gebäuden und

Verkehrsflächen zu weiteren Eingriffen kommen könnte. Betroffene Böden würden dabei in ihrer Profilierung gestört und würden ihre Charakteristik einbüßen. Eine genaue Bilanzierung kann erst im nachfolgenden Bebauungsplan durchgeführt werden. Erhebliche Beeinträchtigungen bei Umsetzung des Vorhabens auf die Schutzgüter wären nicht vermeidbar; sie würden eintreten. Notwendige Kompensationsmaßnahmen sind im nachfolgenden Bebauungsplan festzusetzen.

5.4 Auswirkungen auf das Schutzgut „Wasser“

Mit jeder zusätzlichen Versiegelung sind eine Verminderung der Grundwasserneubildung und eine Erhöhung des Oberflächenabflusses zu befürchten. Darüber hinaus besteht die Gefahr der qualitativen Grundwasserbeeinträchtigung. Um eine Gefährdung des Grundwassers zu verhindern, muss sichergestellt werden, dass beim Bau nur ordnungsgemäß gewartete Maschinen zum Einsatz kommen. Wesentliche qualitative Grundwasserbelastungen werden aber nicht erwartet. Damit einhergehend sind auf der Grundlage des aktuellen Planungsstandes keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten (so auch weil es keine Bebauung in einem Überschwemmungsgebiet geben wird).

5.5 Auswirkungen auf das Schutzgut „Klima / Luft“

Genaue Daten über Luftuntersuchungen im Planänderungsgebiet liegen nicht vor. Anhand der klimatischen Gegebenheiten wird davon ausgegangen, dass vorhandene Belastungen relativ schnell verwirbelt und verdünnt werden. Bei Umsetzung des Vorhabens käme es zu Versiegelungen (Gebäude, Zufahrten, Parkplätze), die über die heutige Gesamtfläche und Intensität der Versiegelung aber nicht weit hinausgehen würden (s. zuvor). Eine nennenswerte Zunahme der Temperaturschwankungen sowie eine messbare geringere Verdunstung werden nicht prognostiziert. Geplante „Grünstrukturen“ würden stabilisierend wirken. Die Durchlüftung des Gebietes in heutiger Form bliebe mehr oder weniger erhalten, weshalb auch von daher erhebliche Auswirkungen bei Umsetzung des Vorhabens auf das Schutzgut nicht erwartet werden. Erhebliche Beeinträchtigungen treten voraussichtlich nicht ein.

5.6 Auswirkungen auf das Schutzgut „Landschaftsbild (Vielfalt, Eigenart und Schönheit)“

Die Umsetzung der Planung würde keine erhebliche Veränderung des Landschaftsbildes bedingen, schon wegen der bisherigen Eingrünung des Umfeldes, die weitgehend in Gänze erhalten bleiben würde. Gefolgt wird den Kriterien bei MÖNNECKE et al. (1996), nach denen ein erheblicher und nachhaltiger Eingriff in das Landschaftsbild dann gegeben ist, wenn die geplanten Vorhaben bspw.:

- landschaftsprägende Teile auf Dauer vernichtet,
- den Typ der Landschaft verändern oder verloren gehen lassen oder
- wichtige Sichtbeziehungen unterbrechen oder beeinträchtigen,
- sich in ihrer Gestalt und Farbe von Baukörpern nicht in die (natürliche) Umgebung einfügen.

Die Schwelle zur Erheblichkeit wäre hier wohl noch nicht überschritten. Erhebliche Beeinträchtigungen treten folglich voraussichtlich nicht ein.

5.7 Auswirkungen auf das Schutzgut „Kultur- und sonstige Sachgüter“

Angesichts aller bisherigen Nutzungsformen der Bereiche, die Veränderungen unterliegen sollen, und bei Wahrung aller eventuellen Vorgaben des Denkmalschutzes (Untere Denkmalschutzbehörde) wäre jede Beeinträchtigung nicht erheblich.

5.8 Wechselwirkungen

In der **Tab. 2** sind die wichtigsten Wechselwirkungen benannt, die bei Umsetzung des Vorhabens eintreten würden oder könnten.

Tab. 2: Übersicht zu den wichtigsten Wechselwirkungen bei den Schutzgütern bei Umsetzung des Vorhabens

Schutzgut	Beeinträchtigung des Schutzgutes	Wechselwirkungen zu anderen Schutzgütern	Beurteilung der hierdurch zu erwartenden Beeinträchtigungen
Klima / Luft	Klima: Eingriff ins Mikroklima; Veränderung der Frischluftzufuhr / Luft: keine erheblichen Beeinträchtigung aufgrund der günstigen Klimabedingungen	Mensch	keine erhebliche Beeinträchtigung
Boden und Fläche	zunehmende Versiegelung	Klima	verringert Verdunstung und erhöht Aufheizen versiegelter Flächen, jedoch keine erhebliche Beeinträchtigung
		Wasser	Verringerung der Versickerung und Grundwasserneubildung; Möglichkeit der Versickerung durch Rückhaltung; keine erhebliche Beeinträchtigung
		Pflanzen und Tierwelt	Verlust des Wuchsraumes von Pflanzen und des Lebensraumes von Tieren; hierdurch begrenzt Auswirkungen auf das Landschaftsbild; keine erhebliche Beeinträchtigung
Pflanzen und Tierwelt	Beseitigung von Vegetation und Tierlebensräumen	Klima	geringere Verdunstung und stärkere Aufheizung, Verlust von Kaltluftproduktion; aufgrund des „Großklimas“ aber keine erhebliche Beeinträchtigung
		Landschaftsbild	keine erhebliche Beeinträchtigung durch Beseitigung von Vegetation
Landschaftsbild	Veränderung durch Entwicklung eines Siedlungsbereiches	Mensch	keine erhebliche Beeinträchtigung bei der Erholung in der Landschaft

6 Vermeidung, Verringerung und Kompensation nachteiliger Auswirkungen

Im Rahmen der sach- und fachgerechten Bearbeitung der Eingriffsregelung sind vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft gemäß § 13 und § 15 Abs. 1 BNatSchG zu unterlassen. Gemäß § 13 und § 15 Abs. 2 BNatSchG sind unvermeidbare Beeinträchtigungen auszugleichen und nicht ausgleichbare Beeinträchtigungen zu ersetzen.

Im Zuge der Flächennutzungsplanänderung werden keine Maßnahmen zur Vermeidung oder Verminderung oder zur Kompensation (Ausgleich, Ersatz) von Eingriffen festgelegt. Erst im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind und können sie benannt und detailliert beschrieben werden.

Zum Ausschluss der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sind artspezifische Vermeidungs-, Minderungs- oder gegebenenfalls auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (= funktions-erhaltende Maßnahmen („CEF-Maßnahmen“)) umzusetzen. Dazu zählen beispielsweise die Beschränkung der Bauphase auf die Zeit außerhalb der Aktivitäts- und Fortpflanzungszeit betroffener Arten (Bauzeitenregelung).

Die Ziele der relevanten Fachgesetze und Fachplanungen werden durch die 21. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Hildesheim nach derzeitigem Planungs- und Kenntnisstand beachtet und berücksichtigt.

7 Alternativstandorte

Mit der Projektentwicklung für das Gut Steuerwald soll an einem historisch bedeutsamen Ort ein Gesamtprojekt auf Basis christlicher, vinzentinischer Werte unter sozialen und ökologischen Aspekten initiiert werden.

Seit rund fünf Jahrzehnten wurde das Gelände mit dem historisch bedeutsamen Gebäudeensemble für den Vereinsbetrieb des Reit- und Fahrvereins Hildesheim e.V. vorwiegend mit Stallungen, Reit-anlagen und Weideflächen genutzt. Mit der geplanten Projektentwicklung soll die Bausubstanz des ältesten Hildesheimer Bischofsitzes wieder mehr in den Fokus gerückt und mit ergänzenden Gebäudeteilen eine neue Wohn-, Arbeits- und Lebenswelt mit einem hohen Grad an Inklusion unter Einbeziehung der umliegenden Natur geschaffen werden. Unter Würdigung der Geschichte des Areals soll durch Revitalisierung der historischen Substanz in Verbindung mit Neubauten ein zentraler Ort für soziale und inklusive wie auch öffentliche Projekte umgesetzt und weiterentwickelt werden.

Wichtige Bausteine in der Konzeption sind dabei das bereits entstehende Michaelis-Hospiz sowie die St. Maria Magdalena – Kapelle. Der im östlichen Bereich des Areals verbleibende Reit- und Fahr-verein liefert die Basis für vielfältige Projekte rund um Landwirtschaft und Leben mit Tieren in unmittelbarer Nähe zum städtischen Umfeld in Hildesheim. Wesentliche Bestandteile der histo-rischen und denkmalgeschützten Gebäude und Anlagen auf dem Gut sollen einer neuen Nutzung zugeführt und das Gut für die breite Öffentlichkeit nutz- und erlebbar machen. Die wertvolle Bausubstanz soll zeitgemäß und nachhaltig revitalisiert werden.

In Hildesheim konnte im Rahmen der langjährigen Standortsuche keine weitere potenzielle Entwicklungsfläche in dem Umfang und mit den Eigenschaften, die das Gut Steuerwald vorweisen kann, lokalisiert werden. Die Verbindung von Stadt, Natur, Ruhe und sozialem Leben sowie die wertvolle historisch bedeutsame Bausubstanz stehen in unmittelbarer Verbindung mit dem Standort. In der Summe der Betrachtungen ist der Standort in seiner Lage, Geschichte und Komplexität einzigartig und nicht mit weiteren vergleichbar, für das geplante Gesamtprojekt insgesamt alternativlos.

8 Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen gemäß § 4c BauGB

Erforderliche geeignete Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen sind im Rahmen des Bebauungsplans festzulegen.

9 Zusammenfassung

Die Kongregation der Barmherzigen Schwestern vom hl. Vinzenz von Paul in Hildesheim beabsichtigt, auf dem Gut Steuerwald ein Gesamtprojekt zu verwirklichen. Zur Umsetzung der Planung bedarf es einer Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Hildesheim. Die bisherige „Sonderbaufläche Sport und Freizeit“ soll zur „Sonderbaufläche Soziale Einrichtungen“ werden.

Der vorliegende Umweltbericht stellt einen gesonderten Teil der Begründung zur 21. Änderung des Flächennutzungsplans dar. Er ermittelt, beschreibt und bewertet die voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung auf die einschlägigen Schutzgüter (Mensch, Arten und Lebensgemeinschaften, Boden, Fläche, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild, Kultur- und sonstige Sachgüter).

Welche Auswirkungen auf die einzelnen sog. Schutzgüter eintreten könnten, wird auf der Grundlage der aktuellen Planung abgeschätzt. Hierzu erfolgten im Vorfeld einige Untersuchungen, unter anderem zum Vorhandensein von Brutvögeln und Fledermäusen.

Bei Umsetzung der aktuellen Planung wird bezüglich neuer Gebäude und Verkehrsflächen eine erhebliche Beeinträchtigung bei den Schutzgütern „Boden“ und „Fläche“ angenommen; im Falle einer Umnutzung bestehender Gebäude überdies in folgenden Fällen (vgl. Kap. 3.4.2 + Kap. 5.2):

- Aufgabe der Pferdehaltung in Gebäuden mit Brutvorkommen der Rauchschnalbe, wobei von einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population wohl schon bei Aufgabe weniger bisheriger Brutstätten auszugehen wäre;
- Umnutzung der „Amtsscheune“ zumindest bei stärkerer Frequentierung durch Menschen, wesentlicher Zunahme der Geräuschkulisse im Innern des Gebäudes oder neuer Beleuchtung in oder in der Nähe des Gebäudes; mit Sicherheit bei Vornahme von Sanierungsmaßnahmen an der Gebäudesubstanz; jeweils die lokale Population der Fledermausart Braunes Langohr betreffend (Wochenstube).

Bei Baum- und Strauchbeständen ist für beseitigte Bestände Ersatz in entsprechender Art, Zahl und gegebenenfalls Länge zu schaffen.

Die abschließende Beurteilung erfolgt mit Vorliegen der konkretisierten Planung des Bebauungsplans. Auf dieser Planungsebene werden die Unterlagen zur Vorbereitung von Entscheidungen und Maßnahmen zum Vollzug der Eingriffsregelung und zur Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Aspekte ausgearbeitet. So sind u. a. geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung und zum Ausgleich von Umweltauswirkungen zu entwickeln und festzusetzen. Erhebliche Beeinträchtigungen können damit ausgeschlossen werden.

10 Quellen und Verzeichnis benutzter Abkürzungen

- BauGB = Baugesetzbuch
BBodSchG = Bundesbodenschutzgesetz
BNatSchG = Bundesnaturschutzgesetz
BREUER, W. (1994): Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. – Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 14: 1-60:
BÜRO „ENTERA“ & STADT HILDESHEIM (2014): Landschaftsrahmenplan Stadt Hildesheim. Stand Dezember 2014. - Hannover, Hildesheim. XXI + 300 S. + Anhänge.
BÜRO „R+D SACHVERSTÄNDIGE FÜR UMWELTSCHUTZ“ (2022): Abstandsempfehlung für die Bauleitplanung – Betriebsbereich „Strötzel Oberflächentechnik GmbH & Co.KG“. – Adelebsen (unveröff.). 20 S. + Anhänge.
DRACHENFELS, O. VON (2012): Einstufung der Biotoptypen in Niedersachsen - Regenerationsfähigkeit, Wertstufen, Grundwasserabhängigkeit, Nährstoffempfindlichkeit, Gefährdung. – Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 32: 1-60.
DRACHENFELS, O. VON (2021): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Stand März 2021. – Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen A/4: 336 S.
EG-Artenschutzverordnung 338/97 = Verordnung (EG) Nr. 338/97 des Rates vom 9. Dezember 1996 über den Schutz von Exemplaren wildlebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels. – ABl. L 61 (1997): 1-69.
EG-WRRL = Richtlinie 2000/60/EG des Europäischen Parlamentes und des Rates vom 23. Oktober 2000 zur Schaffung eines Ordnungsrahmens für Maßnahmen der Gemeinschaft im Bereich der Wasserpolitik. – ABl. L 327 (2000): 1-93.
F-Plan = Flächennutzungsplan Stadt Hildesheim
FFH-Gebiet = Fauna-Flora-Habitat-Gebiet
FFH-RICHTLINIE: Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21.5.1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen. - ABl. L 206 (1992): 7-50 nebst Anhängen.
KRÜGER, T. & SANDKÜHLER, K. (2022): Rote Liste der Brutvögel Niedersachsens und Bremens. 9. Fassung, Oktober 2021. – Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 41: 111-174.
LANDKREIS HILDESHEIM (2024): Regionales Raumordnungsprogramm. – Internet: eingesehen am 19.4.2024.
LAND NIEDERSACHSEN (2016): Wasserkörperdatenblatt 20045 Innerste. Stand Dezember 2016. 6 S. – Internet: eingesehen am 24.7.2024.
LAND NIEDERSACHSEN (2019): Grundwasserkörpersteckbrief Innerste mesozoisches Festgestein rechts. 4 S. – Internet: eingesehen am 24.7.2024.
LAND NIEDERSACHSEN (2024a): Hochwasserschutz – Überschwemmungsgebiete. Internet: eingesehen am 30.7.2024.
LAND NIEDERSACHSEN (2024b): Gütebewertung nach EG-WRRL (2014). – Internet: eingesehen am 14.8.2024.
LBEG NIEDERSACHSEN (2024): HÜK 500: Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung. – Internet: eingesehen am 30.7.2024.
LROP = Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen
LRP = Landschaftsrahmenplan Stadt Hildesheim
MEINIG, H., BOYE, P., DÄHNE, M., HUTTERER, R. & LANG, J. (2020): Rote Liste und Gesamtartenliste der Säugetiere (Mammalia) Deutschlands. – Naturschutz und Biologische Vielfalt 170 (2): 1-69 + Anhang.
MÖNNECKE, M., KRÄMER, A., EBERT, B., WERNICK, M., SCHLÜTER, R. & OTT, S. (1996): Methodik der Eingriffsregelung – Teil III: Vorschläge. – LANA-Schriftenreihe 6: 25 + 148 S.
NDSchG = Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz.
NIBIS-KARTENSERVEN (2024): Karten Bodenkunde, Hydrogeologie. – Internet: eingesehen am 24.7.2024.
PASSIOR, K. (2024): Untersuchung auf Gut Steuerwald auf die Nutzung durch Fledermäuse. - Nordstemmen (unveröff.). 18 S. + Anhang.
ROG = Raumordnungsgesetz
RROP = Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Hildesheim
RYSILAVY, T., BAUER, H.-G., GERLACH, B., HÜPPOP, O., STAHRER, J., SÜDBECK, P. & SUDFELDT, C. (2021): Rote Liste Brutvögel Deutschlands – 6. Fassung, 30. September 2020. – Berichte zum Vogelschutz 57: 13-112.

SCHUMACHER, J. & FISCHER-HÜFTLE, P. (Hrsg.) (2021): Bundesnaturschutzgesetz. Kommentar. 3. Auflage. – Stuttgart (Kohlhammer). 1635 S.

STADT HILDESHEIM (2011): Flächennutzungsplan Hildesheim. – Hildesheim (Stadt Hildesheim). 97 S. + Anhänge + Karte.

STADT HILDESHEIM (2016): Verordnung über die Neu-Festsetzung des Überschwemmungsgebietes der Innerste und des Kupferstranges in der Stadt Hildesheim. – Internet: eingesehen am 19.4.2024.

STADT HILDESHEIM (2022): Satzung zum Schutz von schützenswerten Landschaftsbestandteilen in der Stadt Hildesheim vom 4.7.2022. – Amtsblatt für den Landkreis Hildesheim 2022: S. 590 ff.

THEUNERT, R. (2022): Artenschutzrechtlicher und landschaftsplanerischer Fachbeitrag (AFB, LPF) zum §35 BauGB-Vorhaben „Errichtung eines Hospizes“ am Gut Steuerwald (Stadt Hildesheim). - Hohenhameln (unveröff.). 47 S.

VOGELSCHUTZ-RICHTLINIE 2009/147/EG = Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten. – ABl. L 20 (2010): 7-25.

WHG = Wasserhaushaltsgesetz

Auftragnehmer / Verfasser:



Dr. Reiner Theunert
(Selbstst. Umweltplaner seit 1990)
Allensteiner Weg 6, 31249 Hohenhameln