

GEMEINDE HARSUM
ORTSCHAFT HARSUM
LANDKREIS HILDESHEIM

BEGLAUBIGUNGSVERMERK
 Die Übereinstimmung dieser Abschrift mit der Urschrift wird hiermit festgestellt.

Harsum, den 19.10.2010

GEMEINDE HARSUM
 Der Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN Nr. 19
"Oynhausen"
7. ÄNDERUNG
im Verfahren nach § 13 a Baugesetzbuch

BEGRÜNDUNG

STAND: INKRAFTTRETEN

A B S C H R I F T

(Kemnah)

Inhalt

Teil A: Städtebauliche Begründung	1
A.1 Planungserfordernis	1
A.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	2
A.3 Planverfahren	2
A.4 Lage des Plangebietes.....	3
A.5 Planung	3
A.6 Erläuterungen zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	3
A.6.1 Einfahrtbereich; Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt.....	3
A.6.2 Überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenze.....	3
A.6.3 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen.....	4
A.7 Emissionen	4
A.8 Versorgung-/Entsorgung	4
A.9 Bebauungsentwurf	4
Teil B: Belange von Natur und Landschaft	5
B.1 Einleitung	5
B.1.1 Planungsvorhaben.....	5
B.1.2.1 Angaben zum Standort	5
B.1.2.1 Art und Umfang des Vorhabens	5
B.2 Auswirkungen auf Natur und Umwelt.....	6
B.2.1 Umweltzustand und Bewertung der Umweltmerkmale	6
B.2.1.1 Naturraum	6
B.2.1.2 Boden	6
B.2.1.3 Wasser.....	7
B.2.1.4 Arten und Lebensgemeinschaften.....	7
B.2.1.5 Mensch	10
B.2.1.6 Orts- und Landschaftsbild	10
B.2.1.7 Klima	11
B.2.2.8 Kulturgüter / Sachgüter	11
B.2.2.9 Wechselwirkungen der Schutzgüter.....	11
B.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von nachteiligen Umweltauswirkungen	12
B.2.3.1 Allgemeine Zielvorstellungen	12
B.2.3.2 Schutzgut Arten und Biotope	13
B.2.3.3 Schutzgut Boden	13
B.2.3.4 Schutzgut Wasser	14

B.2.3.5	Kompensationserfordernisse	14
B.2.3.6	Ausgleichsflächen.....	14
B.3	Grünordnerisches Zielkonzept	15
B.3.1	Darstellung von grünordnerischen Maßnahmen	15
B.3.2	Textliche Festsetzungen und Ziele	16
B.4	Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	16
Teil C:	Abwägung von Stellungnahmen, die im Bauleitplanverfahren nach § 13 (2) Nr. 2 BauGB - <i>Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB</i> - und § 13 (2) Nr. 3 BauGB - <i>Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange</i> - in Verbindung m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB vorgetragen wurden	18
Teil D:	Anlagen	24
Anlage 1:	Bebauungsentwurf	25

Teil A: Städtebauliche Begründung

A.1 Planungserfordernis

Innerhalb des Bebauungsplans Nr. 19 "Oynhausen" werden Gewerbebegebietsflächen ausgewiesen, die sich den im Norden der Ortschaft Harsum befindlichen Gewerbebeständen zuordnen. Das Gewerbegebiet in Harsum stellt im regionalen Zusammenhang einen wichtigen Standort dar. Durch die nahe Lage zur Bundesautobahn A 7 ist das Gebiet verkehrlich gut angebunden; die östlich von Harsum verlaufende Bundesstraße 494 dient als Zubringer zur Autobahn.

Der Gewerbebetrieb der Firma Schlote ist als metallverarbeitender Betrieb z.B. für die Automobilindustrie tätig. Der Betrieb befindet sich verkehrsgünstig gelegen unmittelbar westlich der Bundesstraße 494 innerhalb einer großflächigen, dreieckigen Grundstücksfläche, die durch die "Peiner Landstraße" nach Westen, die Bundesstraße 494 nach Osten und die "Carl-Zeiss-Straße" nach Süden begrenzt wird. Verkehre aus den benachbarten gewerblichen Nutzungen gelangen über die "Peiner Landstraße" auf die B 494.

Bereits innerhalb der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 waren Anpassungen an die sich verändernden Anforderungen der betrieblichen Abläufe des Betriebes Schlote erforderlich. Diese betreffen insbesondere den Eingangsbereich mit Verwaltung und Entwicklung, und die Zufahrtmöglichkeiten von Süden von der "Carl-Zeiss-Straße" her. Der Bebauungsplan Nr. 23 "Einmündung Peiner Landstraße / B 494" befindet sich derzeit in Aufstellung, durch den eine Verbesserung der Einfädungsprozesse für den gesamten Verkehr aus den Gewerbegebieten erreicht wird. Der Bebauungsplan Nr. 23 umfasst auch Teilflächen des Grundstücks Schlote, die durch eine Teilaufhebung des B-Planes Nr. 19 in den neu aufgestellten B-Plan Nr. 23 übernommen wurden.

Derzeit werden durch die Firma Schlote Erweiterungen der betrieblichen Strukturen vorbereitet. Die bestehenden Produktionshallen sollen vergrößert und weitere Gebäudekörper für die Produktion, Logistik und die technische Infrastruktur und Entsorgung ergänzt werden. Dies geschieht in Anschluss an die bestehende Gebäudesubstanz. Der durch den Bebauungsplan Nr. 19 für diesen Bereich ausgewiesene Rahmen der Überbauung wird im Grundsatz eingehalten.

Durch die betriebliche Neustrukturierung werden sich jedoch die Abläufe auf dem Gelände verändern.

Die Abfuhr der Container soll jetzt von Norden über eine Einfahrt zur "Peiner Landstraße" erfolgen, so dass der Bereich "Technische Infrastruktur und Entsorgung" direkt angefahren werden kann. Dadurch wird eine Anfahrt von Süden über den Kreisel an der "Peiner Landstraße" zur "Carl-Zeiss-Straße" vermieden und eine Entlastung auf dem Betriebsgelände erreicht.

Des Weiteren soll westlich des neu hinzukommenden Gebäudeabschnittes der "Logistik" ein Verladebereich errichtet werden, der wiederum von Süden (von der "Carl-Zeiss-Straße") über den geplanten Parkplatz erreicht werden soll, mit weiterer Durchfahrt nach Norden zur "Peiner Landstraße".

Der Bebauungsplan Nr. 19 steht diesen Veränderungen der Erschließungssituation derzeit entgegen. Dadurch, dass sich die Ortsdurchfahrtsgrenze südlich der "Carl-Zeiss-Straße" befindet, ist die Anlage einer Zufahrt im nördlichen Verlauf der "Peiner Landstraße" zur Zeit nicht gestattet. Dieser Vorgabe wurde innerhalb des Bebauungsplanes Rechnung getragen, indem in diesem Korridor im Anschluss an die "Straßenverkehrsfläche" ein "Bereich ohne Ein- und Ausfahrt" festgesetzt wurde. Außerdem wurde im Randbereich zur Straße ein 6,00 m breiter Pflanzstreifen festgesetzt, damit das Gewerbegebiet nach außen eingegrünt und im Straßenverlauf räumlich geschlossen erscheint.

Die Festsetzung der Ortsdurchfahrtsgrenze resultiert aus einem Zeithorizont, als das nördlich gelegene Gewerbegebiet kaum entwickelt war. Mittlerweile sind die Grundstücke nördlich angrenzend an die "Peiner Landstraße" vollständig bebaut, und die Ortslage zeigt sich in diesem Bereich geschlossen.

In Abstimmung der Gemeinde Harsum mit dem Landkreis Hildesheim, Fachdienst Straße und Verkehr, wurde eine Verlegung der Ortsdurchfahrtsgrenze in Aussicht gestellt.

Den geplanten Abläufen entsprechend soll nun ein Einfahrtsbereich an erforderlicher Stelle an der "Peiner Landstraße" eingerichtet werden. Des weiteren soll die Pflanzbindung im südwestlichen Abschnitt an der "Peiner Landstraße" aufgehoben werden, damit für die beabsichtigten baulichen Erweiterungen auch ausreichende Seiträume zur Verfügung stehen. An der "Peiner Landstraße" (außerhalb des Plangebietes) befinden sich Baum- und Gehölzpflanzungen, die geeignet sind, die Einbindung des Gewerbegebietes weiterhin zu leisten. Der Verlust der Bepflanzung wird extern kompensiert (s. Teil B "Belange von Natur und Landschaft").

Im nördlichen Bereich des Plangebiets wurden die Anschlüsse der Bebauungspläne Nr. 23 "Einmündung Peiner Landstraße / Bundesstraße 494", Nr. 19 und Nr. 19, 7. Änderung aufeinander abgestimmt.

Um den bestehenden Gewerbebetrieb Schlotte zu sichern und weitere Entwicklungsmöglichkeiten am Standort Harsum bereitzustellen, beabsichtigt nun die Gemeinde Harsum den Bebauungsplan Nr. 19 "Oynhausen" in einer 7. Änderung an die dargestellten Bedingungen anzupassen.

A.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die geplanten Änderungen des Bebauungsplanes Nr. 19 "Oynhausen" führen die bestehenden Planungsziele einer gewerblichen Nutzung, entsprechend den Darstellungen im Flächennutzungsplan der Gemeinde Harsum, weiterhin fort. Damit ist für dieses Änderungsverfahren eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gegeben.

A.3 Planverfahren

Da das geplante Vorhaben als Innenentwicklung betrachtet werden kann, lässt es sich nach den neuen rechtlichen Möglichkeiten in einem beschleunigten Aufstellungsverfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) ohne Umweltprüfung durchführen. Voraussetzung für diese Verfahrensart ist, dass die zulässige Grundfläche in dem Änderungsvorhaben des Bebauungsplanes unterhalb von 20.000 qm bleibt und dass keine erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgen. Beide Voraussetzungen werden durch diese Änderung erfüllt. Die einbezogenen Grundstücksflächen bleiben unterhalb von 20.000 qm.

Die 7. Änderung des Bebauungsplanes verursacht keine erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft. Sie begründet auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach den entsprechenden rechtlichen Vorschriften unterliegen. Keine Anhaltspunkte bestehen infolge der Bebauungsplanaufstellung für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und europäische Vogelschutzgebiete i.S. des BNatG).

Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange kann nach § 13 Abs. 2 Ziff. 1 BauGB somit abgesehen werden.

A.4 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst den nördlichen und westlichen Randbereich des Bebauungsplanes Nr. 19 "Oynhausen" (aufgestellt 1990/91), der hier "Gewerbegebiet" (GE) ausweist. Es befindet sich auf einem Teilbereich des Grundstücks 279/7. Nördlich und westlich grenzt das Plangebiet unmittelbar an den Straßenraum der "Peiner Landstraße" an.

A.5 Planung

Durch die Firma Schlote werden Erweiterungen der betrieblichen Anlagen geplant, durch die sich die Betriebsabläufe auf dem Gelände verändern. Vor dem geplanten, zentral gelegenen Gebäudekomplex für die "technische Infrastruktur und Entsorgung" müssen zukünftig Container durch entsprechende Fahrzeuge abgeholt und gebracht werden. Diese Prozesse können wegen der notwendigen Nutzungsverteilung auf dem Grundstück nur von Norden erfolgen, so dass es erforderlich ist, hierfür eine Zufahrt von der "Peiner Landstraße" einzurichten.

In diesem nördlichen Bereich ist ebenfalls eine Wendemöglichkeit für die Container-Fahrzeuge vorgesehen, so dass ohne weitere Querung des Betriebsgeländes auf die "Peiner Landstraße" zurückgefahren werden kann.

Außerdem ist in dieser Zone die Anlage weiterer Parkplätze vorgesehen.

Ein weiterer, großflächiger Parkplatz für die Belegschaft soll westlich des bestehenden Produktionsgebäudes II und der geplanten Logistik angelegt werden. Hierzu muss das bestehende Regenrückhaltebecken aufgegeben werden.

Weiterhin ist geplant, über den neuen Parkplatz eine Zufahrt zum Verladebereich zu schaffen, der westlich der geplanten Logistik eingerichtet wird. Dadurch ist eine Umfahrt über das Gelände am Westrand möglich, indem (über die "Peiner Landstraße" und den Kreisel) von der "Carl-Zeiss-Straße" eingefahren wird und an der neu zu errichtenden Zufahrt an der "Peiner Landstraße" ausgefahren wird.

A.6 Erläuterungen zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes

A.6.1 Einfahrtbereich; Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

In der nördlichen Zone des Plangebietes wird ein "Einfahrtbereich" in einer Breite von 30 m angelegt. Diese Breite wird eingeräumt, damit die Lage und der Zuschnitt der Zufahrt bei weiterer Konkretisierung der Ausbauplanung noch etwas variieren kann. In den übrigen Randbereichen bleibt die Kennzeichnung als "Bereich ohne Ein- und Ausfahrt" weiterhin bestehen, damit der Verkehrsfluss auf der "Peiner Landstraße" nicht durch weitere Ausfahrten gestört wird.

A.6.2 Überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenze

Die überbaubare Grundstücksfläche wird nach Westen um 9,00 m verbreitert, damit eine ausreichende Fläche zur Umsetzung des geplanten Verladebereichs zur Verfügung steht.

Die nicht überbaubare Grundstücksfläche wird auf eine Breite von 5,00 m festgesetzt. Mit dieser Ausweisung wird Rücksicht auf die geplanten baulichen Anlagen im Verladebereich genommen. Um die Erforderlichkeit eines weiteren Änderungsverfahrens wegen geringfügiger Abweichungen innerhalb der Ausbauphase zu vermeiden, wird die Festsetzung des Pflanzstreifens, der sich unmittelbar in Nachbarschaft zum Verladebereich befindet, aufgehoben.

Im nördlichen Bereich, außerhalb der baulichen Erweiterungen, springt die nicht überbaubare Grundstücksfläche zurück auf eine Tiefe von 14 m wie im Ursprungsplan.

Als Art und Maß der baulichen Nutzung gilt, in Weiterführung der Ausweisungen des Ursprungsplanes Nr. 19, "Gewerbegebiet" (GE) mit einer Grundflächenzahl von 0,8 (GRZ) und einer Geschossflächenzahl von 1,4 (GFZ). Ebenso ist die maximale Höhe der Oberkante baulicher Anlagen bei 12 m über Geländeneiveau festgesetzt; das Geländeneiveau liegt bei 76 m über Normal Null (NN).

A.6.3 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Das "Gewerbegebiet" wurde bei Aufstellung des B-Planes Nr. 19 gegliedert: im westlichen Teil wurde ein "Gewerbegebiet mit Einschränkungen" (GE *) festgesetzt. Diese Festsetzungen haben im Änderungsbereich weiterhin Gültigkeit. Dementsprechend wird im westlichen Teil des Änderungsbereiches festgesetzt, dass "in den mit GE* gekennzeichneten Gebieten nur Anlagen und Betriebe mit Nutzungen zulässig sind, die einen flächenbezogenen Schallleistungspegel von tags 60 dB/qm und nachts 45 dB/qm nicht überschreiten." Mit dieser Festsetzung wurde unter Emissionsaspekten auf bestehende Wohnnutzungen in der näheren Umgebung Rücksicht genommen.

Ausserdem sind in dem mit GE* gekennzeichneten Gebiet "Anlagen des Beherbergungsgewerbes" zulässig. Diese Festsetzung wurde bei Aufstellung des B-Planes Nr. 19 lediglich als Erweiterung des Nutzungsspektrums eines Gewerbegebietes getroffen, um im Bedarfsfall auch die Ansiedlung von z.B. einem Hotel in verkehrsgünstiger Lage zu ermöglichen. Entsprechende Absichten haben bislang nicht bestanden.

A.7 Emissionen

Durch die neue Ausfahrt sind vermehrte Ein- und Ausfahrbewegungen durch Lkw und Pkw zu erwarten. Da aber die benachbarten Gewerbegebiete eine emissionsunempfindliche Nutzung darstellen, sind hier keine Überschreitungen zulässiger Werte zu erwarten.

A.8 Versorgung-/Entsorgung

Durch die Änderungen im Plangebiet sind keine Veränderungen der bestehenden Versorgungs- bzw. Entsorgungssituation zu erwarten.

A.9 Bebauungsentwurf

Dem Bebauungsplan ist zur Illustration ein Bebauungsentwurf beigelegt. Der Entwurf stellt hinsichtlich der Bebauungsformen, der Lage der Bebauung, der Bauflächenaufteilung und Standorte zu pflanzender Bäume eine von mehreren Möglichkeiten dar, und ist damit unverbindlich

Teil B: Belange von Natur und Landschaft

B.1 Einleitung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Naturschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB (i.d.F. vom 24.06.2004) zu berücksichtigen. Auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 BNatSchG (i.d.F. vom 29.07.2009, in Kraft getreten am 01.03.2010) sind Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu entwickeln.

Das geplante Vorhaben wird in einem beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB durchgeführt, eine Umweltprüfung ist in diesem Zusammenhang nicht erforderlich. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung von Bauleitplänen der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB zu erwarten sind, gelten als "vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig" im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB. Somit kommen Ausgleichsmaßnahmen für das vorliegende Planungsvorhaben nicht zur Anwendung auf Flächen, wo ein Baurecht bereits besteht. Der Grundsatz der Vermeidung und Verminderung der Beeinträchtigung von Natur und Landschaft bleibt davon unberührt.

Ausgenommen sind Beeinträchtigungen auf Flächen anzupflanzender Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen, die im rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 19 "Oynhausen" im Rahmen der vorangegangenen planerischen Konzeption festgesetzt wurden, sowie Beeinträchtigungen auf Flächen, die außerhalb des rechtswirksamen Bebauungsplanes liegen. Diese Eingriffe sind nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung durch Ausgleichsmaßnahmen funktional auszugleichen.

B.1.1 Planungsvorhaben

B.1.2.1 Angaben zum Standort

Der Geltungsbereich liegt nordöstlich der Ortsmitte von Harsum innerhalb des Gewerbegebietes 'Harsum Nordfeld'. Die Fläche wird als Betriebsgelände des metallverarbeitenden Gewerbetriebes der Firma Schlote genutzt. Sie umfasst bestehende Produktionshallen mit Erschließungsflächen, Verwaltungsgebäude sowie Freiflächen mit Gehölzbestand und zwei Regenrückhaltebecken. Das Gelände wird im Osten durch die Bundesstraße 494, im Westen durch die Peiner Landstraße (K 201) und im Süden durch die Carl-Zeiss-Straße begrenzt. Nach Nordwesten erstreckt sich das Gewerbegebiet, südlich der Carl-Zeiss-Straße schließt ein Wohngebiet mit einem Nahversorgungszentrum an. Im Osten bildet die Bundesstraße 494 die Grenze zur freien Landschaft mit offenen Ackerflächen.

B.1.2.1 Art und Umfang des Vorhabens

Der bestehende Bebauungsplan Nr. 19 "Oynhausen" weist auf der Fläche ein Gewerbegebiet aus. In den Randbereichen im Westen, Norden und Osten des Grundstücks sind Flächen anzupflanzender Bäume und Sträucher festgesetzt. Bereits innerhalb der 6. Änderung des Bebauungsplanes sind Anpassungen an die sich verändernden betrieblichen Abläufe der Firma Schlote auf Teilflächen des Eingangsbereiches mit dem Verwaltungsgebäude im Süden erfolgt.

Die Firma Schlote beabsichtigt derzeit eine Erweiterung des Betriebes, die mit einer Umstrukturierung von Produktionsprozessen verbunden ist. Bestehende Produktionshallen sollen vergrößert und durch weitere Gebäude für die Produktion, Logistik und technische Infrastruktur ergänzt werden. Im Zusammenhang mit einer Veränderung innerbetrieblicher Abläufe sind neue Erschließungs- und

Parkplatzflächen im Westen des Grundstücks erforderlich, die Teilbereiche der randlichen Flächen mit Pflanzbindung in Anspruch nehmen. Für den neu hinzukommenden Gebäudeabschnitt der Logistik soll hier im westlichen Teil ein Verladebereich errichtet werden, der von der Carl-Zeiss-Straße im Süden angefahren wird und eine weitere Durchfahrt nach Norden zur Peiner Landstraße erhalten soll. Die Anlage einer Zufahrt ist dort derzeit nicht gestattet, da sich die Ortsdurchfahrtsgrenze südlich der Carl-Zeiss-Straße befindet.

Mit diesem Vorhaben wird die 7. Änderung des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 19 "Oynhausen" erforderlich. Der Änderungsbereich umfasst Teilflächen des westlichen Betriebsgeländes auf dem Flurstück 279/7, Flur 4 der Gemarkung Harsum mit einer Größe von 4.090 qm.

Die Nutzung als Gewerbegebiet bleibt nach der Änderung weiterhin bestehen. Aufgrund der geplanten Überbauung erfolgt in Teilbereichen eine Aufhebung der Pflanzbindung in den Randbereichen des Grundstücks. An der Peiner Landstraße wird das bestehende Zu- und Ausfahrtverbot zurückgenommen und ein Bereich von 30 m ausgewiesen, innerhalb dessen eine Zufahrt realisiert werden kann. Die bestehende Ortsdurchfahrtsgrenze wird dazu nach Norden verschoben.

In einem parallelen Planungsverfahren wird derzeit die verkehrliche Neuordnung und Erweiterung des Einmündungsbereiches der Peiner Landstraße auf die Bundesstraße 494 vorbereitet. Dabei werden Flächen entlang der Bundesstraße in Anspruch genommen, die sich auf dem Grundstück der Firma Schlote befinden. Die betreffenden Bereiche an der östlichen und nördlichen Grundstücksgrenze werden aus dem vorhandenen Bebauungsplan Nr. 19 "Oynhausen" durch Teilaufhebung ausgegliedert und in die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 "Einmündung Peiner Landstraße/ B 494" einbezogen.

B.2 Auswirkungen auf Natur und Umwelt

B.2.1 Umweltzustand und Bewertung der Umweltmerkmale

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale werden nachfolgend bezogen auf die Schutzgüter dargestellt, um die besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegungen zu geben. Die aus dem Vollzug der Planung entstehenden erheblichen Umweltauswirkungen werden herausgestellt, um daraus Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich abzuleiten, die anschließend in das grünordnerische Zielkonzept einfließen können.

B.2.1.1 Naturraum

Das Planungsgebiet liegt in der naturräumlichen Einheit der Hildesheimer Lössbörde. Dieser Naturraum ist charakterisiert durch ein flachwelliges Relief und offene weite Ackerflächen mit sehr fruchtbaren, intensiv landwirtschaftlich genutzten Böden. Die Fläche im Änderungsbereich ist Teil der inneren Ortslage und schließt nach Osten an den offenen Landschaftsraum an.

B.2.1.2 Boden

Das Schutzgut Boden stellt eine nur begrenzt zur Verfügung stehende Ressource dar. Mit Grund und Boden soll gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sparsam umgegangen werden, die Funktionsfähigkeit des Bodens ist nachhaltig zu sichern. Dies betrifft den Schutz der natürlichen Bodenfunktionen als Lebens-

raum und Bestandteil des Naturhaushaltes sowie den Schutz besonders seltener oder schutzwürdiger Böden oder Böden mit besonderer Bedeutung als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte, die besondere Werte im Naturhaushalt darstellen (BBodSchG § 1 und § 2).

Im Planungsraum stehen Lösslehm und Löss über Geschiebelehm und -mergel an. Auf den Lössdecken herrschen als Bodentyp stauwasserbeeinflusste Schwarzerden mit schwacher bis mäßiger Pseudovergleyung vor, die in der Bördelandschaft sehr häufig vorkommen. Es sind Böden mit einem sehr hohen landwirtschaftlichen Ertragspotential, die durch die langjährige agrartechnische Bewirtschaftung stark überformt und erheblich beeinträchtigt wurden. Eine natur- oder kulturhistorische Bedeutung des Bodens ist nicht gegeben, der Boden hat keine Archivfunktion.

Die Bewertung der Lebensraumfunktionen des Bodens erfolgt nach dem Natürlichkeitsgrad, d.h. der Naturnähe des Bodens sowie der natürlichen Bodenfruchtbarkeit unter Berücksichtigung aktueller Beeinträchtigungen. Die Böden im Plangebiet sind durch die bestehende gewerbliche Nutzung beeinträchtigt und überprägt. Diese Böden werden gemäß Arbeitshilfe Eingriffsregelung NLO 2003 der mittleren Wertstufe III (auf einer fünfstufigen Skala) zugeordnet. Sie haben eine allgemeine Bedeutung für den Naturschutz. Versiegelte Böden werden der Wertstufe I zugeordnet und sind von geringer Bedeutung.

Das Schutzgut Boden wird durch das bauliche Vorhaben (Versiegelung und Überbauung bisheriger Freiflächen) erheblich beeinträchtigt.

B.2.1.3 Wasser

Die **Grundwasser**neubildungsrate wird mit 100 bis 200 mm/ Jahr als gering eingestuft. Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung ist hoch, weil mit Schluff und Ton eine gering durchlässige Schicht ansteht, die Verunreinigungen zurückhält. Die Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Verschmutzung ist somit gering. Im Geltungsbereich oder in der Umgebung sind keine Wasser- oder Heilquellenschutzgebiete festgesetzt.

Im Norden und im Südwesten des Planungsgebietes befinden sich zwei Regenrückhaltebecken, die als naturferne **Staugewässer** ausgebildet sind. Das südliche Becken ist mit Folie gedichtet, das nördliche Becken besitzt keine bauliche Dichtung. Den Regenrückhaltebecken kommt eine geringe bis allgemeine Bedeutung für das Schutzgut Wasser zu.

Parallel zur westlichen Grenze verläuft ein Straßenentwässerungsgraben an der Peiner Landstraße, der als nährstoffreicher Graben mit halbruderaler Gras- und Staudenflur ausgeprägt ist. Den Gewässern kommt für das Schutzgut Wasser eine allgemeine Bedeutung zu.

Durch die geplante Überbauung wird das südliche Regenrückhaltebecken entfernt. Der Straßenentwässerungsgraben wird im Bereich der geplanten Zufahrt verrohrt und überbaut.

Das Schutzgut Wasser wird durch die Überbauung des Grabens erheblich beeinträchtigt.

B.2.1.4 Arten und Lebensgemeinschaften

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen biologischen und historisch gewachsenen Artenvielfalt dauerhaft zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu

pflegen, zu entwickeln und ggf. wieder herzustellen. Für die dauerhafte Sicherung der biologischen Vielfalt sind entsprechend dem jeweiligen Gefährdungsgrad der Erhalt lebensfähiger Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen, natürlich vorkommender Ökosysteme und Biotopen sowie Lebensgemeinschaften mit geographischen Eigenheiten in ihrer natürlichen Dynamik von hoher Bedeutung (§ 1 Abs. 2 BNatSchG).

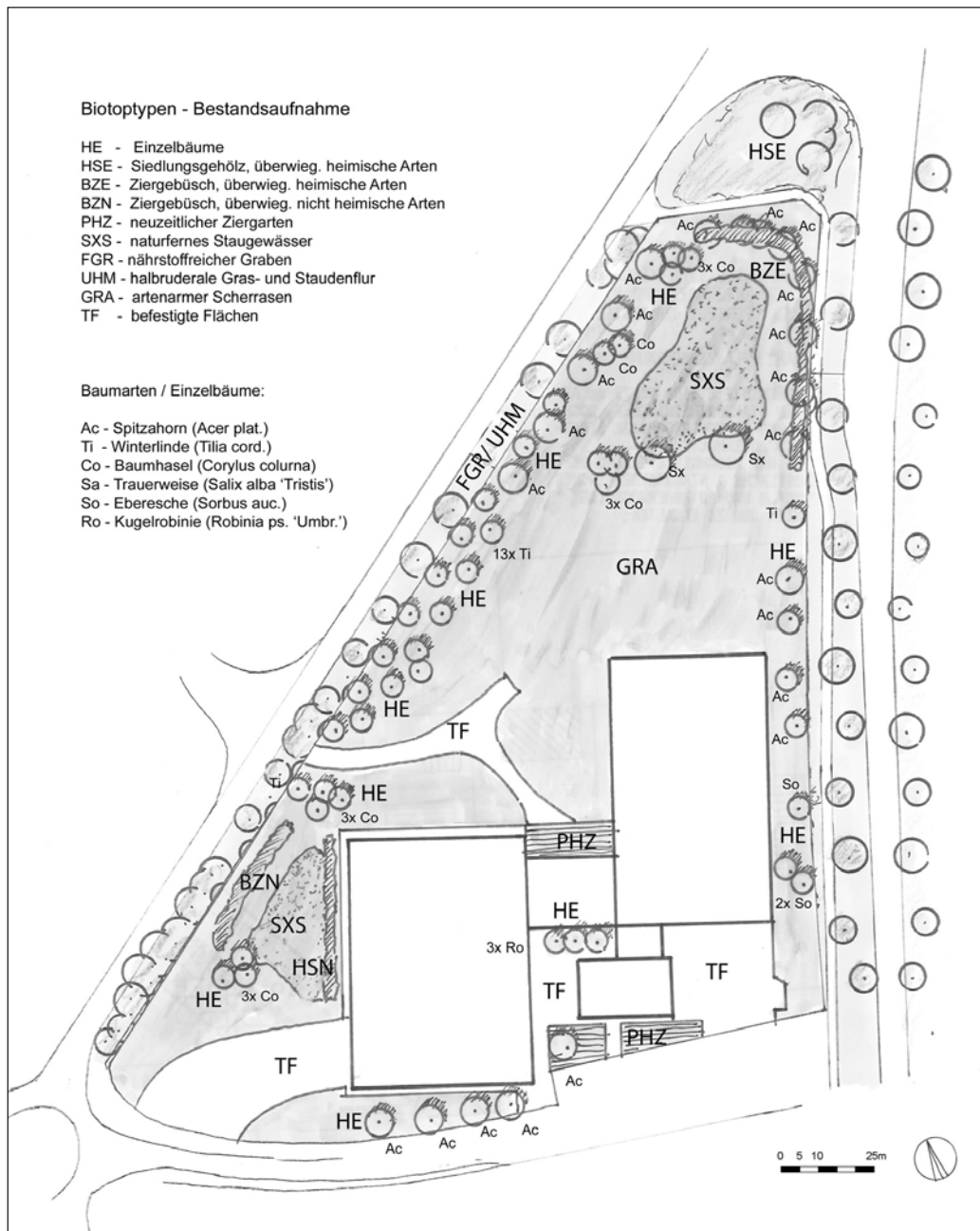
Floristische Belange - Biotoptypen

Das Betriebsgelände Schlote umfasst im Westen und Norden des Grundstücks weite Bereiche mit Freiflächen, die innerhalb des Änderungsbereiches vorwiegend aus Rasenflächen mit Einzelbäumen jungen bzw. mittleren Alters bestehen. Vorkommende Baumarten auf dem Firmengelände sind Winterlinden (*Tilia cordata*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Baumhaseln (*Corylus colurna*), Kugelrobinien (*Robinia pseudoacacia* 'Umbraculifera') sowie Trauerweiden (*Salix alba* 'Tristis').

Im nördlichen Teil des Grundstücks befindet sich eine Gehölzhecke aus überwiegend einheimischen Arten wie Feldahorn (*Acer campestre*), Kornelkirsche (*Cornus mas*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*) u.a., die an das Regenrückhaltebecken anschließen. Im Südwesten des Geländes befindet sich das zweite Regenrückhaltebecken mit begleitenden Gehölzstrukturen aus überwiegend nicht einheimischen Arten. Teilflächen in Gebäudenähe sind als Ziergarten ausgebildet.

Die benachbarte Bundesstraße 494 ist durch eine Allee aus Winterlinden eingefasst (*Tilia cordata*). Entlang der Peiner Straße wurden straßenbegleitende Baumreihen gepflanzt, die sich aus unterschiedlichen Baumarten wie Kirschen (*Prunus avium*) und Zierkirschen (*Prunus* 'Kanzan') u.a. zusammensetzt. Die Baumreihen gehen im Süden in dichte Gehölzstrukturen über, die sich aus einheimischen Bäumen und Sträuchern mittleren bzw. älteren Alters zusammensetzen.

Die nachfolgende Karte zeigt die Verteilung der Biotoptypen auf dem Gelände.



Karte 1: Biotypen im Bestand

Folgende Biotypen sind im Geltungsbereich und den angrenzenden Bereichen vorhanden (gem. NLÖ, v. Drachenfels, 1994: Kartierschlüssel für die Biotypen in Niedersachsen):

HE	Einzelbäume jungen/ mittleren Alters	Wertstufe 1-2/ 2-3
HSE	Siedlungsgehölz aus überwiegend heimischen Arten	Wertstufe 3
BZE	Ziergebüsch aus überwiegend heimischen Arten	Wertstufe 2
BZN	Ziergebüsch aus überwiegend nicht heimischen Arten	Wertstufe 1-2
PHZ	neuzeitlicher Ziergarten	Wertstufe 1-2
SXS	naturfernes Staugewässer	Wertstufe 2
FGR/ UHM	nährstoffreicher Graben mit halbruderaler Gras- und Staudenflur	Wertstufe 2
GRA	artenarmer Scherrasen	Wertstufe 1
TF	befestigte Flächen	Wertstufe 0

Die Bewertung orientiert sich an einer fünfstufigen Werteskala, wobei der Wertstufe 5 die höchste Wertigkeit zukommt. Insgesamt besitzen die Biotope des Geltungsbereichs eine geringe bis mittlere Wertigkeit.

Faunistische Belange - Tierarten

Gemäß Art. 4 der EU-Vogelschutzrichtlinie (79/409/EWG) sind die EU-Mitgliedstaaten verpflichtet, die flächen- und zahlenmäßig geeigneten Gebiete für Arten des Anhanges I der Richtlinie (Art. 4 Abs. 1) und für Zugvogelarten (Art. 4 Abs. 2) zu Besonderen Schutzgebieten (BSG, Europäische Vogelschutzgebiete) zu erklären und der Europäischen Kommission für die Bildung des ökologisch vernetzten Schutzgebietssystems Natura 2000 zu melden. Hier gibt es kein Gebiet, das diesen Kriterien genügt. Im Planbereich kommen nicht vor bzw. grenzen nicht an:

- Gebiete zugehörig zum europäischen Netz NATURA 2000 (FFH-Gebiete, Europäische Vogelschutzgebiete)
- Biosphärenreservat, Naturpark
- Natur-, Landschaftsschutzgebiet, geschützte Landschaftsbestandteile
- geschützte Biotope gem. § 28a und b NNatG oder gem. § 30 BNatSchG, Naturdenkmale
- Gastvögel, Hinweise auf das Vorkommen geschützter Arten.

Tiere wurden zum Zeitpunkt der Begehung im November 2008 nicht gesichtet. Es ist davon auszugehen, dass die Fläche aufgrund der vorhandenen Gehölzstrukturen einen Lebensraum für die Arten des Siedlungsraumes, insbesondere Vogelarten, darstellt. Die naturfernen Regenrückhaltebecken sind durch stark wechselnde Wasserstände geprägt. Sie sind von temporärer Bedeutung für Amphibien und Insekten. Aufgrund der gewerblichen Nutzung der Fläche und der umgebenden Straßen ist ein hohes Störungspotential durch Lärm gegeben. Das Gebiet hat insgesamt eine geringe bis mittlere Bedeutung für die Tierarten.

Mit der geplanten Überbauung werden vorhandene Gehölzstrukturen an der westlichen Grundstücksgrenze entfernt. Daraus resultieren erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut Arten und Biotope.

B.2.1.5 Mensch

Das Schutzgut Mensch umfasst Aspekte der Gesundheit und des Wohlbefindens des Menschen. Im Zusammenhang mit der Planung sind Auswirkungen auf das Wohn- und Lebensumfeld und die Erholungsfunktion von Bedeutung. Von dieser Planung könnten erhebliche negative Beeinträchtigungen für den Menschen ausgehen auch in Bezug auf eine Einschränkung von Erholungsfunktionen. Diese werden nachfolgend im Kapitel B.2.1.6 zum Landschaftsbild behandelt.

Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb des Gewerbegebietes 'Harsum Nordfeld'. Zu den weiter südlich gelegenen Wohnstandorten, die durch einen Lärmschutzwall nach Norden abgegrenzt sind, bestehen keine unmittelbaren räumlichen Bezüge. Für den Menschen sind daher keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

B.2.1.6 Orts- und Landschaftsbild

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

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

Der Geltungsbereich ist Teil des Gewerbegebietes 'Harsum Nordfeld', das sich mit weiteren Gewerbestandorten nach Nordwesten hin fortsetzt. Östlich des Geländes bildet die Bundesstraße 494 die Grenze zur offenen Landschaft mit landwirtschaftlich genutzte Flächen. Das Planungsgebiet selbst hat als Gewerbegebiet keine Erholungsfunktion. Der Standort prägt maßgeblich das Ortsbild am nördlichen Ortseingang von Harsum, das von der baulichen Charakteristik des Gewerbegebietes bestimmt ist. Dem Planungsgebiet kommt hier eine allgemeine Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild zu.

Für die Errichtung geplanter Erschließungs- und Verladeflächen ist eine Entfernung von Gehölzstrukturen im südlichen Teilbereich entlang der westlichen Grundstücksgrenze des Geländes (Flächen mit Pflanzbindung) sowie entlang der Peiner Landstraße erforderlich. Die randlichen Gehölzstreifen auf dem Grundstück nördlich der geplanten Zufahrt sind vom Eingriff nicht betroffen.

Im Süden befinden sich an der Peiner Landstraße (außerhalb des Änderungsbereiches) dichte Baum- und Gehölzstrukturen und Baumreihen, so dass eine Einbindung der Erschließungs- und Verladeflächen nach dem Entfernen von Gehölzen auf dem Betriebsgelände weiterhin gewährleistet ist. Der Bau der Zufahrt im Norden erfordert ein punktuelles Entfernen von Straßenbäumen an der Peiner Landstraße zur Herstellung eines Sichtdreiecks.

Dieser Eingriff wird innerhalb des im Zusammenhang bebauten Gewerbegebietes nicht als erheblich negative Beeinträchtigung für das Orts- und Landschaftsbild eingeschätzt.

B.2.1.7 Klima

Das Plangebiet liegt im Klimabezirk "Weser-Aller-Gebiet". Das ozeanisch geprägte Klima weist bei milden Wintern und nicht zu heißen Sommern geringe Jahresschwankungen der Lufttemperatur auf. Die mittlere Summe der Jahresniederschläge ist mit rd. 550 - 600 mm als gering einzustufen.

Die Fläche des Änderungsbereichs erfüllt sehr geringe klimatische Ausgleichsfunktion als Fläche für Kaltluftproduktion. Das Gebiet ist klimatisch durch Immissionen (Lärm, Staub, Schadstoffe) beeinträchtigt aufgrund der Lage zwischen der viel befahrenen Peiner Landstraße und der Bundesstraße 494. Das Schutzgut Klima ist von allgemeiner Bedeutung.

Das Schutzgut Klima wird durch das bauliche Vorhaben nicht beeinträchtigt.

B.2.2.8 Kulturgüter / Sachgüter

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

B.2.2.9 Wechselwirkungen der Schutzgüter

Die untersuchten Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten

unter den Schutzgütern zu betrachten. Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushaltes, die sog. Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes, komplexes Wirkungsgefüge. Im Plangebiet führt die geplante Überbauung von Boden zu einem Verlust der Funktion des Bodens, des Wassers und der Flora und Fauna. Beeinträchtigungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen sind für den Boden, das Wasser sowie für die Arten und Biotope zu erwarten.

B.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von nachteiligen Umweltauswirkungen

Die Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in ihrer Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 21 Abs. 1 BNatSchG die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch geplante Siedlungserweiterungen zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu entwickeln. Die Bauleitplanung an sich stellt keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar, sie bereitet einen Eingriff vor. Nicht zwingend erforderliche Beeinträchtigungen sind durch die planerische Konzeption zu unterlassen bzw. zu minimieren. Entsprechende Wertverluste sind durch eine Aufwertung von Teilflächen mit geeigneten Maßnahmen auszugleichen.

Wie einleitend bereits dargelegt, bedarf es in diesem Änderungsverfahren gem. § 13 a BauGB keiner Ausweisung von Ausgleichsmaßnahmen für die Überbauung von Flächen, auf denen ein Baurecht bereits besteht. Anders verhält es bei einer Überbauung von Flächen mit Pflanzbindung, die im rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 19 "Oynhausen" festgesetzt sind sowie bei Auswirkungen von Eingriffen auf Flächen außerhalb des Geltungsbereiches (z.B. auf öffentlichem Grund). Für erhebliche Beeinträchtigungen ist hier ein adäquater Ausgleich zu leisten. Für diese Flächen findet eine Bilanzierung der betroffenen Schutzgüter in den nachfolgenden Teilkapiteln statt.

Dort erfolgt die Beschreibung der geeigneten Maßnahmen zur Verminderung und zum Ausgleich (Anpflanzungsgebote, Aufwertungsflächen etc.). Die einzelnen Schritte der Vermeidung und Verminderung werden als zusammengefasste Zielvorstellungen formuliert und anschließend durch die auf die jeweiligen betroffenen Schutzgüter bezogenen Maßnahmen konkretisiert. Weiterhin werden grünordnerische Maßnahmen erarbeitet bzw. aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan übernommen, die aus dem Planvorhaben resultierende Beeinträchtigungen der Schutzgüter mindern. Die rechtliche Absicherung erfolgt durch entsprechende Darstellungen im Bebauungsplan und die textlichen Festsetzungen (siehe Kap. B3).

B.2.3.1 Allgemeine Zielvorstellungen

Aus der Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile ergeben sich hinsichtlich der umweltbezogenen Zielvorstellungen Anforderungen aufgrund der erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen für folgende Teilbereiche:

- Pflanzung von Gehölzen
- Extensivierung von Teilflächen

B.2.3.2 Schutzgut Arten und Biotope

Folgende Biotoptypen werden durch den Eingriff beeinträchtigt:

GRA/ HE	Artenarmer Scherrasen mit Einzelbäumen vorwiegend jungen Alters	750 qm
BZN	Ziergehölzhecke	240 qm
FGR/ UHM	nährstoffreicher Graben mit halbruderaler Gras- und Staudenflur	240 qm

Flächen mit Pflanzbindung

Bei der geplanten Erweiterung werden für den Bau von Zufahrt, Erschließung und Verladebereich Freiflächen mit Einzelbäumen und Gehölzhecken (GRA/ HE, BZN) innerhalb der festgesetzten Pflanzflächen beeinträchtigt. Hierfür ist ein adäquater Ausgleich im Verhältnis 1 : 1 zu leisten:

$$750 \text{ qm} + 240 \text{ qm} = 990 \text{ qm}$$

$$990 \text{ qm} \times 1 = 990 \text{ qm}$$

Flächen außerhalb des Änderungsbereiches

Bei der geplanten Erweiterung werden im Verlauf der Peiner Landstraße für den Bau der Zufahrt Straßenbäume auf öffentlichem Grund beeinträchtigt. Hierfür ist ein adäquater Ausgleich im Verhältnis 1 : 2 für Bäume mittleren Alters zu leisten:

$$4 \text{ Bäume} \times 2 = 8 \text{ Bäume}$$

Weitere Biotoptypen werden aufgrund geringer Wertigkeit nicht berücksichtigt. Für erhebliche Beeinträchtigungen sind insgesamt **990 qm** an Ausgleichsfläche sowie **8 Bäume** bereitzustellen.

Vermeidung und Verminderung - Maßnahmen

Nicht zwingend erforderliche Beeinträchtigungen sind zu vermeiden bzw. durch geeignete Maßnahmen zu minimieren. Gehölze und ihr Schirmbereich dürfen nicht beeinträchtigt werden, sie sind im Zuge von Bauarbeiten gem. DIN 18920 zu sichern und zu schützen.

Um Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes möglichst gering zu halten, sind Maßnahmen an Gehölzen generell nur außerhalb der Vogelbrutzeiten durchzuführen. Nachrichtlich wird auf § 39 Abs. 5 BNatSchG verwiesen. Demnach dürfen notwendige Schnitt- und Rodungsarbeiten nur außerhalb der Brut- und Nistzeiten vom 1.10. bis zum 28.02. durchgeführt werden. Zulässig sind ausschließlich schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Jahreszuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

B.2.3.3 Schutzgut Boden

Durch die geplante Erweiterung werden Anteile des Bodens überbaut und zerstört. Dafür ist flächenmäßig Kompensation zu leisten. Bei der Berechnung werden die jeweils betroffenen Bodeneigenschaften und -funktionen berücksichtigt. Der Umfang errechnet sich wie folgt:

Flächen mit Pflanzbindung

Für Zufahrt, Erschließung und Verladebereich, GRA/ HE, BZN: 990 qm

naturschutzrechtlicher Kompensationsfaktor 1 : 0,8

$$990 \text{ qm} \times 0,8 = 792 \text{ qm}$$

Flächen außerhalb des Änderungsbereiches

Für die Zufahrt im Verlauf der Peiner Landstraße, GRA/ HE: 140 qm
 naturschutzrechtlicher Kompensationsfaktor 1 : 0,5
 $140 \text{ qm} \times 0,5 = 70 \text{ qm}$

Für erhebliche Beeinträchtigungen des Bodens sind insgesamt **912 qm** an Ausgleich bereitzustellen.

Unvermeidbare Belastungen

Die Überbauung und damit die anteilige Versiegelung des Bodens ist an diesem Standort für das Vorhaben unvermeidbar.

B.2.3.4 Schutzgut Wasser**Flächen außerhalb des Änderungsbereiches**

Im Bereich der geplanten Zufahrt wird der straßenbegleitende Entwässerungsgraben auf öffentlichem Grund im Bereich der Zufahrt (ca. 30 lfd m) verrohrt. Als Kompensation wäre eine Renaturierung von Gewässern über die gleiche Länge möglich. Alternativ kann der Ausgleich bezogen auf die Fläche in eine flächige, vom Eingriff losgelöste Kompensation umgerechnet werden.
 $30 \text{ m} \times 4 \text{ m} \text{ Breite} = 120 \text{ qm}$. Hierfür ist ein adäquater Ausgleich im Verhältnis 1 : 1 zu leisten:
 $120 \text{ qm} \times 1 = 120 \text{ qm}$

B.2.3.5 Kompensationserfordernisse

Aus den Berechnungen zu den einzelnen Schutzgütern ergeben sich folgende flächenhaften Kompensationserfordernisse:

- Schutzgut Arten und Biotope	990 qm + 8 Bäume
- Schutzgut Boden	912 qm
- Schutzgut Wasser	120 qm

Für erhebliche Beeinträchtigungen an den Schutzgütern sind insgesamt **2.022 qm + 8 Bäume** an Ausgleich bereitzustellen.

B.2.3.6 Ausgleichsflächen**Externe Ausgleichsmaßnahmen**

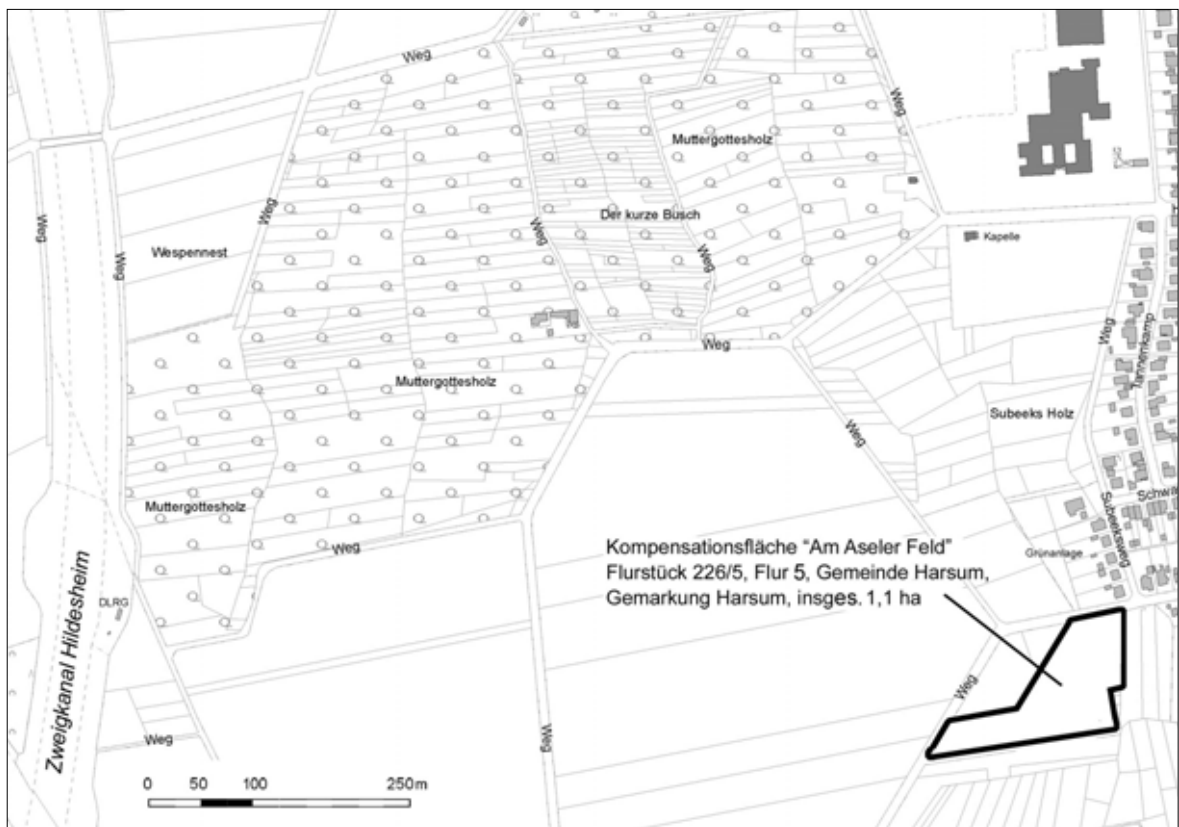
Der Ausgleich für die Schutzgüter Boden, Wasser sowie Arten und Biotope (insges. 2.022 qm + 8 Bäume) wird auf einer externen Ausgleichsfläche umgesetzt, die südwestlich der Ortslage von Harsum gelegen ist. Die Kompensationsfläche am "Am Aseler Feld" umfasst das Flurstück 266/ 5, Flur 5, Gemeinde Harsum, Gemarkung Harsum und befindet sich im Besitz der Gemeinde Harsum. Die Fläche ist Teil eines Ökopools für externe Ausgleichsmaßnahmen, die aus den Zielsetzungen des Landschaftsplanes der Gemeinde Harsum abgeleitet sind. Auf der Fläche, die eine Größe von insgesamt 11.000 qm aufweist, wurden bereits im Vorfeld Aufforstungsmaßnahmen zur Entwicklung eines Laubwaldes durchgeführt.

Das Kompensationserfordernis von insgesamt 2.022 qm Ausgleichsfläche und 8 Bäumen wird auf dieser Fläche in Anrechnung gebracht. Die Baumpflanzung wird entsprechend einer durchschnittlichen Kronenfläche von ca. 50 qm pro Baum in eine flächenhafte Kompensationsleistung umgerechnet: $50 \text{ qm} \times 8 = 400 \text{ qm}$. Insgesamt ergibt sich somit ein Kompensationsbedarf von 2.422 qm ($= 2.022 \text{ qm} + 400 \text{ qm}$), gerundet **2.420 qm**.

Die Flächen des Ökopools werden aufgrund ihres aktuellen Entwicklungsstandes mit der Wertstufe 3 bewertet, d.h. sie sind mit einer Aufwertung um 2 Wertstufen anrechenbar. Von der Fläche werden für das vorliegende Planungsvorhaben **1.210 qm** in Anspruch genommen.

$$1.210 \text{ qm} \times 2 = 2.420 \text{ qm}$$

---> **Ausgleichsanspruch erfüllt**



Karte 2: Externe Ausgleichsfläche in der Gemarkung Harsum

B.3 Grünordnerisches Zielkonzept

B.3.1 Darstellung von grünordnerischen Maßnahmen

Grünordnerische Maßnahmen dienen der Konkretisierung und textlichen Beschreibung siedlungsökologischer und landschaftsgestalterischer Zielsetzungen. Ein wesentliches Ziel liegt darin, Bereiche für die Entwicklung von Natur und Landschaft im Sinne flächiger und linearer Vernetzung auszuweisen und für diesen Zweck vorzubereiten, damit sich eine ökologische Verbundenheit einstellen kann. Innerhalb des Änderungsverfahrens werden die grünordnerischen Maßnahmen aus dem ursprünglichen Bebauungsplan übernommen und den aktuellen Anforderungen angepasst.

B.3.2 Textliche Festsetzungen und Ziele

In den textlichen Festsetzungen der Plandarstellung des Bebauungsplanes werden grünordnerische Maßnahmen beschrieben, die im Folgenden näher erläutert und begründet werden.

Gehölzpflanzung (Randstreifen nördlich der geplanten Zufahrt)

Nördlich der geplanten Zufahrt sind auf dem Betriebsgelände entlang der Grundstücksgrenze Pflanzflächen für die Anpflanzung von hochwüchsigen einheimischen Laubbäumen und -sträuchern in einer Breite von 6 m festgesetzt. Die Pflanzstreifen sind durchgängig und lückenlos zu bepflanzen.

Ziel dieser Maßnahme ist eine räumliche Einbindung und visuelle Abschirmung des Betriebsgeländes zum Straßenraum. Die Pflanzmaßnahme dient gleichzeitig der ökologischen Vernetzung von Biotopstrukturen im Siedlungsraum sowie der Verbesserung des Stadtklimas im Bereich großflächiger Versiegelungen.

B.4 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Geltungsbereich dieser Planung liegt am nordöstlichen Ortseingang von Harsum im Gewerbegebiet 'Harsum Nordfeld'. Die Fläche befindet sich im Besitz der Firma Schlote und wird als Betriebsgelände des metallverarbeitenden Betriebes genutzt. Das Gelände wird durch die Bundesstraße 494 sowie durch die Peiner Landstraße begrenzt und liegt im Übergang zur offenen Landschaft. Der rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 19 "Oynhausen" weist auf der Fläche ein Gewerbegebiet aus.

Die Firma Schlote plant eine Betriebserweiterung, die den Neubau von Produktionshallen, Erschließungs- und Verladeflächen sowie eine neue Zufahrt zur Peiner Landstraße vorsieht. Dieses Vorhaben macht die 7. Änderung des Bebauungsplanes in einem westlichen Teilbereich des Grundstücks erforderlich. Die Nutzung als Gewerbegebiet bleibt nach der Änderung weiterhin bestehen, in den Randbereichen des Grundstücks erfolgt eine Teilaufhebung bestehender Pflanzbindungen. Weiterhin wird an der Peiner Landstraße ein Bereich für eine Zufahrt ausgewiesen und die bestehende Ortsdurchfahrtsgrenze nach Norden verschoben.

In einem parallelen Verfahren wird die verkehrliche Neuordnung des Einmündungsbereiches der Peiner Landstraße auf die Bundesstraße 494 vorbereitet. Dabei werden Flächen in Anspruch genommen, die sich auf dem Grundstück der Firma Schlote befinden. Die betreffenden Bereiche entlang der Bundesstraße werden aus dem rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 19 "Oynhausen" durch Teilaufhebung ausgegliedert und in die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 "Einmündung Peiner Landstraße/ B 494" einbezogen.

Der Planungsraum hat insgesamt nur geringe bis allgemeine Bedeutung für den Naturhaushalt. Das Plangebiet beinhaltet Freiflächen mit Gehölzstrukturen jungen bis mittleren Alters. Im Gebiet oder daran angrenzend bestehen keine nach Europa-, Bundes- oder Landesrecht zu schützenden floristischen oder faunistischen Strukturen oder Arten. Artenschutzrechtliche Belange sind durch die Planung nicht berührt.

In diesem Änderungsverfahren gem. § 13a BauGB bedarf es keiner Ausweisung von Ausgleichsmaßnahmen für die Überbauung von Flächen auf dem Betriebsgelände, auf denen ein Baurecht bereits besteht. Dies gilt nicht für Auswirkungen auf Flächen außerhalb des Geltungsbereiches sowie für Flächen, die im rechtswirksamen Bebauungsplan als Pflanzflächen festgesetzt sind. Die Änderung

der Flächennutzung verursacht hier beim Schutzgut Arten und Biotope, beim Boden und beim Wasser erhebliche Beeinträchtigungen, die nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung funktional auszugleichen sind. Die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen werden auf einer externen Fläche umgesetzt.

Durch den Vollzug der Planung sind die Schutzgüter Landschaftsbild, Mensch, Wasser, Klima/Luft und Kulturgüter nicht betroffen. Die angrenzenden Nutzungen werden nicht beeinträchtigt. Abschließend wird festgestellt, dass keine erheblichen, dauerhaften und nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, wenn alle Kompensationsmaßnahmen sach- und fachgerecht ausgeführt werden.

Teil C: Abwägung der Stellungnahmen

Die Stellungnahmen mit abwägungsbeachtlichen und hinweisenden Inhalten, die im Bauleitplanverfahren nach § 13 (2) Nr. 2 BauGB - Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 13 (2) Nr. 3 BauGB - Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange - in Verbindung m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgegeben worden sind, hat der Rat der Gemeinde in seiner Sitzung am 16.09.2010 beraten und die Abwägung beschlossen.

Auf den nächsten Seiten folgt die Gegenüberstellung der eingegangenen Stellungnahmen mit der jeweiligen Abwägung, wie sie der Rat der Gemeinde beschlossen hat.

Gemeinde Harsum
 Landkreis Hildesheim
 Bebauungsplan Nr. 19, 7. Änderung, "Oynhausen"
 Ortschaft Harsum
 Abwägung der Stellungnahmen, die im Bauleitplanverfahren nach § 13 (2) Nr. 2 BauGB - Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 13 (2) Nr. 3 BauGB - Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange - in Verbindung m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB vorgetragen wurden

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
E.ON Avacon AG v. 22.07.2010	Keine Bedenken. Folgender Hinweis wird gegeben. In dem geplanten Logistikbereich verläuft das Mittelspannungskabel der E.ON Avacon AG zur Versorgung der Fa. Schlofe. Es ist in diesen Bereich im Schutzrohr verlegt. Dieses ist bei der Planung des Logistikbereichs zu berücksichtigen. Vor Beginn der Arbeiten ist mit dem Betrieb in Sarstedt Verbindung aufzunehmen.	Der Hinweis ist beim Ausbau zu beachten.
Landkreis Hildesheim v. 18.08.2010	<p>1. Untere Bodenschutzbehörde</p> Die Untere Bodenschutzbehörde weist darauf hin, dass sich nordwestlich des Plangebietes eine im Verzeichnis über Altlastenverdachtsflächen und Altlasten (Altlastenkataster) erfasste Altablagerung (ehem. Deponie Harsum - Industriegebiet, lfd. Nr. 3 Harsum) sowie mehrere dort erfasste Altstandorte befinden.	

<p>noch Landkreis Hildesheim</p>	<p>Aufgrund vorliegender Unterlagen ist für den Planbereich nicht mit Beeinträchtigungen zu rechnen. Daher bestehen seitens der Unteren Bodenschutzbehörde keine Bedenken gegen die Änderung des Bebauungsplanes</p> <p>2. Städtebau / Planungsrecht</p> <p><u>2.1 Planzeichnung</u> Der Versprung der westlichen Baugrenze von 5,00 m auf 14,00 m ist nicht vermaßt. Hier besteht bezüglich seiner Lage auf dem Grundstück Auslegungsspielraum.</p> <p>Um eine rechtmäßige Umsetzung des Bebauungsplanes zu gewährleisten, wird daher angeregt, den Versprung der Baugrenze hinlänglich und nachvollziehbar zu vermaßen.</p> <p><u>2.2 Textliche Festsetzung Nr. 2</u> Die textliche Festsetzung Nr. 2 regelt die Anpflanzungsmaßnahmen auf den "Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen".</p> <p>In der Planzeichnung ist eine solche Fläche i.S.d. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB jedoch nicht festgesetzt, sondern vielmehr eine Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB.</p> <p>Zur Klarstellung und somit aus Gründen der Rechtssicherheit wird daher angeregt, Satz 1 der textlichen Festsetzung Nr. 2 wie folgt zu fassen:</p>	<p>Die Gemeinde nimmt die Feststellungen der Unteren Bodenschutzbehörde zur Kenntnis.</p> <p>Die Vermaßung ist durchaus vorhanden und bezieht sich auf einen Grenzstein, der durch die Planzeichnung etwas verdeckt ist. Um die Vermaßung deutlicher zu gestalten, wird ein weiteres Maß eingetragen.</p>
----------------------------------	--	---

<p>noch Landkreis Hildesheim</p>	<p>"Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind je 50 m² Anpflanzungsfläche 1 hochwüchsiger, einheimischer Laubbaum sowie 20 hochwüchsige, einheimische Laubsträucher anzupflanzen."</p> <p><u>2.3 Textliche Festsetzung Nr. 3</u> Die textliche Festsetzung Nr. 3 regelt u.a., in welchem Zeitraum die festgesetzte Anpflanzungsmaßnahme durchzuführen ist. Praxiserfahrungen haben bezüglich der festgesetzten zeitlichen Maßgabe für die Umsetzung der durch Auflage im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu sichernden Anpflanzungsmaßnahme gezeigt, dass die Bestimmung des Zeitpunktes der "Inbetriebnahme der Anlage" zu unbestimmt und zuweilen mit deutlichen Schwierigkeiten verbunden ist. Diesbezüglich lässt eine Bezugnahme auf den Baubeginn eines Vorhabens eindeutig weniger Auslegungsspielraum</p> <p>Im Hinblick auf die Um- und vor allem Durchsetzbarkeit der Anpflanzungsmaßnahme und somit aus Gründen der Rechtssicherheit wird insoweit angeregt, die zeitliche Maßgabe für die Umsetzung der Anpflanzungsmaßnahme wie folgt zu fassen: "Die Anpflanzungsmaßnahme ist spätestens in der nächsten, auf den Beginn der Baumaßnahme folgenden Pflanzperiode (Oktober bis April) durchzuführen." .</p> <p>Zu den übrigen von hier zu vertretenden Belangen sind keine Anregungen vorzubringen.</p>	<p>Die sprachlichen Umstellungen unter Punkt 2.2 und 2.3 werden im Wege einer redaktionellen Anpassung vorgenommen.</p>
----------------------------------	---	---

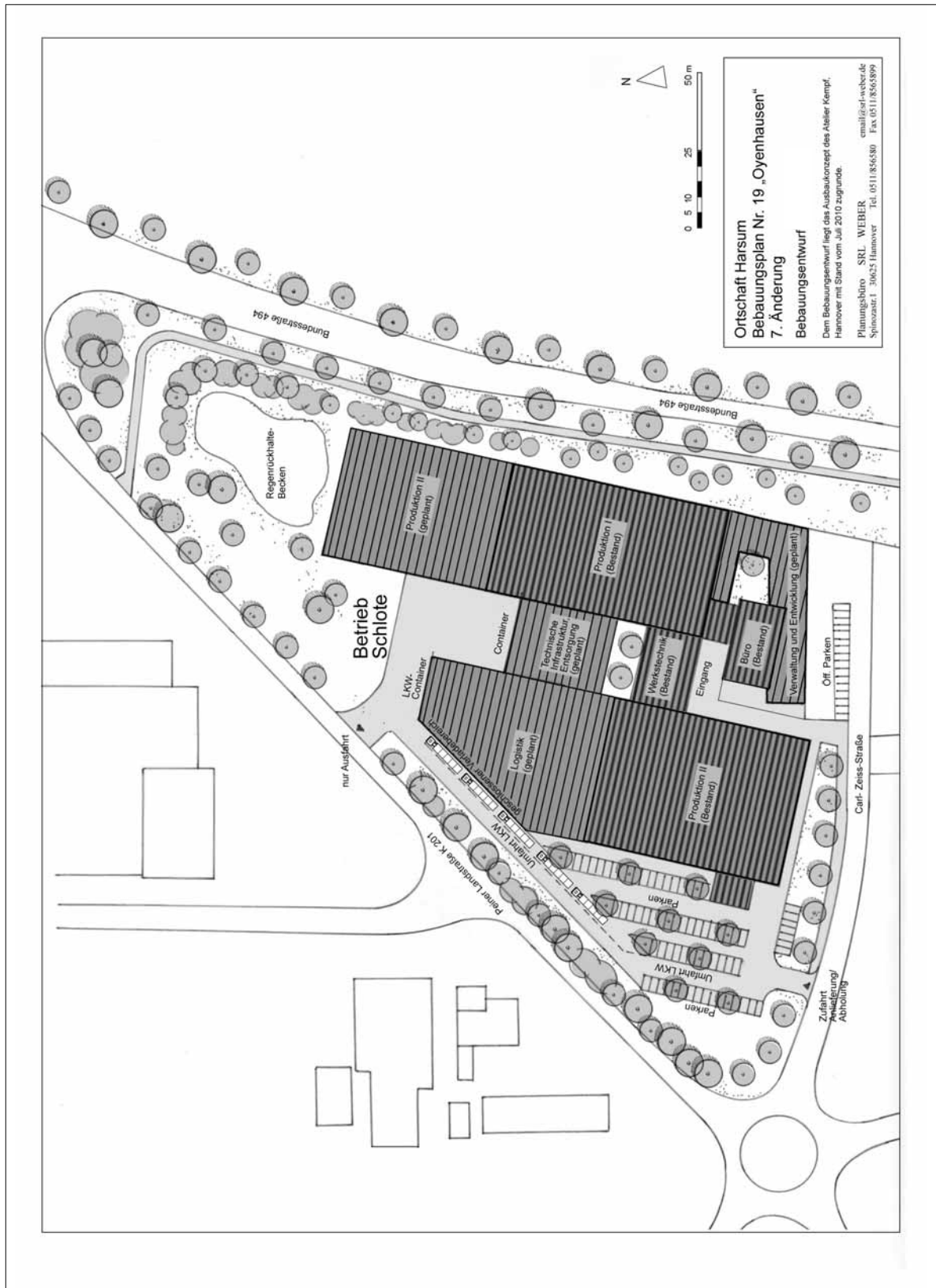
<p>Nds. Landesbehörde f. Straßenbau und Verkehr v. 26.07.2010</p>	<p>Der Änderung des Bebauungsplans wird unter der Voraussetzung zugestimmt, dass wie in der Begründung zum B-Plan beschrieben, die Ortsdurchfahrtsgrenze (OD) soweit verlegt wird, dass die neu anzulegende Zufahrt innerhalb der festgesetzten OD liegt.</p> <p>Eine Vorabstimmung hierüber ist erfolgt. Im übrigen dient die Änderung dieses Planes auch der im Bebauungsplan Nr. 23 planungsrechtlich abzusichernden Umbauvorhaben an der Einmündung Peiner Landstraße/ B 494 und der daraus erforderlichen Inanspruchnahme aus dem Grundstück Schlotte.</p> <p>Um Zusage des rechtskräftigen Planes in zweifacher Ausfertigung wird gebeten.</p>	<p>Die zustimmende Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Wasserverband Peine v. 12.08.2010</p>	<p>Keine Bedenken.</p> <p>Im Planbereich sind Trinkwasserleitungen vorhanden. Während der Baumaßnahme sind diese Leitungen über geeignete Schutzmaßnahmen vor einer Beschädigung zu schützen.</p> <p>Bei einer zukünftigen Bebauung im Plangebiet ist im Bereich des bestehenden Leitungsnetzes entspr. des DVGW-Regelwerks W 400-1 "Technische Regeln Wasserverteilungsanlagen - Planung Teil 1 Planung" ein Arbeits- und Schutzstreifen einzuhalten, der von zukünftigen Überbauungen frei zu halten ist.</p>	<p>Dieses wird zu gegebener Zeit erfolgen.</p> <p>Diese ist beim Ausbau zu beachten.</p>

<p>noch Wasserverbad Peine</p> <p>Private</p> <p>Herr Architekt Joachim Kempf, Atelier Kempf, (für die Fa. Schlote)</p> <p>per E-mail v. 20.07.2010</p>	<p>Hinsichtlich vorgesehener Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenflächenbereich ist die Einhaltung der Hinweise des DGVGW-Regelwerks GW 125 und ATV - H 162 "Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" zu beachten. Dieser Hinweis hat auch Gültigkeit für Baumpflanzungen in privaten Grundstücken, sofern diese im Trassenbereich von zu verlegenden Ver- und Entsorgungsleitungen liegen.</p> <p>Herr Kempf gibt einen Erschließungsentwurf ab, in dem der geplante Einfahrtsbereich von der Fa. etwas weiter südlich, als bisher festgesetzt, gewünscht wird (s. Anlagen zum Abwägungsvorschlag).</p>	<p>Die gegebenen Hinweise sind beim Ausbau zu beachten.</p> <p>Dem vorgetragenen Wunsch wird entsprochen und die Veränderung wird redaktionell übernommen. (Die nochmal wegen dieser Veränderung kurzfristig beteiligte und betroffene Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr sowie die Kreisstraßenverwaltung haben dieser Veränderung mit Schreiben vom 18. bzw. 19.08.2010 zugestimmt)</p>
--	---	---

Teil D: Anlagen

Auf den nächsten Seiten folgen die Anlagen zur Begründung

Anlage 1 zur Begründung: Bebauungsentwurf



Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 07.06.2010 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 19, 7. Änderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 09.07.2010 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Planverfasser

Der Bebauungsplan Nr. 19, 7. Änderung wurde ausgearbeitet vom
Planungsbüro SRL Weber
Spinozastraße 1
30625 Hannover

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 07.06.2010 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 19, 7. Änderung einschließlich der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 09.07.2010 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 19, 7. Änderung einschließlich der Begründung haben vom 19.07.2010 bis einschließlich 18.08.2010 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 16.09.2010 den Bebauungsplan Nr. 19, 7. Änderung, nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB, als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 19, 7. Änderung wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 29.09.2010 im Amtsblatt für den Landkreis Hildesheim Nr. 40 bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan Nr. 19, 7. Änderung ist damit am 29.09.2010 rechtsverbindlich geworden.

Harsum, den 30.09.2010

Siegel

gez. Kemnah
Bürgermeister