

**Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Versorgungszentrum  
,Berliner Straße 25 u. 27' / Ecke ,An der Schelle' in Schellerten  
(Landkreis Hildesheim)**

**Umweltbeitrag**

**(in Anlehnung an § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2BauGB)  
mit grünordnerischer Auseinandersetzung und Wertstufenbilanzierung  
zum  
Bebauungsplan Nr. 10 – 13 ,Argentum Berliner Straße'  
(im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB - Innenentwicklung)**

---

**Bauleitplanverfahren:**

**Gemeinde Schellerten**

Rathausstraße 8

FON: 05123 / 401-0

Rathaus@Schellerten.de

31174 Schellerten

FAX: 05123 / 401-40

---

**Auftraggeber:**

**kwg Kreiswohnbauengesellschaft Hildesheim mbH**

vertreten durch den Geschäftsführer Dipl.-Ing. Architekt Matthias Kaufmann

Kaiserstraße 15

FON: 05121 / 976-0

E-Mail: Info@KWG-Hi.de

31134 Hildesheim

FAX: 05121 / 976-66



---

**Bearbeitung:**

Freiraum-, Garten-, Landschafts- u. Umweltplanung

BISCHOF-GERHARD-STR. 20

I-NET: WWW.UWE-MICHEL-PLANT.DE

E-MAIL: UWE\_MICHEL@T-ONLINE.DE

**UWE MICHEL  
LANDSCHAFTSARCHITEKT**

31139 HILDESHEIM

FON: 0 51 21 / 2 25 26

FAX: 0 51 21 / 2 47 49

Hildesheim, den 09.11.2020

### Inhaltsübersicht

<u>Textteil:</u>		Seite
1	Anlass und Aufgabenstellung	3
2	Beschreibung des Vorhabens	4
3	Ziele des Umweltschutzes	4
4	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen - Bestandsaufnahme	4
4.1	Aktuelle Flächennutzungsplan-Festsetzungen	5
4.2	Realer Bestand	5
4.2.1	Vorhandene Bebauung	5
4.2.2	Morphologie	6
4.2.3	Böden	6
4.2.4	Gewässer	6
4.2.5	Arten und Lebensgemeinschaften	6
4.2.5.1	Vegetation - Flora	6
4.2.5.2	Tierarten - Fauna	7
4.2.6	Orts-/Landschaftsbild	8
4.2.7	Wohlbefinden des Menschen	8
4.2.8	Kultur- und Sachgüter	8
5	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands	8
6	Erhaltungsziele	9
7	Grünordnerische Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	9
8	Wertstufenbilanzierung	12
8.1	Arten und Lebensgemeinschaften	13
8.1.1	Aktueller Biotop-Bestand	13
8.1.2	Neue Planungsfestsetzungen	13
8.2	Bodenpotenziale	13
8.2.1	Bestands-Versiegelungen	13
8.2.2	Planungs-Versiegelungen	14
9	Schlussbemerkung	14
 <u>Fotos:</u>		
Foto 1	Plangebiet mit Blick von Süden (von der Bundesstraße 1)	5
 <u>Anlagen:</u>		
Anlage 1	Biototypen-Bestandsplan M 1 : 500	

## **1 Anlass und Aufgabenstellung**

Das Grundstück ‚Berliner Straße 25 u. 27‘ / Ecke ‚An der Schelle‘ in Schellerten ist im westlichen Teil mit einem Geschäftshaus (Haus Nr. 25 mit Bankfiliale und Arztpraxis), Garagen und vorgelagertem Parkplatz bebaut. Der östliche Teil (Haus Nr. 27) stellt einen Freizeitsgarten unterschiedlicher Struktur dar.

Das vorh. Gebäude entspricht sowohl hinsichtlich der Bauphysik, als auch Raumaufteilungen etc. nicht mehr aktuellen Anforderungen. Eine Sanierung stellt sich nicht als wirtschaftlich dar. Ferner ist die Bebauung im Verhältnis zur Grundstücksgröße im innerörtlichen Bereich sehr gering, so dass sich eine Nachverdichtung aufdrängt.

Nach dem Abriss der vorh. Gebäude ist eine Neubebauung des Grundstücks mit einer modernen Wohnanlage mit altengerechten, barrierefreien Wohneinheiten und Versorgungszentrum mit z. B. Einrichtungen zur Pflege und Betreuung v. Senioren sowie Arztpraxen, Apotheke o. ä. geplant. Für das Grundstück besteht kein Bebauungsplan.

Zur geregelten Entwicklung der Bebauung begehrt die Eigentümerin des Grundstücks die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 10 – 13 ‚Argentum Berliner Straße‘. Dieser wird gem. §§ 3 (2), 4 (2) i. V. m. § 13a BauGB von der Gemeinde Schellerten aufgestellt. Bei der Bebauungsplanung im Innenbereich, die im beschleunigten Verfahren durchgeführt wird, sind eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht gem. § 2 Abs. 4 BauGB für die formelle Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2) und zur Auslegung des B-Plans (§ 3 Abs. 2) als gesonderter Teil der Begründung zum Bauleitplan entbehrlich und eine Eingriffs-/Ausgleichsbewertung nicht grundsätzlich durchzuführen. Eine vereinfachte Form wird hiermit als Umweltbeitrag mit grünordnerischer Wertstufenbilanzierung dennoch zur umfassenden Berücksichtigung der Belange des Natur-, Arten-, Landschafts- und Umweltschutzes als Grundlage der Abwägung durch die aufstellende Kommune nach wie vor vorgelegt.

Somit übernimmt der Umweltbeitrag im Rahmen der in das Bauleitplanverfahren integrierten Umweltprüfung die Aufgabe, die erheblichen Umweltauswirkungen der durch die Bauleitplanung möglichen Veränderungen zu beschreiben und zu bewerten. Er ersetzt dabei nicht die ordnungsgemäße Ermittlung der Abwägungsgrundlagen im Rahmen der Aufstellung des Bauleitplans, sondern ist ein gesonderter Teil der Begründung nach § 2a BauGB.

Der Umweltbeitrag kann zu dem Schluss kommen, dass naturschutzrechtliche Belange im vorliegenden Fall eine so große Rolle spielen, dass die Anwendung des § 13a BauGB unzulässig wird und doch das „normale“ Verfahren mit Umweltbericht aus Ausgleichsverpflichtungen anzuwenden ist. Aber auch im beschleunigten Verfahren kann es durchaus dazu kommen, dass Maßnahmen zugunsten der Natur und Landschaft in den B-Plan aufzunehmen sind.

Die hier mit vorgelegte grünordnerische Wertstufenbilanzierung bezieht sich speziell auf die primär möglich betroffenen Arten und Lebensgemeinschaften, den damit ggf. in Verbindung stehenden Veränderungen vom Landschafts-/Ortsbild wie auch der Bodenpotenziale. Es findet eine Auseinandersetzung zwischen dem Bestand und der neu ermöglichten Planung statt.

Hinsichtlich des Schallimmissionsschutzes liegt ein gesondertes Fachgutachten vom Ingenieurbüro für Bauphysik u. Schallschutz Dietze aus Hildesheim vor und den Abwägungsunterlagen bei. Darauf wird im Kapitel 4.1.2.7 ‚Wohlbefinden des Menschen‘ eingegangen.

Die Fachgutachten und grünordnerische Wertstufenbilanzierung sollen als Umweltbeitrag auch im § 13a-Verfahren in der Abwägung Berücksichtigung finden.

## **2 Beschreibung des Vorhabens**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 10 – 13 ‚Argentum Berliner Straße‘ hat eine Größe von ca. 0,4006 ha. Im Bebauungsplan erfolgen folgende Haupt-Festsetzungen:

- „Mischgebiet“ (0,3391 ha)
- „Maß der baulichen Nutzung“ mit einer ‚Grundflächenzahl‘ (GRZ) von 0,6, einer ‚Geschossflächenzahl‘ (GFZ) von 1,2, drei Vollgeschosse als Höchstmaß und ‚Höhe baulicher Anlagen‘ mit der Angabe der Traufhöhe als Höchstmaß und der Firsthöhe als Höchstmaß in m ü. NN
- Von „Baugrenze“ umgebene Fläche von insgesamt 1.193,50 qm
- „Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsgaragen“
- Je 500 qm angefangene Mischgebietsfläche ein mittel- bis hochwüchsiger Laubbaum
- Je sechs Stellplätze eine mind. 10 qm große dauerhaft unversiegelte und vegetativ bewachsene Bauminsel mit einem mittel- bis hochwüchsiger Laubbaum.
- Fünf Fledermaus-Quartierhilfen
- „Grünfläche – Grünanlage privat“ (0,3391 ha) mit einer Versiegelung darin von max. 10 % für Wege, Plätze u. ä., wie auch Kies- und Schotterbeete

## **3 Ziele des Umweltschutzes**

Sowohl allgemeine, wie auch spezielle Ziele des Umweltschutzes sind im Bauleitplanverfahren des Bebauungsplans Nr. 10 – 13 ‚Argentum Berliner Straße‘ zu berücksichtigen. Zur Berücksichtigung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes werden auch folgende (allgemeine) Fachgesetze, Verordnungen und Fachpläne berücksichtigt, die für den Planungsraum von Bedeutung sind:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)
- Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Schellerten
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)
- Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)

Gem. § 17 UVPG wird die Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung des Einzelfalls nach § 2 Abs. 1 Satz 1 bis 3 sowie den §§ 3 bis 3f im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan im Sinne des § 2 Abs. 3 Nr. 3 UVPG, insbesondere bei Vorhaben nach den Nummern 18.1 bis 18.9 der Anlage 1 UVPG, als Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs durchgeführt. Bei dem kleinen Planungsgebiet von weniger als 1 ha, das obendrein bereits entsprechend im Flächennutzungsplan dargestellt ist, handelt es sich demnach nicht um ein UVPG-pflichtiges Vorhaben gem. der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) bzw. dem Niedersächsischen Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (NUVPG).

Die Festsetzungen im B-Plan-Verfahren erfolgen nach den einschlägigen Vorgaben des Baugesetzbuchs (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

## **4 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen - Bestandsaufnahme**

Das B-Plangebiet liegt am Nordrand der Kerngemeinde von Schellerten direkt auf der Nordseite der Bundesstraße 1 (Berliner Straße). Im Norden schließen landwirtschaftlich als Acker genutzte Flächen an. An der Straße ‚An der Schelle‘ befinden sich im nördlichen Teil an der Westgrenze

des Plangebiets eine Reihenhaus-Wohnanlage. In einer Entfernung von etwa 120 m zur Nordgrenze des Plangebiet verläuft die mit einer Lärmschutzwand versehene Bahnlinie Hildesheim – Braunschweig.

Das Grundstück gehört zur Naturräumlichen Region „Börden“ und dabei zur Unterregion ‚Westteil‘ und unterliegt atlantischen Klimabeeinflussungen.

#### **4.1 Aktuelle Flächennutzungsplan-Festsetzungen**

Gemäß dem aktuell gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Schellerten ist das B-Plangebiet weitgehend (ca. 85 %) als „Gemischte Baufläche“ dargestellt und der Rest im Norden ist nicht direkt zugeordnet und somit „Fläche für die Landwirtschaft“ bzw. Grünfläche.

#### **4.2 Realer Bestand**

Das Plangebiet gliedert sich in zwei Teile:

- A) den westlichen, bebauten Bereich (siehe primär Kap. 4.1.2.1)  
und
- B) den östlichen aktuell als Freizeitgarten genutzten Bereich (siehe primär Kap. 4.1.2.5.1)

Die aktuelle Struktur des Plangebiets ist aus dem als Anlage beigefügten Biotoptypen-Bestandsplan (M 1 : 500) zu ersehen und das nachfolgende Foto vermittelt dazu einen Eindruck.

Foto 1 Plangebiet mit Blick von Süden (von der Bundesstraße 1)



Geschäftshaus (Westen)

Freizeitgarten (Osten)

#### **4.2.1 Vorhandene Bebauung**

Die vorhandene Bebauung liegt im westlichen Teil der B-Planfläche. Das etwa in den späten 1960er Jahre erreichte Geschäftshaus ist zweigeschossig, klinkerverblendet, hat ein mit Betonpfannen (zzgl. Solarmodulen) gedecktes Satteldach und eine Holzattika.

Darin werden eine Bankfiliale und eine Arztpraxis betrieben. Das Geschäftshaus hat eine Grundfläche von ca. 192 qm.

Rückwärtig zum Geschäftshaus befinden sich als Nebengebäude Garagen mit Flachdach und einer Grundfläche von ca. 40 qm.

Zur Bundesstraße 1 (im Süden) und zur Straße ‚An der Schelle‘ im Westen sind dem Geschäftshaus mit Betonsteinpflaster u. z. T. Asphalt vollflächig befestigter Parkplatzflächen, Zugänge, Abstellflächen, Garagenzufahrten u. ä. in einem Ausmaß von ca. 471 qm vorgelagert.

Demnach beträgt die vorhandene Gesamtversiegelung aktuell ca. 703 qm. Das entspricht etwa 17,5 % der Gesamt-B-Planfläche (von ca. 4.006 qm).

#### **4.2.2 Morphologie**

Morphologisch betrachtet ist das Grundstück im Freizeitgartenbereich weiter auf der Ebene des Ursprungsgelände und eben. Der von der Bundesstraße 1 von Süden erschlossenen Parkplatz liegt auf der angehobenen EG-Ebene des Baukörper bis zu ca. 1 m über dem Ursprungsgelände und ist durch Stahlbeton-Winkelstützmauern zum Freizeitgartengrundstück und zur Straße ‚An der Schelle‘ abgefangen.

#### **4.2.3 Böden**

Bei dem natürlich anstehenden, meist schluffigen Boden handelt es sich primär um aus Löss gebildete Mittlere Pseudogley-Parabraunerde über Tongestein bzw. am Süd- und Westrand Mittlerer Pseudogley-Tschernosem auf Lehm. Der anstehende Boden ist im bebauten Bereich u. a. durch Aufschüttungen und unterschiedliche Versiegelungen überprägt. Im Bereich des Freizeitgartengrundstücks steht der natürliche Boden an.

Altlastenerkenntnisse zum Baugrundstück sind keine bekannt.

#### **4.2.4 Gewässer**

Stillgewässer gibt es weder im Plangebiet, noch seiner direkten Umgebung.

Die „Schelle“ ist mit einer Entfernung von ca. 80 m westlich gelegen das dem Plangebiet am nächsten gelegene Fließgewässer. Sie fließt nach Norden in die Dinklarer Klunkau.

Das Grundwasser liegt etwa 2 m unter dem Geländeniveau und korrespondiert mit der Schelle.

#### **4.2.5 Arten und Lebensgemeinschaften**

##### **4.2.5.1 Vegetation - Flora**

Neben der Bebauung wurde die Vegetation örtlich erfasst. Die Gliederung der Biotoptypen wie auch die o. g. Bebauungen und Versiegelungen sind im beiliegenden Biotoptypen-Bestandplan detailliert dargestellt. Darauf bezieht sich die Wertstufenbilanzierung im Kapitel 8 dargestellt und nachfolgend zusammenfassend beschrieben.

Im bebauten westlichen Teil der B-Planflächen sind diese durch fremdartige Ziergehölze (Kiefern, Cotoneaster etc.) an den Rändern gegliedert. Im rückwärtigen Teil befindet sich u. a. eine artenreiche Scherrasenfläche.

Der östliche B-Planbereich stellt ein Freizeitgartengrundstück dar. Es ist aus großflächigen, zumeist artenreichen Scherrasenflächen, Grabeland und im nördlichen Teil auch (verwilderten) (Obstgehölz-)Beständen, Ruderalaufwuchs etc. gegliedert. An den Rändern sind verstreut Obst- aber auch Ziersträucher und an der Ostgrenze im Süden eine (Kirschlorbeer)-Hecke, also aus nicht heimischen Gehölzen vorhanden.

Der nördliche Teil des Freizeitgartengrundstück wird z. T. zum Bolzen benutzt. In den dort westlich vorhandenen, ruderalisierten Gehölzbeständen befinden sich ein nicht mehr genutzter Kleintierstall (Kaninchen?) wie auch abgelagerte Spielplatzgeräte auf den halbruderalen Gras-/Krautflächen.

Geschützte Biotope sind nicht zu verzeichnen; auch wurden keine Rote-Liste-Arten bei der Biotoptypenkartierung festgestellt.

Von den im B-Planbereich vorhandenen Gehölzen erfüllt keines Kriterien einer Schutzwürdigkeit.

#### **4.2.5.2 Tierarten - Fauna**

Auf eine Auseinandersetzung zu möglichen Auswirkungen auf Tierarten soll auch bei der Innenbereichsentwicklung nicht grundsätzlich verzichtet werden. So wurde bei beiden örtlichen Kartierungen auch ein Augenmerk auf das mögliche Vorkommen von Tierarten gelegt. Dazu findet die nachfolgende Potenzialabschätzung statt.

Anzeichen auf erdbewohnende Säugetieren, zu denen auch der streng geschützte Feldhamster zählt, wurden nicht festgestellt.

Speziell der vorhandene, zwischenzeitlich teilweise verwilderte Gehölzbestand bietet buschbrütenden Vogelarten Lebens-, Nahrungs- und Vermehrungsraum. Auch der Samen der verwilderten Gras-/Krautflächen, der Blumen des Grabelandes wie auch das Obst bieten eine gute Nahrungsgrundlage der Avifauna. Dazu kommt eine Vielzahl sich in den Flächen ansiedelnden und vermehrenden Insekten, die wiederum den Vogelarten als Nahrung dienen.

Bei den beiden Ortsbegehungen zur Biotoptypenaufnahme wurde überfliegend bzw. Nahrung aufnehmend folgende Vogelarten festgestellt: Amsel, Bachstelze, Blaumeise, Buchfink, Eichelhäher, Elster, Fink (Art nicht zu identifizieren), Haussperling, Kohlmeise, (Mönchs-) Grasmücken, Rauchschnalbe, Ringeltaube und Star, also zumeist Ubiquisten, d. h. Arten, die eine Vielzahl unterschiedlicher Lebensräume besiedeln und hier auch im umliegenden Siedlungsraum und der freien Landschaft weit verbreitet präsent sind. An den Gebäuden wurden keine Nester z. B. von Schwalben festgestellt.

Bei den beiden Ortsbegehungen wurde auch auf potenzielle Fledermauslebensräume geachtet. Es wurde jedoch keine explizite Fledermauserfassung, z. B. durch Lauterfassungen durchgeführt. Die Verbretterung von Giebel-Gesimse bzw. Dachtraufen weisen zwischen Mauerwerk und der Verbretterung Hohlräume auf. Diese Spalten sind potenzielle Fledermaus-Sommerlebensräume. An der Fassade und auf den Fensterbrettern des Geschäftshauses konnten akut keine Hinweise auf eine Nutzung der Gesimse bzw. Traufe als Fledermausquartier gefunden werden. Ausgeschlossen ist dieses aber nicht.

Hautflügler, die Fledermäusen als Nahrung dienen, sind im B-Plan-Gebiet und der Umgebung vorhanden.

#### **4.2.6 Orts-/Landschaftsbild**

Das Orts-/Landschaftsbild des Umfeldes der B-Planfläche ist primär urban geprägt. Das Freizeitgartengrundstück stellt auf der Nordseite der Bundesstraße 1 eine Baulücke der sonst durchge-

henden Bebauung aus Wohn-, Geschäfts- und Wirtschaftsgebäuden dar. Nach Süden schließt die dicht bebaute Ortslage der Gemeinde Schellerten an. An der Straße ‚An der Schelle‘ ist auch nördlich der Nordgrenze des B-Plan-Gebiets die Westseite bebaut.

Nach Norden schließt an die B-Plan-Fläche ackerbaulich genutzte Flächen an.

#### **4.2.7 Wohlbefinden des Menschen**

Das Baugrundstück liegt direkt an der stark frequentierten Bundesstraße 1 (Berliner Straße). In einer Entfernung von ca. 120 m verläuft nördlich der Baufläche die Bahnlinie Hildesheim-Braunschweig. Beide Verkehrsstrassen stellen Lärmquellen dar, die das Wohlbefinden des Menschen beeinträchtigen können.

Aktuell hat die direkte B-Planfläche für das Wohlbefinden des Menschen mit ihren Grünflächen eine gewisse Bedeutung für deren Nutzer, jedoch keine herausragende Stellung.

Hinsichtlich des Schall-Immissionsschutzes des Plangebiets liegt das Fachgutachten vom Ingenieurbüro für Bauphysik u. Schallschutz Dietze aus Hildesheim vor und den Abwägungsunterlagen bei. Demnach werden die schalltechnischen Orientierungswerte gem. DIN 18005 für ein u. a. zum Wohnen genutztes Mischgebiet (MI) im Sinne der BauNVO §4 auf Grund des erheblichen Verkehrslärms (speziell von der Bundesstraße 1) nur teilweise eingehalten. Demnach ist ein „Wohnen“ direkt auf der Seite der Bundesstraße 1 nicht zulässig, jedoch in den anderen Bereichen der Mischgebietsfläche unter der Einhaltung gewissen bauphysikalischer Maßnahmen möglich. Diese Rahmenbedingungen unter deren Einhaltung die geplanten Nutzungen möglich sind, werden im Gutachten dargelegt. Sie müssen jedoch nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden.

#### **4.2.8 Kultur- und Sachgüter**

Erkenntnisse zum Vorkommen von Kultur- und Sachgütern liegen keine vor. Diese können auf Grund der Lage an der alten Handelsstraße jedoch nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Bei den Bodenarbeiten für die Bebauung wird demnach eine gewisse archäologische Begleitung erforderlich werden.

### **5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands**

Durch die planungsrechtliche Absicherung des ‚Mischgebiets‘ ist bei der Anwendung der B-Plan-Festsetzungen mit einer umfangreichen Bebauung und differenzierten Auswirkungen auf die unterschiedlichen Schutzgüter zu rechnen.

Das Maß der baulichen Nutzung ist über die im B-Plan festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 definiert. Demnach können einschl. der möglichen Überschreitung für Nebenanlagen (wie Erschließung, Stellplätze, Wege, Terrassen etc.) insgesamt max. 80 % (gem. BauGB) des Baugrundstücks versiegelt werden. das sind 3.204,8 qm.

Der Rest (hier 801,2 qm) ist unversiegelt dem Bodenhaushalt zur Verfügung zu stellen und vegetativ bewachsen zu belassen bzw. zu entwickeln. Dazu gehören mind. 90 % der im B-Plan mit 615 qm festgesetzten ‚Privaten Grünanlage‘.

Bei der Anwendung der B-Plan-Festsetzung von einem Baum je angefangene 500 qm ‚Mischgebietsfläche‘ ergibt sich eine Anzahl von 7 Bäume. Dabei sind je Baum 10 qm unversiegelt zu belassen. Das sind 70 qm.

Im vorliegenden Fall stellt sich der primäre Eingriff durch die Verringerung der Vegetationsmasse gegenüber dem aktuellen Status und die zu erwartende zusätzliche Versiegelungen mit dem



Verlust der Bodenfunktion und den damit einhergehenden allgemeinen Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts, der Vegetationsentwicklung, der Tierwelt, dem Landschaftsbild und dem Kleinklima (Verringerungen der Luftschadstoffbindung und Luftfeuchtigkeit) dar. Dazu kommen die speziellen Auswirkungen auf die Arten- und Lebensgemeinschaften durch die Eingriffe in die Gehölzbestände und verwilderte Gras- und Staudenflur, d. h. der Verluste an Lebens-, Rückzugs- und Vermehrungsraum wie auch als Insekten-/Nahrungsproduktion u. a. für angepasste Tierarten wie die geschützte Brutvogelfauna aber auch ggf. einer vorh. Fledermaus-Sommerpopulation.

Auf die Wertigkeit der Veränderung wird in der Wertstufenbilanzierung näher eingegangen.

Für das Schutzgut Mensch bzw. das Wohlbefinden des Menschen sind unter Berücksichtigung der im Schalltechnischen Gutachten dargestellten Maßnahmen keine dauerhaft negativen Auswirkungen durch die gem. der aktuellen B-Planfestsetzungen möglichen Nutzungen zu erwarten.

## **6 Erhaltungsziele**

Übergeordnete Erhaltungsziele bzw. Schutzzwecke von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung, wie z. B. der Europäischen Vogelschutzgebiete bzw. im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes werden durch die nach Inkrafttreten der Festsetzungen des Bebauungsplans HM 26 „Nr. 10 – 13 ‚Argentum Berliner Straße““ möglichen Entwicklung nicht beeinträchtigt.

Die geplante Nutzungsstruktur widerspricht nicht grundsätzlich den im Regionalen Raumordnungsprogramm mit Landschaftsrahmenplan des Landkreis Hildesheim für die betroffenen Flächen u. a. dargestellten Zielkonzepte – Anforderung an die Nutzungen.

Hinsichtlich des Landschaftsbilds liegt das Plangebiet innerhalb einer „Innerörtlichen Landschaftsbildeinheit“ und erfährt durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 10 – 13 ‚Argentum Berliner Straße‘ keine grundlegende Veränderungen.

Basierend auf diesen Erkenntnissen erfolgen die Bestandsdarstellung, die Ermittlung der Konflikte, wie auch der sich daraus ergebenden notwendigen grünordnerischen Maßnahmen als auch Planungsoptimierungen.

## **7 Grünordnerische Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

Oberstes Leitziel einer landschaftspflegerischen Planung ist die Vermeidung von Eingriffen. Ist diese nicht komplett möglich sollen neben Verringerungsmaßnahmen zur Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbilds geeignete grünordnerische/landschaftspflegerische Ausgleichsmaßnahmen angewendet werden.

Die zum Erreichen einer Kompensation des Eingriffs im Sinne des § 14 (Eingriffe in Natur und Landschaft) BNatSchG (in der am 01.03.2010 in Kraft getretenen Fassung) erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen, aber auch Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen sind nachfolgend detailliert beschrieben.

Die notwendige **Beseitigung von Gehölzbeständen** dürfen gem. § 47 Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz [NAGBNatSchG] wie auch zur Vermeidung unnötiger artenschutzrechtlicher Konflikte (wie z. B. Eingriffe in Vogel-Vermehrungsstätten etc.) gem. § 39 BNatSchG ausschl. in der Zeit vom 01.10. bis 28. bzw. 29.02. durchgeführt werden.

Die vorhandenen Gehölzbestände im Nordwesten sollten erhalten werden, soweit es die Gestaltungen der dort festgesetzten privaten Grünanlage zulassen.

Vor dem Abriss des Bestandsgebäudes ist dieses hinsichtlich des Vorkommens von Feldermausquartieren näher durch fachlich geeignete Biologen zu überprüfen, soweit der Abriss zu Zeiten der Sommeraktivitäten der Tiere erfolgen soll.

In den Bereichen der ca. 16 m breiten „**privaten Grünanlage**“ parallel des Nordrandes sollen zur Minimierung der Versiegelung max. 10 % als Wege, Plätze u. ä. wie auch als Kies- und Schotterbeete angelegt werden. Diese zählen zu den max. 80 % Flächen des Gesamtgrundstücks, die nach Inkrafttreten des B-Plans versiegelt werden können. Die restlichen 90 % der „privaten Grünanlage“ sind vegetativ zu erhalten bzw. weiter zu entwickeln. Neben Rasenflächen wie auch Stauden-, Farn- und Gräserflächen eignen sich für Bepflanzungen z. B. folgende heimische Straucharten:

<b>Arten (bot. Name)</b>	<b>(dt. Name)</b>
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhut
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rubus fruticosus	Gemeine Brombeere
Rubus idaeus	Gemeine Himbeere
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Viburnum opulus	Schneeball

Innerhalb der privaten Grünanlage sind auch geschnittene Hecken aus den vorgeg. Gehölzarten oder aber auch aus folgenden heimischen Baumarten wie Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Hainbuche (*Carpinus betulus*) und Feldahorn (*Acer campestre*) möglich.

Zusätzlich sollen auf dem Grundstück je angefangene 500 qm Mischgebietsfläche ein **mittel- bis hochwüchsiger Laubbaum** gepflanzt und dafür im B-Plan festgesetzt werden. Dieses dient der Anreicherung des Orts-/Landschaftsbildes, Anreicherung von Tierarten-Lebensräumen und Minderung der Beeinträchtigung der kleinklimatischen Verhältnisse, die sich durch die neue Bebauung und Parkplatzversiegelung verschlechtern. Die Lage soll nicht festgesetzt werden. Bei der Bepflanzung sollen die Bäume einen Stammumfang von mind. 14 cm haben. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen.

Zur Gliederung und Beschattung der PKW-Stellplätze, mit den dadurch zu erwartenden kleinklimatischen Verbesserungen, ist spätestens nach jedem sechsten Stellplatz eine mind. 10 qm große, dauerhaft unversiegelte und vegetativ bewachsene Bauminsel (kein Kies, Schotter o. ä.) anzulegen und in dieser ein mittel- bis hochwüchsiger, hochstämmiger Laubbaum anzupflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen. Die für die PKW-Stellplätze notwendige Anzahl an Bäumen kann auf das vorgeg. Gesamtmaß an Bäumen für die Mischgebietsfläche angerechnet werden.

Für die Baumbepflanzungen eignen sich die folgenden Baumarten 2. Ordnung (= mittelgroße Bäume) und 3. Ordnung (= Großbäume):

<b>Arten (bot. Name)</b>	<b>(dt. Name)</b>
<u>Großbäume:</u>	
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Birke
Fagus sylvatica	Rotbuche
Prunus avium	Wildkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
<u>Mittelgroße Bäume :</u>	
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Eberesche (Vogelbeere)
Obstbaumarten alter Sorten als Hochstamm	

Die neuen **Nebenanlagen mit Flachdach** bzw. flach geneigten Dächern von bis zu 5 % Neigung sollen (bis auf gewisse Kiesränder an Durchdringungen, am Dachrand und um die Dachabläufe etc.) sollen u. a. zur Verringerung bzw. Rückhaltung des Oberflächenwasserabflusses, zur Schaffung von Pflanzenlebensraum und der damit verbundenen Anreicherung des Klimas, der Reproduktion von Insekten und der dadurch wiederum verbundenen Nahrungsanreicherung der das Gebiet überfliegenden Vögel und Fledermäuse eine **extensive Dachbegrünung** erhalten.

Für die Dachbegrünung soll eine Saatmischung z. B. der Regel-Saatgut-Mischung RSM 6.1 „Extensive Dachbegrünung“ gemäß Regelwerk der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung und Landschaftsbau e. V. – FLL, DIN 189172 verwendet werden. Diese besteht zu ca. 65 Gewichts-% aus Gräsern und zu ca. 35 Gewichts-% aus Kräutern.

Die Gesamt-Samenaufwandsmenge beträgt ca. 5 g/qm. Für eine gleichmäßige Verteilung auf der Ansaatfläche ist die Vermengung des Saatguts mit einer Ansaathilfe möglich, wie z. B. Sojaschrot. Dabei wird die Gesamt-Aussaatmenge einschl. der Ansaathilfe auf 10 g/qm erhöht.

Zum Gräser- und Kräutern können Sedum-Sprossen mit max. 2 g/qm gemischt werden. Dann kann die Saatmenge auf 4 g/qm reduziert werden.

Auf den Dachflächen ist auch die Installation von Solaranlagen in Kombination mit der extensiven Dachbegrünung möglich. Dieses widerspricht nicht den ökologischen Zielen einer Dachbegrünung. Die Nutzung von Solarenergie verringert den Verbrauch fossiler Brennstoffe, den CO<sub>2</sub>-Ausstoß, die Aufheizung der Umgebung und dient somit dem Klimaschutz.

Zur Förderung des Lebens-/Rückzugs- und Vermehrungsraums für Fledermausarten sind im Plangebiet mind. 5 **Fledermaus-Sommer- oder Ganzjahresquartiere** an neuen Gebäudekomplexen anzubringen. Sie sind in einer Mindesthöhe von 3 m über Geländeneiveau zu schaffen. Hierzu können handelsübliche, aufgesetzte oder bündig eingefügte Fledermauskästen (z. B. Wandsysteme, Fassadenröhren u. a. aus Holzbeton) verwendet oder entsprechende für Fledermäuse geeignete pestizidfreie Spaltenquartiere in Hohlräumen (Spaltmaß rund 3 cm, Höhe und Breite mindestens 15 cm) baulich gezielt realisiert werden. Die Fläche unmittelbar unterhalb des Einschlupfes der Quartiere und die Innenseiten der Quartiere müssen Haltemöglichkeiten bieten (rauer Verputz, Holz etc.). Ein Schlitz von 10 x 3 cm ist ausreichend als Einschluflöffnung, die waagrecht sowie senkrecht angeboten werden kann. Sofern zwischen eigentlichem Quartier und Einschlufl eine Strecke zu überwinden ist, müssen die anzulegenden Hohlräume als Zugang zum Quartier eine Höhe von mindestens 3 cm anbieten. Im Umkreis von mindestens 3 m vor und 1 m

unterhalb der Einflugöffnungen darf kein Hindernis sein. Die bevorzugt nach Osten, Südosten oder Südwesten auszurichtenden Quartiere sind vor zu starker Hitze (Sonneneinstrahlung) und Schlagregen zu schützen und dauerhaft zu erhalten.

Als Folge der Bebauung wird sich die nächtliche Ausleuchtung des Plangebiets erhöhen. Zur Minderung der Insekten- und damit Nahrungsverluste in den Jagdbiotopen der im Plangebiet vorkommenden streng geschützten Fledermausarten wird eine insektenfreundliche, d. h. **UV-arme Außenbeleuchtung** (also Natriumdampflampen oder Lampen mit warmweißen LED-Leuchten) als zumutbare und verhältnismäßige Vermeidungsmaßnahme empfohlen.

Hinsichtlich der Minimierung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild ist im Bebauungsplan eine **maximale Oberkante sowohl der Trauf- als auch Firsthöhen der möglichen Bebauung** festgesetzt. Sie sind auf einen Bezugspunkt der Berliner Straße bezogen.

## **8 Wertstufenbilanzierung**

Ziel einer ökologisch ausgeglichenen Planung ist ein Gleichgewicht zwischen den zu erwartenden und unvermeidbaren Eingriffen und den Aufwertungen herbeizuführen. Rechnerisch zeigt dieses die folgende Wertstufenbilanzierung. Sie dient der Ermittlung des Vergleichs zwischen dem Bestand bzw. den durch die vorhandenen B-Planfestsetzungen und denen die durch die B-Planänderung ermöglichten Eingriffe in den Natur und Landschaftshaushalt. Sie erfolgt gem. der "Naturschutzfachlichen Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" (NLÖ, jetzt NLWKN, Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen Heft 1/94) unter Berücksichtigung der "Einstufung der Biotoptypen in Niedersachsen" (NLWKN, Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen Heft 1/12) nach dem 5-stufigen Berechnungsmodell. Danach bedeutet:

<b>Wertstufe (WS)</b>	<b>Bedeutung</b>
5	= von besonderer Bedeutung
4	= von besonderer bis allgemeiner Bedeutung
3	= von allgemeiner Bedeutung
2	= von allgemeiner bis geringerer Bedeutung
1	= von geringerer Bedeutung

Die Multiplikation der Wertstufe (WS) mit der Größe der betroffenen Fläche in qm ergibt die Werteinheit (WE), die verloren geht, bzw. aufgewertet wird. Beispielhaft sind demnach 1 qm mit 1 WS → 1 WE, 3 qm mit 1 WS → 3 WE und 1 qm mit 3 WS → 3 WE. Besteht demnach eine Differenz der Werteinheiten (WE) zwischen ‚Bestand‘ und ‚Planung‘ muss diese im Fall des negativen Umfangs z. B. über Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden bzw. im Fall des positiven Umfangs kann dieser als Ausgleich für anderweitige erforderliche Kompensationsmaßnahmen angerechnet werden. Im Fall der Gleichheit zwischen ‚Bestand‘ und ‚Planung‘ wird gewährleistet, dass es sich um eine ausgeglichene und somit erlaubnisfähige Maßnahme handelt.

Die Wertstufenbilanzierung erfolgt zwischen dem aktuellen vorhandenen Bestand, d. h. wie er im anhängenden Biotoptypen-Bestandsplan dargestellt ist und der B-Planfestsetzungen unter der Berücksichtigung der hier in dieser Ausarbeitung dargestellten grünordnerischen Maßnahmen, die in den Bebauungsplan als Festsetzungen aufgenommen sind.

Eine differenzierte schutzgutbezogene Bilanzierung erfolgt nicht. Dieses geschieht ausschließlich für die Schutzgüter a) „Arten und Lebensgemeinschaften“ in Verbindung mit dem Landschaftsbild und b) „Bodenpotenziale“. Mit den sonstigen Schutzgütern liegt dahingehend eine Überlagerung vor, so dass diese nicht gesondert bilanziert werden müssen.

## **8.1 Arten und Lebensgemeinschaften**

### **8.1.1 Aktueller Biotop-Bestand**

Flächiges Ruderalgebüsch mit verwilderten Obstbäumen, Obstgehölze u. ä. ca. 515 qm x WS 3 =	ca. 1.545 WE
Ziergehölze und Zierhecken ca. 127 qm x WS 1 =	ca. 127 WE
Artenreiche Scherrasenflächen ca. 1.995 qm x WS 1 =	ca. 1.995 WE
Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte u. Ruderalflur ca. 400 qm x WS 3 =	ca. 1.200 WE
Grabeland ca. 256 qm x WS 1 =	ca. 256 WE
Kiestraufstreifen und Kiesflächen ca. 10 qm x WS 1 =	ca. 10 WE
Vorh. vollversiegelte Flächen (siehe Kap. 4.1.2.1) ca. 703 qm x WS 1 =	<u>ca. 703 WE</u>
<b>Wertstufen-Summe des aktuellen Bestands</b>	<b>ca. 5.836 WE</b>

### **8.1.2 Neue Planungsfestsetzungen**

Möglichen überbaubaren Flächen gem. GRZ 0,6 mit ca. 2.403,6 qm zzgl. Überschreitung durch Nebenanlagen mit ca. 801,2 qm ca. 3.205 qm x WS 1 =	ca. 3.205 WE
Private Grünanlage ca. 615 qm x i. M. WS 2 =	ca. 1.230 WE
Restliche vegetativ bewachsene Grundstücksflächen (4.006 qm - 3.205 qm - 615 qm) u. a. mit den festgesetzten Einzelbäumen = ca. 186 qm x i. M. WS 2 =	<u>ca. 372 WE</u>
<b>Summe der neuen Planungsfestsetzungen</b>	<b>ca. 4.807 WE</b>

Die Differenz zwischen der Summe der neuen Planungsfestsetzungen und der Summe des aktuellen Bestands stellt ein **Defizit für Arten und Lebensgemeinschaften von** **ca. 1.029 WE**  
dar.

Dadurch wären hinsichtlich der Arten und Lebensgemeinschaften externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Auf diese kann jedoch bei Planvorhaben nach § 13 a BauGB verzichtet werden.

## **8.2 Bodenpotenziale**

Innerhalb des Plangebiets wird durch die zusätzlich zu erwartenden Versiegelungen Boden mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz verloren gehen. Die Differenz stellt sich wie folgt dar:

### **8.2.1 Bestands-Versiegelungen**

Bei den bisher bereits versiegelten Flächen innerhalb der Plangebiets, die ohne Bedeutung für den Bodenhaushalt sind, handelt es sich um die

aktuellen Gebäude und befestigten Freiflächen in einem Gesamtausmaß (siehe Kap. 4.1.2.1) von ca. 703 qm

### **8.2.2 Planungs-Versiegelungen**

Die für die geplante Bebauung, sonstige Versiegelungen und weitere Verluste an Boden anzusetzende Flächen ohne Bedeutung für den Bodenhaushalt sind die

möglichen **überbaubaren Flächen** gem. GRZ 0,6 (bei 4.006 qm Gesamtgrundstücksfläche) mit ca. 2.403,6 qm  
zzgl. Überschreitung durch **Nebenanlagen** bis zu max. 80 % der Gesamtgrundstücksfläche  
(4.006 qm x 0,8 = 3.204,8 qm abzgl. GRZ v. 0,6 = 2.403,6 qm) = ca. 801,2 qm

Summe der über den B-Plan möglichen Gesamtversiegelung ca. 3.204,8 qm

Die Differenz zwischen der Summe der aktuell möglichen Versiegelung und der Summe der möglichen Planungs-Versiegelung stellt ein **Defizit für die Bodenpotenziale von** ca. 2.501,8 qm  
dar.

Oberstes Ziel sind Entsiegelungen. Seitens der Gemeinde und des Vorhabenträgers wurde geprüft, inwieweit diese möglich sind. Dem Verfasser wurde mitgeteilt, dass keine Flächen für Entsiegelungen zur Verfügung stehen.

Dieser vorgenannte dauerhafte Verlust von ca. 2.501,8 qm Boden mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz mit einem Wertfaktor-Ausgleich von 1 : 0,5 bedingt eine **Ausgleichsfläche, die aus der Bodennutzung herausgenommen werden muss** von ca. 1.251 qm

Dadurch wären hinsichtlich der Bodenpotenziale externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Auf diese kann jedoch bei Planvorhaben nach § 13 a BauGB verzichtet werden.

## **9 Schlussbemerkung**

Im hier vorliegenden Fall des Bebauungsplans Nr. 10 – 13 ‚Argentum Berliner Straße‘ mit der Zielsetzung zur Ermöglichung einer verdichteten Wohnbebauung auf dem Grundstück Berliner Straße 25 und 27 in Schellerten ist im Vergleich zum aktuellen Bestand mit Auswirkungen auf die unterschiedlichen Umwelt-Schutzgüter wie Pflanzen, Tiere, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft, wie auch Menschen, als auch Kultur- und sonstige Sachgüter zu rechnen.

Es besteht die Möglichkeit grünordnerische Maßnahmen innerhalb der B-Plan-Fläche umzusetzen. Für deren Rechtsverbindlichkeit werden diese im Bebauungsplan festgesetzt.

Bei Planvorhaben nach §13a BauGB kann auf externe Kompensationsmaßnahmen für Bodenversiegelung und Arten u. Lebensgemeinschaften verzichtet werden. Sie sind nicht zwingend erforderlich.

- Ende vom Textteil -



- B-Plangrenze
- Bestand (es erfolgte keine exakte Einmessung):
- AT Basenreicher Lehm-/Tonacker (angrenzend)
  - HE Vorh. Einzelbaum (Obstgehölz)
  - ☁ Lineare und flächige Gehölzbestände
  - BR  
● HFS  
● BZN Ruderalgebüsch/Sonstiges Gebüsch  
Strauch-/Feldhecke (Obsthecke)  
Ziergebüsch aus überwiegend nicht heimischen Gehölzarten
  - BZH Zierhecke (regelmäßig geschnittener schmaler Gehölzstreifen)
  - Gras- und Krautflächen unterschiedlicher Ausprägung
  - UHM  
● UR Halbruderaler Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte  
Ruderalflur
  - GRR Artenreicher Scherrasen
  - PKG Grabeland
  - Kiesfläche
  - Vorh. Bebauung Nr. 25, potenzieller Fledermaus-Sommer-Lebensraum an Giebel-Gesimse und Traufe
  - Verkehrsflächen
  - OVP  
□ OVW Parkplatz  
Pflasterfläche
  - OVS Straßen (bituminös befestigt, angrenzend)
  - PH Hausgärten (angrenzend)
  - ◇ Gliederung der Fläche gem. Festsetzungen im Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Schellerten

Weitere Erläuterungen siehe Textteil  
© 2020  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung  
LGLN  
0 5 10 25 m

**Umweltbeitrag im Rahmen des Bebauungsplans  
Nr. 10-13 "Argentum Berliner Straße"  
in Schellerten (LK Hildesheim)**

**Biotoptypen-Bestandsplan M 1 : 500**  
Bestandsaufnahme durchgeführt im Frühjahr/Sommer 2020

Gemeinde Schellerten  
Rathausstraße 8 31174 Schellerten  
FON: 05123 / 401-0 E-MAIL: Rathaus@Schellerten.de FAX: 05123 / 401-40

Bauherr und Auftraggeber:  
kwg Kreiswohnbaugesellschaft Hildesheim mbH **kwg**  
Kaiserstraße 15 31134 Hildesheim  
FON: 05121 / 976-0 E-MAIL: Info@kwg-Hi.de FAX: 05121 / 976-66

Bearbeitung:  
Freiraum-, Garten-, Landschafts- und Umweltplanung  
**UWE MICHEL  
LANDSCHAFTSARCHITEKT**  
BISCHOF - GERHARD - STR. 20 31139 HILDESHEIM  
I-NET: WWW.UWE-MICHEL-PLANT.DE FON: 0 51 21 / 2 25 26  
E-MAIL: UWE\_MICHEL@T-ONLINE.DE FAX: 0 51 21 / 2 47 49

Hildesheim, den 11.08.2020 (Diese Zeichnung ist urheberrechtlich geschützt)