

## PRÄMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der Neubekanntmachung des Gesetzes vom 28.10.2006 (Nds. GVBl. S. 473), in der derzeit rechtsgültigen Fassung, hat der Rat der Gemeinde Nordstemmen die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes nebst Begründung mit Umweltbericht beschlossen.

Nordstemmen, den 24.10.2007

Siegel

i.V. gez. Kollay  
Bürgermeister

## VERVIELFÄLTIGUNGSVERMERK

Kartengrundlage: Amtliche Karte, M. 1 : 5.000, Stand der Planunterlage: Januar 2007  
Herausgeber: Katasteramt Hildesheim Datum: 17.01.2007  
Verwendung nach Nds. Gesetz über das amtl. Vermessungswesen (NVermG) freigegeben

## VERFAHRENSVERMERKE

### Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 01.07.2003 die Aufstellung der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 22.03.2007 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Nordstemmen, den 24.10.2007

Siegel

i.V. gez. Kollay  
Bürgermeister

### Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 03.05.2007 dem Entwurf der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes nebst Begründung mit Umweltbericht zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.  
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 07.05.2007 ortsüblich bekanntgemacht.  
Der Entwurf der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Begründung mit Umweltbericht sowie die bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 15.05.2007 bis einschließlich 15.06.2007 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Nordstemmen, den 24.10.2007

Siegel

i.V. gez. Kollay  
Bürgermeister

## Feststellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes nebst Begründung mit Umweltbericht in seiner Sitzung am 18.10.2007 beschlossen.

Nordstemmen, den 24.10.2007

Siegel

i.V. gez. Kollay  
Bürgermeister

## Genehmigung

Die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit Verfügung vom heutigen Tage mit ~~Auflagen/ Maßgabe~~ gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Hildesheim, den 18.02.2008

Landkreis Hildesheim  
Fachdienst Kommunalaufsicht / Kreistagsbüro

Az.: (910)1511/408

gez. i.A. Mellin

Siegel

## Inkrafttreten

Die Genehmigung der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes ist gemäß § 6 Abs. 5 BauGB am 21.05.2008 im Amtsblatt Nr. 22 für den Landkreis Hildesheim bekanntgemacht worden.

Die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes ist damit am 21.05.2008 wirksam geworden.

## Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von 1 Jahr nach Inkrafttreten der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes sind die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes, Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans sowie Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

Nordstemmen, den

Bürgermeister

## Hinweis

Der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Bekanntmachung vom 23.01.1990 zugrunde.

## Planverfasser

Die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde ausgearbeitet von:  
Planungsbüro SRL Weber, Spinozastraße 1, 30625 Hannover



## GEMEINDE NORDSTEMMEN

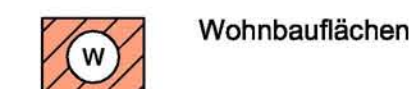
Landkreis Hildesheim

## Flächennutzungsplan

14. Änderung M. 1 : 5.000  
(Groß Escherde)

### Planzeichenerklärung

#### 1. Art der baulichen Nutzung



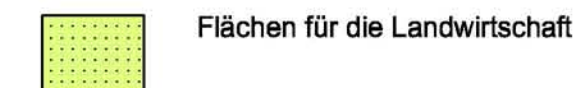
Wohnbauflächen

#### 2. Grünflächen



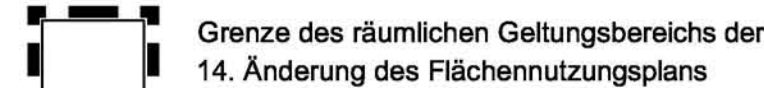
Ortsrandgrün

#### 3. Flächen für die Landwirtschaft und Wald



Flächen für die Landwirtschaft

#### 4. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 14. Änderung des Flächennutzungsplans

## BEGLAUBIGUNGSVERMERK

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung mit der Urschrift wird hiermit festgestellt.

Nordstemmen, den 04.06.2008

Gemeinde Nordstemmen  
Der Bürgermeister

i.A. (Bödeker)

## AUSFERTIGUNG

Maßstab 1 : 5.000

Stand: Inkrafttreten

Planungsbüro SRL Weber • Spinozastraße 1 • 30625 Hannover  
Telefon: 0511/8 56 58-0 • Fax: 0511/8 56 58-99 • eMail: srlweber@t-online.de



**Gemeinde Nordstemmen**

Landkreis Hildesheim

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

## FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 14. ÄNDERUNG (Wohnbauflächen Groß Escherde)

Nordstemmen, 04.06.2008  
GEMEINDE NORDSTEMMEN  
Der Bürgermeister

## B E G R Ü N D U N G

STAND: INKRAFTTRETEN

i. A. (Bödeker)

A U S F E R T I G U N G



## Inhalt

<b>Teil A Städtebauliche Begründung</b> .....	<b>1</b>
<b>A.1 Allgemeine Zielsetzungen und Änderungserfordernis</b> .....	<b>1</b>
<b>A.2 Einordnung in die Ziele der Raumordnung</b> .....	<b>2</b>
<b>A.3 Bevölkerungsentwicklung im Gemeindegebiet</b> .....	<b>2</b>
<b>A.4 Wohnsiedlungsflächenbedarf</b> .....	<b>4</b>
<b>A.5 Standortalternativen</b> .....	<b>6</b>
<b>A.6 Infrastruktur und Versorgung</b> .....	<b>8</b>
<b>A.6.1 Einkaufsmöglichkeiten, Gewerbe, Dienstleistungen</b> .....	<b>8</b>
<b>A.6.2 Kindergarten, Schule, öffentliche Einrichtungen</b> .....	<b>8</b>
<b>A.6.3 Verkehr</b> .....	<b>8</b>
<b>A.6.4 Öffentlicher Personennahverkehr</b> .....	<b>9</b>
<b>A.6.5 Landwirtschaftlicher Verkehr</b> .....	<b>9</b>
<b>A.7.0 Ver- und Entsorgung</b> .....	<b>9</b>
<b>A.7.1 Abwasser</b> .....	<b>9</b>
<b>A.7.2 Frischwasser / Elektrizität</b> .....	<b>10</b>
<b>A.7.3 Oberflächenwasser</b> .....	<b>10</b>
<b>A.8 Immissionen</b> .....	<b>11</b>
<b>A.8.1 Schallimmissionen</b> .....	<b>11</b>
<b>A.8.2 Verdacht auf Altlasten</b> .....	<b>11</b>
<b>A.9 Ausweisungen der 14. Änderung des Flächennutzungsplans</b> .....	<b>12</b>
<b>A.10 Flächengrößen</b> .....	<b>13</b>
<b>Teil B Umweltbericht</b> .....	<b>14</b>
<b>B.1 Einleitung</b> .....	<b>14</b>
<b>B.1.1 Inhalt und Ziele der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes</b> .....	<b>14</b>
<b>B.1.1.1 Angaben zum Standort, Art des Vorhabens und Festsetzungen</b> .....	<b>14</b>
<b>B.1.1.2 Umfang des Vorhabens und Bedarf an Grund und Boden</b> .....	<b>14</b>
<b>B.1.2 Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplanungen</b> .....	<b>15</b>
<b>B.1.2.1 Fachgesetze</b> .....	<b>15</b>
<b>B.1.2.2 Fachplanungen</b> .....	<b>15</b>
<b>B.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</b> .....	<b>15</b>
<b>B.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes der Umweltmerkmale</b> .....	<b>15</b>
<b>B.2.1.1 Schutzgut Mensch</b> .....	<b>16</b>
<b>B.2.1.2 Schutzgut Arten und Biotope</b> .....	<b>16</b>
<b>B.2.1.3 Schutzgut Boden</b> .....	<b>19</b>

---

B.2.1.4	Schutzgut Wasser .....	19
B.2.1.5	Schutzgut Klima / Luft .....	20
B.2.1.6	Schutzgut Landschaftsbild und Erholung .....	20
B.2.1.7	Schutzgut Kulturgüter / Sachgüter .....	21
B.2.1.8	Wechselwirkung der Schutzgüter .....	21
<b>B.2.2</b>	<b>Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes .....</b>	<b>21</b>
B.2.2.1	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung .....	21
B.2.2.2	Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung .....	21
B.2.2.3	Vergleich von Alternativ-Standorten .....	22
<b>B.2.3</b>	<b>Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich     nachteiliger Umweltauswirkungen .....</b>	<b>25</b>
B.2.3.1	Schutzgut Arten und Biotop .....	25
B.2.3.2	Schutzgut Boden .....	26
B.2.3.3	Schutzgut Landschaftsbild .....	26
B.2.3.4	Kompensationserfordernisse .....	27
B.2.3.5	Grünordnerische Maßnahmen .....	27
<b>B.3</b>	<b>Zusätzliche Angaben .....</b>	<b>29</b>
B.3.1	Verwendete Untersuchungsmethoden .....	29
B.3.2	Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen - Monitoring .....	29
B.3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	29
<b>Teil C</b>	<b>Abwägungen .....</b>	<b>31</b>
<b>C.1</b>	<b>Abwägung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Beteiligung der Öffentlich-     keit) und § 4 Abs. 1 BauGB (Beteiligung der Behörden) .....</b>	<b>31</b>
<b>C.2</b>	<b>Abwägung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung) und § 4 Abs. 2     BauGB (Beteiligung der Behörden) .....</b>	<b>49</b>
<b>Teil D:</b>	<b>Anlagen .....</b>	<b>59</b>

---

## **Teil A Städtebauliche Begründung**

### **A.1 Allgemeine Zielsetzungen und Änderungserfordernis**

Die Gemeinde Nordstemmen befindet sich in naher Lage zur Region Hannover und zur Landeshauptstadt, sowie zur Stadt Hildesheim als Oberzentrum des Landkreises Hildesheim. Insbesondere die guten verkehrlichen Anbindungen an übergeordnete Straßen und das Schienennetz haben, neben den anderen Standortvorzügen, dazu geführt, dass die Gemeinde Nordstemmen in den letzten Jahrzehnten einen gesuchten Wohnort dargestellt hat.

Die Gemeinde hat dies in ihrer Wohnbauentwicklung berücksichtigt. Es wurden in abgestimmter Folge in den letzten Jahren mehrere Wohngebiete ausgewiesen, um dem anstehenden Bedarf gerecht zu werden. Hierbei wurden für die Ortschaft Nordstemmen, als Grundzentrum, und die einzelnen Ortschaften der Gemeinde unterschiedliche Zielrichtungen verfolgt.

Am Hauptort Nordstemmen wurden größere Wohngebiete schwerpunktartig ausgewiesen, wie es auch das Regionale Raumordnungsprogramm vorgibt, da sich hier infrastrukturelle Einrichtungen, wie Kindergärten, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten, sowie der überregional eingebundene Bahnanschluss befinden. Diese vorhandene Versorgungsstruktur bietet sehr gute Voraussetzungen zur Ansiedlung von Wohngebieten, um einerseits die Vorzüge ländlichen, ruhigen Wohnens und andererseits das Angebot der benachbarten Städte nutzen zu können.

Dies gilt, jedoch in kleinerem Maßstab, auch für die Ortschaften der Gemeinde Nordstemmen. In den letzten 2 Jahrzehnten wurden in fast allen Ortschaften kleinmaßstäbliche Wohngebiete eingerichtet, die zu einer Abrundung der gewachsenen Ortsstrukturen beitragen sollten. Der Eigenbedarf der Ortschaften für die nachwachsende Generation war ebenso zu berücksichtigen, wie eine moderate Entwicklungsmöglichkeit des Ortes. Hierbei ist, jeweils angepasst, die Eigenart der einzelnen Ortschaften zu berücksichtigen. Die Dörfer im Gemeindegebiet sind in ihren Kernlagen nach wie vor ländlich geprägt und ordnen sich in den Landschafts- und Siedlungsraum der Hildesheimer Lößbörde ein.

Während Heyersum, Mahlerten, Burgstemmen, Adensen, Rössing, Barnten und zuletzt Klein Escherde mit einem Baugebiet versorgt worden sind und diese jetzt vollständig ausgebaut sind, besteht lediglich in Groß Escherde noch Nachholbedarf. Bereits seit mehreren Jahren wurde der Standort für eine wohnbauliche Erweiterung diskutiert. Der Flächennutzungsplan weist im Westen derzeit eine "Wohnbaufläche" aus, jedoch musste dieser Standort, wegen mangelnder Flächenverfügbarkeit, aufgegeben werden. Als Alternative wurde ein Bereich im Osten der Ortslage gefunden. Für diese Flächen zeigt der wirksame Flächennutzungsplan derzeit die Ausweisung "Fläche für die Landwirtschaft".

Die Gemeinde beabsichtigt jetzt, ihrer seit vielen Jahren bestehenden Verpflichtung entsprechend, diesen Bereich zur Wohnbaufläche umzuwandeln und im gleichen Zug die westlich gelegene Wohnbaufläche zurückzunehmen. Dazu ist der Flächennutzungsplan zu ändern.

## A.2 Einordnung in die Ziele der Raumordnung

Das Regionale Raumordnungsprogramm zeigt in seiner Plandarstellung für den Änderungsbereich eine teilweise Zuordnung zum Siedlungsbereich und "Vorsorgegebiet für Landwirtschaft auf Grund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotentials". Östlich verläuft eine "Haupteisenbahnstrecke", nördlich, Groß Escherde berührend, eine "Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung". Südlich Groß Escherdes befindet sich der Hildesheimer Wald, der in seiner nördlichen Zone als "Vorranggebiet für Natur und Landschaft" eingestuft wird. Die an den Wald anschließenden landwirtschaftlichen Flächen im Umfeld der südlichen Ortslage werden als "Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft" ausgewiesen. Beide Bereiche werden überlagert mit der Kennzeichnung als "Vorsorgegebiet für Erholung".

Die Lagebedingungen des Änderungsbereiches werden bereits durch die Vorgaben des regionalen Raumordnungsprogramms in seiner allgemeinen Zuordnung zutreffend charakterisiert. Durch die Lage Groß Escherdes an der B 1 nach Hildesheim ist eine sehr gute Erreichbarkeit gegeben. Auf den Standort wirken, neben der Bundesstrasse, Emissionen der Bahnlinie ein. Er ist durch seine Nachbarschaft zur landwirtschaftlichen Fläche und Anbindung an das gewachsene, ländliche Dorf vorbestimmt. Eine besondere Qualität liegt in der fußläufigen Erreichbarkeit des "Hildesheimer Waldes", der ein Erholungsangebot für das geplante Wohngebiet darstellt.

## A.3 Bevölkerungsentwicklung im Gemeindegebiet

In der Gemeinde Nordstemmen liegen die Bevölkerungszahlen zur Einwohnerentwicklung der Ortschaften seit der Gebietsreform 1974 vor. Zur Einschätzung der Einwohnerentwicklung wurde im Rahmen der 14. Änderung ein Zeitraum von 30 Jahren in 10-Jahresschritten betrachtet.

**Tab. 1:** Einwohnerentwicklung nach Ortschaften und Jahren

	<b>1976</b>	<b>1986</b>	<b>1996</b>	<b>2006</b>
<b>Adensen</b>	1041	1000	1027	1045
<b>Barnten</b>	1114	1044	1021	1114
<b>Burgstemmen</b>	1577	1336	1348	1263
<b>Gr. Escherde</b>	798	748	707	685
<b>Hallerburg</b>	178	166	129	128
<b>Heyersum</b>	989	994	1089	1089
<b>Kl. Escherde</b>	518	457	466	566
<b>Mahlerten</b>	705	619	537	644
<b>Nordstemmen</b>	4336	4138	4637	5089
<b>Rössing</b>	2099	1854	1852	1858

Quelle: Statistik Gemeinde Nordstemmen, 02/2007

Es wird deutlich, dass in den Ortschaften Adensen, Barnten und Heyersum die Bevölkerungszahlen in den zurückliegenden 30 Jahren gehalten worden sind. In Mahlerten und Rössing sind die Zahlen insgesamt zwar leicht zurückgegangen, wurden aber im Zeitraum der letzten 20 Jahre konstant gehalten. Ähnlich verhält es sich in Burgstemmen, wo in der langen Perspektive ein Rückgang zu verzeichnen ist, aber in den letzten 20 Jahren eine ähnliche Größenordnung um die 1300 Einwohner

eingehalten wurde. Ein leichter Zuwachs ist in Klein Escherde seit 2001 zu verzeichnen. Einen deutlichen Zuwachs hat Nordstemmen als Hauptort aufzuweisen. Verluste sind einerseits in Hallerburg, andererseits in Groß Escherde, bezogen auf die Größe der Ortschaften, festzustellen.

Stellt man diesen Zahlen die Ausweisung von Baugebieten in der Ortschaft Nordstemmen und in den Ortschaften der Gemeinde gegenüber, ist festzustellen, dass die Zielrichtung der langfristig angelegten, gemeindlichen Planung sich widerspiegelt.

Tab. 2:

<b>Bebauungspläne in den Ortschaften der Gemeinde Nordstemmen</b>				
<b>Adensen</b>	Nr. 0206	"Süttenfeld"	1996	2,30 ha
<b>Barnten</b>	Nr. 0303	"Barnten-Süd II"	1985	3,08 ha
	Nr. 0306	"Barnten-Süd III"	2002	1,70 ha
<b>Burgstemmen</b>	Nr. 0407	"Radebrecher II"	1991	1,80 ha
<b>Gr. Escherde</b>	-	-	-	-
<b>Hallerburg</b>	-	-	-	-
<b>Heyersum</b>	Nr. 0708	"Kreuzfeld"	1980	3,90 ha
<b>Kl. Escherde</b>	Nr. 0803	"Klein Escherde Ost"	2000	2,90 ha
<b>Mahlerten</b>	Nr. 0904	"Kastenborn"	1996	4,80 ha
<b>Rössing</b>	Nr. 1009	"Hinter den Buchen"	1998	4,19 ha

Quelle: Daten Planungsbüro SRL Weber

Tab. 3:

<b>Bebauungspläne in der Ortschaft Nordstemmen</b>			
Nr. 0122	"Heyersumer Straße-Nord"		ca. 9,5 ha
Nr. 0123	"Heyersumer Straße-Süd"	1996	10 ha, ( WA 7,4 ha)
Nr. 7	"Ortsmitte-Ost"	1972	ca. 14 ha
Nr. 0111	"Mahlerter Str."	1981	ca. 12,7 ha
Nr. 0127	"Bartelscher Weg II"	2002	0,48 ha
Nr. 0125	"Mahlerter Str. Nord"	2002	17,1 ha, (WA 7,9 ha)

Quelle: Daten Planungsbüro SRL Weber

Diese sieht einen Entwicklungsschwerpunkt im Grundzentrum Nordstemmen und eine überschaubare Eigenentwicklung in den Ortschaften vor. Bevölkerungszuwächse haben sich in Folge von wohnbaulicher Entwicklung ablesbar eingestellt. Bevölkerungsrückgänge durch den Wegfall von Arbeitsplätzen z.B. in der Landwirtschaft und Abwanderung von z.B. Jugendlichen zur weiteren Ausbildung konnten ebenso aufgefangen werden, wie der natürliche Rückgang der Gesamtbevölkerung durch Sterbefälle.

Gerade die geburtenstarken Jahrgänge der 1960-ziger Jahre haben innerhalb der regen wohnbaulichen Entwicklung Nordstemmens ihren Wohnort in der Gemeinde Nordstemmen gesucht. Insgesamt ist der Anteil der Berufspendler in die benachbarten Städte bzw. in die Landeshauptstadt in Nordstemmen relativ hoch.

Die Übersicht der Baugebiete zeigt, dass bisher in fast allen Ortschaften, bis auf Hallerburg und Groß Escherde, Baugebiete in ortschaftsangepasster Größenordnung zwischen ca. 1,7 ha bis 4,8 ha



ausgewiesen wurden. Hallerburg ist, als kleines Dorf, im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit Adensen und dessen Entwicklung zu sehen. Eine wohnbauliche Entwicklung wird hier deshalb derzeit nicht für erforderlich gehalten.

Lediglich in Groß Escherde besteht, wie es die dargestellten Einwohnerentwicklung bestätigt, Nachholbedarf, um die Bevölkerungsgröße zu halten und der Ortschaft auch langfristig eine angemessene Eigenentwicklung zu ermöglichen.

Im Grundzentrum in Nordstemmen sind in rascher Folge Baugebiete in den 90-iger Jahren des letzten Jahrhunderts ausgewiesen worden, die alle schnell gefüllt wurden. Als letztes Baugebiet ist der Bebauungsplan Nr. 0125 "Mahlerter Straße-Nord" aufgestellt worden, um weitere Bauflächen entsprechend der hohen Nachfrage, vorzuhalten. Bestandteil dieses Bebauungsplanes ist ein Einkaufszentrum an der Mahlerter Straße, das durch fußläufige Verbindungen in das örtliche Straßennetz eingebunden wurde. Dieses Planung stellt ein langfristig angelegtes Entwicklungsprogramm am Hauptort Nordstemmen dar. Hier befinden sich öffentliche Einrichtungen, Kindergärten und Schulen, sowie der ÖPNV-Haltepunkt Bahnhof Nordstemmen. Das Baugebiet verfügt derzeit noch über freie Kapazitäten, da es großräumlich ohne Bauabschnitte für einen weiter gefassten Zeithorizont aufgestellt wurde.

Das Grundzentrum Nordstemmen stellt mit seiner beinahe kleinstädtischen Struktur ein grundsätzlich anderes Angebot dar als das Dorf Groß Escherde. Nordstemmen ist ein selbstständiger Hauptort, der mit seinen Einrichtungen die Versorgungsfunktion für die Gemeinde bereitstellt. Durch die gute verkehrliche Anbindung ist dieser Standort gerade für Pendler, auch mit Zielen im weiteren regionalen bis überregionalen Umkreis, von besonderem Interesse. Zwar werden die Vorzüge des ruhigen Wohnens im ländlichen Raum gesucht, jedoch auch die Vorzüge einer guten Versorgungslage gewünscht. Diese Kombination begründet die langjährige Attraktivität des Wohnstandortes Nordstemmen.

Groß Escherde ist demgegenüber den kleineren Dörfern im Umkreis des Hauptortes zuzuordnen. Verschiedene landwirtschaftliche Betriebe befinden sich vor Ort. Der Ortskern wird mit einem Thieplatz und daran angelagerten Gehöften gebildet. Groß Escherde steht damit in der Tradition der regionaltypischen "Sackdörfer"; auch deshalb war Groß Escherde, zusammen mit Klein Escherde, Gegenstand der Dorferneuerung. Dementsprechend wird Groß Escherde als Wohnort gewählt, da man das ländliche Wohnen mit den zugehörigen Qualitäten, als Einheimischer oder Ortsfremder, kennt und schätzt. Hier werden längere Wege zu Versorgungsfunktionen in Kauf genommen, um Teilhabe am dörflichen Leben und der Maßstäblichkeit des dörflichen Kontextes zu haben, die Vorzüge der überkommenen, innerörtlichen Freiräume und Gebäude genießen zu können und den Landschaftsraum vor der Tür zu haben.

Groß Escherde befindet sich innerhalb des Gemeindegebietes Nordstemmens in unmittelbarer Randlage zum Gebiet der Stadt Hildesheim. Es liegt damit im Verflechtungsraum des Oberzentrums des Landkreises. Es kann erwartet werden, dass, neben Bauwilligen aus dem Dorf, insbesondere auch Interessenten aus Hildesheim sich in Groß Escherde niederlassen werden.

#### **A.4 Wohnsiedlungsflächenbedarf**

Aus der Übersicht der Bevölkerungszahlen der letzten 12 Jahre lässt sich erkennen, dass die Gesamtbevölkerung der Gemeinde Nordstemmen von 1994 mit 12.298 Einwohnern bis 2001 mit

13.306 Einwohnern in einer Größenordnung von 1000 Einwohnern gewachsen ist. Von 2002 bis 2005 hat die Bevölkerung wiederum um ca. 200 Personen abgenommen. Diese Abnahmen sind das Ergebnis von Wanderungsbewegungen und Sterbefällen.

**Tab. 4:** Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Nordstemmen

(zum 31.12. der Jahre)

Jahr	Einwohner	Jahr	Einwohner
1994	12298	2000	13286
1995	12536	2001	13306
1996	12604	2002	13266
1997	12784	2003	13206
1998	13091	2004	13221
1999	13194	2005	13107

Quelle: Niedersächsisches Landesamt für Statistik

Die "Regionale Vorausschätzung des Landkreises Hildesheim" (Niedersächsisches Landesamt für Statistik, Basisjahr 2004) geht davon aus, dass die Gesamtbevölkerung des Landkreises in den folgenden Jahren bis 2021 abnehmen wird. Die Gemeinde Nordstemmen nimmt jedoch, durch ihre Lage und Infrastruktur, keine typische Stellung innerhalb des Landkreises ein. Zwischen Hannover und Hildesheim gelegen, mit sehr guten Verkehrsanbindungen und Versorgungsfunktionen wie Schule, Kindergarten und Einkaufsmöglichkeiten, sowie Möglichkeiten der Naherholung, wird die Gemeinde auch weiterhin ein gesuchter Wohnstandort bleiben. Diese strukturbedingten Standortfaktoren werden auch in den nächsten Jahren bis Jahrzehnten nachhaltigen Bestand haben und wirksam sein.

Es kann erwartet werden, dass neben dem Neuzuzug, auch Bevölkerungsanteile, die in den letzten Jahren zur Ausbildung des Gemeindegebietes verlassen haben, in gewohnte Lebenszusammenhänge zurückkehren werden.

Gleichzeitig ist davon auszugehen, dass die Wohnungsbelegungsdichte abnimmt. Das ist einerseits auf einen höheren Anspruch an die individuell zur Verfügung stehende Wohnfläche zurückzuführen, andererseits darauf, dass, bei Wegzug der Jugendlichen, die Haushalte der Eltern erhalten bleiben. Ebenso schätzen es ältere Menschen, auch bei Verlust des Lebenspartners, die gewohnte Umgebung zu behalten. Insgesamt stellt sich dadurch, obwohl sich die Bevölkerung verkleinert, ein Mangel an zur Verfügung stehenden Wohnraum ein. Dies ist bei der Ermittlung des Wohnsiedlungsflächenbedarfs zu berücksichtigen.

Die Gemeinde geht deshalb davon aus, dass für den Zeitraum der nächsten 5-6 Jahre eine Bevölkerungszahl von 13.200 Einwohnern gehalten werden wird. Derzeit (Stand der Statistik: 31.12.2005) leben in Nordstemmen 13.107 Einwohner bei einem Wohnungsbestand von 5.644 Einheiten. Daraus ergibt sich momentan eine Wohnungsbelegungsziffer von 2,32. Durch schrumpfende Haushaltsgrößen kann zukünftig von einer Wohnungsbelegungsdichte von 2,25 ausgegangen werden.

Legt man die erwartete Bevölkerungszahl von 13.200 Einwohnern bei einer Wohnungsbelegungsziffer von 2,25 zu Grunde, ergibt sich dadurch ein erwarteter Wohnungsgesamtbedarf von 5.866 Wohnungen. Stellt man diese Anzahl der derzeit zur Verfügung stehenden 5.644 Wohnungen gegenüber, ergibt sich daraus ein Bedarf von 222 weiteren Wohnungen. Ordnet man nun diesem Bedarf eine Bruttowohnbaufläche von 700 qm zu, entsprechend den üblichen Ansprüchen an das Bauen im ländlichen Raum, folgt daraus ein Bedarf von 15 ha Bruttowohnbaufläche.

In den Ortschaften der Gemeinde sind die vorhandenen Bebauungspläne ausgefüllt. Am Hauptort befinden sich innerhalb des Bebauungsplanes 0125 "Mahlerter Straße-Nord" noch Kapazitäten bei einer Nettowohnbaufläche von 7,9 ha des gesamten Planes. Davon sind derzeit über ein Drittel bebaut. Der übrige Teil ist Bestandteil eines langfristigen Entwicklungskonzeptes am Hauptort und soll zur Verfügung gehalten werden.

Für Groß Escherde werden innerhalb der 14. Änderung des Flächennutzungsplans ca. 3,3 ha Bruttowohnbaufläche ausgewiesen. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass in Groß Escherde bereits im bestehenden Flächennutzungsplan ca. 3 ha in westlicher Ortslage für Wohnbauflächen und Grünflächen (Bereich "Weingarten") ausgewiesen waren. Diese werden im Rahmen der 14. Änderung zurückgenommen und als "Fläche für die Landwirtschaft" ausgewiesen und im gleichen Zuge Bestandteil der neuen, östlichen Wohnbaufläche.

Neben der Ausweisung am Standort Groß Escherde werden also für den Hauptort und auch für eine eventuell geplante, kleinere Erweiterung in einer der Ortschaften ausreichende und angemessene Reserven vorgehalten.

Der Umfang der Bruttowohnbaufläche wurde damit in diesem Verfahrensschritt (Öffentliche Auslegung) um 1,7 ha im Vergleich zur bislang vorliegenden Fassung (Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange) reduziert. Den Bedenken des Landkreises Hildesheim (Regionalplanung) zur Größenordnung der geplanten Wohnbauflächen wird damit Rechnung getragen.

## A.5 Standortalternativen

Im Vorfeld der 14. Änderung wurden über einen längeren Zeitraum die Standortalternativen für die Ansiedlung eines Wohngebietes in der Ortschaft Groß Escherde geprüft. Die Alternativstandorte sind in der Karte 2 im Umweltbericht auf Seite 20 dargestellt.

Flächen im Norden der Ortslage kommen wegen der unmittelbaren Nähe zur Bundesstraße 1 und deren Verkehrsemissionen nicht in Frage.

**Standort A** (nördlich "Schützenstraße") liegt westlich der Ortslage und rückt von der B 1 ausreichend ab. Es ist eine Erschließung des Bereiches von Norden und Süden möglich. Die zentrale Dorffinnenlage mit historischem Thieplatz wird durch den Erschließungsverkehr nicht berührt. Diese Fläche war bislang im Flächennutzungsplan dargestellt. Es ist keine Flächenverfügbarkeit gegeben, so dass von dieser Fläche Abstand genommen werden musste.

**Standort B** (westlich Straße "Zum Huckedahl") liegt im Südwesten der Ortslage. Ein zukünftiger Erschließungsverkehr würde durch die gesamte Ortslage ("Stöckumer Straße", "Am Thie", "Am Huckedahl") verlaufen und eine zusätzliche Belastung darstellen, die zum Verkehr des bestehenden Baugebiet B-Plan Nr. 0502 "Die kurze Wanne" (genehmigt 1967) hinzukommen. Die Ortslage von Groß Escherde mit ihrer umwegigen, gewachsenen Straßenführung ist für einen solchen Durchgangsverkehr wenig geeignet, zumal auch Fahrzeuge der ortsansässigen landwirtschaftlichen Betriebe die Straßen nutzen.

Westlich des Bereichs befindet sich eine Halle, die im Rahmen der Privilegierung der Landwirtschaft errichtet wurde, auf einem langgestreckten Flurstück mit Lagerflächen. Es handelt sich hierbei um einen Milchviehstall (1997 genehmigt). Die Nachbarschaft zur Rinderhaltung ist zu berücksichtigen, da in diesem Bereich mit Geruchseinflüssen gerechnet werden kann. Westlich liegt ebenfalls

ein Bolzplatz, zu dem Abstände einzuhalten wären, da für Wohngebiete ein Anspruch auf Ruhe besteht. Insgesamt ist dieser Bereich durch diese vorhandenen Nutzungen in seiner Entwicklungsmöglichkeit für Wohnbebauung eingeschränkt.

Standort B befindet sich andererseits auf der vom Verkehr der B 1 abgewandten, ruhigen Seite der Ortschaft. Die Fläche fügt sich an die südliche Ortslage an und würde einen bislang fehlenden Übergang zum Baugebiet "Kurze Wanne" herstellen. Die Nähe und der Blick zum südlich gelegenen "Hildesheimer Wald" bilden eine weitere Standortqualität.

Durch die zahlreichen Flurstücke in diesem Bereich war es bislang nicht möglich, eine Verkaufsbereitschaft aller Eigentümer zu erreichen, so dass diese Flächen längerfristig nicht zur Verfügung stehen.

Unter Berücksichtigung der benachbarten Rinderhaltung, der ungünstigen Verkehrsanbindung und der mangelnden Flächenverfügbarkeit wurde eine wohnbauliche Erweiterung am Standort B seitens der Gemeinde nicht weiterverfolgt.

**Standort C** befindet sich in südlicher Ortslage im Anschluss an das Wohngebiet "Kurze Wanne". Ein entsprechender Straßenstutzen am Ende der Straße "Zum Escher Berg" wurde vorgehalten.

Eine daran anschließende Erweiterung nach Süden ganz am Ende der Ortschaft würde ebenfalls zu einem unerwünschten Durchgangsverkehr über den historischen Ortskern und durch das Baugebiet "Kurze Wanne" führen. Die Dorfstruktur würde weiter in die Länge gezogen, der Siedlungsschwerpunkt würde weiter nach Süden verlagert und einer bandartige, untypische Erschließungsform erreicht, die einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht entspricht und zu einer weiteren Zerschneidung des Landschaftsraumes führt. Eine Erweiterung an diesem Standort erschiene erst dann sinnvoll, wenn die südliche Ortslage insgesamt arrondiert wäre. Der Standort C wird deshalb von der Gemeinde nicht in Betracht gezogen.

**Standort D** liegt in südöstlicher Ortslage in Verlängerung der "Kurzen Straße". Hier wäre eine kleinere Ergänzung der bestehenden Wohnbebauung denkbar. Größere Erweiterungen wären nur durch Inanspruchnahme von Flächen möglich, die derzeit von der benachbarten Gärtnerei bewirtschaftet werden und nicht zur Verfügung stehen. Die Erschließung müsste auch hier umwegig durch die Ortslage erfolgen. Die "Kurze Straße" ist in ihrem Ausbau sehr schmal bemessen und die Bebauung ist relativ eng. Die "Kurze Straße" ist deshalb nicht geeignet, langfristig den gesamten Verkehr für ein neues Wohngebiet aufzunehmen. Die Gemeinde wird diesen Standort deshalb nicht weiterverfolgen.

**Standort E** befindet sich in östlicher Randlage der Ortschaft. Dieser Standort ist durch seine Anbindung über die "Schulstraße" von Norden von der B 1 aus direkt zu erreichen. Die innere Ortslage, insbesondere der "Thieplatz", muss nicht durchfahren werden und wird damit nicht belastet. Der südliche Anschluss an die "Klintstraße" sollte nur eine untergeordnete, innerörtliche Verbindung darstellen. Die nördliche Anbindung von der "Schulstraße" aus mündet direkt an der Kirche ein. An der "Schulstraße" befindet sich auf kurzem Wege der örtliche Kindergarten. Die Erschließung knüpft also an bestehende Strukturen an und führt diese weiter. Ebenso können am Standort E Grundstücke und Gartenbereiche mittelfristig in ein Baukonzept integriert werden, was zu einer Vernetzung der neuen und alten Strukturen führen kann. Gleichzeitig bietet die freie Ackerfläche ausreichend Möglichkeiten, hier ein in sich tragfähiges Erschließungskonzept zu entwickeln.

Es sind gute Wegeverbindungen zum "Hildesheimer Wald" als wohnungsnaher Erholungsbereich vorhanden.

Jedoch befindet sich der Bereich in topografisch exponierter Lage und zeigt deutliches Gefälle nach Osten. Es besteht ein freier Blick in den offenen Landschaftsraum zwischen Groß Escherde und der Stadt Hildesheim in beide Richtungen. Diese Lagebedingungen müssen innerhalb der konkretisierenden Bebauungsplanung berücksichtigt werden.

Eine Verfügbarkeit der Flächen ist gegeben. Die Gemeinde hält deshalb, unter den gegebenen Bedingungen, den **Standort E** für eine wohnbauliche Erweiterung in Groß Escherde geeignet.

## **A.6     Infrastruktur und Versorgung**

### **A.6.1   Einkaufsmöglichkeiten, Gewerbe, Dienstleistungen**

Eine Versorgung mit den Gütern des täglichen Bedarfs muss vornehmlich außerhalb des Dorfes gesucht werden, von nachbarschaftlicher Versorgung durch private Anbieter am Ort abgesehen.

Einkaufsmöglichkeiten befinden sich schwerpunktartig in Hildesheim / Himmelsthür und in der Ortschaft Nordstemmen mit dem Einkaufszentrum an der "Mahlerter Straße". Die Entfernungen zu diesen Einkaufsmöglichkeiten sind mit ca. 4 km Strecke gleich weit.

In Groß Escherde befinden sich wenige kleinere Handwerksbetriebe und Betriebe des Garten- und Landschaftsbaus. Des weiteren gibt es eine Pensionspferdehaltung mit Reitunterricht. Insbesondere die Landwirtschaft nimmt hier durch mehrere Vollerwerbsbetriebe eine zentrale Stellung ein.

Daneben befinden sich vor Ort einzelne gewerbliche Einrichtungen, die jedoch stärker auf Versand und ggf. Produktion, als auf den Verkauf vor Ort ausgerichtet sind. In Groß Escherde sind einige Dienstleistungsunternehmen angemeldet, deren Einzugsbereiche sich über die Ortschaft hinaus erstrecken.

Überregional bekannt ist die Gaststätte direkt am Ortseingang an der B 1.

### **A.6.2   Kindergarten, Schule, öffentliche Einrichtungen**

In Groß Escherde befindet sich ein Kindergarten an der Schulstraße. Der Kindergarten verfügt über ausreichende Kapazitäten, um die Kinder aus dem geplanten Wohngebiet aufnehmen zu können.

Grundschulen müssen in der Ortschaft Nordstemmen, bzw. im Gemeindegebiet aufgesucht werden. Weiterführende Schulen befinden sich bis zur 10. Klasse in Nordstemmen. Zum Besuch von Gymnasien muss nach Hildesheim gefahren werden.

Groß Escherde verfügt über ein Dorfgemeinschaftshaus. Die Kirchengemeinde und die örtlichen Vereine tragen zum dörflichen Leben bei. Es bestehen hierbei Verbindungen zum Nachbardorf Klein Escherde.

### **A.6.3   Verkehr**

Groß Escherde ist unmittelbar mit einem Anschluss an die Bundesstraße 1 versehen. Der Hauptort Nordstemmen und die umliegenden Orte wie z.B. Gronau, Elze und Sarstedt sind im Anschluss an

diese West-Ost-Verbindung gut zu erreichen. Die Entfernung zur Stadtgrenze Hildesheims beträgt lediglich ca. 1,2 km, zum Stadtzentrum jedoch ca. 8 km. Zum Hauptort Nordstemmen beträgt die Entfernung ca. 4 km, zum Bahnhof Nordstemmen ca. 5,5 km.

#### **A.6.4 Öffentlicher Personennahverkehr**

Groß Escherde wird vom Zentralen Omnibusbahnhof (ZOB) Hildesheim durch die Buslinien 2503 nach Schulenburg, 2504 nach Gronau und 2509 nach Elze angefahren. Alle diese Linien führen über das Grundzentrum Nordstemmen.

In Groß Escherde befindet sich eine Haltestelle an der Gaststätte "Nobiskrug", an der alle Buslinien halten. Einige Fahrten, insbesondere Schulbusse, führen auch in die Ortslage hinein mit Haltestellen in der Schulstraße, an der Klintstraße und Thieplatz. Der früheste Bus fährt ca. 5.46 Uhr ab in Richtung Hildesheim. 5.47 Uhr erreicht der erste Bus aus Hildesheim Groß Escherde. Der letzte Bus nach Hildesheim fährt ca. 20.08 Uhr ab; der letzte Bus in westliche Richtung hält in Groß Escherde ca. 19.42 Uhr (Angaben lt. Auskunft vom 19.02.07). Die Fahrzeiten nach Hildesheim ZOB bzw. zum Bahnhof Nordstemmen betragen ca. 10-15 Minuten.

Durch die drei vorbeiführenden Buslinien wird Groß Escherde, bis auf wenige Vormittagszeiten, tagsüber beinahe stündlich und regelmäßig angefahren. Die Anbindung an den Busverkehr kann dementsprechend als gut eingestuft werden.

#### **A.6.5 Landwirtschaftlicher Verkehr**

Die Zufahrt zu den landwirtschaftlichen Flächen an der Ostseite der Ortschaft können weiterhin über den nördlichen Weg (von der "Schulstraße" in Höhe der Johannes-Kirche abgehend) und über den Anschluss der "Klintstraße" erfolgen. Der Abschnitt des landwirtschaftlichen Weges zwischen diesen nördlichen und südlichen Zufahrten zum Wohngebiet ist nicht zwingend erforderlich, um die landwirtschaftlichen Flächen zu erreichen. Eine Überlagerung des landwirtschaftlichen Verkehrs und öffentlicher Erschließung ist üblich und findet bereits innerhalb der Ortslage statt. Einschränkungen des landwirtschaftlichen Verkehrs sind durch das geringe Verkehrsaufkommen des Wohngebietes nicht zu erwarten.

### **A.7.0 Ver- und Entsorgung**

#### **A.7.1 Abwasser**

Die Gemeinde ist zur Zeit dabei, ihre Kanalsysteme zu prüfen und zu sanieren. Wesentlicher Bestandteil der Sanierungsmaßnahmen ist die Erweiterung der Kläranlage Nordstemmen, die sich derzeit in Planung befindet. In Absprache mit dem planenden Ingenieurbüro (Hempel-Schierz, Lam-springe) geht die Gemeinde davon aus, dass die bestehenden Netze und die Kläranlage geeignet sind, das Abwasser des relativ kleinen Baugebietes in Groß Escherde, das als Teilbereich der 14. Änderung derzeit in Planung ist, aufzunehmen. Die anfallenden Mengen sind im Verhältnis zum Gesamtaufkommen der Gemeinde unerheblich. Der voraussichtliche Endausbau dieses Teilbereiches der 14. Änderung und der Abschluss der Kläranlagensanierung werden im gleichen Zuge stattfinden, so dass eine geregelte Abführung des Abwassers gewährleistet ist.

Die Wegführung des Abwassers kann durch Anschlüsse an die vorhandenen Netze an der "Schulstraße" bzw. "Klintstraße" erfolgen.

Das Büro Hempel-Schierz trifft mit Schreiben vom 25.04.07 folgende Aussagen zur Planung der zukünftigen Leistungsfähigkeit der Kläranlage Nordstemmen, bezogen auf Kapazität und Bemessung:

"Die Kläranlage Nordstemmen ist in einer Nachbemessung für 18.000 EW ausgelegt worden. Darin wurden die vorhandenen Anlagenteile für 13.000 EW und eine neue Abwasserstraße mit Belebungsbecken und Nachklärbecken für 5.000 EW vorgesehen. Mit Stand vom Dez. 2006 waren 13.420 Einwohner in Nordstemmen gemeldet. Für Gewerbe und Spitzenbelastungen aus dem Mischwasser-Netz wurden 1.950 EW angesetzt. Für aktuelle und zukünftige Neubaugebiete wurden 1.800 EW berücksichtigt.

angeschlossene Einwohner Stand 12 / 2006:	13.420 EW
Zuschlag für Gewerbe und Mischwasser:	1.950 EW
Zuschlag für aktuelle und geplante Neubaugebiete:	1.800 EW
+ Reserve (zukünftiges Gewerbe und Sicherheiten):	830 EW
Kläranlagenauslegung:	<u>18.000 EW</u>

Die Erweiterung der Kläranlage ist im Zeitraum 2007 (Planungsbeginn) bis 2009 vorgesehen."

### **A.7.2 Frischwasser / Elektrizität**

Die Versorgung mit Frischwasser und Elektrizität erfolgt über Anschluß an die bestehenden, örtlichen Netze.

### **A 7.3 Oberflächenwasser**

Eine Baugrundbeurteilung wurde durch die Baugrundberatung NORD, Sarstedt, im November 2006 vorgenommen. Aufgrund der anstehenden bindigen Bodenarten (Lösslehm, Keuperton), die fast wasserundurchlässig sind, ist eine Versickerung von Regenwasser im gesamten Planbereich nicht möglich. Lediglich im Bereich der vereinzelt angetroffenen Kiesrinnen ist eine örtlich begrenzte Möglichkeit der Wasserversickerung gegeben. Aufgrund der Hanglage des Baugebietes kann aber hierbei die Bildung von Staunässe und Schichtenwasser auf den undurchlässigen Tonschichten der Keuper-Formation begünstigt werden, so dass durch den Wassereintrag hangaufwärts gelegener Häuser eine Schädigung der Kellergeschosse unterhalb gelegener Häuser hervorgerufen werden kann, wenn dort keine ausreichenden Drainageeinrichtungen oder Abdichtungen vorgesehen werden.

Die Gemeinde sieht deshalb von einer dezentralen Versickerung ab.

Das Oberflächenwasser wird dementsprechend durch Maßnahmen der Regenrückhaltung (Stauraumkanal, Regenrückhaltebecken) im nördlichen Bereich des Gebietes erfolgen.

Das anfallende Oberflächenwasser wird im Baugebiet gesammelt und durch ein Regenrückhaltebecken oder durch einen unterirdischen Stauraumkanal zurückgehalten. Innerhalb dieser Maßnahmen der Regenwasserbewirtschaftung wird das anfallende Wasser dann über eine Drosselstufe geregelt der Vorflut zugeführt, wobei sichergestellt ist, dass nicht mehr Niederschlagswasser abgeleitet wird als vor der Bebauung. Das entstehende Niederschlagswasser wird dazu zeitverzögert, in gleicher Größenordnung wie bislang, dem Graben am nördlich gelegenen landwirtschaftlichen Weg zugeführt.

Auf Bebauungsplanebene werden im Rahmen der Ausbaumaßnahmen entsprechende ingenieurtechnische Bemessungen durchgeführt und beim Landkreis, Untere Wasserbehörde, zur Genehmigung vorgelegt.

## **A.8 Immissionen**

### **A.8.1 Schallimmissionen**

Durch die relative Nähe zur Bundesstraße 1 und zur östlich an Groß Escherde vorbeiführenden ICE-Strecke sind Emissionen aus Schall auf das Plangebiet zu erwarten. Der Gemeinde Nordstemmen liegt ein Schallimmissionsplan vor (Nds. LA für Ökologie, 1994). Nach der zusammenfassenden Darstellung "Verkehr, Gewerbe" (umgebende Straßen- und Schienenwege) ist im nördlichen Bereich tagsüber einen Mittelungspegel von 50-55 dB(A), im südlichen Bereich von 45-50 dB(A) angegeben. Nachts liegt der Mittelungspegel im gesamten Änderungsbereich bei 50-55 dB(A).

Die Richtwerte für ein Allgemeines Wohngebiet betragen tags 55 dB(A), nachts 45 dB(A). Damit kann erwartet werden, dass die Grenzwerte für das geplante Wohngebiet tagsüber eingehalten und nachts um 5-10 dB(A) überschritten werden.

Es wurde ein Schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben, dessen Ergebnisse im Grundsatz vorliegen (Dipl. Ing. V. Meyer, Ingenieurbüro für Immissionsschutz, Stand: 02.04.07). Hierin wurde ein Gebiet in der Größenordnung der 14. Änderung betrachtet. Gemessen wurde an der Nordostecke und der Südostecke des Gebietes. Dabei wurden die Schalleinwirkungen der Bahnstrecken 1733, 1770, 1774 und der Bundesstraße 1 tags und nachts in 5 m über Gelände berechnet.

Im Ergebnis werden die Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 Teil 1 für WA-Gebiete von 55 dB(A) am Tag eingehalten. In der Nacht sind die Gleise der DB Strecke 1733 (Neubautrasse Hannover-Würzburg) mit ca. 49 dB(A) die lautesten Lärmquellen, sodass die Orientierungswerte für die Nacht um ca. 8 dB(A) überschritten werden.

Das Baugebiet liegt demgemäß in einem durch Verkehrslärm vorbelastetem Gebiet und es müssen Maßnahmen des passiven Schallschutzes durchgeführt werden. Zum Schutz vor diesen schädlichen Umwelteinwirkungen sind Schallschutzfenster einzubauen und die Außenbauteile immissionshemmend auszuführen. Im Rahmen der konkretisierenden Bauleitplanung werden diese Maßnahmen dargestellt und textlich festgesetzt.

### **A.8.2 Verdacht auf Altlasten**

Durch den Landkreis Hildesheim, Untere Bodenschutzbehörde, wurde darauf hingewiesen, dass sich innerhalb der geplanten Wohnbauflächen ein Grundstück befindet, das im Kataster des Landkreises Hildesheim über Altlastenverdachtsflächen und Altlasten als Altstandort erfasst ist (Ifd. Nr. 27 Nordstemmen). Damit könne grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden, dass schädliche Bodenveränderungen vorliegen könnten.

Zur Klärung der Sachlage wurde, in Absprache mit der Unteren Bodenschutzbehörde, durch die Gemeinde eine historische Recherche zu dem betreffenden Flurstück durchgeführt. Danach lässt sich aufgrund des Umfangs der durchgeführten gewerblichen Tätigkeiten auf dem Grundstück (Vertrieb von Handlaufsystemen, Bürostandort über max. vier Jahre) kein Verdacht auf schädliche Bodenver-



änderung oder eine Altlast ableiten. Die in der Stellungnahme erhobene Forderung zum Nachweis der Vereinbarkeit der Planung mit bodenschutzrechtlichen Erfordernissen wurde deshalb seitens der Unteren Bodenschutzbehörde zurückgenommen.

## **A.9 Ausweisungen der 14. Änderung des Flächennutzungsplans**

Im Osten von Groß Escherde werden, entsprechend der geplanten Nutzung, "Wohnbauflächen" ausgewiesen. Für die Ausweisung als "Wohnbaufläche" werden "Flächen für die Landwirtschaft" in Anspruch genommen. Hierfür werden "Wohnbauflächen", die sich westlich der Ortslage befanden, zurückgenommen und in "Flächen für die Landwirtschaft" umgewandelt.

Die neuen Wohnbauflächen werden mit einer "Grünfläche", als "Ortsrandgrün", eingefasst. Das Baugebiet befindet sich in äußerer Ortsrandlage im Übergangsbereich zur freien Landschaft, mit leichter Hanglage nach Osten fallend. Diese Ausweisung soll die Zielsetzung einer wirksamen Ortsrandeingrünung darstellen.

Im westlichen Grenzbereich zur Ortslage werden Teile der "Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage" zurückgenommen, die sich unmittelbar an der Erschließungsstraße "Klintstraße" befinden. Die Absicht, mit den Grünflächen einen wirksamen Ortsrand darzustellen, kann durch die wohnbauliche Erweiterung nicht weiterverfolgt werden. Lediglich in der zukünftigen Innenlage befindliche Gartenflächen bleiben als Pufferzonen zwischen neuer und gewachsener Ortsstruktur in der Ausweisung als Grünfläche. Sie liegen außerhalb des Änderungsbereiches.

Bei der Bemessung des Umfanges der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes mussten die bestehenden Lagebedingungen berücksichtigt werden. Am geplanten Standort E im Osten der Ortschaft wurden, bedingt durch die direkte Lage am gewachsenen Ortsrand, auch solche Flächen mit einbezogen, die bereits wohnlich genutzt werden oder (als Gartengrundstücke) zukünftig in eine Wohnnutzung übergehen könnten, aber derzeit nicht zur Verfügung stehen. Ebenso wurden die Erschließungsstraßen im Norden und Süden integriert. Am westlichen Standort A waren derartige Übergangflächen nicht im Geltungsbereich enthalten.

Teile des Dorfrandes werden somit mit einer neuen Wohnbaufläche verzahnt. Dieser Übergangsbereich ist Gegenstand des Bebauungsplans Nr. 0506 "Groß Escherde-Ost", der sich derzeit im Aufstellungsverfahren befindet.

Die östlich und vormals südlich geplanten Neuausweisungen der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden, den Bedenken des Landkreises Hildesheim (Regionalplanung) folgend, um rd. 1,7 ha reduziert.

Der Flächennutzungsplan muss jedoch, im Sinne einer nachhaltigen Planung, auch Reserven für eine zukünftige Entwicklung vorhalten. Es wurde ein Erschließungskonzept entwickelt, um den mindestens notwendigen Flächenbedarf zu ermitteln (siehe hierzu Abb. 1 "Skizze Erschließungskonzept"). Innerhalb des Konzeptes wurde der Bebauungsplan Nr. 0506 "Groß Escherde-Ost" (Gesamtgröße rd. 1,3 ha) um eine einfache, beidseitige Erschließung ergänzt, die der in Groß Escherde üblichen "Schleifenerschließung" entspricht. Für eine solche moderate Ergänzung werden ca. 1,7 ha (bestehend aus Wohnbau-, Straßen-, Grün- und Versorgungsflächen) benötigt. Dieser Flächenbedarf wurde der jetzt vorliegenden Plangebietsausweisung zu Grunde gelegt.

Der jetzt definierte Umfang der 14. Änderung stellt mit rd. 3,6 ha (Wohnbaufläche und Grünfläche) den mindestens erforderlichen Rahmen für eine mittel- bis langfristige Entwicklung dar, wie sie der Flächennutzungsplan als vorsorgende gemeindliche Planung bereitstellen muss.

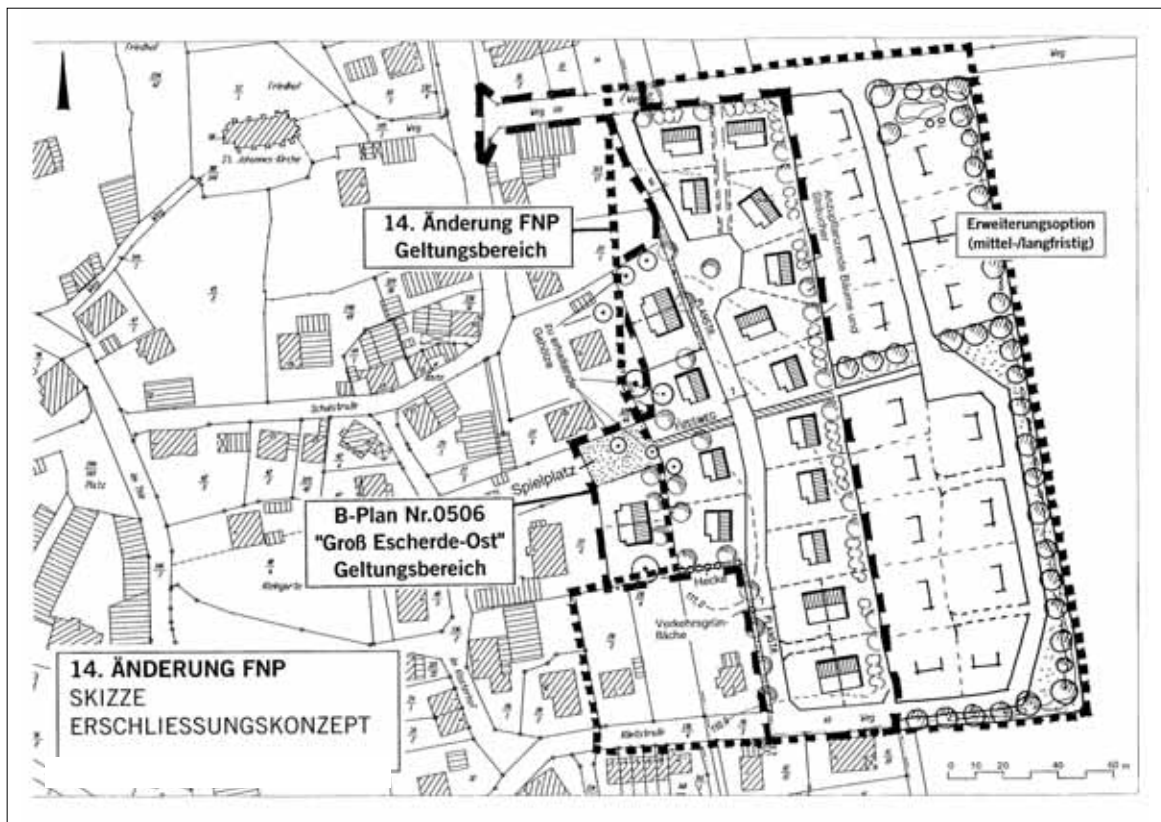


Abb. 1: Skizze Erschließungskonzept

## A.10 Flächengrößen

Der Geltungsbereich dieser Planung hat eine Größe von rd. 64.650 qm. Er besteht aus zwei Geltungsbereichen, die flächenmäßig folgende Nutzungen enthalten:

Wohnbaufläche	32.740 qm (50,6 %)
Grünfläche	3.360 qm ( 5,2 %)
Landwirtschaftliche Nutzfläche	28.550 qm (44,2 %).

Verteilt auf den jeweiligen Änderungsbereich zeigen sich folgende Flächengrößen:

1. Teilbereich "West"	28.550 qm
Landwirtschaftliche Nutzfläche	28.550 qm
2. Teilbereich "Ost"	36.100 qm
Wohnbaufläche	32.740 qm
Grünfläche	3.360 qm

## Teil B Umweltbericht

### B.1 Einleitung

Das Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien vom 24. Juni 2004 setzt als Artikelgesetz die Vorgaben der Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlamentes und des Rates vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme um.

Nach § 2 (4) Satz 1 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr.7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Die Daten, hierzu zählen auch die Eingriffsregelung und Bodenschutz-Belange, werden ermittelt, in dem Umweltbericht beschrieben und bewertet.

#### B.1.1 Inhalt und Ziele der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes

##### B.1.1.1 Angaben zum Standort, Art des Vorhabens und Festsetzungen

Die zwei Teilbereiche, für die eine Nutzungserweiterung bzw. Nutzungsänderung geplant ist, befinden sich in der Ortschaft Groß Escherde, im Osten der Gemeinde gelegen. Für den östlichen Teilbereich ist eine Nutzungsänderung von landwirtschaftlicher Fläche zu Wohnen (WA) mit Grünflächen als Ortsrandeingrünung bzw. als Fläche zur Rückhaltung des Oberflächenwassers geplant, auf dem westlichen Teilbereich wird die Nutzung Wohnen und Grünfläche "Park-, Gartenanlage" aufgehoben und in die seit langem ausgeführte landwirtschaftliche Nutzung umgeändert, dargestellt als "Fläche für die Landwirtschaft".

##### B.1.1.2 Umfang des Vorhabens und Bedarf an Grund und Boden

Der Geltungsbereich dieser Planung hat eine Größe von rd. 64.650 qm, darin sind flächenmäßig enthalten und in zwei Geltungsbereiche aufgeteilt:

Wohnbaufläche	32.740 qm (50,6 %)
Grünfläche	3.360 qm ( 5,2 %)
Landwirtschaftliche Nutzfläche	28.550 qm (44,2 %).

Verteilt auf den jeweiligen Änderungsbereich zeigen sich folgende Flächengrößen:

1. Teilbereich "West"	28.550 qm
Landwirtschaftliche Nutzfläche	28.550 qm
2. Teilbereich "Ost"	36.100 qm
Wohnbaufläche	32.740 qm
Grünfläche	3.360 qm

Einbezogen in die Änderungsplanung sind folgende Flurstücke, Gemarkung Groß Escherde:

Flur 2: 78/3, 125/44, 126/44

Flur 3: 17/1, 17/2, 22/1, 28/3, 28/4, 136/4, 213/27, 313/17

Flur 12: 52, 63, 64, 65, 66, 11, 15, 16, 17, 20.

## **B.1.2 Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplanungen**

### **B.1.2.1 Fachgesetze**

Für das anstehende Planverfahren sind verschiedene Fachgesetze, Verordnungen und technische Anleitungen maßgeblich:

- Eingriffsregelung des § 1a (3) BauGB (i.d.F. vom 24.06.2004) i.V.m. § 21 (1) BNatSchG (i.d.F. vom 25.03.2002, zuletzt geändert am 25.11.2003)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (i.d.F. vom 14.05.1990, zuletzt geändert am 26.09.2002)
- TA -Lärm.

### **B.1.2.2 Fachplanungen**

Das **Regionale Raumordnungsprogramm** 2001 für den Landkreis Hildesheim weist dem Raum Groß Escherde einige Funktionen zu. Für den Bereich westlich und östlich der Ortslage stellt das RROP 2001 fest:

- Vorsorgegebiet für Landwirtschaft auf Grund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials
- nördlich der Ortslage: B1 als Hauptverkehrsstraße von überregionaler Bedeutung
- südlich der Ortslage: Vorranggebiet für Natur und Landschaft und Vorsorgegebiet für Erholung.

Der **Landschaftsrahmenplan** für den Landkreis Hildesheim, als unverbindlicher Fachplan, zeigt für den Raum um Groß Escherde folgende Bindungen:

- Hildesheimer Wald als wichtiger Bereich für Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft (Karte A2)
- geplantes LSG 9 (Karte A3) am Nordrand des Hildesheimer Waldes: Gebiet, das die Voraussetzungen für ein Landschaftsschutzgebiet erfüllt

Ein flächendeckender **Landschaftsplan** liegt für das Gebiet der Gemeinde Nordstemmen seit 1994 vor. Eine Fortschreibung bzw. Anpassung an veränderte Situationen wurde nicht vorgenommen. Im Blatt Nr. 15 "Planung" wird für den Bereich um Groß Escherde weiterhin eine intensive landwirtschaftliche Nutzung vorgeschlagen. Für die Flächen, die nördlich des Waldrandes und südlich der Ortslage liegen, schlägt der Landschaftsplan die Anlage von weiträumigen Saumzonen vor.

## **B.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **B.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes der Umweltmerkmale**

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im unbeplanten Zustand werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegungen zu geben. Anschließend wird die mit der Durchführung der Planung verbundene Veränderung des Umweltzustandes dokumentiert und bewertet. Die aus dem Vollzug der Planung entstehenden erheblichen Umweltauswirkungen werden deutlich herausgestellt, um daraus anschließend Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich abzuleiten.

Bei diesem Planverfahren wird in den folgenden Teilkapiteln nur der östliche Änderungsbereich, auf dem mit der Anlage von Wohnhäusern ein Eingriff geplant ist, berücksichtigt und untersucht, der Umweltzustand wird bewertet. Für diesen Teilbereich wird eine schutzgutbezogene Betrachtung, Bewertung und Planungsaussage getroffen.

Der westliche Änderungsbereich "Weingarten" wird bei den Schutzgütern nicht weiter dargestellt und beschrieben, da hier eine langjährige Plandarstellung zurückgenommen wird und die Nutzung zur Darstellung kommt, die dort seit Jahrzehnten vorherrscht.

### **B.2.1.1 Schutzgut Mensch**

Für den Menschen, die derzeitigen Bewohner in der Umgebung des geplanten Baugebietes im Osten von Groß Escherde, sind im Zusammenhang mit der Planung Auswirkungen auf das Wohn- und Lebensumfeld und die Erholungsfunktion von Bedeutung. Die geplante Bebauung schließt an die Wohngebiete "Kurze Straße", "Klintstraße" sowie am "Am Klosterhof" an. Im neuen Baugebiet kommt es zur Anlage von kleineren Anliegerstraßen. Es ist für die Anwohner nicht mit einem erhöhten Lärmpegel zu rechnen. Die neue Bebauung soll auf Ackerflächen, die derzeit Produktions- und keine Erholungsflächen sind, durchgeführt werden. Auch hier ist mit keiner Beeinträchtigung für die Anwohner zu rechnen.

Dem Planungsvorhaben liegt ein schalltechnisches Gutachten zugrunde, das zur 14. Änderung des FNP vom Ing.-Büro für Immissionsschutz, Dipl.-Ing. Volker Meyer, Elze, 2007 ausgearbeitet wurde. Im Ergebnis stellt der Gutachter fest, dass durch die umgebenden Verkehrswege (B 1 und ICE-Strecke) die nach DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" zugrunde zu legenden schalltechnischen Orientierungswerte für "Allgemeine Wohngebiete" in der Nachtzeit überschritten werden. Der Planbereich liegt in einem durch Verkehrslärm vorbelasteten Gebiet.

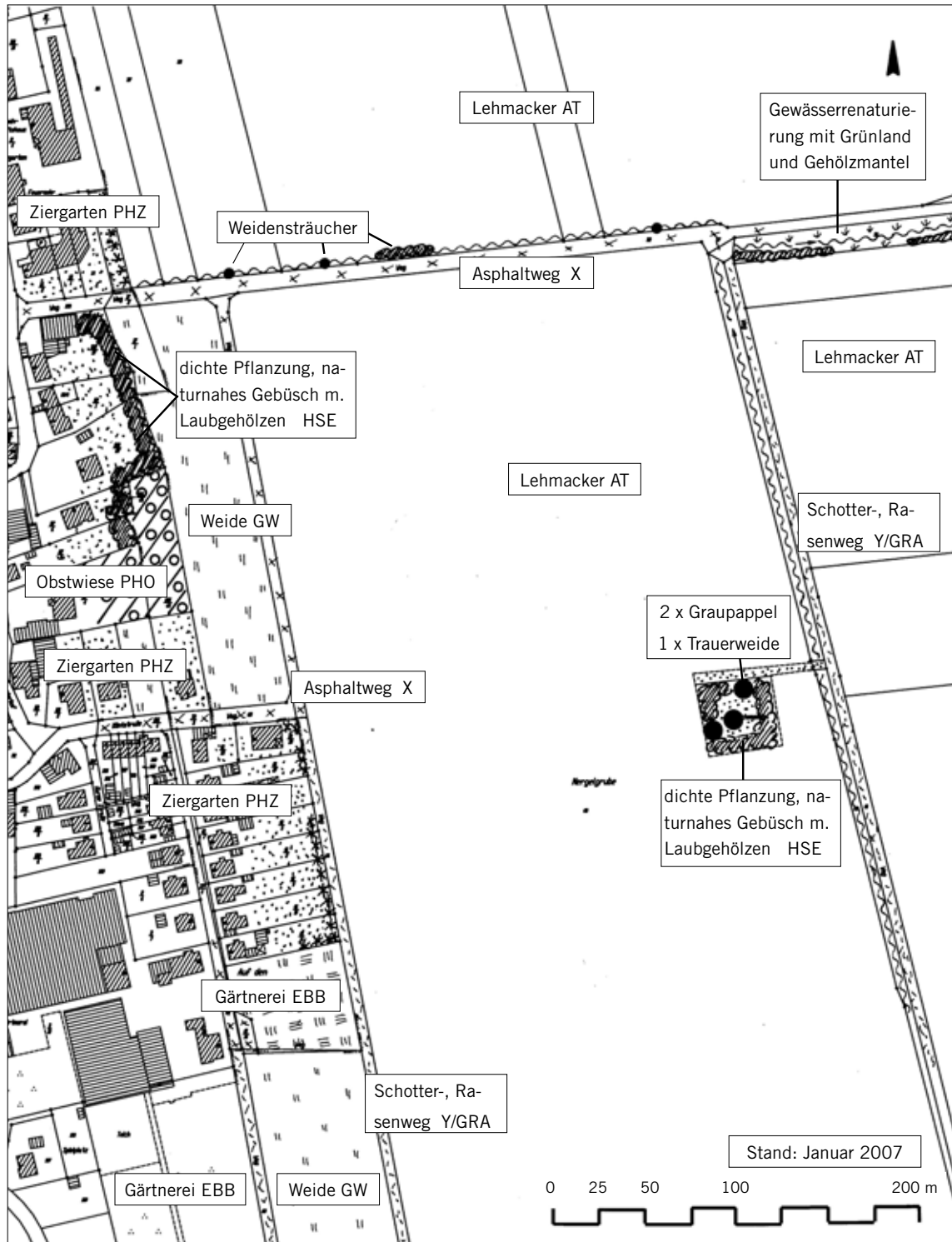
Für die zukünftige Wohnbebauung ergeben sich daraus Schallschutzvorkehrungen. Es wird im nachfolgenden B-Plan Nr. 0506 sowie in anderen B-Plänen, die in diesem Bereich liegen, als textliche Festsetzung formuliert, dass Schallschutzfenster einzubauen und die Außenbauteile immissionshemmend auszuführen sind. Darüber hinaus müssen Schlafräume (z.B. Schlafzimmer, Kinderzimmer) mit schallgedämpften Lüftungseinrichtungen ausgestattet sein.

### **B.2.1.2 Schutzgut Arten und Biotope**

Unter heutiger potenzieller natürlicher Vegetation (hpnV) versteht man die Vegetation, die sich ohne menschliche Einflüsse auf dem jeweiligen Standort einstellen würde. Sie ist eine wichtige naturschutzfachliche Planungsgrundlage. Die hpnV ist ein Hilfsmittel bei der Beurteilung von Standorten für verschiedene Maßnahmen und bei der Ermittlung standortgerechter Pflanzenarten. Die hpnV wäre im Bereich von Groß Escherde ein Eichen-Hainbuchenwald feuchter kalkreicher Böden in Durchdringung mit mesophilem Buchenwald.

Die Flächen im östlichen Änderungsbereich werden intensiv ackerbaulich genutzt, überwiegende Teile werden von einem tonigen Lehm-Acker eingenommen (AT, Wertstufe I-II). Nach Norden, Osten und Süden schließen weitere Ackerflächen an. Im Westen grenzen die Siedlungsbereiche von Groß Escherde mit verschiedenen Nutzungen an. So gibt es sonstige Weiden, Obstwiesen, eine erwerbsgärtnerisch genutzte Fläche sowie Haus-, Zier- und Nutzgärten in unterschiedlichen Ausprägungen. Die Ackerfläche ist von landwirtschaftlichen Wirtschaftswegen, asphaltiert und geschottert, umgeben. In rd. 100 m Entfernung im Osten liegt separat ein dicht mit Laubgehölzen bewachsenes Grundstück (Größe ca. 1.700 qm).

Die Wertigkeit der Ackerflächen im Änderungsbereich ist sehr gering. Im Übergang zu den Gehölzbestimmten Zonen (ältere Gärten, Obstwiesen, dichtere Laubgebüsche) im Westen ist die Wertigkeit der Randzonen und Gehölzflächen erhöht.



**Karte 1:** Darstellung der Biotypen und Nutzungen im östlichen Änderungsbereich

Die vorhandenen Strukturen werden den folgenden Biotoptypen und Wertigkeiten zugeordnet:

- AT Lehm-, Tonacker Wertstufe I - II
- GW sonstige Weidefläche Wertstufe I - II
- PHO Obstgarten Wertstufe III - IV
- HSE Siedlungsgebüsch aus überwiegend einheim. Gehölzen Wertstufe III
- PHZ Haus-, Ziergarten Wertstufe I
- Y/GRA artenarmer Rasen i.V.m Schotterweg Wertstufe I
- X asphaltierter Wirtschaftsweg Wertstufe -

Biotoptyp	Flächenanteil in qm	Flächenanteil in v.H.
AT, Acker	16450	45,6
GW, Weide	10840	30
PHO, Obstgarten	1750	4,8
PHZ, Haus-, Ziergarten	3130	8,7
HSE, Siedlungsgebüsch	1480	4,1
X, asphaltierte Fläche	2450	6,8
Summe	36100	100

**Tab. 1:** Flächenanteile der Biotoptypen im östlichen Änderungsbereich

Im weiteren Umfeld von Groß Escherde gibt es kein Gebiet, das zum europäischen Netz "NATURA 2000" gehört (FFH-Gebiet). Zwei FFH-Vorschlagsflächen, Nr. 115 (Giesener Berge, Gallberg, Finken- berg), liegen im westlichen Stadtgebiet von Hildesheim bei Himmelsthür und Sorsum. Der Abstand, gemessen als Luftlinie, zum Änderungsbereich beträgt rd. 7 km. Diese Flächen stehen auch schon als Naturschutzgebiete unter Schutz. Schutzziel und -zweck zu Lebensraumtypen und Arten stehen aber nicht in Relation zu den vorherrschenden Bedingungen in Groß Escherde. Weiterhin bestehen im weiteren Umfeld keine Schutzgebiete nach NNatG oder potenziell dafür geeignete Flächen, es gibt auch keinen Nationalpark oder ein Biosphärenreservat. Andere Schutzgebiete oder -objekte (ND, §-28a/28b-Biotope) sind im Gebiet oder im Umfeld nicht vorhanden.

Faunistische Daten, hier besonders ornithologische Aspekte, wurden aus den Karten des Nds. Um- weltministeriums bzw. des NLWKN entnommen. Danach sind Bereiche im Hildesheimer Wald, ent- lang des Hauptkamms und nach Westen gerichtet, avifaunistisch wertvolle Bereiche mit regionaler Bedeutung für Brutvögel in Niedersachsen. Der Änderungsbereich liegt rd. 2 km in nordöstlicher Richtung von diesen Bereichen. Südlich von Sorsum, Stadt Hildesheim, in rd. 4 km Entfernung zum Änderungsbereich, besteht ein weiterer wertvoller Bereich mit regionaler Bedeutung für Brutvögel. Eine Bebauung der Flächen in Groß Escherde beeinträchtigt das Verhalten der Brutvögel nicht. Wei- terhin sind für den Raum Groß Escherde zu entnehmen:

- kein wertvoller Bereich für Gastvögel
- kein Gebiet gemäß der Vogelschutzrichtlinie der EU.

Typische Vogelarten der ausgeräumten Börde-Kulturlandschaft, Grauammer, Rebhuhn oder Feldler- che, konnten bei verschiedenen Begehungen im Geltungsbereich und auf angrenzenden Flächen nicht nachgewiesen werden.

Das Vorkommen des Feldhamsters, einem potenziellen Bewohner von Ackerflächen, konnte hier nicht ermittelt werden. Typische Baue oder Fraßbringe konnten bei Getreidebewuchs nicht beobach- tet werden. Bei Rübenkulturen werden Hamster für einen kürzeren Zeitraum aus der Fläche ver-

grault, würden aber bei geeigneten Bedingungen (geeignete Feldfrucht und wasserfreie bzw. trockene Bauten) wieder in die Fläche zurückkehren. Obwohl der Standort sich in leichter Kuppenlage befindet, sind die Bodeneigenschaften für den Feldhamster als nicht so günstig einzustufen: Ausgangsmaterial ist Löss über Grundmoräne. Darüber haben sich (stark) tonige Schluffe oder schluffige Tone als Lehme gebildet. Diese sind Bodenarten, die der Hamster meidet, da die Baue dann feucht werden können. Eine Vernässung von Bodenpartien ist nicht ausgeschlossen (BÜK des LK Hildesheim-Marienburg, Hannover, 1964). Somit sind Belange des Artenschutzes nicht betroffen.

### **Bewertung**

Das Bearbeitungsgebiet hat nur eine sehr geringe Bedeutung für die Belange des Naturschutzes. Die etwas höherwertigen Gehölzstrukturen befinden sich am westlichen Rand des Geltungsbereichs. Dieses Schutzgut wird weiter untersucht, um die Beeinträchtigungen durch eine neue Bebauung darzustellen.

#### **B.2.1.3 Schutzgut Boden**

Der Bereich um Groß Escherde weist ausgedehnte Löss- und Lösslehmschichten der Börde auf (schluffige Tone und / oder tonige Schluffe). Es handelt sich um Boden hoher Güte, und zwar um Parabraunerden bzw. Pseudogley-Parabraunerden. Die Durchwurzelbarkeit ist durch dichte Lagen und ggf. Stauwasser eingeschränkt. Die Böden haben ein hohes Wasserbindungsvermögen. Eine gehemmte Versickerung kann vorliegen (BÜK des LK Hildesheim-Marienburg, Hannover, 1964). Die Leistungsfähigkeit des Bodens ist insgesamt durch den hohen Anteil an Ackerflächen und deren Bewirtschaftungsform (Schadstoffeintrag, Verdichtung, Erosion) stark eingeschränkt. Der Nährstoffhaushalt ist teilweise durch Vernässung gestört. Das landwirtschaftliche Ertragspotenzial der Böden ist für Ackerflächen sehr hoch und für Grünland hoch.

Eine natur- oder kulturhistorische Bedeutung der Böden ist nicht gegeben, der Bodentyp tritt in der Börde sehr häufig auf.

### **Bewertung**

Die Bewertung des Bodens erfolgt nach dem Natürlichkeitsgrad des Bodens bzw. dessen aktueller Beeinträchtigung. Die vorhandenen Böden werden der mittleren Wertstufe II zugeordnet (auf einer III-stufigen Werteskala). Sie haben eine allgemeine Bedeutung für den Naturschutz.

Im Bauleitplanverfahren wird ein erheblicher Eingriff in den Bodenhaushalt vorbereitet. Hieraus leiten sich für das Plangebiet erhebliche Umweltauswirkungen und ein flächenhaftes Kompensationsfordernis ab. Dieses Schutzgut wird weiter untersucht, weil zu erläutern ist, inwieweit die neue Nutzung/Überbauung Auswirkung auf den Boden hat.

#### **B.2.1.4 Schutzgut Wasser**

Oberflächengewässer stehen im Änderungsbereich nicht an, ein landwirtschaftlicher Entwässerungsgraben grenzt im Norden an den östlichen Planbereich. Östlich der östlichen Teilfläche, in Gefälle- richtung, gibt es ein Teilstück, an dem eine Gewässerrenaturierung umgesetzt wurde: leicht mäandrierender Verlauf, Grünland angrenzend bzw. einseitiger Gehölzmantel mit Auengehölzen.



Die Grundwasserneubildungsrate liegt zwischen 100 und 200 mm/a, die Gefährdung des Grundwassers ist gering. Das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung ist hoch. Das Plangebiet befindet sich nicht im gesetzlichen Überschwemmungsgebiet oder im Wasserschutzgebiet, im Heilquellengebiet oder im Bereich einer Trinkwasseranlage.

### **Bewertung**

Die Belange des Wassers werden nicht beeinträchtigt, das wird nicht weiter untersucht.

#### **B.2.1.5 Schutzgut Klima / Luft**

Die Gemeinde Nordstemmen gehört zum Klima-Bezirk "Unteres Leinebergland". Die mittlere Summe der Jahresniederschläge ist mit rd. 650 - 700 mm als mittel einzustufen.

Weitere Daten:

Durchschnittliche Jahrestemperatur	7,8 - 8,0 °C
Jahrestemperaturliche Schwankungen	ca. 16 °C
Hauptniederschlagszeit	Juli/August
Durchschnittliche Vegetationszeit	220-230 Tage (lang)
Phänologie (Beginn der Apfelblüte)	ab 5. Mai (früh)
Hauptwindrichtung	west-nordwest.

Der großräumige, regionale Kaltluftabfluss und Frischlufttransport erfolgt im Leinetal nach Norden. Kaltluftproduktion findet auf den Ackerflächen und Frischluftproduktion über den Waldflächen statt. Der kleinräumige Kaltluftabfluss erfolgt entsprechend der Geländeneigung nach Norden.

Verkehrsemissionen gehen von der Bundesstraße B 1 und der ICE-Bahnstrecke aus. Die Bewertung des Schutzguts Klima/Luft liegt in dem wenig beeinträchtigten Gebiet im Mittelbereich, bei Wertstufe II. Es handelt sich hier um Bereiche mit geringen Funktionen für den Klimaausgleich sowie wenig beeinträchtigte Bereiche.

### **Bewertung**

Erhebliche klimatische Beeinträchtigungen sind durch den Vollzug der Planung nicht zu erwarten. Für dieses Schutzgut ergibt sich kein Kompensationsbedarf. Dieses Schutzgut wird nicht weiter untersucht.

#### **B.2.1.6 Schutzgut Landschaftsbild und Erholung**

Die Ortslage von Groß Escherde befindet sich im Übergang von zwei Naturräumen, und zwar von der Calenberger Lössbörde zum Innerste Bergland. Die nördlichen Ausläufer im Hildesheimer-Wald-Vorland werden hier vom Hildesheimer Wald begrenzt. Groß Escherde liegt auf einer nach Süden ansteigenden Fläche. Im Süden begrenzt die Waldkulisse den Bereich.

Ein Änderungsbereich befindet sich am östlichen Ortsrand von Groß Escherde. Von Norden, Osten und Süden her sind die Ackerflächen weit einsehbar. Der bestehende Ortsrand im Osten der Siedlung ist bisher in Teilen mäßig (Haus- und Ziergärten) bzw. gut (nördlich gelegene ältere Gärten mit Obstwiesen) ausgebildet.

Die Vielfalt der Landschaft und ihre Naturnähe werden als von allgemeiner Bedeutung bewertet (Wertstufe II), da das Landschaftsbild in Teilen beeinträchtigt, im wesentlichen aber erkennbar ist.

Durch den Geltungsbereich verläuft ein landwirtschaftlicher Weg, der von den Erholungssuchenden für Spaziergänge frequentiert wird. Der Weg bleibt erhalten, auch für die landwirtschaftlichen Nutzfahrzeuge. Ansonsten stehen die landwirtschaftlich genutzten Flächen derzeit einer Erholungsnutzung durch die Bevölkerung nicht zur Verfügung. Auf den Ackerflächen ist keine Erholungsqualität vorhanden.

### **Bewertung**

Durch den Bau eines neuen Wohngebietes wird der östliche Ortsrand von Groß Escherde verändert, eine Beeinträchtigung ist hier gegeben. Aus diesem Grund wird der Eingriff hinsichtlich des Belanges Landschafts-, Ortsbild erheblich beeinträchtigt und wird weiter untersucht.

#### **B.2.1.7 Schutzgut Kulturgüter / Sachgüter**

Der Gemeindeverwaltung ist im Änderungsbereich das Vorkommen von Kultur- und / oder Sachgütern bzw. von Bodendenkmalen o.ä. unbekannt. Dieser Belang wird nicht weiter untersucht.

#### **B.2.1.8 Wechselwirkung der Schutzgüter**

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge 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 Überbauung von Boden zwangsläufig zu einem Verlust der Funktion des Bodens. Erhebliche Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen sind im Plangebiet für die Schutzgüter Boden und Landschaftsbild zu erwarten.

### **B.2.2 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes**

#### **B.2.2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Mit der Planung sind die unter Kapitel 2.1 ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Landschaftsbild verbunden. Im Zuge der Realisierung der Planung können auf der Grundlage der Kompensationsmaßnahmen Verbesserungen erreicht werden.

#### **B.2.2.2 Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung**

Ohne die beabsichtigte Bebauung mit Wohnhäusern und Erschließungsstraßen würden die Flächen weiterhin als intensiv bewirtschaftete Acker- bzw. Weidefläche verbleiben. Die vorhandenen, eingeschränkten Bodenfunktionen bleiben erhalten, das Landschafts- und Ortsbild würde im bestehenden Zustand verbleiben, keine neuen Siedlungszonen unterbrechen den gewohnten Ein- und Fernblick.

### B.2.2.3 Vergleich von Alternativ-Standorten

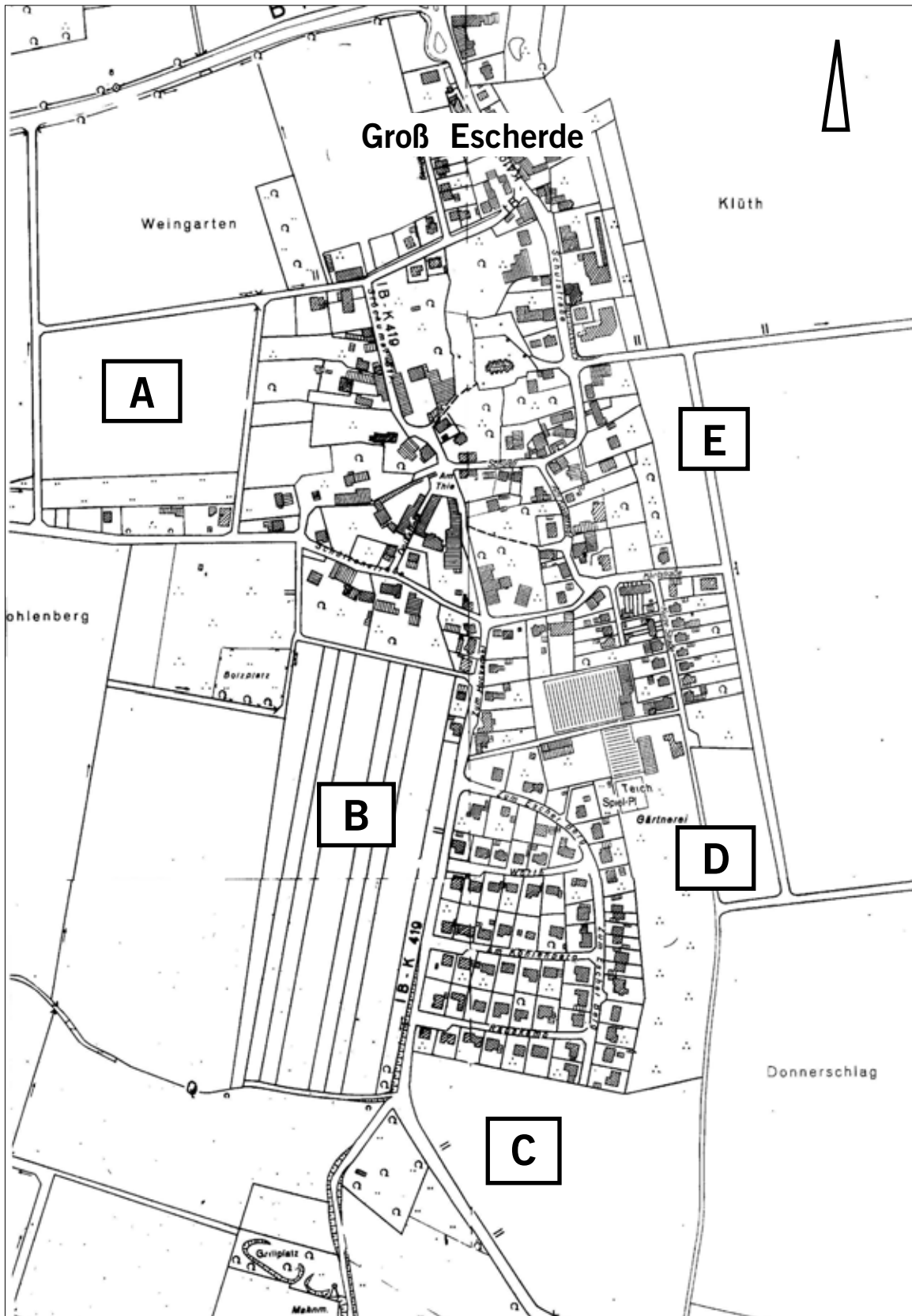
Im Rahmen dieser Flächennutzungsplanänderung wurden verschiedene Standortalternativen geprüft. Neben städtebaulichen Aspekten wie Erschließung, räumliche Zuordnung und Aufteilung, die im Teil I dieser Begründung näher beschrieben werden, sind auch die umweltbezogenen Schutzgüter zu betrachten und zu bewerten.

Die nachfolgende Tabelle zeigt in einer Gegenüberstellung jeweils die Eigenschaften der Alternativstandorte, detailliert dargestellt anhand von Schutzgüterkriterien. Dabei ist im Ergebnis festzustellen, dass prinzipiell jede der Alternativen, aus Umweltschutzbelangen betrachtet, für eine Wohnbebauung geeignet wäre. Eine bevorzugte Eignung ergibt sich für den **Standort B** im Südwesten der Ortslage. Eine neue Wohnbebauung westlich der Straße "Zum Huckedahl" fügt sich in vorhandene Siedlungsstrukturen ein und arrondiert das bestehende Wohngebiet "Zum Escher Berge". Die **Standorte C und D** ergänzen bestehende Wohngebiete. Mit Standort C würde sich die Ortslage noch weiter in die Länge ausdehnen, ein Heranrücken an das Landschaftsschutzgebiet wäre damit verbunden. Dieses ist jedoch aus Naturschutzsicht nicht wünschenswert. Die **Standorte A und E** befinden sich jeweils in exponierter Lage und schieben sich als neue Bauflächen in die Kulturlandschaft hinein, die Beeinträchtigungen für das Landschafts- und Ortsbild sind groß.

Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden ergeben sich in gleichem Maße an allen vorgeschlagenen Alternativstandorten, die Beeinträchtigungen für Flora und Fauna, Wasser und Klima sind jeweils gering. Wichtige Flächen für die ortsbezogene Erholung werden durch keinen der Standorte beeinträchtigt oder zerschnitten.

Kriterien	Standort A	Standort B	Standort C	Standort D	Standort E
Lage	im Nordwesten der Ortslage, nördl. Straße "Schützenstraße"	im Westen der Ortslage westl. Straße "Zum Huckedahl"	im Süden der Ortslage südl. der Bebauung "Zum Escherberg"	im Südosten der Ortslage östl. der Bebauung "Zum Escherberg"	im Osten der Ortslage nördl. und in Verlängerung der "Klintstraße"
Topografie	relativ flach, eben	Gelände nach Süden ansteigend	Gelände nach Süden ansteigend	Gelände nach Süden leicht ansteigend	Gelände nach Osten und Norden abfallend
Boden	Parabraunerden der Lössböden	Parabraunerden der Lössböden	Parabraunerden bzw. Pseudogley-Parabraunerden der Lössbecken	Parabraunerden der Lössböden	Parabraunerden der Lössböden
Wasser	GW-Neubildung :100 - 200 mm/a; Entwässerungsgraben im Westen; kein Wasserschutzgebiet	GW-Neubildung: 100 - 200 mm/a; Entwässerungsgraben im Osten; kein Wasserschutzgebiet	GW-Neubildung: 100 - 200 mm/a; kein angrenzendes Fließgewässer; kein Wasserschutzgebiet	GW-Neubildung: 100 - 200 mm/a; kein angrenzendes Fließgewässer; kein Wasserschutzgebiet	GW-Neubildung: 100 - 200 mm/a; Entwässerungsgraben im Norden; kein Wasserschutzgebiet
Klima / Luft	Freilandklima der Äcker	Freilandklima der Äcker mit Ortseinflüssen	Freilandklima der Äcker	Freilandklima von Gartenbauflächen, Weide	Freilandklima der Äcker
Arten u. Lebensgemeinschaften Flora	Acker bzw. Weideland, intensiv bewirtschaftet; gehölzfrei; geringe Bedeutung	Acker, intensiv bewirtschaftet; gehölzfrei; geringe Bedeutung	Acker, intensiv bewirtschaftet; gehölzfrei; geringe Bedeutung	Gartenbauflächen, Weiden bzw. Acker, jeweils intensiv bewirtschaftet; Gehölz- u. Rosenkulturen vorhanden; geringe Bedeutung	Acker bzw. Weide, intensiv bewirtschaftet; Gehölze am Westrand bleiben bestehen; asphaltierter Weg mit armen Saumstreifen; geringe Bedeutung
Fauna	potenzieller Raum für Feldlerche	potenzieller Raum für Feldlerche	potenzieller Raum für Feldlerche	siedlungstypische Arten, Ubiquisten	potenzieller Raum für Feldlerche
Schutzgebiet	nicht vorhanden	nicht vorhanden	südlich angrenzend	nicht vorhanden	nicht vorhanden
Altablagerungen	nicht vorhanden	nicht vorhanden	rd. 200 m südlich	nicht vorhanden	nicht vorhanden
Landschaftsbild	ungegliederte Ackerflur; Fernwirkung gegeben; freie Einsehbarkeit von Norden, Westen und Süden	Fläche ohne Gehölze; gute Einbindung in vorhandene Siedlungsstrukturen; teilweise Einsehbarkeit von Westen	Fläche ohne Gehölze; gute Einbindung in vorhandene Siedlungs- und Landschaftsstrukturen; Einsehbarkeit von Westen u. Osten vorhanden	Fläche mit gärtnerisch genutzten Gehölzen; gute Einbindung in vorhandene Siedlungsstrukturen; Einsehbarkeit v. Osten vorhanden	ungegliederte Ackerflur; Fernwirkung gegeben; freie Einsehbarkeit von Norden, Osten und Süden
Kulturgüter	nicht vorhanden	nicht vorhanden	nicht vorhanden	nicht vorhanden	nicht vorhanden
Erholung	keine Bedeutung als Erholungsfläche	keine Bedeutung als Erholungsfläche	keine Bedeutung als Erholungsfläche	keine Bedeutung als Erholungsfläche	keine Bedeutung als Erholungsfläche; Weg von Spaziergängern genutzt
Erschließung	neue Erschließung über "Schützenstraße" oder "Stöckumer Straße"	direkt möglich über "Zum Huckedahl"	neue Erschließung über "Zum Huckedahl" oder über "Zum Escher Berg"	neue Erschließung über "Kurze Straße" oder Gärtnereigelände	neue Erschließung über "Klintstraße" oder über nördl. Feldweg
Gesamtbewertung	Fläche geeignet, aber: exponierte Lage am Ortsrand	Fläche gut geeignet	Fläche geeignet, aber bisher fehlende tragfähige Erschließung	Fläche geeignet, aber: bisher fehlende tragfähige Erschließung	Fläche geeignet, aber: exponierte Lage am Ortsrand

Tab. 2: Vergleich der Alternativstandorte anhand von umweltrelevanten Kriterien



**Karte 2:** Räumliche Darstellung der Alternativstandorte für eine Wohnbauerweiterung

### B.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Die Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 1 (6) Nr.7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in ihrer Abwägung nach § 1 (7) BauGB zu berücksichtigen. Im besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a (3) BauGB i.V.m. § 21 (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, besonders der Flächennutzungsplan, stellt keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar, sie bereitet einen Eingriff vor.

Diese FNP-Änderung besteht aus zwei Teilflächen. Von der westlichen Teilfläche werden wirksam dargestellte Wohnbauflächen auf die östliche Teilfläche verlagert. Vorab ist also eine Gegenüberstellung von Flächenabgängen und Neuausweisungen zu betrachten:

#### 1. im westlichen Bereich "Weingarten"

einbezogene Fläche	28.550 qm
in wirksamer Fassung:	17.980 qm WA, 10.570 qm Grünfläche
in 14. Änderung:	28.550 qm landw. Nutzfläche

#### 2. im östlichen Bereich "Verlängerung Klintstraße"

einbezogene Fläche	36.100 qm
in wirksamer Fassung:	33.700 qm landw. Nutzfläche, 2.400 qm Grünfläche
in 14. Änderung:	32.740 qm WA, 3.360 qm Grünfläche

Flächenart	14. Änderung	wirksame Fassung	Differenz
Wohnbaufläche	32740	17980	+ 14760
Grünfläche	3360	12970	-9610
Landw. Nutzflä.	28550	33700	-5150
Summe	64650	64650	± 0

**Tab. 3:** Vergleich der Flächen in den beiden Teilbereichen

Es ist ablesbar, dass mit der 14. Änderung insgesamt 14.760 qm Wohnbaufläche mehr ausgewiesen werden als vorher im wirksamen FNP dargestellt waren. Gleichzeitig wird der Grünflächenanteil um 9.610 qm und der Anteil der landwirtschaftlichen Nutzflächen um 5.150 qm verringert. Diese Zahlenwerte sind zu bilanzieren.

#### B.2.3.1 Schutzgut Arten und Biotope

Auf den Flächen im Änderungsbereich herrschen nur geringwertige Biotoptypen vor, rd. 4,5 % der Flächen sind derzeit schon versiegelt, ca. 75 % der Flächen sind Acker- oder Weideflächen (AT, GW). Die vorhandenen Gehölzstrukturen HSE und PHO im Westen werden nur aus verfahrenstechnischen Gründen in den Änderungsbereich mit einbezogen (Anpassung an wirksame Darstellung). Eine Bebaubarkeit ist auf diesen rückwärtigen Gartenflächen nicht vorgesehen, daher erfolgt auch auf

FNP-Ebene keine Bilanzierung des Eingriffs. Sollte ein nachfolgender Bebauungsplan eine Bebaubarkeit ermöglichen und zulassen, dann wäre die Bilanzierung auf dieser Planungsebene durchzuführen (Abschichtung).

**B.2.3.2 Schutzgut Boden**

Die Wohnbauflächenerweiterung zerstört Funktionen des Bodenhaushalts. Offener Boden wird ganz oder teilweise zerstört, die Bodenfunktionen gehen verloren. Die Beeinträchtigungen sind flächenhaft kompensationspflichtig. Bei einer Versiegelung von Böden mit mittlerer Qualität (Wertstufe II) sind die Kompensationsmaßnahmen im Verhältnis 1 : 0,5 für voll- und teilversiegelte Oberflächenbeläge in Anrechnung zu bringen (Nds. MELF, Hannover, 2001). Die zu bilanzierenden Werte werden aus Tabelle 1 und Tabelle 3 (Spalte 3) entnommen:

- 1. - Wohnbaufläche 14.760 qm
- darin sind schon voll versiegelt und werden nicht mit bilanziert - 2.450 qm
- Differenz: 12.310 qm

Berechnung der Kompensationsfläche bei Annahme

- Kompensationsfaktor 1 : 0,5
- mögliche Überbaubarkeit pro Grundstück entspr. BauNVO 50 %
- > 12.310 qm x 0,5 x 0,5 = 3.078 qm (gerundet 3.100 qm)

- diese Flächengröße ist im Verhältnis 1:1 auszugleichen (= 3.100 qm), bei Anhebung des Zustandes der Ausgleichsfläche um 1 Wertstufe
- diese Flächengröße ist im Verhältnis 1:2 auszugleichen (= 1.550 qm), bei Anhebung des Zustandes der Ausgleichsfläche um 2 Wertstufen.

- 2. - Grünflächen-Verlust durch Umstellung der Darstellungen: 9.610 qm
- diese Flächengröße ist im Verhältnis 1:1 auszugleichen (= 9.610 qm), bei Anhebung des Zustandes der Ausgleichsfläche um 1 Wertstufe
- diese Flächengröße ist im Verhältnis 1:2 auszugleichen (= 4.805 qm), bei Anhebung des Zustandes der Ausgleichsfläche um 2 Wertstufen.

- 3. Summe der Ausgleichsflächen
- aus 1. 3.100 qm bzw. 1.550 qm
- aus 2. 9.610 qm bzw. 4.805 qm
- 12.710 qm bzw. 6.355 qm

Für die Beeinträchtigungen des Schutzgut Boden sind Ausgleichsflächen in einer Größenordnung zwischen minimal rd. 6.350 qm und maximal rd. 12.700 qm zur Verfügung zu stellen. Die Größe der Kompensationsfläche ist abhängig von der durchgeführten Maßnahme und ihrem Aufwertungsgrad für die Fläche.

**B.2.3.3 Schutzgut Landschaftsbild**

Das Plangebiet liegt in einem Bereich von Groß Escherde, der ungegliedert und weit einsehbar ist, dieser Bereich hat eine geringe Bedeutung für das Landschaftsbild hat. Es kommen anthropogen stark beeinflusste Biotoptypen vor. Es handelt sich hier um ausgeräumte und strukturarme Ackerflächen. Durch das Wohngebiet schiebt sich der Siedlungsraum weiter nach Osten vor, über die bisheri-

ge Grenze des landwirtschaftlichen Weges. Der neue Ortsrand ist durch geeignete Pflanzmaßnahmen in den Landschaftsraum einzubinden. Der neue Bepflanzungsstreifen ist durchschnittlich in 5 - 7 m Breite anzulegen. Für die Süd-, Ost- und Nordseite des Änderungsbereiches dient zur Berechnung ein Streifen von 6 m Breite:  $6 \text{ m} \times 440 \text{ m} = 2.640 \text{ qm}$ .

Auf der Nordseite des Geltungsbereichs ist eine Straßenbegrünung in der Weise anzulegen, dass auch sie die Funktion eines Ortsrandes als Übergang von Siedlung in Landschaftsraum erfüllen kann.

#### B.2.3.4 Kompensationserfordernisse

Insgesamt ergeben sich flächenhafte Kompensationsansprüche, wenn für jedes Schutzgut eine einzelne Kompensation durchgeführt wird:

- für Schutzgut Boden, rd.	12.700 qm bzw. (6.350 qm)
- für Schutzgut Landschaftsbild	+2.640 qm
- Summe Ausgleichsbedarf	15.340 qm bzw. (8.990 qm).

Möglich ist jedoch eine Doppelkompensation, wobei die Belange für die Schutzgüter Boden und Landschaftsbild in einer Maßnahme erfolgen. Die Maßnahme ist flächenmäßig dann für beide Schutzgüter anrechenbar, d.h.

- Ausgleichsbedarf	12.700 qm bzw. (6.350 qm) .
--------------------	-----------------------------

#### B.2.3.5 Grünordnerische Maßnahmen

1. Im Änderungsbereich werden 3.360 qm Grünflächen (Ortsrandgrün) dargestellt und als Wiesen-,Bepflanzungsstreifen umgesetzt. Folgende Kompensationsansprüche werden damit erfüllt:

- Schutzgut Landschaftsbild	
gefordert: 2.640 qm	Ausgleichsanspruch voll erfüllt
- Schutzgut Boden	
gefordert: 12.700 qm	Ausgleichsanspruch zu 5.040 qm erfüllt, es verbleiben noch 7.660 qm (externe Fläche).

Es werden hier beim Schutzgut Boden 5.040 qm an Ausgleichsflächen angerechnet, weil die Fläche durch die Anlage eines Wiesenstreifens insgesamt eine Verbesserung um eine Wertstufe erfährt (= 3.360 qm). Auf rd. 50% dieser Flächen werden zusätzlich Anpflanzungen von heimischen Gehölzen vorgenommen, auf diesen Flächen erfolgt eine Anhebung des Biotopwertes um eine weitere Wertstufe (= 1.680 qm). Für das Schutzgut Boden können somit 5.040 qm an Kompensationsflächen rechnerisch eingebracht werden. Es verbleibt noch ein Defizit von 7.660 qm Fläche (wenn Anhebung um eine Wertstufe).

2. Die fehlenden Kompensationsflächen sind außerhalb des Änderungsbereiches, aber im Ortszusammenhang mit Groß Escherde zu suchen. Hierfür steht das Flurstück 30/4, Flur 15, Gemarkung Groß Escherde mit einer Größe von 6.041 qm zur Verfügung. Das Flurstück schließt direkt im Norden an den Hildesheimer Wald an. Der wirksame FNP zeigt in dieser Zone "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft". Das nördliche Vorfeld des Waldes wird als Saumzone ausgebildet, ein Puffer zur intensiven landwirtschaftlichen Nutzung wird erzeugt.

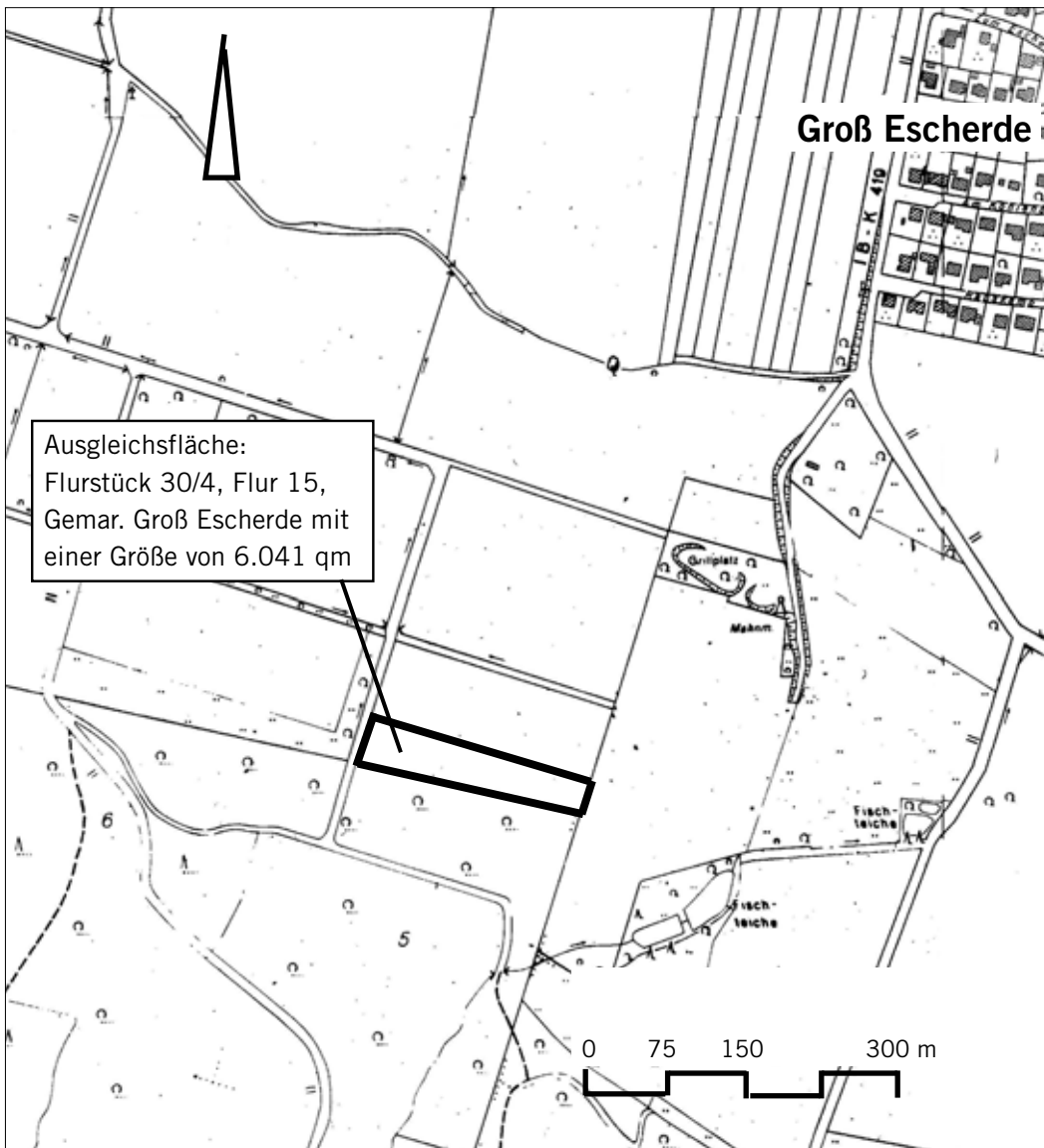
Die Fläche ist insgesamt von einer intensiven Grünlandnutzung in eine extensive Grünlandnutzung umzuwandeln (Anhebung des Zustandes um eine Wertstufe = 6.040 qm). Zusätzlich ist direkt nörd-



lich an den Waldrand angrenzend ein im Mittel 16 m breiter Streifen als Waldsaum anzulegen. Um einen möglichst hohen Grenzlinieneffekt zu erzielen, ist die nördliche Bepflanzungskante als wellenförmig geschwungene Linie auszubilden. Das Bepflanzungsmaß beträgt ein Gehölz / Heister pro 1,5 qm Anpflanzungsfläche. Als Qualitäten für die Heister wird vorgegeben: 2-triebzig, 60 - 80 cm hoch. Die Gehölze sind aus heimischen Herkünften bzw. als autochthones Material auszuwählen entsprechend Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG).

Auf einer Fläche von rd. 3.200 qm (200 m x 16 m) erfolgt eine Anhebung des Biotopwertes aufgrund der Bepflanzungen um eine weitere Wertstufe. Die rechnerisch noch fehlenden 7.660 qm für die Kompensation des Schutzgutes Boden können auf dieser Fläche mit der beschriebenen Maßnahme erbracht werden (6.040 qm Anhebung um eine Wertstufe + 3.200 qm Anhebung um eine weitere Wertstufe = 9.240 qm). Es ergibt sich ein rechnerischer Überschuss von 1.580 qm.

Das nördlich vor der Gehölzsaumfläche vorgelagerte Grünland ist extensiv zu pflegen und erstmals nicht vor dem 30.06. eines Jahres zu mähen, eine zweite Mahd ist erst nach dem 15.09. zulässig. Das Mähgut ist abzutransportieren, ein Dünger-, Herbizid- und Pestizideintrag ist ausgeschlossen.



**Karte 3:** Lage der externen Ausgleichsfläche nördlich des Hildesheimer Waldes

## **B.3 Zusätzliche Angaben**

### **B.3.1 Verwendete Untersuchungsmethoden**

Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft wurde für diese FNP-Änderung ein Fachbeitrag zur Eingriffsregelung erstellt, dessen Ergebnisse in den verschiedenen Teilkapiteln zu diesem Umweltbericht eingearbeitet wurden. Die Eingriffsregelung bezieht sich fachlich auf den Landschaftsrahmenplan des Landkreises Hildesheim (1993) sowie auf durch das Planungsbüro SRL Weber durchgeführte Struktur- und Biotoptypenkartierungen (im Frühjahr/Sommer 2003 und im Herbst/Winter 2007). Die Kompensationsberechnung zur Bilanzierung in den Kapiteln 2.3.1 bis 2.3.3, Teil II, bezieht sich auf die "Naturschutzfachlichen Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" des Nds. Landesamtes für Ökologie (Hrsg.) von 1994 sowie auf die "Leitlinie Naturschutz und Landschaftspflege nach dem Flurbereinigungsgesetz" des Nds. Min. ELF (Hrsg.) vom November 2001.

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben.

### **B.3.2 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen - Monitoring**

Die Ausführung der beschriebenen und festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Baugebietes werden durch die Gemeinde überwacht. Die Umsetzung der Maßnahmen auf der extern liegenden Fläche, die in einen artenreichen und strukturreichen Waldsaum mit vorgelagertem extensiven Grünland umgewandelt werden soll, wird durch die Verwaltung der Gemeinde Nordstemmen, ggf. in Abstimmung mit der UNB LK Hildesheim, kontrolliert.

### **B.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Im östlichen Bereich der Ortschaft Groß Escherde plant die Gemeinde Nordstemmen die Ausweisung einer Fläche für wohnbauliche Nutzungen, um für Groß Escherde Bauflächen anbieten zu können. Auf einer Gesamtfläche von rd. 3,61 ha ist eine Bebauung in verschiedenen Abschnitten angedacht. Neben der Anlage von kleineren Erschließungsstraßen ist die Anlage von autofreien Fußwegen in Grünflächen genauso vorgesehen wie ein Spielplatz in der mittleren Zone.

Der Planungsraum in der Börde-Kulturlandschaft hat insgesamt eine mittlere, teilweise auch geringe Bedeutung für den Naturhaushalt. Das Plangebiet wird derzeit als Ackerfläche intensiv landwirtschaftlich genutzt. Im Gebiet selbst oder daran angrenzend bestehen keine nach Europa-, Bundes- oder Landesrecht zu schützenden floristischen oder faunistischen Strukturen oder Arten, besonders oder streng geschützte Arten sind nicht betroffen.

Die Änderung der Flächennutzung verursacht beim Schutzgut Boden und beim Landschaftsbild erhebliche Beeinträchtigungen. Diese Eingriffe sind nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung funktional auszugleichen. Im Änderungsbereich können die Maßnahmen, die das Landschaftsbild betreffen (Randbegrünung) durchgeführt werden. Auch ein Teil der Maßnahmen, die das Schutzgut Boden betreffen, können im Änderungsbereich als Doppelkompensation erfolgen. Für die übrigen Ausgleichsleistungen, die auf das Schutzgut Boden bezogen sind, werden extern liegende Flächen herangezogen. Auf dem Flurstück 30/4, Flur 15, Gemarkung Groß Escherde, werden diese Maßnahmen in Form einer Extensivierung und gleichzeitiger Anpflanzung einer arten- und strukturreichen Waldsaumzone durchgeführt.

Durch den Vollzug der Planung sind die Schutzgüter Mensch, Arten und Biotop, Wasser und Klima / Luft nicht betroffen. Die angrenzenden Nutzungen werden nicht beeinträchtigt.

Abschließend wird festgestellt, dass keine erheblichen, dauerhaften, nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, wenn alle Kompensationsmaßnahmen sach- und fachgerecht ausgeführt werden.

## Teil C Abwägungen

### C.1 **Abwägung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 1 BauGB (*frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit*) und § 4 Abs. 1 BauGB (*Beteiligung der Behörden*)**

Die Stellungnahmen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB abgegeben worden sind, hat der Rat der Gemeinde in seiner Sitzung am 03.05.2007 beraten und die Abwägung beschlossen.

Auf den nächsten Seiten folgt die Liste der eingegangenen Stellungnahmen und die jeweilige Abwägung, wie sie der Rat der Gemeinde beschlossen hat.

Gemeinde Nordstemmen  
Landkreis Hildesheim  
Flächennutzungsplan 14. Änderung  
Ortschaft Groß Escherde

Abwägung der Stellungnahmen nach § 3 (1) BauGB - Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und § 4 (1) BauGB - Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Behörden / Private	Stellungnahme	Abwägung
<p>E.ON Avacon AG, Sarstedt, 27.03.2007</p>	<p>Gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes haben wir keine Einwände. Jedoch bitten wir Sie in der Begründung zum FNP aufzunehmen, dass die geplanten und vorhandenen Bauten von uns mit Gas und Strom versorgt werden können. Sobald der o.g. FNP Rechtskraft erlangt hat, bitten wir um Benachrichtigung. Bitte benachrichtigen Sie uns, wann voraussichtlich mit der Erschließung begonnen wird. Wir teilen Ihnen mit, dass der Schutz und Bestand unserer Versorgungsleitungen gewährleistet sein muss. Bei Tiefbauarbeiten sind die aktuellen Bestandspläne schriftlich in unserem Betrieb in Sarstedt anzufordern. Ansprechpartner Leitungsauskunft: Hr. Kromer, Jacobistr. 3, 31157 Sarstedt, Tel. 05066-8332482.</p>	<p>Die Begründung wird ergänzt. Die Benachrichtigung wird erfolgen.  Dieses wird eingehalten.</p>

Behörden / Private	Stellungnahme	Abwägung
<p>noch: E.ON Avacon AG</p>	<p>Soweit im FNP die Erschließung von Grundstücken durch Privatwege vorgesehen ist, bitten wir vor Veräußerung der Wege an die Anlieger um Eintragung von beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten zum Schutz der von uns vorgesehenen und betriebenen Versorgungseinrichtungen.</p>	<p>Dieses wird erfolgen.</p>
<p>Forstamt Liebenburg, 05.04.2007</p>	<p>Gegen die geplante Änderung des FNP bestehen aus forstlicher Sicht keine Bedenken.</p> <p>Die externe Kompensationsmaßnahme, insbesondere die Anlage eines an den bestehenden Waldrand angrenzenden, im Mittel 16 m breiten bepflanzten Waldsaumes wird ausdrücklich begrüßt, da auf der Waldfläche selbst kein ausreichend ausgebildeter Waldrand vorhanden ist und auch sonst keine Gründe gegen eine solche Anpflanzung vorliegen.</p> <p>Allerdings ist aus forstlicher Sicht das Bepflanzungsmaß von einer Pflanze / qm sehr eng gewählt. Ein Pflanzverband von nicht enger als 1,5 qm wird als völlig ausreichend angesehen.</p> <p>Zwar würde mit einem engeren Pflanzverband zunächst ein schneller Dichtschluss erreicht, allerdings bewirkt der enge Pflanzabstand einen hohen Konkurrenzdruck der Pflanzen untereinander. Dieser führt zu einer allmählichen Verdrängung und somit zu einer unerwünschten Entmischung. Zum anderen würden die Pflanzen durch den Dichtstand dazu veranlasst, eher in die Höhe als in die Breite zu wachsen. Die geringere Pflanzenzahl senkt darüber hinaus auch die Kosten der Maßnahme.</p>	<p>Das Bepflanzungsmaß wird entsprechend des fachlichen Vorschlages angepasst.</p> <p>Die Gemeinde folgt dieser Argumentation.</p>

<b>Behörden / Private</b>	<b>Stellungnahme</b>	<b>Abwägung</b>
<p>noch: Forstamt Liebenburg</p> <p>Landkreis Hildesheim</p> <p>19.04.2007</p>	<p>Ich bitte um Mitteilung über die weitere Planung dieser Maßnahmen, insbesondere über den Zeitpunkt der Pflanzung, um begleitende Maßnahmen im engeren Bestand (Auflockerung des Bestandes) zeitnah veranlassen zu können.</p> <p>1. Jugend, Jugendförderung und Sport</p> <p>Zur vorbezeichneten Änderung des Flächennutzungsplanes werden aus Sicht des Fachdienstes 305 Jugend – Jugendförderung und Sport keine grundsätzlichen Anregungen und Fachhinweise gegeben.</p> <p>1.1 Bei der geplanten Wohnbebauung sollten die geänderten Anforderungen im Bereich der Kindergartenplätze berücksichtigt werden. Der Gemeinde bleibt es überlassen, aufgrund örtlicher Besonderheiten zusätzlich Bedarf festzustellen und nachzuweisen.</p> <p>1.2 Es wird aber angeregt, dass die Gemeinde bei der Planung und Umsetzung den § 22e Nieders. Gemeindeordnung (NGO) berücksichtigt.</p> <p>1.3 Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes sind die Vorgaben nach den §§ 1, 2, 3 und 5 des Nieders. Spielplatzgesetzes zu beachten.</p> <p>2. Regionalplanung</p> <p>Gegen die Planung bestehen Bedenken.</p>	<p>Die Mitteilung wird zu gegebener Zeit erfolgen.</p> <p>Dem in Groß Escherde befindlichen Kindergarten stehen ausreichend Kapazitäten zur Verfügung, um Kinder aus dem neu entstehenden Wohngebiet aufzunehmen.</p> <p>Die Vorgaben werden beachtet. Es wird ein neuer Spielplatz mit einer Bruttogröße von 430 qm ausgewiesen.</p>

<b>Behörden / Private</b>	<b>Stellungnahme</b>	<b>Abwägung</b>
<p>noch: LK Hildesheim</p>	<p>Gemäß dem Regionalen Raumordnungsprogramm 1.5 D 01 gehört Groß Escherde zu den Standorten, an denen eine angemessene Eigenentwicklung möglich ist. Eine weitergehende Siedlungsentwicklung ist ausgeschlossen, da von den im RROP genannten fünf Kriterien lediglich „Kindergarten“ und „ÖPNV“ erfüllt sind. Die Aussage auf Seite 4 unten, wonach „erwartet werden kann, dass Wohnbauflächen, die über den Eigenbedarf der Ortschaft hinausgehen, insbesondere durch Suchende aus Hildesheim in Anspruch genommen werden“ kommt somit nicht zum Tragen, da über den Eigenbedarf hinausgehende Wohnbauentwicklung in Groß Escherde nicht zulässig ist.</p> <p>Bei einer Einwohnerzahl von 685, einer Belegungsdichte von 2,25 sowie einer Bruttowohnbaufläche von 700 m<sup>2</sup> ergibt sich nach der in den Erläuterungen des RROP angeführten Berechnungsmethodik ein Eigenbedarf von rund 2 ha innerhalb der nächsten 10 Jahre.</p> <p>Dieser Bedarf wäre durch die drei ha große Fläche im Osten (Standort A) mehr als gedeckt. Da sich diese Fläche nicht realisieren lässt, wird der Ansatz, diese aus der Planung zu nehmen, grundsätzlich begrüßt. Einem alternativen Standort in gleicher Größe könnte zugestimmt werden.</p>	<p>Durch die unmittelbare Nähe zur Gebietsgrenze der Stadt Hildesheim kann in Groß Escherde nicht ausgeschlossen werden, dass auch Interessenten aus Hildesheim sich in Groß Escherde niederlassen werden. Die Bauleitplanung kann keine Festsetzung treffen, die eine Zuordnung der Bauplätze nach Eigenbedarf gewährleistet. Wanderungsprozesse im hier bestehenden Verflechtungsraum mit der Stadt Hildesheim müssen innerhalb der Planung Berücksichtigung finden. Die Bedeutung des raumordnerischen Zieles, am Eigenbedarf orientierte Größenordnungen für eine wohnbauliche Entwicklung für die Ortschaften zu finden, wird damit nicht in Zweifel gezogen.</p> <p>Die Berechnung der genannten 2 ha können nicht nachvollzogen werden. Der zugrundegelegte statistischen Wert für den Wohnungsbestand lag nur für das gesamte Gemeindegebiet vor, so dass der Wohnsiedlungsflächenbedarf nur für das Gemeindegebiet ermittelt werden kann.</p> <p>Darüber hinaus muss sich eine Änderung des Flächennutzungsplans mit der Gesamtsituation der Gemeinde beschäftigen. Die Verteilung der notwendigen Bruttowohnbauflächen richtet sich nach der planerischen Zielsetzung der gemeindlichen Entwicklung.</p> <p>Vor dem Hintergrund der Bedenken der Raumordnung hat die Gemeinde die Größenordnung der bislang ausgewiesenen Wohnbauflächen nochmals überprüft und hat diese von 5,39 ha auf 3,6 ha reduziert.</p>



Behörden / Private	Stellungnahme	Abwägung
<p>noch: LK Hildesheim</p>		<p>Es muss berücksichtigt werden, dass der geplante Standort E im Osten der Ortschaft über andere Lagebedingungen als der ehem. Standort A im Westen verfügt:</p> <p>Durch seine direkte Lage am gewachsenen Ortsrand müssen am Standort E auch solche Flächen weiträumig miteinbezogen werden, die bereits wohnlich genutzt werden oder (als Gartengrundstücke) zukünftig einen Übergang zum Wohnen darstellen könnten, aber derzeit nicht zur Verfügung stehen. Ebenso sind die Erschließungsstraßen im Norden und Süden integriert worden.</p> <p>Die jetzt geplante Bebauung ist Gegenstand des Bebauungsplanes Nr. 0506 "Groß-Escherde-Ost", der gerade ins Verfahren gegangen ist. Bestehende Gartenflächen werden hierfür in gleicher Weise in Anspruch wie landwirtschaftliche Flächen, so dass eine Verzahnung mit der Ortslage erreicht wird. Dieser Bebauungsplan umfasst lediglich ca. 1,3 ha.</p> <p>Der Flächennutzungsplan muss jedoch auch Reserven für eine zukünftige Ergänzung vorhalten. Bei einer einfachen, beidseitigen Erschließung werden hierfür (inkl. Straßen-, Grün- und Versorgungsflächen) mindestens 1,7 ha benötigt (s. Anlage "Skizze zur Erschließung").</p> <p>Der jetzt vorliegende Umfang der 14. Änderung stellt mit insgesamt 3,6 ha also den mindestens erforderlichen Rahmen für eine mittel- bis langfristige Entwicklung dar, wie sie der Flächennutzungsplan als vorsorgende gemeindliche Planung bereitstellen muss.</p>

<b>Behörden / Private</b>	<b>Stellungnahme</b>	<b>Abwägung</b>
<p>noch: LK Hildesheim</p>	<p>Der gewählte Standort E ist jedoch nicht nur mehr als doppelt so groß wie erforderlich, sondern befindet sich zusätzlich noch – im Gegensatz zu den Standorten A, B und D – in einem Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft auf Grund hohen natürlichen standortgebundenen land- wirtschaftlichen Ertragspotentials. An eine Baugebietsausweisung an dieser Stelle sind also erhöhte Abwägungserfordernisse zu stellen.</p> <p>Seitens der Raumordnung erscheint Standort B am besten geeignet.</p>	<p>Der Umfang der in Anspruch genommenen landwirtschaftlichen Flächen wurde um 1,77 ha reduziert. Damit wurde Rücksicht auf die bestehenden Verhältnisse genommen.</p> <p>Des weiteren wurden, in Hinblick auf die Landwirtschaft, auch Flächen des Siedlungsbereiches für die geplante Erweiterung ausgewiesen.</p> <p>Der Gemeinde sind die Vorzüge des Standortes B (westlich der Straße "Zum Huckedahl" als Wohnstandort bewußt (s. Begründung S. 6). Innerhalb der Standortabwägung musste jedoch davon Abstand genommen werden, da die Nachteile des Standortes die Vorteile überwiegen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Zuwegung über die Ortslage mit ihrer z.T. engen und winkligen Straßenführung ist nicht geeignet, weiteren Verkehr aufzunehmen.</li> <li>- Es befindet sich eine Rinderhaltung als privilegierte landwirtschaftliche Nutzung in unmittelbarer Nähe, die eine Vorbeltung bei einer zukünftigen Wohnbebauung darstellen würde.</li> <li>- Wegen enger Flurstücksteilung und damit verbundener hoher Anzahl von Einzeleigentümern besteht längerfristig keine durchgehende Flächenverfügbarkeit.</li> </ul> <p>Die Gemeinde reduziert den Umfang. Es wurde dargestellt, dass eine Halbierung sich nicht mit einer sinnvollen Ausbauplanung in mittel- langfristiger Planungsperspektive des Flächennutzungsplans vereinbaren läßt.</p>

Behörden / Private	Stellungnahme	Abwägung
<p>noch: LK Hildesheim</p>	<p>Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass inzwischen weit aktuellere Daten zur Bevölkerungsvorausschätzung vorliegen als die zitierten von 1999. Das NLS prognostiziert für die Gemeinde Nordstemmen einen Rückgang der Bevölkerung bis zum Jahr 2015 von 2,7%. Auch vor diesem Hintergrund des demographischen Wandels ist die Fläche bei weitem überdimensioniert.</p> <p>3. Denkmalschutz</p> <p>Im betroffenen Gebiet befinden sich keine Baudenkmale.</p> <p>Aus der Sicht des Baudenkmalschutzes sind gegen dieses Vorhaben keine Einwände zu erheben.</p> <p>Aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege ist vorzutragen, dass in dem in der Planung ausgewiesenen Gebiet mit dem Auftreten archäologischer Bodenfunde zu rechnen ist.</p> <p>Die Genehmigung zu den Erdarbeiten wird gemäß §13 NDSchG dem Träger der Maßnahme unter der Auflage erteilt, den Beginn der Erdarbeiten mindestens 4 Wochen vorher schriftlich anzuzeigen. Zusätzlich ist die mit den Erdarbeiten beauftragte Firma nach Auftragsvergabe bekannt zu geben. Die Anzeige ist an Herrn Dr. W. Gebers, Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege, Referat Archäologie, Scharnhorststraße 1, 30175 Hannover zu richten, damit eine Beobachtung der Erdarbeiten stattfinden kann.</p>	<p>Die neuen Daten werden zur Kenntnis genommen. Jedoch ist zu beachten, dass das Niedersächsische Landesamt für Statistik die jetzt bestehenden Verhältnisse ihrer Prognose zu Grunde legt. Die Prognose stellt eine zukünftige Entwicklung dar, in der seitens der Gemeinde nichts unternommen wird, um einem Rückgang der Bevölkerung entgegenzutreten. Durch die 14. Änderung verfolgt die Gemeinde jedoch das Ziel, die Bevölkerungszahlen, wie in der Begründung zum "Wohnsiedlungsflächenbedarf" dargestellt, auf dem derzeitigen Stand zu halten und reagiert damit auf Prozesse innerhalb des demografischen Wandels.</p> <p>Die Gemeinde nimmt diesen Sachverhalt zur Kenntnis.</p> <p>Die schriftliche Anzeige wird rechtzeitig erfolgen. Die entsprechende Firma wird zu gegebener Zeit bekanntgegeben.</p>

Behörden / Private	Stellungnahme	Abwägung
<p>noch: LK Hildesheim</p>	<p>Die Anzeigepflicht bezieht sich auf Rodungsarbeiten, den Oberbodenabtrag und auf alle in den Unterboden reichende Erdarbeiten.</p> <p>Hinweise:</p> <p>Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß §14 Abs. 1 des NDSchG meldepflichtig und müssen den Denkmalschutzbehörden, insbesondere dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Eine Unterlassung der Anzeige stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und kann mit einem Bußgeld geahndet werden. Auf die einschlägigen Bestimmungen des §35 NDSchG wird deshalb ausdrücklich hingewiesen.</p> <p>4. Untere Bodenschutzbehörde (v. 16.04.07)</p> <p>4.1 Kataster über Altlastenverdachtsflächen und Altlasten</p> <p>Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Planung, wenn folgender Hinweis beachtet bzw. die darauf aufbauende Forderung erfüllt werden:</p>	<p>Die Hinweise werden beachtet.</p>

Behörden / Private	Stellungnahme	Abwägung
<p>noch: LK Hildesheim</p>	<p>Hinweis: Innerhalb der geplanten Wohnbaufläche befindet sich ein Grundstück, welches im Kataster des Landkreises Hildesheim über Altlastenverdachtsflächen und Altlasten als Altstandort erfasst ist (lfd. Nr. 27 Nordstemmen). Somit ist grundsätzlich nicht auszuschließen, dass schädliche Bodenveränderungen vorliegen können.</p> <p>Forderung: Für das betreffende Grundstück ist nachzuweisen, dass die Planung mit bodenschutzrechtlichen Erfordernissen vereinbar ist. Die erforderlichen Schritte (historische Recherche, in Abhängigkeit davon ggf. orientierende Untersuchung) sollten mit der Unteren Bodenschutzbehörde abgestimmt werden.</p> <p>- ergänzende Stellungnahme Bodenschutzbehörde (v. 26.04.07)</p> <p>Die Gemeinde Nordstemmen hat eine historische Recherche zu dem betreffenden Flurstück, welches im Verzeichnis des Landkreises Hildesheim als Altstandort (lfd. Nr. 27 Nordstemmen) erfasst ist, durchgeführt.</p> <p>Danach lässt sich aufgrund des Umfangs der durchgeführten gewerblichen Tätigkeiten auf dem Grundstück (Vertrieb von Handlaufsystemen, Bürostandort über max. vier Jahre) kein Verdacht auf schädliche Bodenveränderung oder eine Altlast ableiten.</p> <p>Die in der o.e. Stellungnahme erhobene Forderung zum Nachweis der Vereinbarkeit der Planung mit bodenschutzrechtlichen Erfordernissen wird deshalb zurückgenommen.</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet.</p> <p>Die Gemeinde Nordstemmen hat sich bezüglich des Untersuchungsumfanges mit dem Sachbearbeiter der UNB abgestimmt. Eine historische Recherche zum ehemaligen Betrieb auf diesem Grundstück ist ausreichend und wird durchgeführt.</p> <p>Die Gemeinde nimmt dies zur Kenntnis.</p>

Behörden / Private	Stellungnahme	Abwägung
<p>noch: LK Hildesheim</p>	<p>4.2 Vorsorgender Bodenschutz</p> <p>Seitens der Unteren Bodenschutzbehörde ergehen die folgenden Anregungen:</p> <p>4.2.1 Die „Vollzugshilfe zu den Anforderungen an das Aufbringen und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden“ der Bund-Länder-Arbeitsgemeinschaft Boden (LABO) zu § 12 BBodSchV sollte beachtet werden.</p> <p>Dies gilt einerseits für Bodenmaterial, welches aus dem Planbereich in andere Bereiche verbracht wird (z.B. Oberboden, Verwertung von Überschussboden im Privateigentum der Grundstückbesitzer) und andererseits für Bodenmaterialien, die von außerhalb in den Planbereich eingebracht werden (z.B. für landwirtschafts- oder gartenbauliche Erfordernisse).</p> <p>4.2.2 Zur Aufrechterhaltung bzw. Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktionen ist es wünschenswert und hilfreich, wenn die o.g. Vollzugshilfe auch im Rahmen der Tätigkeiten auf den Privatgrundstücken seitens des Planungsträgers im Rahmen der Festsetzungen des B-Planes empfohlen werden würde.</p> <p>5. Untere Wasserbehörde</p> <p>Die Begründung zur 14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Nordstemmen trifft zur Frage der Abwasserbeseitigung lediglich die Aussage, dass „die Wegführung des Abwassers durch Anschluss an das vorhandene Netz“ erfolgen kann.</p>	<p>Die genannte Vollzugshilfe wird beachtet und eingehalten.</p> <p>Der auf den Privatgrundstücken anfallende Boden verbleibt prinzipiell auf diesen. Somit ist dieser Boden von den Regelungen des § 12 BBodSchV nicht betroffen.</p> <p>Der im Bereich der öffentlichen Straßen und Versorgungsleitungstrassen anstehende Mutter-, Oberboden wird an selber Stelle nicht wieder eingebaut. Die dabei anfallenden Bodenmassen sollen geschützt und einer ordnungsgemäßen Verwendung zugeführt werden. Die Zwischenlagerung hat auf normgerechten Mieten zu erfolgen. Ein Einbringen von Bodenmaterial von außerhalb ist nicht vorgesehen.</p> <p>Der hier vorkommende Boden besitzt keine Archivfunktion. Hinsichtlich des Bodens ist kein besonderer Schutzbedarf gegeben. Das geplante Baugebiet soll in Teilabschnitten erschlossen werden. In jedem folgenden Bebauungsplan werden dann spezielle Überlegungen zu treffen sein, ob entsprechende Festsetzungen für die Privatgrundstücke erforderlich sind.</p>

<b>Behörden / Private</b>	<b>Stellungnahme</b>	<b>Abwägung</b>
<p>noch: LK Hildesheim</p>	<p>In der Ortschaft Groß Escherde sowie auch im weiteren Verlauf der Abwassertransportleitung zur Kläranlage Nordstemmen, insbesondere in der Ortschaft Klein Escherde, sind in der Vergangenheit in nassen Witterungsperioden Überlastungen der Schmutzwasserkanalisation aufgetreten.</p> <p>Die Gemeinde Nordstemmen hat hier nach eigenen Angaben bereits Kanalinспекtionen und auch bauliche Maßnahmen zur Kanalsanierung bzw. Beseitigung von Fremdwasserzuflüssen durchgeführt. Weitere Sanierungsmaßnahmen stehen noch aus.</p> <p>Ferner ist die Kläranlage Nordstemmen, belegt durch eine im Auftrag der Gemeinde durchgeführte Untersuchung, bereits zum jetzigen Zeitpunkt überlastet. Durch die in den vergangenen Jahren vorgenommenen Prozessoptimierung im Kläranlagenbetrieb konnte diese Überlastung weitestgehend so aufgefangen werden, dass nachteilige Auswirkungen auf die Ablaufwerte nicht auftreten sind.</p> <p>Die nach den technischen Regelwerken für die Kläranlagenbemessung vorzuhaltenden Reserven, die Garant für die notwendige Betriebssicherheit sind, werden bereits hierdurch in Anspruch genommen, so dass Reinigungskapazitäten für weitere bauliche Entwicklungen im Entsorgungsraum der Kläranlage Nordstemmen nicht vorhanden sind.</p> <p>In Kenntnis dieses Sachverhaltes plant die Gemeinde Nordstemmen die bauliche Erweiterung der Kläranlage.</p> <p>Vor diesem Hintergrund ist die o.g. Aussage zur Abwasserbeseitigung unbefriedigend.</p>	<p>Der Gemeinde Nordstemmen ist dieser Sachverhalt bekannt.</p> <p>Die Gemeinde ist zur Zeit dabei, ihre Kanalsysteme zu prüfen und zu sanieren. Wesentlicher Bestandteil der Sanierungsmaßnahmen ist die Erweiterung der Kläranlage Nordstemmen, die sich derzeit in Planung befindet.</p> <p>In Absprache mit dem planenden Ingenieurbüro (Hempel-Schierz, Lamspringe) geht die Gemeinde davon aus, dass die bestehenden Netze und die Kläranlage geeignet sind, das Abwasser des relativ kleinen Baugebietes in Groß Escherde, das als Teilbereich der 14. Änderung derzeit in Planung ist, aufzunehmen.</p> <p>Die anfallenden Mengen sind im Verhältnis zum Gesamtaufkommen der Gemeinde unerheblich.</p> <p>Der voraussichtliche Endausbau dieses Teilbereiches der 14. Änderung und der Abschluss der Kläranlagensanierung werden im gleichen Zuge stattfinden, so dass eine geregelten Abführung des Abwassers gewährleistet ist.</p> <p>Das Büro Hempel-Schierz trifft mit Schreiben vom 25.04.07 folgende Aussagen zur Planung der zukünftigen Leistungsfähigkeit der Kläranlage Nordstemmen, bezogen auf Kapazität und Bemessung:</p>

Behörden / Private	Stellungnahme	Abwägung
<p>noch: LK Hildesheim</p>	<p>Es ist der Nachweis zu führen, dass die in der Ortschaft Groß Escherde betriebene Schmutzwasserkanalisation sowie auch das weiterführende Leitungsnetz, ggf. nach Abschluss der Arbeiten zur Kanalsanierung, hydraulisch in der Lage sind, die anfallenden Abwassermengen schadlos abzuleiten.</p> <p>Ferner sind Aussagen zu Kapazität und Bemessung der Kläranlage Nordstemmen sowie zum zeitgerechten Ausbau der Kläranlage zu treffen:</p>	<p>"Die Kläranlage Nordstemmen ist in einer Nachbemessung für 18.000 EW ausgelegt worden. Darin wurden die vorhandenen Anlagenteile für 13.000 EW und eine neue Abwasserstraße mit Belebungsbecken und Nachklärbecken für 5.000 EW vorgesehen.</p> <p>Mit Stand vom Dez. 2006 waren 13.420 Einwohner in Nordstemmen gemeldet. Für Gewerbe und Spitzenbelastungen aus dem Mischwassernetz wurden 1.950 EW angesetzt. Für aktuelle und zukünftige Neubaugebiete wurden 1.800 EW berücksichtigt.</p> <p>Die Übersicht zur Kläranlagenbemessung ergibt:</p> <p>angeschlossene Einwohner Stand 12 / 2006: 13.420 EW  Zuschlag für Gewerbe und Mischwasser: 1.950 EW  Zuschlag für aktuelle und geplante Neubaugebiete: 1.800 EW  + Reserve (zukünftiges Gewerbe und Sicherheiten): 830 EW</p> <p>Kläranlagenauslegung: <u>18.000 EW</u></p> <p>Die Erweiterung der Kläranlage ist im Zeitraum 2007 (Planungsbeginn) bis 2009 vorgesehen."</p> <p>Die Anträge werden zu gegebener Zeit fristgerecht gestellt.</p> <p>Eine Baugrundbeurteilung wurde durch die Baugrundberatung NORD, Sarstedt, im November 2006 vorgenommen. Aufgrund der anstehenden bindigen Bodenarten (Lösslehm, Keuperton), die fast wasserundurchlässig sind, ist eine Versickerung von Regenwasser im gesamten Planbereich nicht möglich.</p>
	<p>- für Maßnahmen die wasserwirtschaftliche Belange berühren, sind entsprechende Anträge nach dem Niedersächsischen Wassergesetz (NWG) bei der Unteren Wasserbehörde zu stellen.</p> <p>- bei der Aufstellung nachfolgender Bebauungspläne ist darauf zu achten, dass von dem Baugebiet nicht mehr Niederschlagswasser abgeleitet wird als vor der Bebauung. Hierfür sind Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung vorzuschlagen. Priorität hat die dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser.</p>	

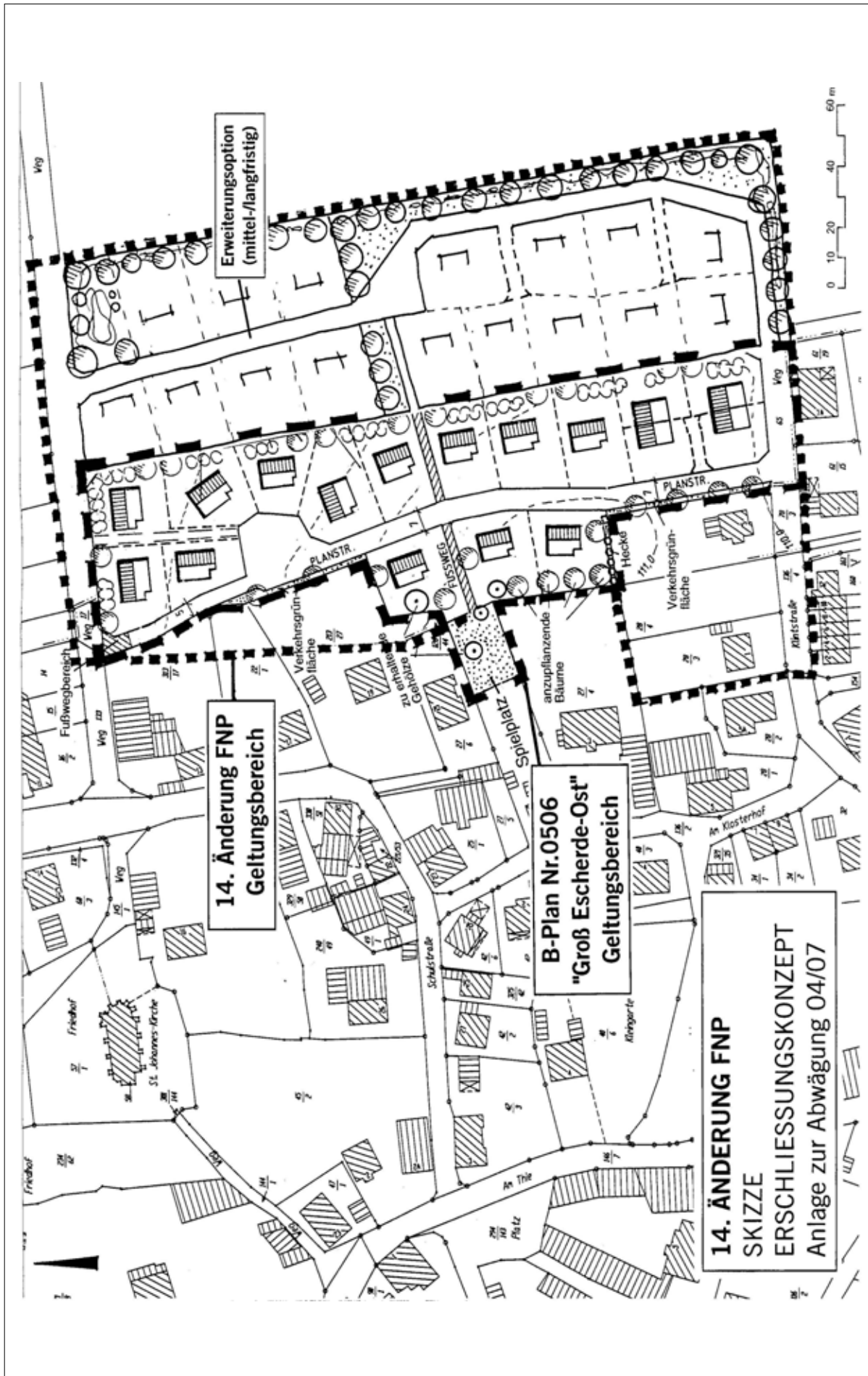


Behörden / Private	Stellungnahme	Abwägung
<p>noch: LK Hildesheim</p>	<p>Erst wenn die Versickerung, durch ein Bodengutachten bestätigt, nicht möglich ist, kann das Niederschlagswasser z.B. in einem Regenrückhaltebecken zurückgehalten und gedrosselt weitergeleitet werden. Hierfür ist die Menge des von der unbebauten Fläche abfließenden Niederschlagswassers nachzuweisen, um eine Drosselung des Abflusses festzulegen.</p>	<p>Lediglich im Bereich der vereinzelt angetroffenen Kiesrinnen ist eine örtlich begrenzte Möglichkeit der Wasserversickerung gegeben. Aufgrund der Hanglage des Baugebietes kann aber hierbei die Bildung von Staunässe und Schichtenwasser auf den undurchlässigen Tonschichten der Keuper-Formation begünstigt werden, so dass durch den Wassereintrag hangaufwärts gelegener Häuser eine Schädigung der Kellergeschosse unterhalb gelegener Häuser hervorgerufen werden kann, wenn dort keine ausreichenden Dränageeinrichtungen oder Abdichtungen vorgesehen werden.</p> <p>Die Gemeinde sieht deshalb von einer dezentralen Versickerung ab.</p> <p>Die gedrosselte Ableitung von Regenwasser erfolgt durch ein Regenrückhaltebecken im Nordosten des Änderungsbereiches, ggf. wird für Teilbereiche ein Stauraumkanal eingerichtet werden.</p>

<b>Behörden / Private</b>	<b>Stellungnahme</b>	<b>Abwägung</b>
<p>U. Köchy, Schulstr. 7, 3117 Nordstemmen, vom 25.04.07</p>	<p>Hiermit erhebe ich fristgerecht Einspruch gegen die Aufgabe der bisherigen Wohnbaufläche (Weingarten) in Groß Escherde und die Umwandlung in "Fläche für Landwirtschaft".</p>	<p>Die bisherige Wohnbaufläche am "Weingarten" muss zu Güns-ten einer "Fläche für die Landwirtschaft" aufgegeben werden, da mit die Ausweisung eines Baugebietes in Groß Escherde an an-derer Stelle erfolgen kann. Die Verfügbarkeit der Fläche am "Weingarten" ist bereits seit vielen Jahren nicht gegeben, so dass die Gemeinde, gemeinsam mit dem Ortrrat, nach anderen Flä-chen in Groß Escherde gesucht hat. Der jetzt gewählte Standort im Osten der Ortslage ist Ergebnis dieser Standortabwägung.</p> <p>Die Stellungnahme nennt keine Gründe für den vorgebrachten Einspruch. Die Gemeinde bleibt bei den in der 14. Änderung dargestellten Ausweisungen.</p>
<p>D. Borchers, R. Ossenkop, K. Pregler, M. Steinhoff, E. Tölke Schützenstr. 4</p>	<p>Gegen die 14. Änderung des Flächennutzungsplans, mit dem Wohnbauflächen im Westen des Ortes mit einer Gesamtfläche von 28.550 qm aus dem Plan genommen und dafür im Osten des Ortes Wohnbauflächen mit einer Gesamtfläche von 53.800 qm in den Plan aufgenommen werden, legen die Unterzeichnen-den hiermit Einspruch ein.</p>	
<p>31171 Groß Escherde vom 27.04.07</p>	<p>Den Eigentümern und Pächtern von landwirtschaftlich genutzten Flächen in der Gemarkung Groß Escherde ist bis heute nicht dar-gelegt worden, wie die Regelung des landwirtschaftlichen Ver-kehrs nach einer Realisierung der angestrebten Wohnbebauung aussehen wird.</p>	<p>Die Zufahrt zu den landwirtschaftlichen Flächen an der Ostseite der Ortschaft wird weiterhin über den nördlichen Weg (von "Schulstraße" in Höhe der Johannes-Kirche abgehend) und über den Anschluss der "Klinitstraße" erfolgen. Eine Überlagerung von landwirtschaftlichem Verkehr und öffentlicher Erschließung ist übliche Praxis und findet bereits innerhalb der Ortslage statt.</p>

Behörden / Private	Stellungnahme	Abwägung
<p>noch:                      D. Borchers, R. Ossenkop, K. Pregler,                      M. Steinhoff, E. Tölke</p>	<p>Auch über die Sammlung und Ableitung der innerhalb dieser Wohnbebauung anfallenden Niederschlagswasser liegt bis heute keine verbindliche Konzeption vor.</p> <p>Aus den vorgenannten Gründen hat der Realverband Verkopplungsinteressentenschaft Groß Escherde als Träger öffentlicher Belange in drei Abstimmungen die Aufnahme von Verhandlungen über eine Veräußerung des im Wege der Flurbereinigung als Ersatzmaßnahme entstandenen Wirtschaftsweges abgelehnt.</p>	<p>Der Abschnitt des landwirtschaftlichen Weges zwischen der nördlichen und südlichen Zufahrt, dessen Aufgabe zur Debatte steht, ist nicht zwingend erforderlich, um die landwirtschaftlichen Flächen zu erreichen.</p> <p>Das anfallende Oberflächenwasser wird im Baugebiet gesammelt und durch ein Regenrückhaltebecken oder durch einen unterirdischen Stauraumkanal zurückgehalten. Innerhalb dieser Maßnahmen der Regenwasserbewirtschaftung wird das anfallende Wasser dann über eine Drosselstufe geregelt der Vorflut zugeführt, wobei sichergestellt ist, dass nicht mehr Niederschlagswasser abgeleitet wird als vor der Bebauung. Das entstehende Niederschlagswasser wird dazu zeitverzögert, in gleicher Größenordnung wie bislang, dem Graben am nördlich gelegenen landwirtschaftlichen Weg zugeführt.</p> <p>Auf Bebauungsebene werden im Rahmen der Ausbaumaßnahmen entsprechende ingenieurtechnische Bemessungen durchgeführt und beim Landkreis, Untere Wasserbehörde, zur Genehmigung vorgelegt.</p> <p>Durch die vorausgegangenen Darstellungen wird deutlich, dass die Befürchtungen, die zu einer Ablehnung der Verhandlungen bezüglich des landwirtschaftlichen Weges geführt haben, nicht begründet sind. Die Gemeinde geht davon aus, dass hier eine einvernehmliche Lösung gefunden wird.</p>

Behörden / Private	Stellungnahme	Abwägung
<p>noch: D. Borchers, R. Ossenkop, K. Pregler, M. Steinhoff, E. Tölke,</p>	<p>Weiterhin sind wir als Bürger der Gemeinde der Auffassung, dass die angestrebte Größenordnung den realistischen Bedarf weit übersteigt und damit vermeidbare Kosten entstehen werden, zumal in guter und zentraler Wohnlage der Gemeinde bei erreichbarer und ausreichend dimensionierter Infrastruktur immer noch ausreichend Bauplätze frei sind, deren Vorfinanzierung jetzt schon den Haushalt der Gemeinde belastet.</p>	<p>Die Gemeinde hat, nach nochmaliger Prüfung der Lage, sich entschlossen, den Umfang der 14. Änderung von 5,38 ha auf 3,6 ha zu verringern. Damit wird ein erster Bauabschnitt in direkter Ortsrandlage unter Einbeziehung vorhandener Gartenflächen ermöglicht und eine Erweiterungsfläche in mittel- langfristiger Perspektive vorgehalten, so wie es der Vorsorgefunktion des Flächennutzungsplanes entspricht.</p> <p>Das Ausbauprogramm im Grundzentrum bleibt davon unberührt, da Groß Escherde, wie bislang allen Ortschaften der Gemeinde, eine moderate Eigenentwicklung eingeräumt werden muss. Da auch in Klein Escherde keine weiteren Bauplätze mehr zur Verfügung stehen, müssen im östlichen Bereich der Gemeinde hierfür Flächen bereitgestellt werden.</p> <p>Die Erschließung und Planung geht zu Lasten des Investors.</p>
<p>Niedersächsisches Landvolk. 19.04.2007</p>	<p>Nach Rücksprache mit dem zuständigen Ortsverband teilen wir mit, dass gegen die o.g. Planung unsererseits keine Einwände erhoben werden.</p> <p>Allerdings weisen wir darauf hin, dass die ungehinderte Erreichbarkeit der Ackerflächen für den landwirtschaftlichen Verkehr sichergestellt werden muss.</p>	<p>Die freie Erreichbarkeit der Ackerflächen ist nach wie vor gegeben und wird durch die Planung nicht eingeschränkt.</p>



## **C.2 Abwägung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB (*öffentliche Auslegung*) und § 4 Abs. 2 BauGB (*Beteiligung der Behörden*)**

Die Stellungnahmen, die im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB abgegeben worden sind, hat der Rat der Gemeinde in seiner Sitzung am 18.10.2007 beraten und die Abwägung beschlossen.

Auf den nächsten Seiten folgt eine Übersicht der eingegangenen Stellungnahmen und die jeweilige Abwägung dazu, wie sie der Rat der Gemeinde beschlossen hat.

Gemeinde **Nordstemmen**  
 Landkreis **Hildesheim**  
 Flächennutzungsplan **14. Änderung**  
 Ortschaft **Groß Escherde**  
 Abwägung **der Stellungnahmen nach § 3 (2) BauGB - Öffentliche Auslegung und § 4 (2) BauGB - Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange**

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
<p>E.ON Avacon AG, Sarstedt, 16.05.2007</p>	<p>Gegen die Änderung des o.g. FNP bestehen keine Einwände.</p> <p>Jedoch bitten wir Sie, in der Begründung zum Flächennutzungsplan aufzunehmen, dass die geplanten und vorhandenen Bauten von uns mit Gas und Strom versorgt werden können. Sobald der o.g FNP Rechtskraft erlangt hat, bitten wir um Benachrichtigung.</p> <p>Bitte benachrichtigen Sie uns, wann voraussichtlich mit der Erschließung begonnen wird.</p> <p>Wir teilen Ihnen mit, dass der Schutz und Bestand unserer Versorgungsleitungen gewährleistet sein muss.</p> <p>Bei Tiefbauarbeiten sind die aktuellen Bestandspläne schriftlich in unserem Betrieb Sarstedt anzufordern. Ansprechpartner Leitungsauskunft: Herr Kromer, Jacobistr. 3, 31157 Sarstedt, Tel.: 05066-8332482.</p>	<p>Die Benachrichtigung erfolgt zu gegebener Zeit.</p> <p>Die Benachrichtigung erfolgt durch den Investor / Bauträger.</p>

<p>noch: E.ON Avacon AG</p>	<p>Soweit im Flächennutzungsplan die Erschließung von Grundstücken durch Privatwege vorgesehen ist, bitten wir vor Veräußerung der Wege an die Anlieger um Eintragung von beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten zum Schutz der von uns vorgesehenen und betriebenen Versorgungseinrichtungen.</p> <p>Um das Baugebiet ausreichend und sicher mit elektrischer Energie versorgen zu können, ist eventuell der Bau einer Trafostation notwendig. In diesem Fall muss ein Standort auf dem Gelände abgestimmt werden.</p>	<p>Die Gemeinde nimmt diesen Sachverhalt zur Kenntnis und wird zu gegebener Zeit mit dem Energieversorger Kontakt aufnehmen.</p> <p>Die Abstimmung wird erfolgen.</p>
<p>DB Netz AG, Niederlassung Nord, Hannover, 16.05.2007</p>	<p>Aus eisenbahntechnischer Sicht bestehen gegen die o.g. Bauleitplanung keine Bedenken, wenn folgende Auflage berücksichtigt wird:</p> <p>In der Nähe von Bahnstrecken kann es zu Immissionen durch den Bahnbetrieb kommen. Deshalb ist bei der Schaffung neuer Nutzungs- und Baurechte nach dem Prioritätsgrundsatz auf bestehende Rechte Rücksicht zu nehmen und eventuell erforderliche Schall- und Schutzmaßnahmen dem Planungsträger der neu hinzukommenden Nutzung und nicht der DB Netz AG aufzuerlegen.</p> <p>Weitere Planungswünsche, Anregungen oder Informationen, die für die Abwägung zweckdienlich sind, haben wir nicht vorzubringen.</p> <p>Wir bitten, uns das Ergebnis der Abwägung mitzuteilen.</p>	<p>Die Gemeinde nimmt diesen Sachverhalt zur Kenntnis.</p> <p>Das Abwägungsergebnis wird zu gegebener Zeit mitgeteilt.</p>



<p>Landkreis Hildesheim, 12.06.2007</p>	<p>1. Jugend / Jugendförderung</p> <p>Zur vorbezeichneten Änderung des Flächennutzungsplanes werden aus Sicht des Fachdienstes 305 Jugend – Jugendförderung und Sport keine grundsätzlichen Anregungen und Fachhinweise gegeben.</p> <p>1.1 Bei der geplanten Wohnbebauung sollten die geänderten Anforderungen im Bereich der Kindergartenplätze berücksichtigt werden. Der Gemeinde bleibt es überlassen, aufgrund örtlicher Besonderheiten zusätzlich Bedarf festzustellen und nachzuweisen.</p> <p>1.2 Es wird aber angeregt, dass die Gemeinde bei der Planung und Umsetzung den § 22e Nieders. Gemeindeordnung (NGO) berücksichtigt.</p> <p>1.3 Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes sind die Vorgaben nach den §§ 1, 2, 3 und 5 des Nieders. Spielplatzgesetzes zu beachten.</p> <p>2. Regionalplanung</p> <p>Die Reduzierung der Wohnbaufläche von 5,39 auf 3,6 ha wird grundsätzlich begrüßt. Die nun vorgesehene Fläche hat jedoch für Groß Escherde immer noch eine Größe, die seitens der Raumordnung kritisch gesehen wird. Da aus erschließungstechnischen Gründen eine weitere Verkleinerung nach Angaben der Gemeinde nicht möglich ist, wird die vorgelegte Planung akzeptiert.</p>	<p>In dem in Groß Escherde befindlichen Kindergarten stehen ausreichend Kapazitäten zur Verfügung, um Kinder aus dem neu entstehenden Wohngebiet aufzunehmen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Vorgaben werden beachtet. Im nachfolgenden B-Plan wird ein neuer Spielplatz mit einer Bruttogröße von 430 qm in der bestehenden Grünzone ausgewiesen.</p>
---	---	---

<p>noch: LK Hildesheim</p>	<p>Es ist darauf hinzuweisen, dass für die Raumordnung diese Fläche nur für den sehr langfristigen Bedarf in Frage kommt. Die Gemeinde Nordstemmen setzt damit einen Entwicklungsschwerpunkt für das östliche Gemeindegebiet. Der Entwicklung von weiteren größeren Wohnbauflächen im östlichen Gemeindegebiet kann somit bis auf weiteres nicht zugestimmt werden.</p> <p>3. Denkmalschutz</p> <p>Im betroffenen Gebiet befinden sich keine Baudenkmale.</p> <p>Aus Sicht des Baudenkmalschutzes sind gegen dieses Vorhaben keine Einwände zu erheben.</p> <p>Aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege ist vorzutragen, dass in den in der Planung ausgewiesenen Gebieten archäologisch interessante Funde bekannt sind und mit dem Auftreten ähnlicher Bodenfunde verstärkt zu rechnen ist.</p> <p>Auf meine o.a. Stellungnahme wird ausdrücklich hingewiesen.</p> <p>4. Untere Wasserbehörde</p> <p>4.1 Für Maßnahmen, die wasserwirtschaftliche Belange betreffen, sind entsprechende Anträge nach dem Niedersächsischen Wassergesetz (NWG) bei der Unteren Wasserbehörde zu stellen.</p> <p>4.2 Bei der Aufstellung nachfolgender Bebauungspläne ist darauf zu achten, dass von dem geplanten Baugebiet nicht mehr Niederschlagswasser abgeleitet werden darf als vor der Bebauung. Der natürliche Abfluss ist hydraulisch nachzuweisen und auf diese Menge durch Rückhaltung / Drosselung zu reduzieren.</p>	<p>Die Gemeinde Nordstemmen nimmt die Hinweise des Landkreises zur Kenntnis. Ein Ausbau in Bauabschnitten ist Zielsetzung der langfristigen, gemeindlichen Planung.</p> <p>Der Baubeginn wird der Denkmalschutzbehörde zu gegebener Zeit fristgerecht bekanntgegeben, mit der Gelegenheit, den Untergrund nach möglichen Funden zu untersuchen.</p> <p>Die Anträge werden fristgerecht gestellt.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet.</p>
----------------------------	---	--

<p>noch: LK Hildesheim</p>	<p>4.3 Die gezielte Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß §§ 3, 4 und 10 NWG. Diese Erlaubnis ist bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen. Für die Einleitung ist ein hydraulischer Nachweis für die Leistungsfähigkeit des Gewässers vorzulegen.</p> <p>5. Städtebau / Planungsrecht</p> <p>Zu Anlage 1 der Begründung wird angeregt, bei der Gegenüberstellung der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes mit der Illustration der 14. Änderung die nunmehr reduzierte Wohnbaufläche darzustellen.</p>	<p>Der Antrag wird fristgerecht gestellt.</p> <p>Die nachrichtliche Korrektur wird vorgenommen.</p>
<p>Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Fachgruppe 2, Nordheim, 03.05.2007</p>	<p>Durch diese Änderung soll westlich der Ortslage und nördlich der Schützenstraße auf einer Fläche von rd. 2,8 ha die bisherige landwirtschaftliche Nutzung beibehalten werden, da sie als Wohnbaufläche nicht zur Verfügung steht. - Dieser Planung wird zugestimmt.</p> <p>Gleichzeitig soll östlich der Ortslage, in den Unterlagen als Alternative "E" bezeichnet, eine Bruttowohnbaufläche von etwa 5,4 ha ausgewiesen werden. Trotz geringer Neubautätigkeit in Grovescherde hat sich nach den Planunterlagen die Einwohnerzahl des Ortes in den letzten 30 Jahren um über 100 verringert.</p> <p>Dies wird in der Planung u.a. als Begründung für die Neuausweisung eines Wohngebietes aufgeführt. Aufgrund der demografischen Entwicklung halten wir die Neuausweisung des Gebietes für wenig bedarfsgerecht, zumal die überplante Fläche gegen-</p>	<p>(Die Stellungnahme der Landwirtschaftskammer wurde nach Fristablauf der Beteiligung nach § 3 (1) / § 4 (1) BauGB und vor der Beteiligung nach § 3 (2) / § 4 (2) BauGB abgegeben.)</p> <p>Der Umfang der Wohnbauflächen wurde vor dem Verfahrensschritt der öffentlichen Auslegung reduziert. Statt 5,39 ha sind 3,6 ha Wohnbauflächen geplant.</p>

<p>noch: LWK Niedersachsen</p>	<p>über der Bisherigen ungefähr verdoppelt wird.</p> <p>Aus landwirtschaftlicher Sicht wäre es auch angebracht, das Baugebiet auf etwas weniger ertragreichen Flächen in Richtung Escherburg auszuweisen, zumal die Nachteile des Verkehrslärms und der exponierten Lage dort durchaus geringer sein könnten. Ebenfalls würden Hauptwirtschaftswege weniger als Erschließungsstraßen in Anspruch genommen und Konflikte mit landwirtschaftlichem Verkehr vermieden.</p> <p>Dass dann Neubürger auch durch und in den Ort fahren müssten, ist aus unserer Sicht durchaus zumutbar, wenn man es mit der Integration in dörfliche Strukturen ernst meint.</p> <p>Die Lage des geplanten Wohngebietes greift erheblich in die durch die Flurneuordnung geschaffene günstige Agrarstruktur ein und ist von erheblich negativer Auswirkung.</p>	<p>Der Gemeinde sind die Vorzüge des genannten Standortes bekannt. Innerhalb der Standortabwägung musste jedoch davon Abstand genommen werden, da die Nachteile die Vorteile überwiegen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- die Zuwegung über die Ortslage mit ihrer z.T. engen und winkligen Straßenführung ist nicht geeignet, weiteren Verkehr aufzunehmen</li> <li>- es befindet sich eine Rinderhaltung als privilegierte Nutzung in unmittelbarer Nähe, die eine Vorbelastung bei einer zukünftigen Wohnbebauung darstellen würde</li> <li>- wegen enger Flurstücksteilung und damit verbundener hoher Anzahl von Einzeigentümern besteht längerfristig keine durchgehende Flächenverfügbarkeit.</li> </ul> <p>Eine Mehrbelastung der Anlieger durch Verkehr ist nicht geeignet, um eine Integration der Neubürger in die Dorfgemeinschaft positiv vorzubereiten.</p> <p>Die bestehende Erreichbarkeit der landwirtschaftlichen Flächen wird durch die vorliegenden Planungen nicht eingeschränkt. Der asphaltierte Teilabschnitt des landwirtschaftlichen Weges an der östlichen Ortsrandlage, dessen Aufhebung bei einer vollständigen Umsetzung der Planungen notwendig würde, ist nicht notwendig, um die östlich anschließenden landwirtschaftlichen Flächen anfahren zu können.</p>
------------------------------------	---	---

<p>noch: LWK Niedersachsen</p>	<p>Wir schlagen deshalb vor, das Plangebiet im südlichen Teil der Klintstraße im Anschluss an die vorhandene Wohnbebauung bis zum südlich gelegenen Wirtschaftsweg zu verlängern. Bis hierher sollte, bei entsprechend schmalen Zuschnitt auch der Planbereich auf der Ackerfläche ausgewiesen werden. Eine günstige Erschließung durch den in Nord-Süd-Richtung durch das Plangebiet verlaufenden Wirtschaftsweg, der dann aus landwirtschaftlicher Sicht entbehrlich ist, wäre u.E. gegeben.</p> <p>Die Überplanung des nördlichen Wirtschaftsweges als Ortsrandgrün wird abgelehnt. Bei der Bebauung mit einer Grundstückstiefe östlich des Wirtschaftsweges könnte die Klintstraße nach Osten verlängert werden und der verkehrlichen Anbindung bei einer zukünftigen Entwicklung dienen.</p> <p>Unter der Bedingung, dass die agrarstrukturellen Nachteile minimiert werden, könnten wir der Planung zustimmen.</p> <p>Bei der vorliegenden Planung insbesondere wegen des ungünstigen Anschnitts der Ackerflächen östlich des Plangebietes und der Überplanung des Wirtschaftsweges müssten wir leider vorläufig Bedenken erheben.</p>	<p>Die Gemeinde beabsichtigt nicht, die Ortslage schwerpunktmäßig noch weiter nach Süden auszudehnen, wie bereits durch frühere Planungen erfolgt. Stattdessen verfolgt die Planung das Ziel, eine ausschließliche Erschließung des Gebietes durch die verwinkeelte Straßenführung der Ortslage (Schulstraße-Am Klosterhofe-Klintstraße) zu vermeiden. Die Klintstraße ist durch ihren schmalen Straßenquerschnitt wenig geeignet, weiteren Verkehr aufzunehmen. Es ist zu beachten, dass die vorgeschlagenen Flächen teilweise von der ortsansässigen Gärtnerei genutzt werden und die Entwicklungsfähigkeit dieses Betriebes nicht eingeschränkt werden darf.</p> <p>Der Flächennutzungsplan ist nicht parzellenscharf. Die Ausweisung soll lediglich aufzeigen, dass im betreffenden Bereich Vorsorge für eine Einbindung ins Landschaftsbild durch geeignete Maßnahmen der Ortsrandeingußung stattfinden soll (z.B. durch wegebegleitende Baumreihen oder Hecken- Baumpflanzungen an den Grundstücksgrenzen).</p> <p>Die zur Rede stehende Ackerfläche wurde durch den dort wirtschaftenden Landwirt vorgeschlagen. Es kann deshalb davon ausgegangen werden, dass eine Bereitschaft, zukünftig lediglich Teilflächen zu bearbeiten, besteht. Wie oben dargestellt, wird durch das Planungsziel einer Ortsrandeingußung der Wirtschaftsweg nicht berührt.</p>
------------------------------------	--	---

<p>Niedersächsisches Forstamt Liebenburg, 23.05.2007</p> <p><b>Private</b> Dietmar Leyk, Stöckumerstraße 5, 31171 Nordstemmen, Mai 2007</p>	<p>Gegen die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen aus forstlicher Sicht keine Bedenken.</p> <p>Ich verweise auf meine Stellungnahme vom 05.04.2007, worin die externe Kompensationsmaßnahme, insbesondere die Anlage eines an den bestehenden Waldrand angrenzenden, im Mittel 16 m breiten, bepflanzten Waldsaumes ausdrücklich begrüßt wird, da auf der Waldfläche selbst kein ausreichend ausgebildeter Waldrand vorhanden ist und auch sonst keine Gründe gegen eine solche Anpflanzung vorliegen.</p> <p>Die in dieser Stellungnahme empfohlene Änderung des Bepflanzungsmaßes auf eine Pflanze / 1,5 qm ist in der vorliegenden Fassung des FNP erfolgt.</p> <p>Ich bitte, wie in der Abwägung angekündigt, um Mitteilung über die weitere Planung dieser Maßnahme, insbesondere über den Zeitpunkt der Pflanzung, um begleitende Maßnahmen im angrenzenden Bestand (Auflockerung des Bestandes) zeitnah einzuleiten zu können.</p> <p>Hiermit möchte ich erhebliche Bedenken gegenüber dem geplanten Neubaugebiet in Groß Escherde äußern.</p> <p>1. Die Lebensqualität in Groß Escherde wird durch die Verkehrsanbindungen B1, ICE-Trasse sowie der Regionalbahn Hildesheim-Hannover stark beeinflusst (je nach Windverhältnissen mehr oder weniger).</p>	<p>Die Mitteilung wird fristgerecht erfolgen.</p> <p>Diese Bedingungen sind bekannt und wurden deshalb gutachterlich beurteilt. Die Beeinträchtigungen durch Schall können durch bauliche Maßnahmen aufgefangen werden, die innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 0506 "Groß Escherde-Ost" festgesetzt werden.</p>
---	---	--

<p>Der nördliche Abschnitt der "Stöckumer Straße" (Anschluß an die B 1) ist durch seine Geradlinigkeit und Breite geeignet, weiteren Verkehr aufzunehmen. Durch das Baugebiet ist, bezogen auf die gesamte Ortslage, kein erheblich vergrößerter Ziel- und Quellverkehr zu erwarten.</p> <p>Die bestehenden Geschwindigkeitsbeschränkungen sind für alle Verkehrsteilnehmer gültig.</p> <p>Dies spiegelt eine allgemeine Entwicklung wider, die auch durch ein geändertes Einkaufsverhalten des Einzelnen geprägt ist. Die gemeindliche Planung kann hierauf nur geringen Einfluss nehmen; generell werden durch Wohngebiete infrastrukturelle Einrichtungen vor Ort gestärkt.</p> <p>Dem Rückgang der Bevölkerung vor Ort wird durch die Ausweitung eines Wohngebietes begegnet. Die zugrundeliegenden statistischen Werte sind der Begründung zur 14. Änderung des FNP zu entnehmen.</p>		
<p>2. Die Stöckumerstraße ist die Hauptverkehrsader des Ortes - dieses Nadelöhr kann schon heute den starken Ortsverkehr nur schwer verkraften. Kommen die Einwohner des neuen Baugebietes hinzu, wird die Ortsein-, -ausfahrt zu einem Geduldspiel sämtlicher Einwohner.</p> <p>3. Tempo 30 wird innerhalb des Ortes in den entsprechenden Zonen von kaum einer Bürgerin, einem Bürger eingehalten.</p> <p>4. Innerhalb der letzten 10 Jahre hat sich der Ortsverkehr um mindestens 50% erhöht. Bedingt durch den Wegfall sämtlicher Geschäfte und öffentlichen Einrichtungen (es gibt im Ort keinen Bäcker, keinen Kiosk, keine Bank, keine Post, keinen Supermarkt mehr) muss heute jeder Einkauf, jede Besorgung mit einem Verkehrsmittel erledigt werden, d.h. raus aus dem Ort, rein in den Ort.</p> <p>5. Dass die Bevölkerungszahl in Groß Escherde auf Sicht um ca. 3% zurückgeht, wie im Zeitungsbericht erwähnt wurde, kann ja wohl nicht das Argument für ein Neubaugebiet sein.</p> <p>Weniger kann auch mehr sein - im Fall von Groß Escherde. Für mehr Ruhe und Lebensqualität !</p>		

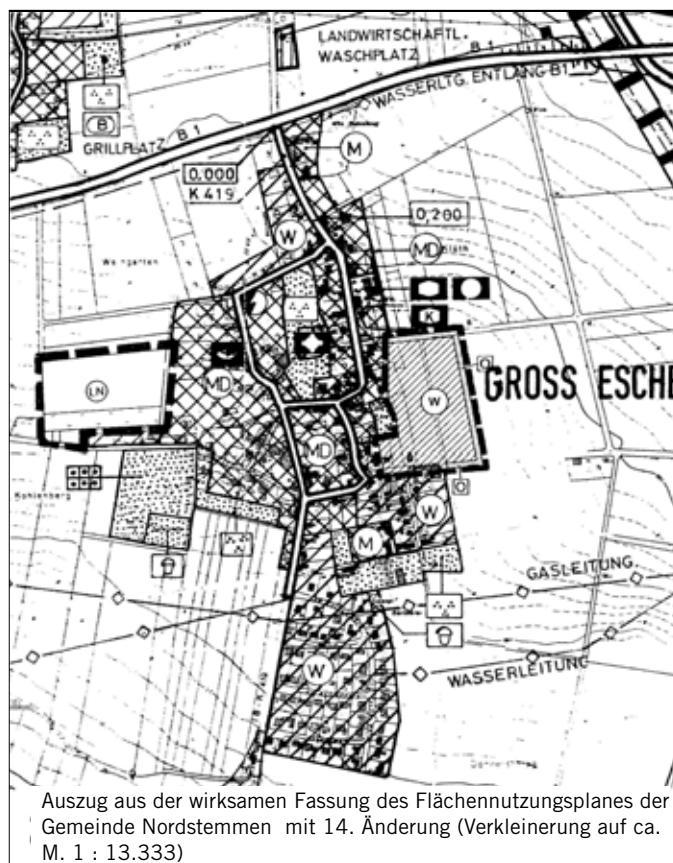
## **Teil D: Anlagen**

Auf den nächsten Seiten folgen die Anlagen zur Begründung



**Anlage 1** zur Begründung:

Gegenüberstellung der wirksamen Fassung des FNP mit der Darstellung der 14. Änderung



## Verfahrensvermerke

---

### Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 01.07.2003 die Aufstellung der 14. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 22.03.2007 ortsüblich bekannt gemacht worden.

### Planverfasser

Die 14. Änderung des Flächennutzungsplans wurde ausgearbeitet vom  
Planungsbüro SRL Weber  
Spinozastraße 1  
30625 Hannover

### Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 03.05.2007 dem Entwurf der 14. Änderung des Flächennutzungsplans einschließlich der Begründung mit Umweltbericht zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden unter Angabe der verfügbaren umweltbezogenen Informationen am 07.05.2007 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 14. Änderung des Flächennutzungsplans einschließlich der Begründung mit Umweltbericht und der wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 15.05.2007 bis einschließlich 15.06.2007 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

### Feststellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 18.10.2007 die 14. Änderung des Flächennutzungsplans, nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB, sowie die Begründung mit Umweltbericht beschlossen.

### Genehmigung

Die 14. Änderung des Flächennutzungsplans ist mit Verfügung vom 18.02.2008 vom Landkreis Hildesheim gem. § 6 BauGB genehmigt worden.

### Inkrafttreten

Die Genehmigung der 14. Änderung des Flächennutzungsplans wurde gem. § 6 Abs. 5 BauGB am 21.05.2008 im Amtsblatt für den Landkreis Hildesheim Nr. 22 bekannt gemacht.

Die 14. Änderung des Flächennutzungsplans ist damit am 21.05.2008 wirksam geworden.

---

Nordstemmen, den 24.10.2007

Siegel

gez. i.V. Kollay  
Bürgermeister



# **Flächennutzungsplan der Gemeinde Nordstemmen,**

## **14. Änderung** (Ortschaft Gr. Escherde betreffend)

### **- Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) -**

#### **Ziel der Aufstellung der Flächennutzungsplan-Änderung**

Die Gemeinde Nordstemmen befindet sich in naher Lage zur Region Hannover und zur Landeshauptstadt, sowie zur Stadt Hildesheim als Oberzentrum des Landkreises Hildesheim. Insbesondere die guten verkehrlichen Anbindungen an übergeordnete Straßen und das Schienennetz haben, neben den anderen Standortvorzügen, dazu geführt, dass die Gemeinde Nordstemmen in den letzten Jahrzehnten einen gesuchten Wohnort dargestellt hat.

Am Hauptort Nordstemmen wurden größere Wohngebiete schwerpunktartig ausgewiesen, wie es auch das Regionale Raumordnungsprogramm vorgibt, da sich hier infrastrukturelle Einrichtungen, wie Kindergärten, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten, sowie der überregional eingebundene Bahnanschluss befinden. Diese vorhandene Versorgungsstruktur bietet sehr gute Voraussetzungen zur Ansiedlung von Wohngebieten, um einerseits die Vorzüge ländlichen, ruhigen Wohnens und andererseits das Angebot der benachbarten Städte nutzen zu können.

Dies gilt, jedoch in kleinerem Maßstab, auch für die Ortschaften der Gemeinde Nordstemmen. In den letzten 2 Jahrzehnten wurden in fast allen Ortschaften kleinmaßstäbliche Wohngebiete eingerichtet, die zu einer Abrundung der gewachsenen Ortsstrukturen beitragen sollten. Der Eigenbedarf der Ortschaften für die nachwachsende Generation war ebenso zu berücksichtigen, wie eine moderate Entwicklungsmöglichkeit des Ortes. Hierbei ist, jeweils angepasst, die Eigenart der einzelnen Ortschaften zu berücksichtigen. Die Dörfer im Gemeindegebiet sind in ihren Kernlagen nach wie vor ländlich geprägt und ordnen sich in den Landschafts- und Siedlungsraum der Hildesheimer Lößbörde ein.

Während Heyersum, Mahlerten, Burgstemmen, Adensen, Rössing, Barnten und zuletzt Klein Escherde mit einem Baugebiet versorgt worden sind und diese jetzt vollständig ausgebaut sind, besteht lediglich in Groß Escherde noch Nachholbedarf. Bereits seit mehreren Jahren wurde der Standort für eine wohnbauliche Erweiterung diskutiert. Der Flächennutzungsplan weist im Westen derzeit eine "Wohnbaufläche" aus, jedoch musste dieser Standort, wegen mangelnder Flächenverfügbarkeit, aufgegeben werden. Als Alternative wurde ein Bereich im Osten der Ortslage gefunden. Für diese Flächen zeigt der wirksame Flächennutzungsplan derzeit die Ausweisung "Fläche für die Landwirtschaft".

Die Gemeinde beabsichtigt jetzt, ihrer seit vielen Jahren bestehenden Verpflichtung entsprechend, diesen Bereich zur Wohnbaufläche umzuwandeln und im gleichen Zug die westlich gelegene Wohnbaufläche an der "Schützenstraße" zurückzunehmen. Dazu ist der Flächennutzungsplan zu ändern.

Im Vorfeld der 14. Änderung wurden über einen längeren Zeitraum die Standortalternativen für die Ansiedlung eines Wohngebietes in der Ortschaft Groß Escherde geprüft.

Flächen im Norden der Ortslage kommen wegen der unmittelbaren Nähe zur Bundesstraße 1 und deren Verkehrsemissionen nicht in Frage.

Standort A (nördlich "Schützenstraße") liegt westlich der Ortslage und rückt von der B 1 ausreichend ab. Es ist eine Erschließung des Bereiches von Norden und Süden möglich. Die zentrale Dorfinnenlage mit historischem Thieplatz wird durch den Erschließungsverkehr nicht berührt. Diese Fläche war bislang im Flächennutzungsplan dargestellt. Es ist keine Flächenverfügbarkeit gegeben, so dass von dieser Fläche Abstand genommen werden musste.

Standort B (westlich Straße "Zum Huckedahl") liegt im Südwesten der Ortslage. Ein zukünftiger Erschließungsverkehr würde durch die gesamte Ortslage ("Stöckumer Straße", "Am Thie", "Am Huckedahl") verlaufen und eine zusätzliche Belastung darstellen, die zum Verkehr des bestehenden Baugebiet B-Plan Nr. 0502 "Die kurze Wanne" (genehmigt 1967) hinzukommen. Die Ortslage von Groß Escherde mit ihrer umwegigen, gewachsenen Straßenführung ist für einen solchen Durchgangsverkehr wenig geeignet, zumal auch Fahrzeuge der ortsansässigen landwirtschaftlichen Betriebe die Straßen nutzen.

Westlich des Bereichs befindet sich eine Halle, die im Rahmen der Privilegierung der Landwirtschaft errichtet wurde, auf einem langgestreckten Flurstück mit Lagerflächen. Es handelt sich hierbei um einen Milchviehstall (1997 genehmigt). Die Nachbarschaft zur Rinderhaltung ist zu berücksichtigen, da in diesem Bereich mit Geruchseinflüssen gerechnet werden kann. Westlich liegt ebenfalls ein Bolzplatz, zu dem Abstände einzuhalten wären, da für Wohngebiete ein Anspruch auf Ruhe besteht. Insgesamt ist dieser Bereich durch diese vorhandenen Nutzungen in seiner Entwicklungsmöglichkeit für Wohnbebauung eingeschränkt.

Standort B befindet sich andererseits auf der vom Verkehr der B 1 abgewandten, ruhigen Seite der Ortschaft. Die Fläche fügt sich an die südliche Ortslage an und würde einen bislang fehlenden Übergang zum Baugebiet "Kurze Wanne" herstellen. Die Nähe und der Blick zum südlich gelegenen "Hidesheimer Wald" bilden eine weitere Standortqualität.

Durch die zahlreichen Flurstücke in diesem Bereich war es bislang nicht möglich, eine Verkaufsbereitschaft aller Eigentümer zu erreichen, so dass diese Flächen längerfristig nicht zur Verfügung stehen.

Unter Berücksichtigung der benachbarten Rinderhaltung, der ungünstigen Verkehrsanbindung und der mangelnden Flächenverfügbarkeit wurde eine wohnbauliche Erweiterung am Standort B seitens der Gemeinde nicht weiterverfolgt.

Standort C befindet sich in südlicher Ortslage im Anschluss an das Wohngebiet "Kurze Wanne". Ein entsprechender Straßenstutzen am Ende der Straße "Zum Escher Berg" wurde vorgehalten.

Eine daran anschließende Erweiterung nach Süden ganz am Ende der Ortschaft würde ebenfalls zu einem unerwünschten Durchgangsverkehr über den historischen Ortskern und durch das Baugebiet "Kurze Wanne" führen. Die Dorfstruktur würde weiter in die Länge gezogen, der Siedlungsschwerpunkt würde weiter nach Süden verlagert und einer bandartige, untypische Erschließungsform erreicht, die einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht entspricht und zu einer weiteren Zerschneidung des Landschaftsraumes führt. Eine Erweiterung an diesem Standort erschien erst dann sinnvoll, wenn die südliche Ortslage insgesamt arrondiert wäre. Der Standort C wird deshalb von der Gemeinde nicht in Betracht gezogen.

Standort D liegt in südöstlicher Ortslage in Verlängerung der "Kurzen Straße". Hier wäre eine kleinere Ergänzung der bestehenden Wohnbebauung denkbar. Größere Erweiterungen wären nur durch Inanspruchnahme von Flächen möglich, die derzeit von der benachbarten Gärtnerei bewirtschaftet werden und nicht zur Verfügung stehen. Die Erschließung müsste auch hier umwegig durch die Ortslage erfolgen. Die "Kurze Straße" ist in ihrem Ausbau sehr schmal bemessen und die Bebauung ist relativ eng. Die "Kurze Straße" ist deshalb nicht geeignet, langfristig den gesamten Verkehr für ein neues Wohngebiet aufzunehmen. Die Gemeinde wird diesen Standort deshalb nicht weiterverfolgen.

Standort E befindet sich in östlicher Randlage der Ortschaft. Dieser Standort ist durch seine Anbindung über die "Schulstraße" von Norden von der B 1 aus direkt zu erreichen. Die innere Ortslage, insbesondere der "Thieplatz", muss nicht durchfahren werden und wird damit nicht belastet. Der südliche Anschluss an die "Klintstraße" sollte nur eine untergeordnete, innerörtliche Verbindung darstellen. Die nördliche Anbindung von der "Schulstraße" aus mündet direkt an der Kirche ein. An der "Schulstraße" befindet sich auf kurzem Wege der örtliche Kindergarten. Die Erschließung knüpft also an bestehende Strukturen an und führt diese weiter. Ebenso können am Standort E Grundstücke und Gartenbereiche mittelfristig in ein Baukonzept integriert werden, was zu einer Vernetzung der neuen und alten Strukturen führen kann. Gleichzeitig bietet die freie Ackerfläche ausreichend Möglichkeiten, hier ein in sich tragfähiges Erschließungskonzept zu entwickeln.

Es sind gute Wegeverbindungen zum "Hildesheimer Wald" als wohnungsnaher Erholungsbereich vorhanden.

Jedoch befindet sich der Bereich in topografisch exponierter Lage und zeigt deutliches Gefälle nach Osten. Es besteht ein freier Blick in den offenen Landschaftsraum zwischen Groß Escherde und der Stadt Hildesheim in beide Richtungen. Diese Lagebedingungen müssen innerhalb der konkretisierenden Bauplanung berücksichtigt werden.

Eine Verfügbarkeit der Flächen ist gegeben. Die Gemeinde hält deshalb, unter den gegebenen Bedingungen, den **Standort E** für eine wohnbauliche Erweiterung in Groß Escherde geeignet.

Die 14. Änderung des Flächennutzungsplans widerspricht nicht den Zielen der Raumordnung.

### **Verfahrensablauf**

Die Unterrichtung über die voraussichtlichen Auswirkungen des Planes im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstigen Trägern öffentlicher Belange fand im März/ April 2007 statt.

Die gesetzlich vorgeschriebene erneute (formale) Beteiligung der Öffentlichkeit (öffentliche Auslegung) und der Behörden sowie sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde im Mai/ Juni 2007 durchgeführt.

### **Beurteilung der Umweltbelange**

Der Planungsraum in der Börde-Kulturlandschaft hat insgesamt eine mittlere, teilweise

auch geringe Bedeutung für den Naturhaushalt. Das Plangebiet wird derzeit als Ackerfläche intensiv landwirtschaftlich genutzt. Im Gebiet selbst oder daran angrenzend bestehen keine nach Europa-, Bundes- oder Landesrecht zu schützenden floristischen oder faunistischen Strukturen oder Arten, besonders oder streng geschützte Arten sind nicht betroffen.

Die Änderung der Flächennutzung verursacht beim Schutzgut Boden und beim Landschaftsbild erhebliche Beeinträchtigungen. Diese Eingriffe sind nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung funktional auszugleichen. Im Änderungsbereich können die Maßnahmen, die das Landschaftsbild betreffen (Randbegrünung) durchgeführt werden. Auch ein Teil der Maßnahmen, die das Schutzgut Boden betreffen, können im Änderungsbereich als Doppelkompensation erfolgen. Für die übrigen Ausgleichsleistungen, die auf das Schutzgut Boden bezogen sind, werden extern liegende Flächen herangezogen. Auf dem Flurstück 30/4, Flur 15, Gemarkung Groß Escherde, werden diese Maßnahmen in Form einer Extensivierung und gleichzeitiger Anpflanzung einer arten- und strukturreichen Waldsaumzone durchgeführt.

Durch den Vollzug der Planung sind die Schutzgüter Mensch, Arten und Biotope, Wasser und Klima / Luft nicht betroffen. Die angrenzenden Nutzungen werden nicht beeinträchtigt.

Abschließend wird festgestellt, dass keine erheblichen, dauerhaften, nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, wenn alle Kompensationsmaßnahmen sach- und fachgerecht ausgeführt werden.

### **Ergebnis der Abwägung**

Während der Beteiligungen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange hat es Stellungnahmen gegeben, die der Gemeinderat in seiner Sitzung am 03.05.2007 und 18.10.2007 abgewogen hat.

Aus der Öffentlichkeit wurden Einsprüche gegen die neue Wohnbaufläche geäußert. Sie richteten sich gegen die Vermischung des landwirtschaftlichen Verkehrs mit dem Erschließungsverkehr. Hierzu hat die Gemeinde die Auffassung, dass dieses übliche Praxis ist und auch an verschiedenen Stellen in der Ortschaft stattfindet.

Des weiteren richten sich die Einsprüche wegen einer fehlenden verbindlichen Konzeption gegen die Ableitung des Niederschlagswassers aus dem neuen Baugebiet. Diese hält die Gemeinde dadurch für gegeben, dass eine Regenwasserbewirtschaftung beabsichtigt ist, die eine gedrosselte und verzögerte Ableitung des Niederschlagswassers mit dem Ziel erfolgen soll, dass nicht mehr Oberflächenwasser aus dem Plangebiet abgeleitet wird als bisher.

Es wurde vorgetragen, dass die angestrebte Größenordnung der Baufläche den realistischen Bedarf übersteigen würde. In der Gemeinde wären in zentraler Lage noch ausreichend Bauplätze frei.

Die Gemeinde sieht diesen Einwand als unbegründet an, weil auch wie in anderen Ortschaften in Gr. Escherde Ausbaumöglichkeiten der Eigenentwicklung vorgehalten werden müssen, zumal in Kl. Escherde keine Flächen mehr zur Verfügung stehen und damit im östlichen Bereich der keine weiteren Bauflächen mehr zur Verfügung stehen. Im übrigen wurde der anfängliche Umfang der Wohnbaufläche stark verringert.

Bedenken wurden hinsichtlich der Einflüsse umgebender Verkehrswege (Bundesstraße

1, ICE-Strecke, Regionalbahn Hild.-Hannover) geäußert. Diese Bedenken lassen sich auflösen, weil diesen Einflüssen mit baulichen Maßnahmen entgegengewirkt werden kann.

Bemängelt wurde, dass die "Stöckumer Straße" als Hauptverkehrsstraße des Ortes heute bereits kaum den örtlichen Verkehr aufnehmen könne. Diese Bedenken teilt die Gemeinde nicht, weil durch das Baugebiet kein wesentlich größerer Verkehr zu erwarten ist.

Verwiesen wurde darauf, dass sich die Bevölkerungszahl zukünftig um 3% verringern wird und damit eine Neubaugebiet fragwürdig würde. Dieser Sachverhalt ist bei der Bemessung des Siedlungsflächenbedarfs berücksichtigt worden.

Behördliche Stellungnahmen wurden vom Landkreis Hildesheim unter dem Belang Jugend, Jugendförderung und Sport abgegeben. Es müssen für das Neubaugebiet ausreichend Kindergartenplätze zur Verfügung stehen. Dieses kann seitens der Gemeinde bestätigt werden.

Bedenken hat der Landkreis Hildesheim unter dem Belang der Regionalplanung. Die Siedlungsflächegröße wäre nicht mit dem Eigenbedarf vereinbar. Zudem hätte der gewählte Standort E den Nachteil, dass er sich im Vorsorgegebiet der Landwirtschaft befände. Standort B wäre geeigneter.

Den Bedenken wird insofern entsprochen als dass die Fläche etwas reduziert wird. Ein Standortwechsel wird ausgeschlossen, weil Standort B mehr Nach- als Vorteile hat (Zuwegung über enge, winklige Straßen, Rinderhaltung im Umfeld, viele verschiedene Flurstücke bei denen die Verfügbarkeit fraglich ist).

Aus Sicht der Regionalplanung wird auf den Rückgang der zukünftigen Bevölkerungszahlen hingewiesen. Die Gemeinde hält es für notwendig, mit neuen Bauflächen dieser Entwicklung entgegenzuwirken.

Die Untere Wasserbehörde des Landkreises Hildesheim weist darauf hin, dass die Kläranlage überlastet sei und kaum noch Abwässer aufnehmen könne. Dieses hat die Gemeinde durch das Fachbüro Hempel-Schierz widerlegen lassen. Es wurde durch das genannte Büro nachgewiesen, dass die Abwässer aktueller Neubaugebiete einschl. das in Gr. Escherde noch aufgenommen werden können. Dem Anspruch der Wasserbehörde, Oberflächenwasser im Plangebiet zur Versickerung zu bringen, kann nicht entsprochen werden. Durch fachliche Einschätzung wurde ermittelt, dass der Untergrund sehr undurchlässig und damit für eine Versickerung ungeeignet ist.

Die Landwirtschaftskammer Hannover begrüßt aus landwirtschaftlicher Sicht die Rücknahme der Wohnbaufläche an der "Schützenstraße". Sie hält aber eine Flächenausweisung im Bereich des Standortes B für geeigneter. Der der Planung zugrundeliegende Standort E würde zu sehr in die neu durch Flurbereinigung geschaffene Agrarstruktur eingreifen.

Wie zur Stellungnahme des Landkreises Hildesheim - Regionalplanung - zum Standort B zum Ausdruck gebracht überwiegen bei diesem Standort die Nachteile (Zuwegung über enge, winklige Straßen, Rinderhaltung im Umfeld, viele verschiedene Flurstücke bei denen die Verfügbarkeit fraglich ist). Auch der Vorschlag, die nun aufgestellte Wohnbaufläche noch weiter nach Süden zu verlängern wird abgelehnt. Zum einen soll die Ortsentwicklung nicht noch mehr nach Süden ausgedehnt werden; zum anderen ist die Entwicklung der dort ansässigen Gärtnerei zu beachten und zu berücksichtigen.



Zu den Bedenken der Landwirtschaftskammer wegen des ungünstigen Anschnitts der Ackerfläche ist zu bemerken, dass mit dem Eigentümer der landwirtschaftlichen Flächen bei der Abgrenzung Übereinkunft erzielt worden ist.

Die Gemeinde bleibt bei der Ausweisung.

Hinweise, die beachtet werden, sind vom Landkreis Hildesheim zu den Belangen

- des Denkmalschutzes vorgetragen worden (archäologische Bodenfunde sind zu erwarten)
- des Bodenschutzes mitgeteilt worden (beim Aufbringen und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden ist der Bodenschutz zu beachten).

Weitere Hinweise hat das Nds. Forstamt Liebenburg geäußert (Bepflanzungsmaß der Kompendationsmaßnahme soll reduziert werden, damit der Konkurrenzdruck der Pflanzen untereinander abgemildert werden kann) sowie die E.ON Avacon (zur Beachtung eigener Leitung und zu Bedingungen beim Pflanzen von Bäumen im Straßenraum).

---

Die 14. Änderung des Flächennutzungsplans wurde mit Verfügung vom 18.02.2008 vom Landkreis Hildesheim genehmigt. Mit der Bekanntmachung der Genehmigung am 21.05.2008 im Amtsblatt des Landkreises Hildesheim ist die 14. Änderung rechts-wirksam geworden.

Nordstemmen, den 03.06.2008

Gemeinde Nordstemmen  
Der Bürgermeister

(Bothmann)

