

LANDKREIS HILDESHEIM

STADT SARSTEDT

KERNSTADT SARSTEDT

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 26. ÄNDERUNG

(Lebensmittelvollversorger Görlitzer Straße / Breslauer Straße)

BEGRÜNDUNG

Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

Inhalt

Teil A: Städtebauliche Begründung	1
A.1 Planungserfordernis und Planung	1
A.2 Einordnung des Vorhabens in die Ziele der Raumordnung	1
A.3 Lage des Plangebietes	6
A.4 Mobilität	6
A.4.1 Einordnung des Vorhabens in das Straßenverkehrsnetz	6
A.4.2 Einordnung des Vorhabens in das ÖPNV-Netz	7
A.4.3 Einordnung des Vorhabens in das Rad- und Fußwegekonzept der Stadt Sarstedt	7
A.5 Ver- und Entsorgung	9
A.6 Immissionen	9
A.7 Belange von Natur und Landschaft	9
A.8 Archäologie	9
A.9 Darstellungen der 26. Änderung	10
A.10 Städtebauliche Werte	10
Teil B: Umweltbericht	11
B.1 Umweltbericht - Einleitung	11
B.1.1 Planungsvorhaben	11
B.1.1.1 Art des Vorhabens.....	11
B.1.1.2 Angaben zum Landschaftsraum	11
B.1.1.3 Umfang des Vorhabens und Bedarf an Grund und Boden.....	12
B.1.2 Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplanungen.....	12
B.1.2.1 Fachgesetze und Fachverordnungen	12
B.1.2.2 Fachplanungen	12
B.1.2.3 Rechtlich gesicherte Schutzgebiete und -objekte, Bereiche mit besonderer Bedeutung.....	13
B.2 Umweltzustand und Umweltauswirkungen	13
B.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes	13
B.2.1.1 Schutzgut Mensch	13
B.2.1.2 Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften	13
B.2.1.3 Schutzgut Boden und Fläche	16
B.2.1.4 Schutzgut Wasser	17
B.2.1.5 Schutzgut Klima.....	17
B.2.1.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild.....	18
B.2.1.7 Schutzgut Kulturgüter / Sachgüter	18
B.2.1.8 Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung	19
B.2.2 Umweltauswirkungen, Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands	19
B.2.2.1 Schutzgut Mensch	19
B.2.2.2 Schutzgut Arten und Biotope	20
B.2.2.3 Schutzgut Boden und Fläche	20
B.2.2.4 Schutzgut Wasser	20
B.2.2.5 Schutzgut Klima und Luft	21
B.2.2.6 Schutzgut Landschaftsbild und Erholung.....	21
B.2.2.7 Schutzgut Kulturgüter / Sachgüter	21
B.2.2.8 Wechselwirkung der Schutzgüter, kumulierende Auswirkungen	21
B.2.2.9 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	22

B.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Umweltauswirkungen, externe Kompensation sowie grünordnerische Maßnahmen.....	22
B.2.3.1 Schutzgut Arten und Biotope.....	23
B.2.3.2 Schutzgut Boden und Fläche.....	23
B.2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	23
B.3 Zusätzliche Angaben	24
B.3.1 Verwendete Untersuchungsmethoden	24
B.3.2 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen - Monitoring	24
B.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung	25
 Teil C: Abwägung (wird verfahrensbegleitend ergänzt)	
 Teil D: Anlagen	26
Anlage 1: Auszug aus dem wirksamen FNP der Stadt Sarstedt.....	27
Anlage 2: Auszug aus dem wirksamen FNP der Stadt Sarstedt mit 26. Änderung	27

Teil A: Städtebauliche Begründung

A.1 Planungserfordernis und Planung

Die Stadt Sarstedt beabsichtigt, mit einer 26. Änderung ihres Flächennutzungsplans die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 73 "Im Kirchenfelde - großflächiger Einzelhandel" i.V.m. einer Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 34 "Im Kirchenfelde" zu schaffen. Der Bebauungsplan Nr. 73 sieht vor, ein "Sonstiges Sondergebiet" mit Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandel" festzusetzen, zur Umsetzung eines Edeka-Marktes mit integrierter Bäckerei-Filiale in der Kernstadt Sarstedts.

Zur Beurteilung des geplanten Vorhabens ist eine **Auswirkungsanalyse** der geplanten Ansiedlung eines Lebensmittelvollversorgers auf den Einzelhandelsbestand und eine Darstellung der zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche erstellt worden (CIMA Beratung + Management GmbH, Hannover, 22.03.2024). Die maßgeblichen Ergebnisse dieses Gutachtens werden in dieser Begründung zur 26. Änderung des FNP wiedergegeben.

Wie im Gutachten empfohlen, wird im Bebauungsplan Nr. 73 festgesetzt, dass ein Anteil von **mindestens 90 % periodischer Sortimente**, im Umkehrschluss maximal 10 % aperiodische Sortimente, an der Gesamtverkaufsfläche einzuhalten ist. Diese Absicherung soll erfolgen, um eine Ausnahme vom raumordnerischen Ziel des Integrationsgebotes zu begründen und ausgeglichene Versorgungsstrukturen, auch bei einem zukünftig möglichen Betreiberwechsel, zu sichern.

Zusätzlich wird eine **Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Sarstedt** parallel zum Bauleitplanverfahren vorgenommen. In diesem Konzept werden geeignete Standorte, an denen die Ausnahmeregelung des Integrationsgebotes zur Anwendung kommen soll, als Standortkategorie unterhalb der zentralen Versorgungsbereiche eingeführt. Innerhalb dieser Konzeption konnte der Standort befürwortend eingeordnet werden, sodass das Vorhaben die Ausnahmeregelung des Integrationsgebotes vollständig erfüllt (vgl. CIMA Beratung + Management GmbH, Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Sarstedt, Hannover, Juni 2024).

Der Flächennutzungsplan stellt derzeit im Plangebiet "gewerbliche Bauflächen" (G) dar. Die Stadt Sarstedt führt deshalb eine 26. Änderung ihres Flächennutzungsplans durch. Zukünftig sollen "Sonderbauflächen" (SO) mit der Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandel" im Änderungsbereich dargestellt werden.

A.2 Einordnung des Vorhabens in die Ziele der Raumordnung

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Hildesheim 2016 mit 1. Änderung stellt die Grundlage der Entwicklung des Landkreises Hildesheim dar. Im RROP werden die Vorgaben des Landesraumordnungsprogramms (LROP) des Landes Niedersachsen mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung konkretisiert.

Der Vorhabenstandort befindet sich in der Kernstadt Sarstedts, welche laut dem Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Hildesheim die Funktion eines Mittelzentrums mit den Schwerpunktaufgaben "Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten" sowie "Sicherung und Entwick-

lung von Arbeitsstätten" wahrnimmt. In Sarstedt sind dauerhafte und ausgewogene Siedlungs- und Versorgungsstrukturen sowie vorrangig zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den gehobenen Bedarf und den allgemeinen täglichen Grundbedarf zu sichern und zu entwickeln.

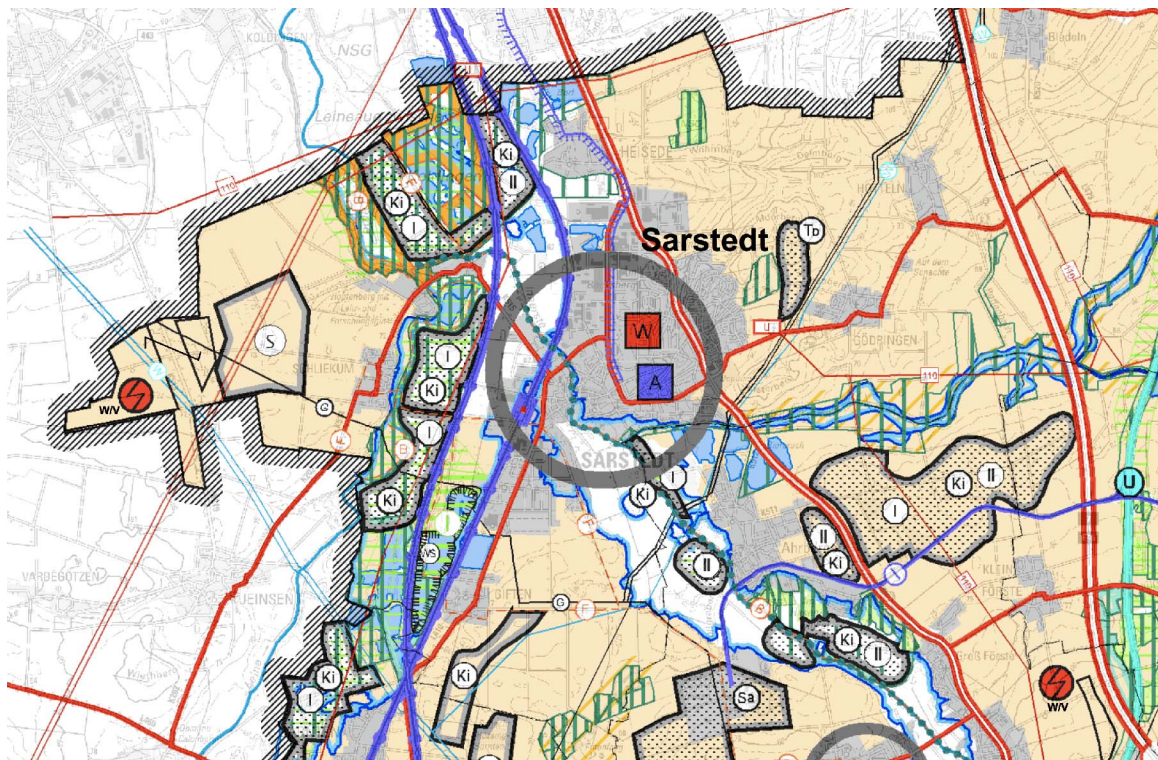


Abbildung: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm Landkreis Hildesheim 2016 mit 1. Änderung

Gemäß RROP, Abschnitt 2.3, Ziffer 01 sind zur Herstellung dauerhaft gleichwertiger Lebensverhältnisse Angebote der Daseinsvorsorge und die Versorgungsstrukturen in allen Teilräumen in ausreichendem Umfang und in ausreichender Qualität zu sichern und zu entwickeln. Die Angebote sollen die besonderen Anforderungen von jungen Familien und der Mobilität unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen berücksichtigen und dabei räumlich zweckmäßig zugeordnet werden. Außerdem ist den spezifischen Mobilitäts- und Sicherheitsbedürfnissen der Bevölkerung Rechnung zu tragen.

Bei dem Planvorhaben handelt es sich aufgrund der geplanten Verkaufsfläche von insgesamt rd. 2.500 m² um ein Einzelhandelsgroßprojekt. Bei neuen Einzelhandelsgroßprojekten sind daher folgende Gebote der Raumordnung gemäß des Landesraumordnungsprogramms des Landes Niedersachsen zu berücksichtigen:

a) Kongruenzgebot

"In einem Mittel- oder Oberzentrum darf das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes in Bezug auf seine periodischen Sortimente den grundzentralen Verflechtungsbereich [...] als Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot grundzentral)." (Abschnitt 2.3, Ziffer 03, Satz 2) *"Eine wesentliche Überschreitung [...] ist gegeben, wenn mehr als 30 vom Hundert des Vorhabenumsatzes mit Kaufkraft von außerhalb des maßgeblichen Kongruenzraumes erzielt würde. Das Kongruenzgebot ist sowohl für das neue Einzelhandelsgroßprojekt insgesamt als auch sortimentsbezogen einzuhalten."* (Abschnitt 2.3, Ziffer 03, Sätze 5 und 6) *"Der grundzentrale Verflechtungsbereich eines Zentralen Ortes ist das jeweilige Gemeinde- oder das Samtgemeindegebiet."* (Abschnitt 2.3, Ziffer 2.3, Satz 8)

Der Vorhabenstandort befindet sich in der Stadt Sarstedt, welche gemäß RROP 2016 des Landkreises Hildesheim die Funktion eines Mittelzentrums wahrnimmt. Für die Erfüllung des Kongruenzgebotes ist es maßgeblich, dass nicht mehr als 30 % des Umsatzes des geplanten Vorhabens aus Kaufkraft von außerhalb der Stadt Sarstedt stammen darf. Das Gutachten geht davon aus, dass das Einzugsgebiet des geplanten Edeka-Centers im Wesentlichen der Kernstadt von Sarstedt sowie den umliegenden ländlich strukturierten Orten ohne qualifizierte Nahversorgungsstrukturen im Stadtgebiet entspricht (z.B. Ortsteile Heisede, Ruthe, Schliekum und Giften). Das Kerneinzugsgebiet des Planvorhabens dürfte sich wiederum insbesondere auf die Siedlungsgebiete der nördlichen Kernstadt beziehen.

Aus Sicht der CIMA ist eindeutig nicht zu erwarten, dass das Planvorhaben größere Kaufkraftanteile von außerhalb des Marktgebietes der Stadt Sarstedt binden kann. Die 30 %-Schwelle sowohl für das neue Einzelhandelsprojekt als auch sortimentsbezogen wird eingehalten. Das Planvorhaben steht mit dem Kongruenzgebot in Einklang.

b) Konzentrationsgebot

"Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig." (Abschnitt 2.3, Ziffer 04)

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Kernstadt Sarstedts in siedlungsstrukturell eingefasster Lage mit südlich und östlich angrenzender Wohnbebauung sowie einer fußläufig unmittelbaren Anbindung an weitere wichtige zentralörtliche Angebote und Einrichtungen Sarstedts, wie z.B. das Schulzentrum. Das Konzentrationsgebot ist damit erfüllt.

c) Integrationsgebot

"Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente zentrenrelevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig. Diese Flächen müssen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein." (Abschnitt 2.3, Ziffer 05, Sätze 1 und 2).

Bei dem Planvorhaben handelt es sich um ein Projekt mit nahversorgungsrelevantem und damit zentrenrelevantem Kernsortiment. Städtebaulich integrierte Lagen im Sinne des LROP stehen im engen räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Versorgungsbereichen. Die Stadt Sarstedt verfügt über ein gültiges kommunales Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2017, in dem ein zentraler Versorgungsbereich abgegrenzt ist, der die Kriterien einer städtebaulich integrierten Lage erfüllt. Der zentrale Versorgungsbereich stellt im Wesentlichen das nähere Umfeld entlang der Steinstraße / Holztorstraße mit kleinteiligen Einzelhandelsangeboten dar. Das Angebot im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel wird momentan ausschließlich über eine Bäckerei, einen Drogeriemarkt und Lebensmittelspezialgeschäfte bereitgestellt. Derzeit agiert kein großflächiger Nahversorgungsbetrieb im Zentrum.

Es ist geprüft worden, ob die Kriterien der **Ausnahmeregelung des Integrationsgebotes** des LROP erfüllt werden:

"Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente zu mindestens 90 vom Hundert periodische Sortimente sind, sind auf der Grundlage eines städtebaulichen Konzeptes ausnahmsweise auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Zentra-

len Ortes im räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung zulässig, wenn eine Ansiedlung in den städtebaulich integrierten Lagen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere zum Erhalt gewachsener baulicher Strukturen, der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild oder aus verkehrlichen Gründen nicht möglich ist." (Abschnitt 2.3, Ziffer 05, Satz 3)

Kriterium "Aufteilung periodischer und aperiodischer Sortimente":

Im B-Plan Nr. 73 wird festgesetzt, dass ein Anteil von mindestens 90 % periodischer Sortimente an der Gesamtverkaufsfläche eingehalten werden. Das Kriterium wird erfüllt.

Kriterium "Räumlicher Zusammenhang mit Wohnbebauung":

Der Vorhabenstandort wird im östlichen und südlichen Umfeld von Wohnnutzungen umschlossen, ein räumlich-funktioneller Zusammenhang mit angrenzenden Wohngebieten ist damit gegeben. Das Kriterium wird erfüllt.

Kriterium "Einbindung in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs":

Die nächstgelegene Bushaltestelle (sowie Bahnhaltestelle) mit regulärem Angebot befindet sich in rd. 500 m Gehdistanz im Süden (Sarstedt - Endpunkt GVH). Im Norden befindet sich in ca. 350 m Gehdistanz eine Anbindung an das Straßenbahnnetz (Haltestelle Röntgenstraße). Das Kriterium wird erfüllt.

Kriterium "Lage innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes":

Der Vorhabenstandort befindet sich im zentralen Siedlungsgebiet Sarstedts. Das Kriterium wird erfüllt.

Kriterium "Nachweis zur nicht vorhandenen Möglichkeit der Vorhabenansiedlung in städtebaulich integrierter Lage":

Für die Ansiedlung eines solchen Lebensmittelvollsortimenters werden üblicherweise Grundstücksgrößen von mindestens rd. 10.000 m² benötigt. Diese Flächen stehen in der städtebaulich-integrierten Lage von Sarstedt kurz- bis mittelfristig nicht zur Verfügung. Durch die kleinteilig parzellierten Grundstücke in der Innenstadt sowie zum Erhalt gewachsener baulicher Strukturen ist keine Möglichkeit der Realisierung in der städtebaulich-integrierten Lage von Sarstedt ersichtlich. Zudem wäre die Ansiedlung eines solchen Vorhabens städtebaulich nicht wünschenswert, um charakteristische Ortsstrukturen in der gewachsenen Innenlage der Stadt zu erhalten. Größere vorhandene Flächen haben den Status eines gesetzlichen Überschwemmungsgebietes der Innerste und scheiden für eine Bebauung aus. Das Kriterium wird erfüllt.

Kriterium "Vorliegen und Einhaltung eines verbindlichen städtebaulichen Konzeptes":

Eine städtebauliche Konzeption liegt in Form der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Sarstedt aus dem Jahr 2017 vor und wird grundsätzlich eingehalten. Zur vollständigen Erfüllung der Ausnahmeregelung des Integrationsgebotes ist eine Einordnung des Standortes als Ausnahmestandort des Integrationsgebotes vorzunehmen. Dies wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 73 i.V.m. der 26. Änderung des Flächennutzungsplanes im Rahmen einer Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Sarstedt vorgenommen. Hierzu liegt ein Entwurf der CIMA vor, in welchem der geplante Marktstandort als Prüfstandort für die Ausnahmeregelung des Integrationsgebotes befürwortend eingeordnet wird (CIMA Beratung + Management GmbH, Hannover, Juni 2024). Das Kriterium wird erfüllt.

d) Abstimmungsgebot

"Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind abzustimmen." (Abschnitt 2.3, Ziffer 07, Satz 1)

Im Rahmen der Beteiligungsverfahren gemäß §§ 4 (1) und 4 (2) BauGB werden die benachbarten Kommunen und der Landkreis Hildesheim in die Abstimmung eingebunden. Das Abstimmungsgebot wird damit erfüllt.

e) Beeinträchtungsverbot

"Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierte Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung dürfen durch neue Einzelhandelsstandorte nicht wesentlich beeinträchtigt werden." (Abschnitt 2.3 Ziffer 08)

Zur Beurteilung des Beeinträchtungsverbot wurde eine ökonomische Wirkungsprognose des Planvorhabens im tangierten Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel durchgeführt. Als Folge der Realisierung des Planvorhabens sind Umsatzumverteilungen innerhalb der bestehenden Einzelhandelsstrukturen zu erwarten. Die angesiedelten Betriebe liegen außerhalb einer städtebaulich schützenswerten Lage, die Umsatzumverteilungen sind damit als freier Wettbewerb unter den Betrieben zu betrachten. Auf Grundlage der ermittelten Umsatzumverteilungswirkungen kann ausgeschlossen werden, dass das Planvorhaben eine substanzielle Schädigung der zentralen Versorgungsbereiche im Umfeld sowie der wohnortnahen Versorgungsstrukturen auslöst. Das Planvorhaben zur Neuansiedlung eines EDEKA-Centers in der Stadt Sarstedt kann daher in dem geplanten Verkaufsflächenumfang gemäß der ökonomischen Wirkungsprognose als verträglich eingestuft werden.

Im Ergebnis konnte damit keine wesentliche Beeinträchtigung der Versorgungsstrukturen, der Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierten Versorgungsstandorte oder der verbrauchernahen Versorgung festgestellt werden. Das Vorhaben steht mit dem Beeinträchtungsverbot im Einklang.

Fazit

Durch die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters wird dazu beigetragen, das wohnortnahe Versorgungsangebot im bisher unterversorgten Siedlungsgebiet (nordöstliche Siedlungsbereiche der Kernstadt) deutlich aufzuwerten.

Das Planvorhaben entspricht zudem den Vorgaben der Raumordnung hinsichtlich des Kongruenzgebotes, des Konzentrationsgebotes, des Abstimmungsgebotes und des Beeinträchtungsverbot. Für die vollumfassende Erfüllung der Ausnahmeregelung des Integrationsgebotes ist eine Einordnung des Vorhabenstandortes in einer städtebaulichen Konzeption vorzunehmen. Im Rahmen der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Sarstedt wird parallel zum Bauleitplanverfahren der geplante Vorhabenstandort in die städtebauliche Konzeption eingeordnet. Damit kann das Vorhaben die raumordnerischen Vorgaben vollständig erfüllen.

A.3 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in integrierter Lage in der Kernstadt Sarstedt, im Süden des ausgedehnten Gewerbegebietes "Im Kirchenfelde". Nördlich und westlich des Vorhabenstandortes befinden sich gewerblich genutzte Bauflächen. Im Süden und Osten grenzen weitläufige Wohngebiete in Form von Ein- und Mehrfamilienhausbebauung sowie Reihenhausbebauung an. Unmittelbar östlich des Plangebietes liegen gebündelt mehrere Einrichtungen des Gemeinbedarfs, darunter das Gymnasium Sarstedt, welches derzeit neu errichtet wird, die Schiller-Oberschule und die Albert-Schweitzer-Schule mit ihren zugeordneten Sportflächen und einer Mensa, die gleichzeitig als Stadtsaal für öffentliche Veranstaltungen fungiert. Nördlich der Sportanlage entsteht derzeit eine neue Rettungswache.

Das Plangebiet ist zur Zeit nur zum Teil bebaut, mit zwei Verwaltungsgebäuden. Das Plangebiet fällt leicht von Nordosten (rd. 67 m NHN) nach Südwesten (rd. 62 m NHN) ab. Strukturell lassen sich der gewerblich genutzte Ostteil und der weitgehend brachliegende Westteil unterscheiden. Im Osten des Vorhabengebietes befinden sich derzeit noch zwei gewerblich genutzte Gebäude, welche im Zuge der Umsetzung des Lebensmittelmarktes weichen werden. Es bestehen gegenwärtig zwei Grundstückszufahrten, eine im Südwesten der Straße Im Kirchenfelde und im Norden von Seiten der Käthe-Paulus-Straße, über welche die bestehenden gewerblich genutzten Gebäude und die zugehörigen Stellplatzanlagen im Osten des Plangebietes erschlossen werden. Die Verkehrsflächen sind asphaltiert oder gepflastert. Entlang der südlichen Zufahrt von der Straße "Im Kirchenfelde" befinden sich geschotterte Parkplätze.

Das Plangebiet wird insbesondere im Süden entlang der Görlitzer Straße und im Osten entlang der Breslauer Straße durch einen dichten Gehölzstreifen abgeschirmt, welcher einen grünbestimmten Pufferbereich zu den stark befahrenen Straßen bildet. Diese Gehölzstreifen befinden sich außerhalb des Plangebietes auf Flächen, die sich im Eigentum der Stadt Sarstedt befinden.

A.4 Mobilität

A.4.1 Einordnung des Vorhabens in das Straßenverkehrsnetz

Die direkte Lage an der Breslauer Straße und der Görlitzer Straße als prägende Nord-Süd-Achsen im Stadtgebiet spricht für eine gute Erreichbarkeit des Standortes. Es werden zwei Ein- und Ausfahrtsbereiche für den Kundenverkehr, insbesondere via Pkw, vorgesehen. An der Zu- und Ausfahrt von Seiten der Görlitzer Straße wird das Einfahren nur auf der Görlitzer Straße von Osten kommend, und das Ausfahren nach rechts als Rechtsabbieger, vom Parkplatz auf die Görlitzer Straße in Richtung Westen fahrend, erlaubt, um eine höhere Verkehrssicherheit zu erreichen. Ein Abbiegen von der Görlitzer Straße, von Westen kommend, nach links soll für PKW ausgeschlossen werden, wodurch eine größere Übersichtlichkeit in den Verkehrsabläufen bereitgestellt wird. Diese Regelung kann in dem Bauleitplanverfahren nachgelagerten Ausbau durch das Aufstellen von zwei Verkehrsschildern umgesetzt werden. Die Warenanlieferung ist von Norden von Seiten der Käthe-Paulus-Straße, zum nördlich anschließenden Gewerbegebiet orientiert, geplant.

Im Rahmen einer **Verkehrsuntersuchung** wurde auf Basis aktueller Verkehrsdaten und Prognosewerte das zukünftige Verkehrsaufkommen im Planungsraum sowie für die geplante Ansiedlung des Edeka-Marktes prognostiziert und die zu erwartenden Verkehrsqualitäten an den relevanten Knotenpunkten des anschließenden Straßennetzes ermittelt (Zacharias Verkehrsplanungen, Hannover, 06.05.2024). Durch eine Verkehrsflusssimulation konnte nachgewiesen werden, dass der Knoten-

punkt Görlitzer Straße / Im Kirchenfelde auch zukünftig im vorfahrtsregeltem Zustand leistungsfähig ist. Eine Signalanlage ist somit nicht notwendig. Durch die Wechselwirkungen mit der vorhandenen Signalanlage am Knotenpunkt Breslauer Straße / Görlitzer Straße entstehen an der Anbindung Im Kirchenfelde ausreichend große Zeitlücken zum Einbiegen. Zur Verbesserung des Verkehrsflusses am Kreuzungspunkt der Görlitzer Straße / Im Kirchenfelde / Liegnitzer Straße ist die **Einrichtung eines Kreisverkehrs** mit guten Querungsmöglichkeiten und sicheren Wegeführungen für den Rad- und Fußverkehr geplant. Die Umsetzung des Kreisverkehrs ist in einem eigenständigen Verfahren in enger Abstimmung mit der Niedersächsischen Landesstraßenbaubehörde vorgesehen.

A.4.2 Einordnung des Vorhabens in das ÖPNV-Netz

Die nächstgelegene **Bus**haltestelle mit regulärem Angebot befindet sich in rd. 500 m Gehdistanz im Süden mit den folgenden Busverbindungen und ist gleichzeitig Endhaltestelle der Stadtbahnlinie 1 der ÜSTRA:

- Buslinie 21 (Sarstedt - Hildesheim)
- Buslinie 201 (Barnten - Sarstedt - Hotteln)
- Buslinie 202 (Schliekum - Ruthe - Sarstedt)
- Buslinie 211 (Sarstedt - Algermissen - Groß Lobke)
- Buslinie 212 (Sarstedt - Nordstemmen)
- Buslinie 213 (Sarstedt - Elze)

Nördlich des Plangebietes befindet sich in ca. 350 m Gehdistanz eine Anbindung an das **Straßenbahnnetz** der Stadtbahnlinie 1 (Haltestelle Röntgenstraße), welche von Langenhagen über Hannover nach Laatzen und Sarstedt verkehrt.

A.4.3 Einordnung des Vorhabens in das Rad- und Fußwegekonzept der Stadt Sarstedt

Die Stadt Sarstedt verfügt über ein **Handlungskonzept zur Förderung des Rad- und Fußverkehrs** als aktuelle, politisch beschlossene längerfristige Arbeitsleitschnur für die kommunale Stadt- und Verkehrsplanung (Planungsgemeinschaft Verkehr (PGV), Oktober 2023). Aufbauend auf einer aktualisierten Bestandsaufnahme und Evaluation der vorliegenden Fuß- und Radverkehrssituation wurden, im Dialog mit den Bürgerinnen und Bürgern der Stadt, zeitgemäße Planungsleitbilder und Handlungskonzepte für beide Verkehrsarten entwickelt.

Fußgänger und Radfahrer machen vor allem innerorts einen erheblichen, oftmals unterschätzten Anteil der Alltagsmobilität aus. Insbesondere im Zusammenhang mit den aktuellen Zielsetzungen zur Klimaneutralität und den damit verbundenen Bestrebungen hin zu einer nachhaltigeren Mobilität spielt die Förderung des Rad- und Fußverkehrs eine immer zentralere Rolle.

Bei der Einwohnerdichte liegt Sarstedt im Landkreis außerhalb der Kreisstadt mit 459 EW/qkm deutlich an der Spitze und ist damit grundsätzlich eine **"Stadt der kurzen Wege"**, also mit höheren Potenzialen für den nicht-motorisierten Verkehr. Auch ist eine zunehmende Verbreitung von Lastenrädern im Einkaufsverhalten feststellbar. Maßnahmen, auf dem Gelände des geplanten Edeka-Centers wie auch im Umfeld, können damit zukünftig einen Beitrag zu einer deutlich fahrrad- und fußgängerfreundlicheren und damit klimafreundlicheren Stadt leisten.

Gemäß dem Rad- und Fußwegekonzept der Stadt Sarstedt befindet sich der geplante Vorhabenstandort für den Edekamarkt eingebettet zwischen den "Vorrangrouten Radverkehr" (Görlitzer und Breslauer Straße) und der "Hauptroute Radverkehr" (Im Kirchenfelde / Liegnitzer Straße). Auch verlaufen hier entscheidende Fußwegeachsen.

Im Rahmen des Rad- und Fußwegekonzeptes der Stadt Sarstedt wurde eine **örtliche Unfallanalyse** (Untersuchungszeitraum 2018 - 2020) durchgeführt, welche insbesondere an den Verkehrsknotenpunkten Breslauer Straße / Görlitzer Straße und dem Verkehrsknotenpunkt Görlitzer Straße / Liegnitzer Straße / Im Kirchenfelde Unfälle mit Rad- und Fußverkehrsbeteiligung identifiziert hat. Der abgeschlossene Umbau des Verkehrsknotenpunktes Breslauer Straße / Görlitzer Straße führt gegenwärtig bereits zu Verbesserungen, auch für den Fuß- und Radverkehr. Hieran gilt es auch am Verkehrsknotenpunkt Görlitzer Straße / Liegnitzer Straße / Im Kirchenfelde anzuknüpfen. Zur Verbesserung der Bestandssituation ist die **Einrichtung eines Kreisverkehrs** mit guten Querungsmöglichkeiten und sicheren Wegführungen für den Rad- und Fußverkehr in enger Abstimmung mit der Nds. Landesstraßenbaubehörde geplant.

Handlungskonzept Radverkehr

Für die **Görlitzer Straße (L 410)** wurden für den Radverkehr drei Maßnahmenvarianten innerhalb des Handlungskonzeptes vorgelegt. **Variante 1** sieht die Aufhebung des Benutzungsrechts im Seitenraum bei einer Einrichtung von 2,00 m breiten Radverkehrsstreifen auf der Fahrbahn vor. Dabei ist das Kfz-Parken aufzuheben. **Variante 2** schlägt ebenfalls die Aufhebung des Benutzungsrechts vor. Hier wird die Einrichtung eines Zweirichtungswegs auf der Ost- bzw. Südseite in einer Zielbreite von 3,0 m empfohlen. Auf der West- bzw. Nordseite könnte ein Parkstreifen errichtet werden. **Variante 3** schlägt die Umwandlung des auf der West- bzw. Nordseite bestehenden Nutzungsrechts in eine Benutzungspflicht vor. Auf der Ost- bzw. Südseite wäre ein Radfahrstreifen in 2,0 m Breite zu markieren sowie ein Parkstreifen. (vgl. Rad- und Fußwegekonzept der Stadt Sarstedt, 2023, S. 27)

Auf der **Breslauer Straße** südlich des Knotens mit der Görlitzer Straße wird die Errichtung eines Radfahrstreifens auf der östlichen Fahrbahnseite in 2,0 m Zielbreite empfohlen. Zusätzlich ist der selbstständige Geh- und Radweg hinter den Stadtbahngleisen von 2,5 m Bestandsbreite auf 3,5 m Zielbreite zu verbreitern und dabei grundhaft zu erneuern.

Für die Stärkung des Radverkehrs auf dem Gelände des geplanten **Edekamarktes** sind vor allem gute Abstellplätze für die Räder, vor allem auch die Schaffung von Abstellplätzen für Lastenräder, in ausreichender Anzahl und sinnvoller Verortung im Bereich des Eingangsbereichs des Marktes entscheidend.

Handlungskonzept Fußverkehr

Maßgaben für die Stärkung des Fußverkehrs sind insbesondere eine hohe Verkehrssicherheit, angemessene Dimensionierungen von Fußwegen und direkte, umwegfreie Verbindungen. Zur fußläufigen Anbindung des Einkaufsmarktes wird eine zusätzliche barrierefreie und gut erkennbare Wegeverbindung vom Kreuzungsbereich Görlitzer Straße / Breslauer Straße im Südosten des Plangebietes zum Eingangsbereich des Marktes angelegt. Damit werden Bezüge insbesondere zu dem östlich anschließenden Schulzentrum und den östlich gelegenen Wohngebieten hergestellt. Begleitend zu den zwei Pkw-Kundenzufahrten ist jeweils die Anlage eines ausreichend dimensionierten Fußweges vorzusehen. Insbesondere auf der Parkplatzfläche bedarf es einer übersichtlichen und gut geführten Wegeverbindung für Fußgänger, welche sich durch angemessene Dimensionierungen und direkte, umwegfreie Verbindungen auszeichnet.

A.5 Ver- und Entsorgung

Die geplanten Nutzungen können an die bestehenden Netze der Versorgung mit **Frischwasser**, **Elektrizität** und der **Telekommunikation** angeschlossen werden. Ebenso kann das **Abwasser** in das vorhandene Kanalsystem abgeführt werden.

Der **Brandschutz** kann z.B. über das bestehende Trinkwassernetz oder durch unabhängige Löschwasserentnahmestellen (wie Zisternen) im Plangebiet bereitgestellt werden.

Für das Plangebiet ist die Versickerung bzw. Rückhaltung des anfallenden **Oberflächenwassers** nachzuweisen. Hierfür sind Anlagen zur Versickerung bzw. Regenrückhaltung auf dem Grundstück anzulegen. Dies ist abschließend innerhalb der bauordnungsrechtlichen Genehmigung zu klären. Es ist ein entsprechender Antrag bei der Unteren Wasserbehörde einzureichen.

A.6 Immissionen

Die Verträglichkeit der Betriebsführung am gewählten Standort, insbesondere mit der südlich angrenzenden wohnbaulich geprägten Nachbarschaft, wurde durch ein schalltechnisches Gutachten untersucht (Goritzka Akustik - Ingenieurbüro für Schall- und Schwingungstechnik, Leipzig, 18.04.2024). Gemäß der Schalltechnischen Untersuchung ist zur Sicherstellung der Verträglichkeit der Nutzungen eine Nachtanlieferung mit Lkw > 7,5 t im Bereich des Eingangs zum Einkaufsmarkt vom Parkplatz aus unzulässig. Es erfolgt ein Hinweis auf der Planfassung des B-Planes Nr. 73.

A.7 Belange von Natur und Landschaft

Die Belange von Natur und Landschaft sind im Umweltbericht untersucht worden, der Teil B der Begründung darstellt. Erforderliche Kompensationsmaßnahmen werden auf der Bebauungsplanebene abschließend bestimmt.

A.8 Archäologie

Durch die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Hildesheim ist mitgeteilt worden, dass im Rahmen der Bebauung des Flurstücks 33/50 (Wert-Investition) Anfang der 1990er-Jahre ein Urnenfriedhof gefunden und gesichert wurde. Zu den Flurstücken 33/53 und 33/52 liegen bislang keine konkreten Erkenntnisse vor. Es ist nicht auszuschließen, dass hier am Rande des Urnenfriedhofs Siedlungsreste gefunden werden können.

Auf die Genehmigungspflicht der Erdarbeiten gem. der §§ 10, 12-14 und 35 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes wird hingewiesen.

A.9 Darstellungen der 26. Änderung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Sarstedt wird das Plangebiet derzeit als "Gewerbliche Baufläche" (G) dargestellt. Die Darstellung der "Gewerblichen Baufläche" (G) wird zurückgenommen. Zukünftig wird im Flächennutzungsplan der Stadt Sarstedt eine "Sonderbaufläche" (SO) mit Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandel" in einer Größe von 1,1 ha dargestellt.

A.10 Städtebauliche Werte

Der Geltungsbereich der 26. Änderung umfasst eine Gesamtfläche von rd. 1,1 ha mit:

- **Sonderbaufläche - großflächiger Einzelhandel (SO)** 1,1 ha

Darstellung im bislang wirksamen FNP:

- Gewerbliche Baufläche (G) 1,1 ha

Teil B: Umweltbericht

B.1 Umweltbericht - Einleitung

Das Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz-Bau - EAG Bau) 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 eine Umweltprüfung zu erarbeiten. Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen sind in einem Umweltbericht zu benennen und zu bewerten. Die Ergebnisse der Umweltprüfung fließen in die Abwägung ein. Gemäß § 2a BauGB ist der Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung zum Bauleitplan auszuarbeiten, Anlage 1 des BauGB führt die Bestandteile des Umweltberichtes auf.

Die Stadt Sarstedt beteiligt nach Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß den Vorgaben des Baugesetzbuches an der 26. Änderung des Flächennutzungsplans in zwei Stufen.

B.1.1 Planungsvorhaben

B.1.1.1 Art des Vorhabens

Innerhalb der Kernstadt Sarstedt soll nordwestlich der Kreuzung Görlitzer Straße und Breslauer Straße ein Einkaufsmarkt mit integrierter Bäckerei gebaut werden. Das Gelände ist derzeit im Osten bebaut, im Westen liegen Vegetationsflächen. Geplant ist im Norden ein Marktgebäude mit Anlieferbereich und einer ausgedehnten Stellplatzfläche. Die Erschließung erfolgt über Zufahrten im Süden an der Görlitzer Straße und im Westen von der Straße Im Kirchenfelde. Auch zum bestehenden Fuß- und Radwegenetz im Umfeld werden mehrere Anbindungen geschaffen.

Der Flächennutzungsplan zeigt derzeit für das Gelände eine "gewerbliche Baufläche", der mit der anstehenden 26. Änderung des Flächennutzungsplans eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung "großflächiger Einzelhandel" darstellen wird. Die Stadt Sarstedt stellt den Bebauungsplan Nr. 73 "Im Kirchenfelde - großflächiger Einzelhandel" in einem Parallelverfahren auf, der Konkretisierungen zur baulichen Nutzung und zur Bepflanzung festsetzt.

B.1.1.2 Angaben zum Landschaftsraum

Die Ortschaft Sarstedt liegt am Ostrand der Leinetalung, die den Übergang der naturräumlichen Haupteinheiten "Calenberger Lössbörde" und "Braunschweig - Hildesheimer Lössbörde" markiert. Im Börderaum mit den fruchtbaren Lössböden bestimmen weite Ackerflächen die flachwellige bis leicht hügelige Landschaft. Lediglich kleinflächige, lineare oder punktuelle Vegetationsstrukturen gliedern den Raum, der Waldanteil ist insgesamt gering. Die breite Niederung der Leine durchzieht mit vielen Seen des Nassabbaus die Börde von Süden nach Norden. Grünland und Ackerflächen ersetzen fast überall die natürlichen Waldgesellschaften. Das Tal selbst wird von einem nicht sehr hohen, aber meilenweit deutlich wahrnehmbaren Abfall der benachbarten Räume begrenzt. Im Süden greift das Innerstebergland mit den Giesener Bergen als nördlichstem Ausläufer der Mittelgebirgsschwelle weit in die Börde aus. Ein Teil der Giesener Berge ist bewaldet, im Osten begleitet die Innerste den Buntsandsteinrücken. Die heutige potenzielle natürliche Vegetation (hpnV) wäre im Raum Sarstedt auf den basenreichen Standorten ein Waldmeister-Buchenwald mit Übergängen zu einem Flattergras-

Buchenwald. In den Niederungsbereichen von Leine und Innerste fänden sich Weiden-, Erlen-Eschen- und Hartholzauwälder in Durchdringung mit feuchten Eichen-Hainbuchenwäldern. Im Bergland dominierten in Abhängigkeit der Standortbedingungen Wälder verschiedener Ausprägung mit Dominanz der Buche.

B.1.1.3 Umfang des Vorhabens und Bedarf an Grund und Boden

Der Geltungsbereich der 26. Änderung beinhaltet die Flurstücke 33/40, 33/50, 33/52 und 33/53, Flur 1, Gemarkung Sarstedt.

Das Plangebiet umfasst insgesamt:	rd. 1,1 ha	(100 %)
davon sind ausgewiesen als:		
- "Sonderbaufläche" mit der Zweckbestimmung "großflächiger Einzelhandel":	rd. 1,1 ha	(100 %)

B.1.2 Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplanungen

B.1.2.1 Fachgesetze und Fachverordnungen

Für das anstehende Planverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB (i.d.F. der Neubekanntmachung vom 03.11.2017, zuletzt geändert am 20.12.23) i.V.m. § 18 Abs. 1 BNatSchG (i.d.F. vom 29.07.2009, zuletzt geändert am 08.05.2024) maßgeblich. Weitere Anforderungen des Umweltschutzes enthalten die Bodenschutz-, Wasser- und Denkmalschutzgesetze des Bundes bzw. des Landes Niedersachsen.

B.1.2.2 Fachplanungen

Das **Regionale Raumordnungsprogramm** (2016) für den Landkreis Hildesheim weist der Stadt Sarstedt und dem näheren Umfeld des Plangebietes verschiedene Funktionen zu:

- als Mittelzentrum fallen der Kernstadt Sarstedt Schwerpunktaufgaben hinsichtlich der Wohn- und Arbeitsstätten sowie der Daseinsvorsorge und Versorgung der Bevölkerung zu, die Wahrnehmung dieser Aufgaben soll sich vorrangig auf bauleitplanerisch gesicherten Flächen sowie im Rahmen der Innenentwicklung vollziehen;
- neue Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevantem Kernsortiment sind nur in städtebaulich integrierten Lagen zulässig;
- südöstlich des Plangebietes liegt die Kreuzung der Görlitzer Straße mit der Breslauer Straße, beide Verkehrswege sind Vorranggebiete "Straßen von regionaler Bedeutung";
- östlich längs der Breslauer Straße verläuft ein Vorranggebiet "Stadtbahn", auf dieser Trasse verkehrt die Stadtbahn der Linie 1 von Langenhagen über Hannover nach Laatzen und Sarstedt.

Der **Landschaftsrahmenplan** (LK Hildesheim 1993) für den Landkreis Hildesheim formuliert für die unterschiedlichen Landschaftsräume des Kreisgebietes naturraumbezogene Leitbilder. Der Schwerpunkt liegt auf dem unbesiedelten Außenbereich. Für die Lössböden spricht der LRP ganz allgemein von der Bewahrung der Siedlungsstruktur der alten Haufendörfer und der charakteristischen offenen Landschaftsstruktur. Eine besondere Bedeutung kommt den Flussauen mit teils naturnahen Charakter zu. Das hochwertige Naturgut Boden ist nachhaltig zu sichern und so zu nutzen, dass die natürliche Bodenfruchtbarkeit erhalten bleibt. Explizite Aussagen zum besiedelten Bereich und insbesondere zum Stadtraum von Sarstedt fehlen. Allerdings gelten die Hinweise des Planwerkes zum Schutz von Großbäumen auch für die Ortslage.

B.1.2.3 Rechtlich gesicherte Schutzgebiete und -objekte, Bereiche mit besonderer Bedeutung

Im Geltungsbereich liegen keine naturschutzrechtlich gesicherten Schutzgebiete, Europäische Vogelschutzgebiete oder FFH-Gebiete, auch gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG bzw. § 24 Abs. 2 NNatSchG oder andere wertvolle Bereiche kommen nicht vor. Das vorläufig zu sichernde Überschwemmungsgebiet der Innerste liegt weit abgesetzt westlich des Planbereiches.

B.2 Umweltzustand und Umweltauswirkungen

B.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes

Für den Geltungsbereich werden nachfolgend der derzeitige Umweltzustand einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, im unbeplanten Zustand auf das jeweilige Schutzgut bezogen beschrieben. Das Untersuchungsgebiet umfasst den gesamten Geltungsbereich vollständig sowie im Einzelfall die direkt angrenzenden Bereiche, in denen Auswirkungen zu erwarten sind.

B.2.1.1 Schutzgut Mensch

Das Schutzgut Mensch umfasst Aspekte der Gesundheit und des Wohlbefindens des Menschen. Im Zusammenhang mit der Planung sind Auswirkungen auf das Wohn- und Lebensumfeld von Bedeutung. Mögliche negative Beeinträchtigungen für den Menschen in Bezug auf eine Einschränkung von Erholungsfunktionen behandelt das Kapitel zum Landschaftsbild.

Auf das Plangebiet wirken Geräuschmissionen ein. Als eine Quelle ist der Verkehr auf den östlich und südlich angrenzenden Straßen zu nennen. Die Straßenverbindung dient dem örtlichen und überörtlichen Verkehr. Nördlich und westlich des Plangebietes liegen Gewerbebetriebe. Der Bebauungsplan Nr. 34 setzt für diese Flächen einzuhaltende flächenbezogenen Schalleistungspegel fest.

B.2.1.2 Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

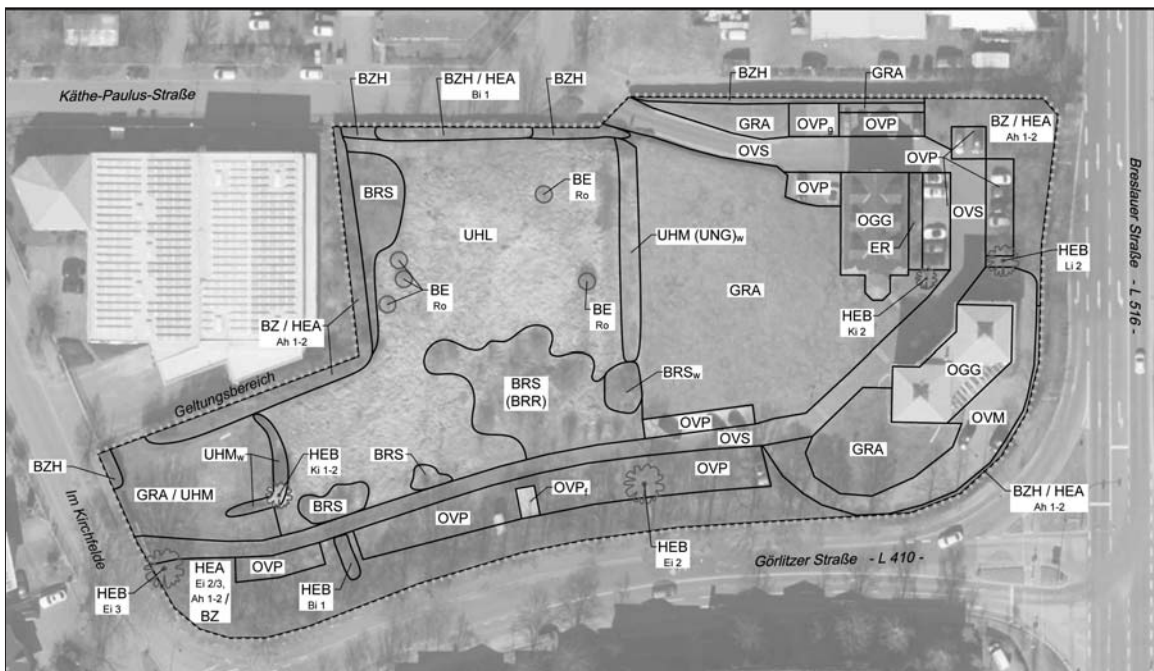
Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen biologischen und historisch gewachsenen Artenvielfalt dauerhaft zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstige Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und gegebenenfalls wieder herzustellen. Für die dauerhafte Sicherung der biologischen Vielfalt sind entsprechend dem jeweiligen Gefährdungsgrad der Erhalt lebensfähiger Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen, natürlich vorkommender Ökosysteme und Biotope sowie Lebensgemeinschaften mit geographischen Eigenheiten in ihrer natürlichen Dynamik von hoher Bedeutung (§ 1 Abs. 2 BNatSchG).

Biotoptypen

Die Kartierung der Biotoptypen führte das Büro Ingenieurgemeinschaft agwa durch (agwa 2024). Das Plangebiet liegt am Südrand eines ausgedehnten Gewerbegebietes innerhalb der Kernstadt Sarstedt. Im Westen und Süden schließen Wohngebiete an, im Osten befinden sich ein Schulzentrum und diverse Sportanlagen. Entlang der Görlitzer Straße und der Breslauer Straße wächst außerhalb entlang der Grenze des Geltungsbereiches eine dichte Baumreihe hauptsächlich aus Feldahorn, einzelnen Stiel-Eichen und weiteren Baumarten. Die Baumreihe ist mit Sträuchern wie Liguster, Forsythie und Weißdorn unterpflanzt.

Der Westteil des Geltungsbereiches liegt mit Ausnahme der asphaltierten Zufahrt von der Straße Im Kirchenfelde brach. Entlang der Zufahrt befinden sich geschotterte Parkplätze. Den überwiegenden Flächenanteil nimmt eine artenarme Landreitgrasflur ein. Darauf beginnen sich allmählich Einzelsträucher auszubreiten, die sich bereichsweise zu sonstigem naturnahen Sukzessionsgebüsch verdichtet haben. Stellenweise ist auch ein Rubus-/Lianengestrüpp beigemischt. An Gehölzarten sind vor allem Hundsrose, Weißdorn, Sal-Weide und junge Feld-Ahorne vertreten. Ganz im Westen des Grundstücks entwickelt sich ein aufgelassener artenarmer Scherrasen zu einer halbruderalen Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte. Stellenweise sind dort Große Brennnesseln aufgewachsen, was die allmähliche Tendenz zur Ruderalisierung unterstreicht.

Der Ostteil des Plangebiets wird gewerblich genutzt. Hier befinden sich zwei Funktionsgebäude und PKW-Stellplätze. Die Verkehrsflächen sind asphaltiert oder gepflastert. Die Freiflächen bestehen größtenteils aus artenarmen Scherrasen. An der Grenzlinie zwischen dem Ost- und Westteil sowie zwischen der Landreitgrasflur und dem aufgelassenen Rasen im Westen wurden zwei Erdwälle aufgeschüttet, die mit halbruderalen Gras- und Staudenfluren mittlerer Standorte bewachsen sind. Auf einem Teilabschnitt im Norden ist eine neophytische Goldrutenflur beigemischt. Zum nordwestlich benachbarten Gewerbegrundstück sowie entlang der nördlichen Außengrenze begrenzen geschnittene Zierhecken aus Feuerdorn mit bereichsweise eingestreuten Bäumen wie Feld-Ahornen und Sand-Birken den Geltungsbereich. Weitere Einzelbäume sind im Plangebiet nur ausnahmsweise vorhanden.



Karte: Biotoptypen im Bestand (Plan: agwa 2024, verändert)

Die Karte "Biotoptypen im Bestand" zeigt die Verhältnisse vor Ort. Jede Fläche ist im Regelfall einem Biotoptyp zugeordnet und mit einem Code gekennzeichnet. Bei der kleinräumigen Vergesellschaftung zweier Biotoptypen trennt ein Schrägstrich die Codes, ein in Klammern gesetzter Nebencode bezeichnet schwächer ausgeprägte Übergänge zu anderen Biotoptypen. Folgende Biotoptypen und Wertigkeiten sind im Planungsgebiet vorhanden (Benennung gemäß v. Drachenfels 2021). Die Bewertung orientiert sich an einer sechsstufigen Werteskala, wobei der Wertstufe V die höchste Wertigkeit zukommt (v. Drachenfels 2024). Kriterien für die Einstufung der Biotoptypen in die Wertstufen sind die Naturnähe, Gefährdung und Seltenheit sowie die Bedeutung als Lebensraum. Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) gibt es im Plangebiet nicht. Gefährdete oder gesetzlich besonders geschützte Arten kommen nicht vor.

<u>Codes</u>	<u>Bezeichnung des Biototyps</u>	<u>Bewertung</u>
BE	Einzelstrauch	ohne Zuordnung
BRR	Rubus-/Lianengestrüpp	Wertstufe III
BRS	sonstiges naturnahes Sukzessionsgebüsch	Wertstufe III
BRS _w	sonstiges naturnahes Sukzessionsgebüsch auf Erdwall	Wertstufe III
BZ	Ziergebüsch aus einheim. und nicht heim. Gehölzarten	Wertstufe II+I
BZH	Zierhecke	Wertstufe I
ER	Beet/Rabatte	Wertstufe I
GRA	Artenarmer Scherrasen	Wertstufe I
HEA	Baumreihe des Siedlungsbereichs	ohne Zuordnung
HEB	Einzelbaum/Baumgruppe des Siedlungsbereichs	ohne Zuordnung
OGG	Gewerbegebäude	Wertstufe 0
OVM	sonstiger Platz	Wertstufe 0
OVP	Parkplatz	Wertstufe 0
OVP _f	Unterstellplatz für Fahrräder	Wertstufe 0
OVP _g	Garagen	Wertstufe 0
OVS	Straße	Wertstufe 0
UHL	Artenarme Landreitgrasflur	Wertstufe II
UHM	Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte	Wertstufe III
UNG _w	Goldrutenflur auf Erdwall	Wertstufe II

Gehölzarten

Ah	Ahorn
Bi	Birke
Ei	Eiche
Ki	Kirsche
Li	Linde

Altersstrukturtyp

1	Stangenholz (Brusthöhendurchmesser (bis < 20 cm)
2	Schwaches bis mittleres Baumholz (BHD 20 bis < 50 cm)
3	Starkes Baumholz (BHD 50 bis < 80 cm)

Im Westen überwiegen Biototypen von mittlerer und geringer Bedeutung für das Schutzgut (Wertstufen III und II einer 6-stufigen Skala), für den Biotop- und Artenschutz erreicht der Bestand hier eine lokale Bedeutung. Im Osten dominiert der menschliche Einfluss, hier kommen bis auf wenige Einzelbäume Biototypen von sehr geringer oder ohne Bedeutung (Wertstufen I und 0) vor, der Bereich ist für den Biotop- und Artenschutz unbedeutend.

Faunistische Belange - Tierarten

Um die Lebensraumbedeutung für planungsrelevante Arten bewerten zu können, beauftragte der Vorhabenträger die Erstellung einer artenschutzfachlichen Potenzialanalyse für das Plangebiet (agwa 2024). Auf Grundlage des Gutachtens kann die Stadt abschätzen, ob bei Vollzug des Bebauungsplans die Belange des Artenschutzes nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 3 BNatSchG berührt werden. Die Analyse beurteilt die Habitatqualität anhand der kartierten Biotopstrukturen sowie der erkennbaren anthropogenen Nutzungseinflüsse.

Als Fortpflanzungsstätten sind im Plangebiet am ehesten die randlichen Gehölzeinfassungen und die Sukzessionsgebüsch geeignet. Hier bestehen Nistmöglichkeiten für siedlungstypische **Vogelar-**

ten. Alle europäischen Vogelarten sind gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG „besonders geschützt“. Darüber hinaus „streng geschützte“ Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG sind im Plangebiet nicht zu erwarten. Für höhlenbrütende Vogelarten waren keine geeigneten Strukturen nachweisbar. Bei der Kontrolle der Bäume wurden weder Astlöcher noch Spechthöhlen festgestellt. Es sind auch keine Nistkästen oder anderweitige künstliche Nisthilfen vorhanden. Ebenso fehlen potenziell geeignete Kleinstrukturen an den beiden Funktionsgebäuden im Osten. Unterschlupfmöglichkeiten für gebäudebrütende Vögel oder **Fledermäuse** waren nirgends erkennbar.

Die offen strukturierten Freiflächen sind von wenigen Süßgräsern dominiert. Die regelmäßig gemähten Rasenflächen und die dichtfilzigen Bestände des Land-Reitgrases eignen sich nicht für die Ausprägung blütenreicher Vegetationsbestände. Folglich ist auch das Nahrungsangebot für blütenbesuchende **wirbellose Tierarten** gering. Wie bei den Brutvögeln bieten auch hier die Strauch- und Baumbestände in den Randzonen und auf der Brachfläche im Westteil noch am ehesten ein Basispotenzial.

Insgesamt ist das artenschutzfachliche Potenzial des Plangebiets als gering zu bewerten. Vor allem fehlen besondere Kleinstrukturen wie Baumhöhlen, Totholz, Gebäudenischen, Wasserstellen, besonnte Trockenstandorte und ausgedehntere Blühflächen.

B.2.1.3 Schutzgut Boden und Fläche

Das Schutzgut Boden stellt eine nur begrenzt zur Verfügung stehende Ressource dar. Mit Grund und Boden soll gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sparsam umgegangen werden, die Funktionsfähigkeit des Bodens ist nachhaltig zu sichern. Dies betrifft den Schutz der natürlichen Bodenfunktionen als Lebensraum und Bestandteil des Naturhaushaltes wie auch den Schutz besonders seltener, schutzwürdiger Böden oder Böden mit besonderer Bedeutung als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte, die besondere Werte im Naturhaushalt darstellen (BBodSchG § 1 und § 2).

Westlich des Plangebietes liegt der Niederungsraum der Innerste. In einem schmalen Streifen im westlichen Geltungsbereich steht holozäner Auelehm an, im Osten handelt es sich um Lösslehm aus der Weichsel-Kaltzeit. Daraus entwickelte sich im Westen eine mittlere Gley-Vega, im Osten eine mittlere Tschernosem-Parabraunerde (NIBIS-Kartenserver des LBEG). Die Böden zeichnen eine sehr hohe effektive Durchwurzelungstiefe (Stufe 6 auf einer 6-stufigen Skala) sowie eine äußerst hohe bis hohe Versorgung mit pflanzenverfügbarem Bodenwasser aus (Stufe 7 bzw. 5 auf einer 7-stufigen Skala). Das standortbezogene natürliche Ertragspotenzial für die Biomasseproduktion ist im Westen sehr hoch und im Osten äußerst hoch (Stufe 6 bzw. 7 auf einer 7-stufigen Skala). Die Verdichtungsempfindlichkeit der Gley-Vega ist hoch, die der Tschernosem-Parabraunerde liegt im mittleren Bereich (Stufe 5 bzw. 4 auf einer 7-stufigen Skala). Das mittlere standörtliche Verlagerungspotential für nichtsorbiere Stoffe wie Nitrat ist sehr gering (Stufe 1 auf einer 5-stufigen Skala). Der anstehende Boden wirkt als Zwischenspeicher im Landschaftswasserhaushalt mit einer sehr hohen Funktionsfüllung (Stufe 4 auf einer 5-stufigen Skala).

Der Landkreis Hildesheim hat für das gesamte Kreisgebiet eine "Zusammenfassende Bodenfunktionsbewertung" erstellt (Karte 2 zum RROP 2016). Der Auswertungskarte zufolge weisen die Böden im Geltungsbereich eine regional sehr geringe Schutzwürdigkeit auf (Stufe 1 auf einer 5-stufigen Skala). Grund für die Einstufung ist die Lage im Siedlungszusammenhang, es handelt sich um einen Standort mit potenziell gestörten Böden.

Die Bewertung des Bodens erfolgt nach dem Natürlichkeitsgrad bzw. dessen aktueller Beeinträchtigung. Im Plangebiet handelt es sich aus naturschutzfachlicher Sicht um einen teils unversiegelten,

überprägten Boden mit gestörtem Bodenprofil und verändertem Bodenwasserhaushalt, er wird der mittleren Wertstufe 2 (von allgemeiner Bedeutung) zugeordnet. Beeinflussend für den Standort war neben der natürlichen Entwicklung vor allem die langanhaltende Nutzung innerhalb des Siedlungszusammenhanges, die auch mit Bodeneingriffen verbunden war. Der vollständig versiegelte Anteil, der für Verkehrsflächen befestigt oder bebaut ist, ist von geringer Bedeutung für das Schutzgut (Wertstufe 1). Diese Bereiche kennzeichnet eine Zerstörung des gewachsenen Bodens ohne natürlichen Bodenaufbau. Der Geltungsbereich ist insgesamt von geringer bis allgemeiner Bedeutung für das Schutzgut. Eine natur- oder kulturhistorische Bedeutung des Bodens ist nicht gegeben, der Boden hat keine Archivfunktion. Der Boden weist keine besonderen Standorteigenschaften auf, es handelt sich nicht um Extremstandorte mit hohem Biotopentwicklungspotenzial. Im Rahmen der Baugrunderkundung wurden die vorhandenen Böden chemisch analysiert (Böker und Partner 2024). Die Untersuchung ergab keine Schadstoffgehalte in den anstehenden natürlichen Böden. Die Mischprobe aus den zumindest lokal im oberen Bodenhorizont anzutreffen Füllböden zeigt dagegen einen sehr hohen Sulfatgehalt.

B.2.1.4 Schutzgut Wasser

Wasser ist ein elementarer Bestandteil des Naturhaushaltes. Ziel ist die nachhaltige Sicherung in seiner Funktion als allgemeine Lebensgrundlage, klimatisch bedeutsamer Faktor und landschaftsprägendes Element. Insbesondere natürliche und naturnahe Gewässer sind vor Beeinträchtigungen zu bewahren. Für den Schutz des Grundwassers sowie für einen ausgeglichenen Niederschlags-Abflusshaushalt ist Sorge zu tragen. (§ 1 Abs. 3 Nr. 3 BNatSchG).

Die bestehenden **Grundwasserverhältnisse** sind stark von den geologischen und bodenkundlichen Gegebenheiten sowie der Landnutzung (Bewuchs, Versiegelungsgrad) beeinflusst. Der Grundwasserflurabstand beträgt zu Zeiten des mittleren GW-Hochstandes auf einem Großteil der Fläche > 20 dm, nur in einem schmalen Streifen im Westen sind Werte von > 8 - 16 dm festzustellen. Bei mittlerem Grundwassertiefstand ist der Flurabstand entsprechend größer. Insgesamt kann von einem Standort ohne bzw. ohne bedeutenden Einfluss des Grundwassers ausgegangen werden. Die jährliche Grundwasserneubildungsrate beträgt 100 mm - 150 mm/a und sinkt im Südosten auf Werte von 50 mm - 100 mm/a. Am Westrand erreicht die Rate lediglich Werte von 0 mm - 50 mm/a. Diese Angaben stammen aus dem Zeitraum von 1991 bis 2020 (NIBIS-Kartenserver LBEG). Der Planungsraum trägt demnach im Jahresmittel nicht überdurchschnittlich zur Grundwasserneubildung bei. Die oberflächennahen Bodenschichten zeigen eine hohe Durchlässigkeit, am westlichen Rand ist die Durchlässigkeit stark variabel. Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung liegt im Westteil im mittleren Bereich, im östlichen Drittel ist es hoch (NIBIS-Kartenserver, LBEG). Der Planbereich ist in Teilen unversiegelt, hier ist die Grundwasserneubildung aktuell nicht einschränkt. Im Bereich mit Bebauung und versiegelten Flächen findet keine Neubildung statt. Die Fläche erreicht insgesamt eine allgemeine Bedeutung für das Schutzgut. Natürliche oder angelegte **Oberflächengewässer** sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Auch wenn die Innerste mit ihrem vorläufig zu sichernden ÜSG weit abgesetzt im Westen liegt, befindet sich der westliche Plangebietsrand innerhalb eines Bereiches, in dem mit potentiell signifikantem Extremhochwasser (HQextrem) zu rechnen ist. Im Bearbeitungsgebiet oder in der Umgebung sind weder Wasser- oder Heilquellenschutzgebiete festgesetzt.

B.2.1.5 Schutzgut Klima

Sarstedt liegt im Klimabezirk "Weser-Aller-Gebiet". Das ozeanisch geprägte Klima weist bei milden Wintern und nicht zu heißen Sommern relativ geringe Jahresschwankungen der Lufttemperatur auf. Die mittleren Temperatur liegen im Jahresdurchschnitt bei 8,0 - 9,0° C, im Januar bei 0,0° C und im Juli bei ca. 17,0° C. Die Jahresniederschlagsmenge fällt durch die Lage im Regenschatten des

Calenberger Berglandes mit 550 bis 600 mm/a recht gering aus, sie sind verhältnismäßig gleich über das ganze Jahr verteilt. Die Winde wehen vorherrschend aus westlicher Richtung, die Apfelblüte beginnt im Vergleich mit den anderen Gebieten des Landkreises Hildesheim früh (LK Hildesheim 1993).

Der Untersuchungsbereich liegt innerhalb des Siedlungsraums von Sarstedt und damit im bebauten Bereich mit mäßigen klimatischen Belastungen. Die Klimaelemente des Freilandes sind in der Ortslage gedämpft. Die vorhandenen Gebäude und die befestigten Wege können insbesondere zu den warmen Jahreszeiten tagsüber zu einer stärkeren Aufheizung führen. Im unversiegelten Teil tragen die Vegetationsflächen und Gehölzbestände in geringerem Umfang zur Kaltluftentstehung und zur Luftfilterung bei, sie beeinflussen kleinräumig die Feuchteregulierung und damit das Mikroklima positiv. Allerdings wirkt der schwach ausgleichende Effekt der vorhandenen Vegetationsflächen nur auf der Fläche selbst und direkt angrenzend. Als mikroklimatisch belastender Faktor ist eine leichte lufthygienische Beeinträchtigung durch den Straßenverkehr auf den östlich und südlich liegenden Hauptverkehrsstraßen zu nennen. Insgesamt handelt es sich bei dem Plangebiet um einen klimatisch leicht vorbelasteten Bereich mit einer vorhandenen, allerdings unbedeutenden Funktion für den Klimaausgleich. Die Fläche befindet sich nicht in einer bedeutsamen Frisch- oder Kaltluftschneise bzw. Luftaustauschbahn, ein Ausgleichsraum-Wirkungsraum-Gefüge besteht nicht. Der Geltungsbereich ist insgesamt lediglich von untergeordneter Bedeutung für das Schutzgut und ohne besondere Funktionsfähigkeit für den Klimaausgleich.

B.2.1.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Der leicht nach Westen abfallende Geltungsbereich liegt innerhalb der Kernstadt Sarstedt nordwestlich der Kreuzung Breslauer und Görlitzer Straße. Im Norden und Westen grenzen Grundstücke mit einer Gewerbebebauung an. Im Osten liegt ein Areal mit Schulgebäuden und ein Sportplatz, im Süden Wohngebäude. Blickbeziehungen zum offenen Landschaftsraum ergeben sich lagebedingt nicht. Den Geltungsbereich bestimmen im Westteil naturnäher wirkende, krautige Vegetationsflächen, im Osten dominieren Gewerbebauten, Verkehrs- und Scherrasenflächen. Wenige Bäume und Gebüsche bereichern das Gelände. Eine raumbildende Baumreihe wächst entlang der Plangebietsgrenze im Osten und Süden außerhalb des Planbereichs, die das Grundstück wirksam zum Straßenraum und zur südlich liegenden Wohnbebauung hin einfasst.

Für ein Naturerleben innerhalb der Ortslage eignet sich besonders der strukturreichere Westteil. Neben einzelnen Gehölzgruppen konnte sich dort eine freier wachsende Vegetation entwickeln. Dadurch bietet sich die Möglichkeit der sinnlichen Wahrnehmung natürlicher Prozesse. Im Ostteil dominiert der menschliche Einfluss, eine für den Naturraum typische Vielfalt fehlt. Der Planbereich ist nicht öffentlich zugänglich. Damit besteht aktuell keine Bedeutung für die freiraumbezogene Erholung.

B.2.1.7 Schutzgut Kulturgüter / Sachgüter

Die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Hildesheim teilte mit, dass im Rahmen der Bebauung des Ostteils Anfang der 1990er Jahre ein Urnenfriedhof gefunden und gesichert wurde. Weitere Erkenntnisse liegen der Stadt nicht vor. Funde von Siedlungsresten am Rande des Urnenfriedhofs sind nicht auszuschließen.

B.2.1.8 Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung

Im Falle einer Fortführung der bestehenden Nutzung bliebe das Plangebiet in seinem heutigen, im Westteil weitgehend unversiegelten Zustand erhalten. Der offene Boden mit seiner Puffer- und Filterfunktion und seiner Regelungsfunktion für den Wasserhaushalt bliebe erhalten. Das Ortsbild des Geltungsbereiches änderte sich nicht. Eine Ansiedlung eines Verbrauchermarktes fände an dieser Stelle nicht statt. Allerdings besteht auch schon mit den geltenden Bestimmungen die Möglichkeit einer weitgehenden baulichen Entwicklung.

B.2.2 Umweltauswirkungen, Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

Die mit der Durchführung der Planung verbundenen Veränderungen des Umweltzustandes werden nachfolgend beschrieben und bewertet. Dabei geht es insbesondere um mögliche erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter und Umweltbelange, die mit der Umsetzung des konkreten Vorhabens verbunden sind.

B.2.2.1 Schutzgut Mensch

Eine **Schallimmissionsprognose** untersucht die mit dem Betrieb des Verbrauchermarktes zu erwartenden Geräuschemissionen (goritzka akustik 2024). Mit dem Berechnungsmodell wird der Beurteilungspegel an festgelegten Immissionsorten an den Wohngebäuden im Süden ermittelt. Im Zusammenhang mit der Anlage stehende, schalltechnisch relevante Emissionsquellen sind die Warenanlieferung, Pkw-Bewegungen auf der Kundenstellplatzanlage, die Einkaufswagen-Sammelbox sowie die Kühl- und Lufttechnik. Die Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen werden entsprechend der TA Lärm in die Beurteilung der Geräuschsituation einbezogen. Die Untersuchung belegt, dass bei Ausschluss einer Nachtanlieferung mit Lkw im Bereich des Eingangs am Parkplatz die maßgeblichen Lärmgrenzwerte an allen relevanten Immissionsorten und zu allen Zeiten eingehalten werden.

Eine **Verkehrsuntersuchung** auf Basis aktueller Verkehrsdaten und Prognosewerte schätzt das zukünftige Verkehrsaufkommen im Planungsraum sowie für die geplante Einzelhandelsnutzung ab (Zacharias Verkehrsplanungen 2024). Durch den Betrieb eines Verbrauchermarktes entstehen zukünftig ca. 2.300 Kfz/24h mit einem Schwerverkehrsanteil von ca. 1,3 %. Hinzu kommen ca. 50 Kfz/24h durch die für Fremdnutzer vorgesehenen Stellplätze im westlichen Abschnitt des Plangrundstückes. Eine Verkehrsflusssimulation belegt, dass durch die Pulkbildung an der vorhandenen Signalanlage Breslauer Straße / Görlitzer Straße am angrenzenden Knotenpunkt Görlitzer Straße / Im Kirchenfelde ausreichende Zeitlücken zum Einbiegen entstehen. Alle Fahrzeuge können mit überschaubaren Wartezeiten am jeweiligen Knotenpunkt abgefertigt werden. Die vorhandene Signalanlage wirkt sich positiv auf den Verkehrsfluss beider Knotenpunkte aus. Fußgängerquerungen zum Marktstandort können gesichert und barrierefrei an der vorhandenen Signalanlage am Knotenpunkt Breslauer Straße / Görlitzer Straße erfolgen.

Während der **Erd- und Neubauarbeiten** können baubedingt zeitlich befristete Beeinträchtigungen entstehen. Zu nennen sind der Lärm durch Transportfahrzeuge, Baumaschinen und Bauarbeiten sowie die Abgase der Fahrzeuge. Erdarbeiten können insbesondere bei trockener Witterung Staubemissionen verursachen. Die Beeinträchtigungen werden sich hauptsächlich auf dem Baugrundstück selbst und direkt angrenzende Flächen auswirken. Sie werden als wenig erheblich eingestuft.

Von der Realisierung dieser Vorhaben gehen nach derzeitigem Kenntnisstand langfristig keine erheblichen Beeinträchtigungen für den Menschen aus. Gesundheitsgefährdenden Nutzungen werden nicht ermöglicht.

B.2.2.2 Schutzgut Arten und Biotope

Die aktuelle Lebensraumqualität des Plangebietes ist im östlichen Teil die menschliche Überformung geprägt, im westlichen Teil befinden sich hauptsächlich Biototypen von mittlerer Bedeutung. Eine Umsetzung des geplanten Vorhabens kann den gesamten Geltungsbereich betreffen. Derzeit ermöglicht bereits der geltende Flächennutzungsplan eine bauliche Entwicklung auf der gesamten Fläche. Für die Zufahrt von der Görlitzer Straße auf die Stellplatzanlage müssen einige Exemplare aus der grenzbegleitenden Baumreihe gerodet werden. Der Gehölzbestand ist zum Teil nach den Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Stadt Sarstedt geschützt.

Die artenschutzfachliche Analyse zeigt auf, dass das Habitatpotenzial des Plangebietes als gering zu bewerten ist (agwa 2024). Nach derzeitigem Kenntnisstand stehen dem Vorhaben keine artenschutzrechtlichen Konflikte entgegen.

B.2.2.3 Schutzgut Boden und Fläche

Das Bauleitplanverfahren bereitet auf einer bislang teilweise unversiegelten Fläche eine bauliche Entwicklung vor. Die Flächenversiegelung führt zu einer Beeinträchtigung des Bodens durch Bodenaustausch, Bodenverlagerung und zum Verlust der natürlichen Bodenfunktionen. Damit geht seine Speicher- und Filterfunktion verloren. Der Boden-Wasserhaushalt wird gestört. Boden in seiner Funktion als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere fällt weg. Nach § 202 BauGB ist bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen der Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Der belebte Oberboden wird im Zuge des Ausbaus in Teilen abgetragen, er soll einer ordnungsgemäßen Verwertung zugeführt werden. Sämtliche Überschussmengen aus den natürlichen Böden könnten einer Verwertung zugeführt werden (Böker und Partner 2024). Hinsichtlich der Sulfatbelastung der Füllböden wäre die Ursache zu prüfen. Sollten sich die Messwerte bestätigen, so wäre über eine Verwertungseignung im Einzelfall in Abstimmung mit der zuständigen Behörde zu entscheiden.

Der derzeit geltende Flächennutzungsplan bereitet bereits eine bauliche Nutzung auf der gesamten Grundstücksfläche vor. Flächen außerhalb des Siedlungszusammenhangs werden nicht in Anspruch genommen und bleiben in der landwirtschaftlichen Nutzung. Die Entwicklung des gewählten Standortes schont weniger überformte Bereiche.

Baubedingt kann sich bei einem flächenhaften Einsatz schwerer Baumaschinen und Transportfahrzeuge der Zustand der Böden durch Bodenverdichtung besonders in feuchtem Zustand verschlechtern.

B.2.2.4 Schutzgut Wasser

Die aktuelle Grundwasserneubildung ist insgesamt gering. Die mit dem Bebauungsplan eröffnete Bebaubarkeit bleibt ohne wesentlichen Einfluss auf das Schutzgut Wasser. Verunreinigungen des Grundwassers sind durch die geplante Bebauung nicht zu erwarten, potenziell grundwassergefährdende Nutzungen schließt der Bebauungsplan aus.

Prinzipiell darf nach einer Neubebauung nicht mehr Oberflächenwasser abfließen als zuvor. Die Bodenverhältnisse im Geltungsbereich lassen eine Versickerung über eine örtliche Anlage nicht zu. Das vorliegende geotechnische Gutachten beschreibt die Sande des oberen Baugrundes mit Durchlässigkeitsbeiwerten k_f im Bereich um 10^{-7} m/s als nicht versickerungsfähig (Böker und Partner 2024). Das anfallende Wasser soll durch entsprechende Einrichtungen innerhalb des Geltungsbereiches rückgehalten werden. Detaillierte Angaben hierzu erfolgen mit dem Antrag auf Baugenehmigung. Das Schutzgut wird nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erheblich beeinträchtigt.

B.2.2.5 Schutzgut Klima und Luft

Bei einer Umsetzung der geplanten Bebauung kommt es im Bereich der Gebäude und sonstiger versiegelter Flächen zukünftig zu einer Erhöhung der bodennahen Lufttemperatur aufgrund von Rückstrahlungseffekten der gespeicherten Wärme. Die Stellplatzfläche erhält Baumpflanzungen, die den Temperaturanstieg mindern. Die klimatisch beeinflussende Wirkung der Planung bleibt unbedeutend und beschränkt sich wegen der geringen Flächengröße der geplanten Eingriffe auf den Planungsraum selbst. Eine großräumige Klimaveränderung im umgebenden Raum kann ausgeschlossen werden. Während der Bauphase können sich zeitlich befristet die Abgase der Baufahrzeuge negativ auf die örtliche Luftqualität auswirken. Das Schutzgut wird insgesamt nicht erheblich beeinträchtigt.

B.2.2.6 Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Ein Neubau des Verbrauchermarktes mit einer ausgedehnten Stellplatzanlage verändert die bestehende Situation innerhalb der Ortslage. Die naturhaften Vegetationsbestände gehen verloren. Allerdings waren diese bislang nur sehr eingeschränkt von außen zu erleben. Die Baumreihe im Osten und Süden fasst den Planbereich gut ein und bildet insbesondere zur südlich liegenden Wohnbebauung einen wirksamen Sichtfilter. Die Erholungsfunktion ist durch das Vorhaben nicht betroffen. Während der Bauphase beeinträchtigt die Baustelle mit dem Baubetrieb das Schutzgut lediglich vorübergehend.

B.2.2.7 Schutzgut Kulturgüter / Sachgüter

Sollten bei Erdbauarbeiten kulturhistorische und archäologische Funde erfolgen, so werden die zuständigen Fachbehörden unverzüglich davon unterrichtet. Die Genehmigungspflicht der Erdarbeiten und die §§ 10, 12 - 14 und 35 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) sind zu beachten.

B.2.2.8 Wechselwirkung der Schutzgüter, kumulierende Auswirkungen

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 Teilssegmente des Naturhaushaltes, die sogenannten Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes, komplexes Wirkungsgefüge.

Im Zuge der Planrealisierung sind Wechselwirkungen und kumulierende Auswirkungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten. Offener Boden entfällt als Standort für Pflanzen und als Lebensraum für

Tiere. Das Vorhaben nutzt auch bislang unversiegelten Boden, was zu einem Funktionsverlust führt. Weitere negative, sich verstärkende Wechselwirkungen, die über das Maß der bisher durch das Vorhaben ermittelten Auswirkungen hinausgehen, sind jedoch nicht zu prognostizieren.

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Beeinträchtigung
Mensch	nicht erheblich betroffen	-
Arten und Biotope	Verlust von krautiger Vegetation und Gehölzen	**
Boden und Fläche	Beeinträchtigung der Bodenfunktionen durch Flächenversiegelung, Lebensraumverlust	**
Wasser	nicht erheblich betroffen	-
Luft / Klima	nicht erheblich betroffen	-
Landschafts- u. Ortsbild	nicht erheblich betroffen	-
Kultur- u. Sachgüter	voraussichtlich nicht erheblich betroffen	-
Wechselwirkungen	bezogen auf Arten und Biotope, Boden	**

Tabelle: Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung

Erläuterung: ** erheblich / - nicht erheblich

B.2.2.9 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Bei einer baulichen Nutzung des Grundstücks lassen sich erhebliche Beeinträchtigungen bei den Schutzgütern Arten / Biotope und Boden beschreiben. Neben dem Verlust von Gehölzen und einzelner größerer Bäume führte eine Überbauung zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Bodens. Die Versiegelung setzte die Grundwasserneubildung in geringerem Umfang herab. Gleichzeitig entsteht eine benötigte Einkaufsmöglichkeit in verkehrlich günstiger Lage. Auch Fußgänger und Radfahrer können den innerstädtischen Standort gut erreichen. Grundsätzlich ist bereits derzeit nach der Darstellung im Flächennutzungsplan die weitgehende bauliche Nutzung des Geländes möglich.

B.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Umweltauswirkungen, externe Kompensation sowie grünordnerische Maßnahmen

Die Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in ihrer Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BNatSchG die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch die geplanten Ausweisungen zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu entwickeln. Die Bauleitplanung an sich stellt keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar, sie bereitet einen Eingriff vor. Nicht unbedingt erforderliche Beeinträchtigungen sind aber durch die planerische Konzeption zu unterlassen bzw. zu minimieren und entsprechende Wertverluste durch Aufwertung von Teilflächen mit geeigneten Maßnahmen auszugleichen. Notwendige Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Verminderung führt der Umweltbericht zum B-Plan Nr. 73 "Im Kirchenfelde - großflächiger Einzelhandel" zur öffentlichen Auslegung umfassend auf.

B.2.3.1 Schutzgut Arten und Biotope

Für die Zufahrt von der Görlitzer Straße aus auf die Stellplatzanlage müssen mehrere Exemplare aus der Baumreihe am südlichen Plangebietsrand gerodet werden. Im Verlauf der Planungsphase wurde dieser Einfahrtsbereich etwas verschoben. So können zwei ältere Eichen innerhalb der Baumreihe erhalten werden. Auch werden weitere Gehölze und die krautige Vegetation entfernt. Da bereits aktuell die weitgehende bauliche Nutzung des Geländes zulässig ist, reduziert sich der Ausgleichsbedarf. Unabhängig davon ist im Zusammenhang mit Gehölzentfernungen die geltende Baumschutzsatzung der Stadt zu beachten.

Die Stellplätze rücken an einigen Stellen an die Grundstücksgrenze heran und damit in den Traufbereich der Bestandsgehölze am Plangebietsrand. Um Beeinträchtigungen zu vermeiden, werden in den betroffenen Bereichen geeignete Bauweisen wie beispielsweise lastenverteilende Wurzelbrücken verwendet.

Während der Bautätigkeit muss generell ausgeschlossen werden, dass Tiere verletzt oder getötet werden. Auch sind ggf. vorhandene Fortpflanzungs- und Ruhestätten vor Beeinträchtigungen zu schützen. Die artenschutzrechtlichen Verbote stehen einer baulichen Nutzung nicht grundsätzlich entgegen. Weiteres führt der Umweltbericht zum Bebauungsplan aus.

B.2.3.2 Schutzgut Boden und Fläche

Im Bauprozess sind Böden im Sinne der Vorsorge vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen zu schützen. Während der Ausführung muss deshalb insbesondere auf einen schonenden Umgang mit dem Boden geachtet werden. Ziel ist der Erhalt der anstehenden Böden, die Vermeidung schädlicher Bodenveränderungen sowie die möglichst naturnahe Wiederherstellung in Anspruch genommener Böden. Durch den flächenhaften Einsatz schwerer Baumaschinen und Transportfahrzeuge kann sich baubedingt der Zustand der Böden durch Bodenverdichtung besonders in feuchtem Zustand verschlechtern. Die auch zukünftig nicht überbauten Bereiche sind von der Befahrung mit Baufahrzeugen durch geeignete Maßnahmen auszunehmen. Unvermeidbare Bodenverdichtungen sind nach Bauende durch Lockerung des Bodens zu beseitigen. Ein Bodenschutzkonzept und insbesondere Maßnahmen zum Schutz der zukünftig nicht überbauten Flächen werden bei Bedarf im Rahmen der Ausführungsplanung mit der Unteren Bodenschutzbehörde abgestimmt.

Für das vorliegende Projekt ist die Versiegelung des Bodens an diesem Standort unvermeidbar. Mit der baulichen Entwicklung und bei der Neuanlage befestigter Flächen ist von einem erheblichen Eingriff auszugehen, der Verlust der Bodeneigenschaften und Bodenfunktionen muss kompensiert werden. Der Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 73 bilanziert die zu erwartenden Eingriffe und benennt den Ausgleichsbedarf.

B.2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Der gewählte Standort bietet beste Voraussetzungen für die Entwicklung eines Verbrauchermarktes in einer städtebaulich integrierten Lage. Eine bereits im Flächennutzungsplan und im Bebauungsplan Nr. 34 vorbereitete Baufläche für Gewerbe wird durch Anpassungen einer sinnvollen Nutzung zugeführt. Das Plangebiet ist bereits gut erschlossen. Auch Fußgänger und Radfahren können den Standort gut erreichen. Eine Überformung der natürlichen Gegebenheiten liegt am Standort bereits vor. Beeinträchtigungen für die Schutzgüter wäre an einem anderen, vergleichbaren Standort aller Voraussicht nach in ähnlichem Umfang zu erwarten. Durch die Ansiedlung des Verbrauchermarktes

an dieser Stelle werden andere, bislang unbelastete Flächen insbesondere am Siedlungsrand nicht in Anspruch genommen. Für die anstehende Ausweisung liegen keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten vor.

B.3 Zusätzliche Angaben

B.3.1 Verwendete Untersuchungsmethoden

Zur Entwicklung und zur zukünftigen Nutzung des Planungsgebietes wurden Informationen der Stadt Sarstedt und ein Entwurf für den Einkaufsstandort der Hanseatic Group verwendet. Zusätzlich diente ein städtebaulicher Entwurf des Planungsbüros SRL Weber zur Lageklärung. Angaben zum Planungsgebiet allgemein wurden dem Landschaftsrahmenplan des Landkreises Hildesheim (1993) entnommen. Auch wurde auf eine durch das Ingenieurgemeinschaft agwa erstellte Darstellung der Biotoptypen im Bestand zurückgegriffen (Benennung gemäß v. Drachenfels 2020: Kartierschlüssel für die Biotoptypen in Niedersachsen). Weitere Informationen zu den Schutzgütern stammen aus den interaktiven Umweltkarten des Nds. Ministerium für Umwelt und Klimaschutz sowie dem NIBIS-Kartenserver des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie sowie aus den hier aufgeführten Fachgutachten:

- Böker und Partner (2024) : Neubau Lebensmittelmarkt. Gemarkung Sarstedt, Flur 1, Flurstücke 33/50, 52, 53, Görlitzer Straße 2, 31157 Sarstedt. Geotechnischer Bericht. Hannover. Stand: 02.09.2024
- goritzka akustik (2024): Schalltechnische Untersuchung. Immissionsschutz, Gewerbelärm, Prognose. Neubau Lebensmittelmarkt, Görlitzer Straße in 31157 Sarstedt. Leipzig. Stand: 18.04.2024
- Ingenieurgemeinschaft agwa (2024): Artenschutzfachliche Potenzialanalyse zum Bebauungsplan Nr. 73 "Im Kirchenfelde - großflächiger Einzelhandel" (Stadt Sarstedt). Hannover. Stand: März 2024
- Zacharias Verkehrsplanungen (2024): Verkehrsuntersuchung. Neubau EDEKA-Markt Görlitzer Straße in der Stadt Sarstedt. Hannover. Stand: 06.05.2024

Zur Bewertung der Schutzgüter und zur Einschätzung der Eingriffsauswirkungen dienten neben der verbal-argumentativen Darstellung die "Naturschutzfachliche Hinweise zu Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" (INN 1/94) des Nds. Landesamtes für Ökologie (NLÖ) und weitere Arbeitshilfen des Niedersächsischen Landesbetriebes für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN). Zusätzlich wurden Bewertungen aus dem oben aufgeführten Fachgutachten wiedergegeben. Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben. Zu allen Schutzgütern konnten eindeutige Aussagen zu Bestand und Bewertung gegeben werden.

B.3.2 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen - Monitoring

Das Monitoring dient der Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen, die der Vollzug von Bauleitplänen verursacht. Aufgrund der fehlenden Konkretisierung im Flächennutzungsplan können an dieser Stelle keine konkreten Überwachungsmaßnahmen aufgeführt werden. Dies beschreibt der Umweltbericht des Bebauungsplans Nr. 73.

B.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Innerhalb der Kernstadt Sarstedt soll nordwestlich der Kreuzung Görlitzer Straße und Breslauer Straße ein Einkaufsmarkt gebaut werden. Das Gelände ist derzeit im Osten bebaut, im Westen liegen Vegetationsflächen. Geplant ist im Norden ein Gebäude für einen Lebensmittelvollversorger und eine ausgedehnte Stellplatzfläche im Süden. Der Flächennutzungsplan stellt mit der anstehenden 26. Änderung eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung "großflächiger Einzelhandel" dar.

Die Ortschaft Sarstedt liegt am Ostrand der Leinetalung, die den Übergang der Naturräume "Calenberger Lössbörde" und "Braunschweig - Hildesheimer Lössbörde" markiert. Im Börderaum mit den fruchtbaren Lössböden bestimmen weite Ackerflächen die flachwellige bis leicht hügelige Landschaft.

Im gesamten Plangebiet sind die natürlichen Gegebenheiten aktuell bereits verändert, für die Belange des Naturschutzes hat der Raum insgesamt lediglich eine geringe bis mittlere Bedeutung. Den Westteil des Planbereichs bestimmen krautige Vegetationsbestände, der Ostteil wird gewerblich genutzt. Eine artenschutzfachliche Potenzialanalyse zeigt auf, dass das Habitatpotenzial des Plangebietes als gering zu bewerten ist. Artenschutzrechtliche Konflikte sind bei einer Planumsetzung nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Der vorliegende Bericht stellt dar, dass bei einer Verwirklichung der Planung erhebliche Beeinträchtigungen bei den Schutzgütern Arten / Biotop und Boden zu erwarten sind. Mit der geplanten Bebauung entfallen Einzelbäume, Gehölzgruppen und krautige Vegetationsbestände. Das Verfahren bereitet eine Überbauung vor, was durch die Neuversiegelung zu einem Funktionsverlust des Bodens führt. Bislang zeigt der Flächennutzungsplan im Plangebiet eine "gewerbliche Baufläche", damit war eine weitgehende bauliche Nutzung des Geländes möglich. Eine negative Wirkung des neuen Einkaufsmarktes auf die Ortslage, insbesondere im Süden zur Wohnbebauung, kann durch die vorhandene Baumreihe längs der Grenzlinie des Planbereichs vermieden werden. Das Plangebiet wird sich zukünftig auch mit der hinzukommenden Bebauung in den bestehenden Siedlungszusammenhang einfügen.

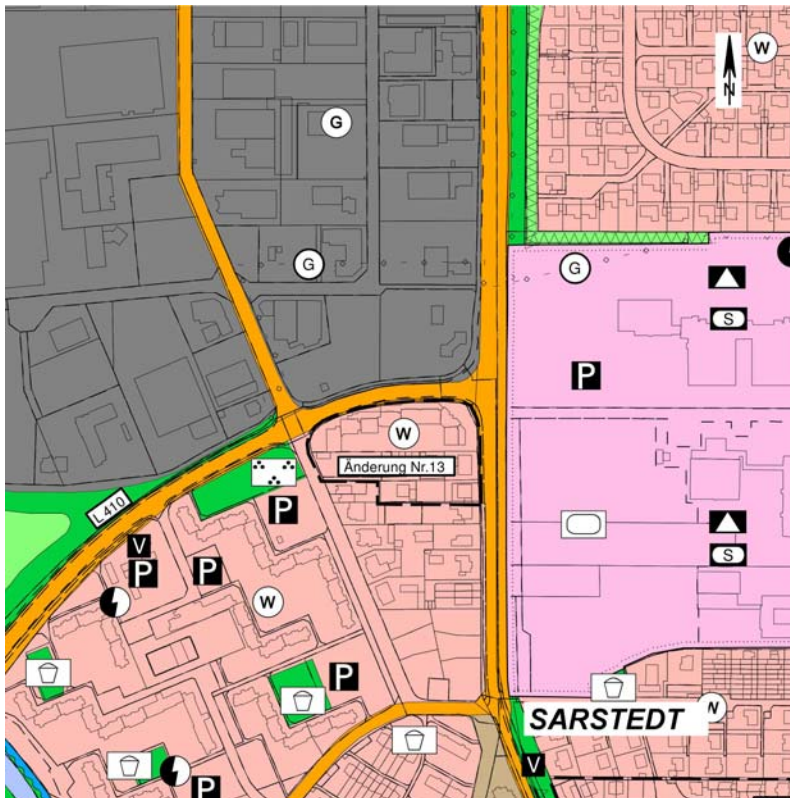
Die erheblichen Eingriffe werden auf Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ausgeglichen. Die notwendige Kompensation stellt der Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 73 dar.

Teil D: Anlagen

Auf den nächsten Seiten folgen die Anlagen zur Begründung

Anlage 1 zur Begründung:

Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Sarstedt



Anlage 2 zur Begründung:

Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Sarstedt mit 26. Änderung

