

LANDKREIS HILDESHEIM
STADT SARSTEDT
KERNSTADT SARSTEDT

BEBAUUNGSPLAN NR. 73 **"IM KIRCHENFELDE -** **GROSSFLÄCHIGER EINZELHANDEL"**

mit Örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung gem. § 84 NBauO
i.V.m. Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 34 "Im Kirchenfelde"

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	1
A.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	2
A.3 Lage des Plangebietes	2
A.4 Planung	3
A.5 Erschließung, ÖPNV, Rad- und Fußverkehr	3
A.6 Immissionen	4
A.7 Erläuterungen zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes	5
A.7.1 Grenzen des Plangebietes	5
A.7.2 Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung "großflächiger Einzelhandel"	6
A.7.3 Maß der baulichen Nutzung	6
A.7.4 Ein- und Ausfahrtsbereiche	7
A.7.5 Stellplätze und Nebenanlagen	7
A.7.6 Festsetzungen zur Bepflanzung	8
A.7.7 Versickerung bzw. Rückhaltung des Oberflächenwassers	8
A.7.8 Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 34 "Im Kirchenfelde"	8
A.8 Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung	8
A.8.1 Geltungsbereich	8
A.8.2 Erforderlichkeit	9
A.8.3 Inhalt der Örtlichen Bauvorschrift.....	10
A.9 Bodenarchäologie	10
A.10 Ver- und Entsorgung	11
A.11 Bebauungsentwurf	11
A.12 Städtebauliche Werte	11
Teil B: Umweltbericht	12
B.1 Umweltbericht - Einleitung	12
B.1.1 Planungsvorhaben	12
B.1.1.1 Art des Vorhabens.....	12
B.1.1.2 Angaben zum Landschaftsraum	12
B.1.1.3 Umfang des Vorhabens und Bedarf an Grund und Boden.....	13
B.1.2 Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplanungen.....	13
B.1.2.1 Fachgesetze und Fachverordnungen	13
B.1.2.2 Fachplanungen	13
B.1.2.3 Rechtlich gesicherte Schutzgebiete und -objekte, Bereiche mit besonderer Bedeutung.....	14
B.2 Umweltzustand und Umweltauswirkungen	14
B.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes	14
B.2.1.1 Schutzgut Mensch	14
B.2.1.2 Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften	14
B.2.1.3 Schutzgut Boden und Fläche.....	17
B.2.1.4 Schutzgut Wasser	18
B.2.1.5 Schutzgut Klima.....	19
B.2.1.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	19
B.2.1.7 Schutzgut Kulturgüter / Sachgüter	20

B.2.1.8	Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung	20
B.2.2	Umweltauswirkungen, Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands	20
B.2.2.1	Schutzgut Mensch	20
B.2.2.2	Schutzgut Arten und Biotope	21
B.2.2.3	Schutzgut Boden und Fläche	21
B.2.2.4	Schutzgut Wasser	22
B.2.2.5	Schutzgut Klima und Luft	22
B.2.2.6	Schutzgut Landschaftsbild und Erholung	22
B.2.2.7	Schutzgut Kulturgüter / Sachgüter	22
B.2.2.8	Wechselwirkung der Schutzgüter, kumulierende Auswirkungen	23
B.2.2.9	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	23
B.2.3	Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Umweltauswirkungen, externe Kompensation sowie grünordnerische Maßnahmen	24
B.2.3.1	Schutzgut Arten und Biotope	24
B.2.3.2	Schutzgut Boden und Fläche	25
B.2.3.3	Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches	25
B.2.3.4	Baumschutzsatzung der Stadt Sarstedt, Ausgleichserfordernisse	26
B.2.3.5	Beschreibung der grünordnerischen Maßnahmen	26
B.3	Zusätzliche Angaben	27
B.3.1	Verwendete Untersuchungsmethoden	27
B.3.2	Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen - Monitoring	27
B.3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	27
 Teil C: Abwägung (wird verfahrensbegleitend ergänzt)		
 Teil D: Anlagen		
Anlage 1: Architektenentwurf		31

Teil A: Städtebauliche Begründung

A.1 Planungserfordernis

In der Stadt Sarstedt ist die Ansiedlung eines Lebensmittelvollversorgers mit integrierter Bäckerei am Standort Görlitzer Straße / Käthe-Paulus-Straße mit einer Verkaufsfläche von rd. 2.500 m² geplant. Da das Vorhaben innerhalb des derzeit in diesem Bereich wirksamen Bebauungsplans Nr. 34 "Im Kirchenfelde" nicht umgesetzt werden kann, hat die Hanseatic Bauträger GmbH als Vorhabenträger und Bauherr bei der Stadt Sarstedt den Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes gestellt. Die Stadt Sarstedt hat dem Antrag mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 73 "Im Kirchenfelde - großflächiger Einzelhandel" stattgegeben. Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 73 werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 34 "Im Kirchenfelde" aufgehoben.

Bei dem Vorhaben handelt es sich aufgrund der geplanten Verkaufsfläche von rd. 2.500 m² um ein Einzelhandelsgroßprojekt. Um die Auswirkungen des Planvorhabens auf den Einzelhandelsbestand und auf evtl. betroffene Versorgungsbereiche zu ermitteln, ist eine **Auswirkungsanalyse** erarbeitet worden (CIMA, Hannover, 22.03.2024). Der Empfehlung des Gutachtens entsprechend wird festgesetzt, dass ein Anteil von mindestens **90 % der Gesamtverkaufsfläche für periodische Sortimente** (Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren) einzuhalten ist. Im Umkehrschluss dürfen maximal 10 % aperiodische Sortimente (z.B. Bekleidung, Haushaltswaren, Unterhaltungselektronik) an der Gesamtverkaufsfläche angeboten werden. Diese Absicherung soll erfolgen, um eine Ausnahme vom raumordnerischen Ziel des Integrationsgebotes zu begründen und ausgeglichene Versorgungsstrukturen zu sichern.

Gemäß dem aktuellen Regionalen Raumordnungsprogramms des Landkreises Hildesheim sind neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente zentrenrelevant sind, nur in städtebaulich integrierten Lagen zulässig (RROP 2016, Abschnitt 2.3, Ziffer 05 Satz 1). Eine solche integrierte Lage wird im Einzelhandelskonzept der Stadt Sarstedt durch die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs (ZVB) definiert. Für die Ansiedlung eines solchen Marktes werden üblicherweise Grundstücksgrößen von mindestens 10.000 m² benötigt. Diese Flächen stehen innerhalb des derzeit definierten zentralen Versorgungsbereichs der Stadt Sarstedt kurz- bis mittelfristig nicht zur Verfügung. Durch die kleinteilig parzellierten Grundstücke in der Innenstadt sowie zum Erhalt gewachsener Strukturen ist keine Möglichkeit der Realisierung in der städtebaulich integrierten Lage von Sarstedt ersichtlich. Auch städtebaulich ist die Ansiedlung eines solchen Vorhabens in der Innenstadt Sarstedt nicht wünschenswert, um charakteristische Ortsstrukturen in der gewachsenen Innenlage zu erhalten. Größere vorhandene Flächen haben den Status als festgesetztes Überschwemmungsgebiet der Innerste und scheiden für eine Bebauung aus.

Um die Vorgaben der Raumordnung vollumfänglich zu erfüllen, ist es erforderlich, den Vorhabenstandort als Ausnahmestandort des Integrationsgebotes im Einzelhandelskonzept der Stadt Sarstedt einzuordnen. Die **Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes** der Stadt Sarstedt wird parallel zum Bauleitplanverfahren vorgenommen.

Die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters kann dazu beitragen, das wohnortnahe Versorgungsangebot im bisher unterversorgten Siedlungsgebiet (nordöstliche Siedlungsbereiche der Kernstadt sowie Teilbereiche im Osten der Bahntrasse) deutlich aufzuwerten. Gleichzeitig werden hierdurch notwendige Voraussetzungen für die geplante Innenentwicklung der Konversionsfläche geschaffen. Die Stadt Sarstedt erkennt vor diesem Hintergrund ein öffentliches Erfordernis für die Auf-

stellung des Bebauungsplanes Nr. 73 "Im Kirchenfelde - großflächiger Einzelhandel", um damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Lebensmittelmarkt am geplanten Standort zu schaffen.

A.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Weil sich Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan entwickeln müssen ("Entwicklungsgebot" gemäß § 8 Abs. 2 BauGB), sind die Vorgaben des Flächennutzungsplanes hinsichtlich der in die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 73 einbezogenen Flurstücke anzuwenden.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Sarstedt wird das Plangebiet derzeit als "Gewerbliche Baufläche" (G) dargestellt. Die Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung "Größflächiger Einzelhandel" lässt sich nicht aus der derzeitigen Darstellung des Flächennutzungsplanes entwickeln. Der Flächennutzungsplan wird in einem Parallelverfahren geändert und stellt zukünftig Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung "Größflächiger Einzelhandel" dar.

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 gewerbliche Bauflächen, die wie der Planbereich des Vorhabens bislang selbst, innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 34 "Im Kirchenfelde" (Rechtskraft 12.12.1990) liegen. Im Süden und Osten grenzen weitläufige Wohngebiete in Form von Ein- und Mehrfamilienhausbebauung sowie Reihenhausbauung an. Unmittelbar östlich des Plangebietes liegen gebündelt verschiedene 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 befindet sich am Kreuzungspunkt von zwei bedeutenden Erschließungsachsen Sarstedts. Im Süden grenzt das Vorhaben an die Görlitzer Straße (L 410), im Osten an die Breslauer Straße (K 516), innerhalb welcher auch die Stadtbahnlinie 1 verläuft. Die nächstgelegene Straßenbahnhaltestelle der Straßenbahnlinie 1 (Station: Röntgenstraße) befindet sich nördlich in ca. 350 m Gehdistanz. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich westlich des Gymnasiums Sarstedt. Das Angebot konzentriert sich auf den Verkehr zu Schulzeiten (Sarstedt - Schulzentrum). Die nächstgelegene Bushaltestelle (und zudem Straßenbahnhaltestelle, ÜSTRA) mit regulärem Angebot befindet sich rd. 500 m Gehdistanz im Süden (Sarstedt - Endpunkt GVH).

Das Plangebiet ist zur Zeit nur zum Teil bebaut, mit zwei Verwaltungsgebäuden. Es 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 bislang 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 der Stadt Sarstedt gehören.

A.4 Planung

Es ist die Errichtung eines Lebensmittelvollversorgers mit integrierter Bäckerei-Filiale mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 2.500 qm und Nebenräumen mit rd. 900 qm geplant. Innerhalb des Bebauungsplanes kann eine Verkaufsfläche von insgesamt 2.550 qm (inklusive einer geringen Entwicklungsreserve) umgesetzt werden. Der geplante Lebensmittelmarkt wird sich entlang der nördlichen Grundstücksgrenze orientieren.

Der Lebensmittelmarkt wird über zwei Zu- und Ausfahrten von Seiten der Görlitzer Straße und der Straße Im Kirchenfelde für den Pkw-Kundenverkehr erschlossen. Die Anlieferung des Lebensmittelmarktes wird von nördlicher, dem Gewerbegebiet zugewandter Seite über die Käthe-Paulus-Straße erfolgen. Im Bebauungsplan werden Ein- und Ausfahrtsbereiche festgesetzt. Ihre Lage wird damit räumlich bestimmt, um weitere, auch untergeordnete Pkw-Zufahrten auszuschließen. Fuß- und Radzuwegungen dürfen auch außerhalb der gekennzeichneten Ein- und Ausfahrtsbereiche angelegt werden. Zur Einbindung des Lebensmittelmarktes in das Fußwegenetz Sarstedts soll eine barrierefreie Zuwegung im Südosten des Plangebietes zum Kreuzungsbereich Görlitzer Straße / Breslauer Straße eingerichtet werden. Damit wird für die Verkehrssicherheit und Übersichtlichkeit in der Verkehrsführung auf den Straßen und Fußwegen Vorsorge getroffen.

Südlich und östlich des geplanten Lebensmittelmarktes werden voraussichtlich rd. 180 Pkw-Stellplätze geschaffen, darunter 8 behinderten- und familiengerechte Stellplätze, sechs Stellplätze mit E-Ladesäulen sowie zwei Stellplätze, welche auch für Pkw mit Anhänger geeignet sein sollen. Die ausgedehnte Parkplatzfläche soll durch Baumpflanzungen optisch eingefasst und klimatisch aufgewertet werden.

Für den B-Plan Nr. 73 wird eine örtliche Bauvorschrift über Gestaltung erlassen, um eine Verträglichkeit mit dem bestehenden Stadtgefüge und den angrenzenden Nutzungen herzustellen. Es erfolgen Festsetzungen zur verbindlichen Dachbegrünung des Einkaufsmarktes sowie zu den Werbeanlagen.

Die Hecken und Gehölzbestände an den Außenrändern des Geltungsbereichs sollen weitgehend erhalten bleiben.

A.5 Erschließung, ÖPNV, Rad- und Fußverkehr

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 Lebensmittelmarktes 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 Knotenpunkt Görlitzer Straße / Im Kirchenfelde auch zukünftig im vorfahrtsgeregelten 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.

Die nächstgelegene **Bushaltestelle** 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).

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 oder separat, unter Berücksichtigung der Gehölze entlang der Görlitzer Straße, 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, unwegfreie Verbindungen auszeichnet.

Fahrradstellplätze werden an mehreren Positionen innerhalb der Stellplatzfläche des geplanten Lebensmittelmarktes angeordnet. Hierbei sollte auf eine ausreichende Dimensionierung, auch für Lastenräder, und eine Verortung im Bereich des Markteingangs geachtet werden.

Im kommenden Jahr 2025 soll die gesamte Ortsdurchfahrt der L 410 (und damit auch der Görlitzer Straße) vom Ortsausgang Richtung Giften bis zur Kreuzung am Schulzentrum saniert werden. Zuletzt wurde der Kreuzungsbereich des wichtigen Knotenpunktes der Görlitzer Straße und der Breslauer Straße erneuert. So gibt es eine Aufstellfläche für Fahrradfahrende auf der Fahrbahn der Görlitzer Straße geradeaus in Richtung Schulzentrum, weil aus dieser Richtung nach Erkenntnissen der Behörden die meisten Fahrradfahrenden kommen.

A.6 Immissionen

Um die Verträglichkeit des Vorhabens mit der Umgebung hinsichtlich möglicher Emissionen sicherzustellen, ist eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet worden (Goritzka Akustik - Ingenieurbüro für Schall- und Schwingungsakustik, Leipzig, 18.04.2024). Im Rahmen dieser Untersuchung wurde die dieser gewerblichen Anlage zuzuordnende Schallimmissionsbelastung an den relevanten Immissionsorten der südlich der "Görlitzer Straße" gelegenen Wohnbebauung rechnerisch ermittelt.

Für die relevanten Immissionsorte (Görlitzer Straße, Hausnummern 3, 5, 6 und 7) liegt ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vor, der die Wohnbebauung entlang der "Görlitzer Straße" als "Mischgebiet" einstuft. Als Beurteilungskriterium gemäß TA Lärm sind für ein "Mischgebiet" tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) anzusetzen.

Im Norden des geplanten Lebensmittelmarktes sind weitere Gewerbebetriebe vorhanden. Im Bebauungsplan Nr. 34 sind für diese Flächen einzuhaltende flächenbezogene Schallleistungspegel ausgewiesen, so dass hier die vorhandene gewerbliche Vorbelastung konkret mit aufgenommen wurde.

Die Geräusche des An- und Abfahrtsverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen wurden entsprechend der TA Lärm in die Beurteilung der Geräuschsituation einbezogen.

Im Zusammenhang mit dem geplanten Lebensmittelmarkt stehende, schalltechnisch relevante Emissionsquellen sind:

- Warenanlieferung (Lkw, Handhubwagen)
- Kundenstellplätze (Pkw-Bewegungen)
- Einkaufswagen-Sammelbox
- Kühl- und Lufttechnik

Entsprechend den Angaben des Betreibers ist mit einer Ladenöffnungszeit an Werktagen von 07:00 bis 21:00 Uhr zu rechnen. Weiterhin ist davon auszugehen, dass die Luft- und Klimatechnik des Marktgebäudes eine Betriebszeit von 00:00 bis 24:00 Uhr aufweist, so dass in der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung die Beurteilungsräume tags (06:00 bis 22:00 Uhr) und nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) betrachtet wurden. Eine optionale Öffnungszeit des Backshops an Sonntagen von 07:00 bis 12:00 Uhr wurde nicht betrachtet, da der Sonntagsbetrieb deutlich geringere Emissionen aufweist (z.B. keine Lkw-Anlieferungen, deutlich geringere Parkplatzfrequentierung, keine Einkaufswagenutzung, geringere Öffnungszeiten). Bei Einhaltung der Immissionsrichtwerte an Werktagen für die Gesamtanlage, ist der Sonntagsbetrieb rechnerisch immer möglich. Im Rahmen der Untersuchung wurden daher ausschließlich die Beurteilungspegel an Werktagen berechnet.

Die Anlieferung für den Lebensmittelmarkt soll werktags in der Zeit von 00:00 bis 24:00 Uhr über einen Rampentisch im Bereich der Verladezone im Norden des Plangebietes von Seiten der Käthe-Paulus-Straße erfolgen. Die Anlieferungen für den Backshop sollen ebenerdig über den Nebeneingang des Backshops vom Parkplatz her erfolgen.

Die Untersuchung zeigt, dass die Lärmgrenzwerte der TA Lärm an allen relevanten Immissionsorten und zu allen Zeiten eingehalten werden, mit Ausnahme der Warenanlieferung für den Backshop über den Markteingang im Zeitraum zwischen 5:00 - 6:00 Uhr morgens. Es erfolgt ein Hinweis auf der Planfassung, dass die Nachtanlieferung (22:00 bis 6:00 Uhr) mit Lkw > 7,5 t im Bereich des Eingangs zum Einkaufsmarkt vom Parkplatz aus nicht zulässig ist.

A.7 Erläuterungen zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes

A.7.1 Grenzen des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 73 ist folgendermaßen umgrenzt:

- im Westen durch die Straße "Im Kirchenfelde",
- im Süden durch die "Görlitzer Straße" / L 410;
- im Osten durch die "Breslauer Straße" / L 516;

- im Norden durch die "Käthe-Paulus-Straße mit einer Fuß- und Radwegeverbindung zur "Breslauer Straße"

Das bebaute Gewerbegrundstück im Nordwesten dieses Areals (Flurstück 33/45) ist vom Geltungsbereich des B-Plans Nr. 73 ausgenommen.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 33/50, 33/52, 33/53, Flur 1, Gemarkung Sarstedt.

A.7.2 Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung "großflächiger Einzelhandel"

Im Plangebiet erfolgt für die geplante Nutzung eine Ausweisung als "**Sonstiges Sondergebiet**" mit Zweckbestimmung "**großflächiger Einzelhandel**" zur Umsetzung eines Lebensmitteleinzelhandelsmarktes mit ergänzenden nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Zulässig sind darüber hinaus Einzelhandelsbetriebe für Brot- und Backwaren.

Innerhalb des Sonstigen Sondergebiets kann eine maximale **Gesamtverkaufsfläche** von 2.550 qm umgesetzt werden. Zusätzlich wird festgesetzt, dass mindestens 90 % der Gesamtverkaufsfläche für periodische Sortimente, im Umkehrschluss maximal 10 % aperiodische Sortimente, einzuhalten sind. Eine deutlich andere Sortimentszusammensetzung wäre in der Lage, ausgeglichene Versorgungsstrukturen und integrierte Versorgungsstandorte zu beeinträchtigen und damit gegen raumordnerische Ziele, wie z.B. das Beeinträchtigungsgebot, zu verstoßen. Die Festsetzung des Anteils von mindestens 90 % periodischer Sortimente innerhalb des B-Planes Nr. 73 wird daher für erforderlich erachtet.

Gemäß Landesraumordnungsprogramm (LROP) des Landes Niedersachsen handelt es sich bei periodischen Sortimenten um Sortimente mit kurzfristigem Beschaffungsrhythmus, insbesondere Nahrungs-/Genussmittel und Drogeriewaren. Aperiodische Sortimente sind Sortimente mit mittel- bis langfristigem Beschaffungsrhythmus, zum Beispiel Bekleidung, Unterhaltungselektronik, Haushaltswaren und Möbel (LROP Abschnitt 2.3, Ziffer 03, Sätze 7 und 8).

A.7.3 Maß der baulichen Nutzung

Für das "Sonstige Sondergebiet" mit Zweckbestimmung "großflächiger Einzelhandel" wird eine **Grundflächenzahl (GRZ)** von 0,37 festgesetzt. Zusätzlich wird textlich festgesetzt, dass eine Überschreitung der festgesetzten GRZ durch Flächen für Stellplätze und deren Zufahrten, Abstellanlagen für Einkaufswagen, Fuß- und Radwege, Paketstationen, Stellplatzüberdachungen mit Photovoltaik sowie Ladestationen für E-Autos und E-Bikes bis zu einer GRZ von 0,92 zulässig sind. Grund hierfür ist, dass für Einkaufsmärkte ein erhöhter Parkplatzbedarf besteht und der Versiegelungsgrad in diesen Bereichen üblicherweise deutlich erhöht ist.

Die **maximale Oberkante baulicher Anlagen** wird mit 74,50 m über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Als Bezugshöhe kann die Deckeloberkante eines Kontrollschachtes mit 65,23 m ü NHN in der Käthe-Paulus-Straße herangezogen werden. Damit ergeben sich maximale Gebäudehöhen von rd. 9,27 m innerhalb des Sondergebietes. Der geplante Lebensmittelvollsortimenter kann in diesem Rahmen umgesetzt werden.

Von den Regelungen zur maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen sind untergeordnete Bauteile (wie Schornsteine und Entlüftungsanlagen) sowie Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie bis zu einer Höhe von 1,90 m ausgenommen.

Die **Baugrenze** wird dem Vorhaben entsprechend so festgesetzt, dass hochbauliche Anlagen im nördlichen Bereich des Plangebietes konzentriert werden. An der Westgrenze des Plangebietes zum bebauten Flurstück 33/45 sowie zur nördlich gelegenen Käthe-Paulus-Straße mit Fuß- und Radwegeverbindung wird die Baugrenze in einem Abstand von 3 m geführt.

A.7.4 Ein- und Ausfahrtsbereiche

Im Bebauungsplan werden Ein- und Ausfahrtsbereiche zeichnerisch festgesetzt; ihre Lage wird damit räumlich bestimmt. Es werden drei Ein- und Ausfahrtsbereiche im Sondergebiet zugelassen:

- Görlitzer Straße (Kundenverkehr, nur Rechtsab- und Rechtseinbiegen): Breite 8,0 m
- Im Kirchenfelde (Kundenverkehr): Breite 9,0 m
- Käthe-Paulus-Straße (Lkw-Zufahrt für die Anlieferung): Breite 12,0 m

Zusätzlich wird textlich festgesetzt, dass Zufahrten außerhalb der gekennzeichneten Ein- und Ausfahrtsbereiche unzulässig sind. Hierdurch werden weitere, auch untergeordnete Zufahrten für den Pkw-Verkehr ausgeschlossen.

Fuß- und Radzuwegungen außerhalb der gekennzeichneten Ein- und Ausfahrtsbereiche sind zulässig. 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. Außerdem sind begleitend zu den zwei Pkw-Kundenzufahrten oder separat, unter Berücksichtigung der Gehölze entlang der Görlitzer Straße, Fußzuwegungen anzulegen. Hierbei ist auf eine ausreichende Dimensionierung der Fußwege zu achten. Damit soll für die Verkehrssicherheit und Übersichtlichkeit in der Verkehrsführung auf den Straßen und Fußwegen Vorsorge getroffen werden.

Die südlich an den Geltungsbereich angrenzenden Flurstücke 33/40 und 155/21, Flur 1, Gemarkung Sarstedt, sind als Gemeindestraße klassifiziert und werden laut Kataster als Weg sowie Rad- und Fußweg geführt. Auf diesen Flurstücken befindet sich entlang des Fußweges ein dichter Gehölzstreifen, welcher zur Anlage der südlichen Zufahrt unterbrochen werden muss. Durch die Klassifizierung als Teil der gewidmeten Straßenverkehrsfläche ist die Erschließung auch von Seiten der Görlitzer Straße gesichert.

A.7.5 Stellplätze und Nebenanlagen

Im Süden und Osten des Plangebietes werden Umgrenzungen für Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze festgesetzt. Innerhalb dieser Umgrenzung sind Stellplätze gemäß § 12 BauNVO, Abstellanlagen für Einkaufswagen, Fuß- und Radwege, Paketstationen, Stellplatzüberdachungen mit Photovoltaik, Ladestationen für E-Autos und E-Bikes gemäß § 14 BauNVO allgemein zulässig.

Die Stellplätze sind teilversiegelt auszuführen, um in diesem hochversiegelten städtischen Raum einen erhöhten Oberflächenabfluss zu vermeiden. Die genaue Ausgestaltung der Stellplatzflächen wird innerhalb eines Städtebaulichen Vertrags im Detail geregelt. Fahrgassen sind gemäß der Schalltechnischen Untersuchung (Goritzka Akustik - Ingenieurbüro für Schall- und Schwingungstechnik, Leipzig, 18.04.2024) asphaltiert auszuführen.

A.7.6 Festsetzungen zur Bepflanzung

Innerhalb der Stellplatzanlage ist je 6 Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum in einer Pflanzfläche von mindestens 8 qm anzupflanzen. Die Pflanzflächen sind zwischen den Stellplätzen anzuordnen, dauerhaft offen zu halten und mit geeigneten Maßnahmen vor Überfahung zu schützen. Für die Auswahl der Gehölze wird eine Pflanzliste vorgegeben, die standortgerechte, einheimische Baumarten aufführt.

Die anzupflanzenden Gehölze sind in der Folge dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang durch die gleiche Art zu ersetzen. Die Anpflanzungsmaßnahmen sind spätestens in der nächsten, auf den Beginn der Baumaßnahme folgenden Pflanzperiode (Oktober bis April) durchzuführen.

Die anzupflanzenden Bäume spenden Schatten in den Sommermonaten, dienen der Verbesserung des Kleinklimas auf den hoch versiegelten Parkplatzflächen und leisten einen Beitrag zur Durchgrünung in Verbindung mit den bereits bestehenden Gehölzstreifen entlang der Görlitzer Straße sowie der Breslauer Straße.

A.7.7 Rückhaltung des Oberflächenwassers

Die erforderliche Rückhaltung des Oberflächenwassers ist innerhalb des Plangebietes bereitzustellen, z.B. durch ein Regenrückhaltebecken, einen Stauraumkanal oder eine Zisterne. Dies wird textlich festgesetzt, die konkrete Ausführung ist abschließend innerhalb der bauordnungsrechtlichen Genehmigung zu klären. Eine Versickerung ist aufgrund der anstehenden Böden nicht möglich (vgl. Geotechnischer Bericht, Böker und Partner mbB, Hannover, 02.09.2024, S. 4).

A.7.8 Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 34 "Im Kirchenfelde"

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 73 "Im Kirchenfelde - großflächiger Einzelhandel" überplant Teilbereiche des Bebauungsplanes Nr. 34 "Im Kirchenfelde" und seiner 2. Änderung. Hier erfolgt eine Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 34. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 34 und seiner Änderungen werden innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 73 aufgehoben.

A.8 Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

Zum Bebauungsplan Nr. 73 "Im Kirchenfelde - großflächiger Einzelhandel" wird für das Plangebiet eine örtliche Bauvorschrift (Bauvorschrift über Gestaltung) verfasst. Die Inhalte sind auf dem Planblatt des Bebauungsplanes aufgeführt.

A.8.1 Geltungsbereich

Die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung gilt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 73 "Im Kirchenfelde - großflächiger Einzelhandel".

A.8.2 Erforderlichkeit

Das Plangebiet befindet sich im Süden des ausgedehnten Gewerbegebietes "Im Kirchenfelde", welches aufgrund seiner Nutzungen eine hohe bauliche Dichte und zusätzlich durch den großen Stellplatz- und Lagerflächenbedarf eine hohe Flächenversiegelung aufweist. Gleiches gilt zukünftig für die Ansiedlung des Lebensmittelvollsortimenters mit seinen ausgedehnten Stellplatzflächen. Die Bodenversiegelung hat unmittelbare Auswirkungen auf den Wasserhaushalt: Zum einen kann das Regenwasser weniger gut versickern und die Grundwasservorräte auffüllen. Zum anderen steigt das Risiko für örtliche Überschwemmungen, da bei starken Regenfällen die Kanalisation oder die Vorfluter die oberflächlich abfließenden Wassermengen nicht fassen können. Auch das Kleinklima wird durch übermäßige Bodenversiegelungen negativ beeinflusst: Versiegelte Böden können kein Wasser verdunsten, weshalb sie im Sommer nicht zur Kühlung der Luft beitragen können. Diese städtischen Wärmeinseln können zu einer deutlich erhöhten Hitzebelastung für Menschen in städtischen Verdichtungsräumen führen.

Um die genannten negativen Auswirkungen zu mildern, wird innerhalb des Sondergebietes eine **Dachbegrünung** für die Dächer der Hauptbaukörper festgesetzt. Hierdurch können die negativen Auswirkungen der zunehmenden baulichen Dichte und zusätzlichen Versiegelung auf die biologische Vielfalt, auf den Wasserhaushalt und die Rückstrahlungsintensität der versiegelten Flächen vermindert werden. Die Dachbegrünung reduziert den Aufheizeffekt von Dachflächen und die Rückstrahlungsintensität auf benachbarte Bereiche, verbessert die Staubbindung, verzögert den Abfluss anfallender Niederschläge von Dächern und erhöht das Wiedereinbringen der Niederschläge in den natürlichen Kreislauf durch Evaporation und Transpiration.

Eine Kombination von aufgeständerten Anlagen zur Nutzung der Solarenergie und einer flächigen Begrünung auch unter den Modulen ist möglich, sie ergänzen sich positiv: Einerseits führt die niedrige Oberflächentemperatur der Begrünung im Vergleich zu frei bewitterten oder bekiesten Dächern zu einer geringeren Aufheizung der Photovoltaikmodule und damit einer erhöhten solaren Energieausbeute. Andererseits entstehen auf dem Dach aufgrund unterschiedlicher Sonneneinstrahlung und Feuchtigkeitsverhältnisse wechselnde Standortbedingungen, die zu einer Erhöhung der Artenvielfalt von Flora und Fauna beitragen können.

Südlich des Plangebietes schließen wohnbaulich geprägte Bereiche an, östlich des Plangebietes liegen gebündelt verschiedene Einrichtungen des Gemeinbedarfs, darunter mehrere Schulen. Es wird deshalb ein Erfordernis gesehen, durch Festsetzungen zur Zulässigkeit von **Werbeanlagen** eine optische Verträglichkeit mit der Nachbarschaft herzustellen.

Im Sondergebiet ist die Errichtung einer freistehenden Werbeanlage (wie z.B. Werbepylon, Stele) als Nebenanlage im Sinne des § 14 BauNVO zulässig. Die Oberkante der Gesamtanlage darf eine Höhe von 76,23 m über NHN nicht überschreiten. Dies entspricht in Bezug auf den eingemessenen Höhenpunkt einer Bauhöhe von rd. 11 m. Mit dieser Festsetzung wird das Bedürfnis des Einzelhandelsbetriebes nach einer Erkennbarkeit aus einiger Entfernung berücksichtigt. Die exakte Lage, Größe und das Aussehen des geplanten Werbepylons befinden sich derzeit noch in Abstimmung.

Hierbei sind nur bestimmte Anlagentypen zulässig, so z.B. sogenannte Leuchtreklame, die nur als konstant leuchtende Anlagen zulässig sind, um störende Einflüsse auf die Nachbarschaft zu vermeiden.

Selbstständige Werbeanlagen (d.h. Fremdwerbeanlagen außerhalb der Stätte der Leistung) werden ausgeschlossen. Damit soll eine Überfrachtung des Stadtbildes in diesem auch wohnbaulich und durch Einrichtungen des Gemeinbedarfs geprägten Bereich vermieden werden.

A.8.3 Inhalt der Örtlichen Bauvorschrift

In § 1 der Örtlichen Bauvorschrift ist der Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschriften geregelt. Sie gelten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 73 "Im Kirchenfelde - großflächiger Einzelhandel".

In § 2 der Örtlichen Bauvorschrift wird geregelt, dass innerhalb des "Sonstigen Sondergebietes" die Dächer der Hauptbaukörper dauerhaft und flächendeckend zu begrünen sind. Ausnahmen von der Dachbegrünungspflicht können zugelassen werden, wenn diese im Widerspruch zum Nutzungszweck stehen (z.B. Dachflächen zu Belichtungszwecken oder zur Installation technischer Anlagen wie z.B. Klimaanlage). Unter Berücksichtigung dieser Ausnahmefälle sind mindestens 60 % der gesamten Dachfläche zu begrünen. Dachbegrünung kann zu einer Reduzierung des abzuführenden Oberflächenwassers durch Rückhaltung und Verdunstung sowie zur Verbesserung des Kleinklimas beitragen.

In § 3 der Örtlichen Bauvorschrift erfolgen Regelungen für Werbeanlagen. Es wird festgelegt, dass die Errichtung einer freistehenden Werbeanlage zulässig ist. Die Oberkante der Gesamtanlage wird auf maximal 76,23 m über NHN festgesetzt, was einer Höhe von rd. 11 m über gewachsenem Gelände entspricht. Mit der Anlage ist ein Abstand von 1,00 m zu den randlichen Gehölzstrukturen sowie zu den Straßenverkehrsflächen einzuhalten. Bewegliche, sogenannte laufende Lichtwerbeanlagen und solche Anlagen, bei denen die Beleuchtung ganz oder teilweise im Wechsel an oder ausgeschaltet wird, sind unzulässig. Außerdem sind selbstständige Werbeanlagen (d.h. Fremdwerbeanlagen außerhalb der Stätte der Leistung) unzulässig, um eine Überfrachtung des Stadtbildes in diesem auch wohnbaulich und schulisch geprägten Kontext zu vermeiden.

In § 4 der Örtlichen Bauvorschrift wird darauf hingewiesen, dass gem. § 80 Abs. 3 NBauO ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer Baumaßnahmen ausführt oder veranlasst, auch wenn sie gemäß § 60 NBauO nicht genehmigungspflichtig sind, sofern sie gegen Vorschriften dieser Örtlichen Bauvorschrift verstoßen. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

In § 5 der Örtlichen Bauvorschrift wird festgelegt, dass die Örtliche Bauvorschrift mit ihrer Bekanntmachung in der Hildesheimer Allgemeinen Zeitung (Sarstedter Anzeiger) und auf der Internetseite der Stadt Sarstedt (www.sarstedt.de) in Kraft tritt.

A.9 Bodenarchäologie

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.10 Ver- und Entsorgung

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

Die für den **Brandschutz** erforderliche Löschwassermenge kann über das bestehende Trinkwassernetz oder durch unabhängige Löschwasserentnahmestellen (wie Zisternen) im Plangebiet bereitgestellt werden.

Für das Plangebiet ist die Rückhaltung des anfallenden **Oberflächenwassers** nachzuweisen. Hierfür sind Anlagen zur Regenrückhaltung auf dem Grundstück anzulegen. Eine Versickerung ist aufgrund der anstehenden Böden nicht möglich (vgl. Geotechnischer Bericht, Böker und Partner mbB, Hannover, 02.09.2024, S. 4). Die Rückhaltung des Oberflächenwassers ist abschließend innerhalb der bauordnungsrechtlichen Genehmigung zu klären. Es ist ein entsprechender Antrag bei der Unteren Wasserbehörde einzureichen.

A.11 Bebauungsentwurf

Der Begründung ist der derzeitige Architektenentwurf (Planungsgruppe EDEKA-MIHA Immobilien-Service GmbH, Minden, 05.04.2024) zur Illustration beigefügt. Der Entwurf zeigt die Lage und Grundrisse des geplanten Lebensmittelvollsortimenters, Zufahrten, die Lage der Stellplätze und Nebenanlagen sowie mögliche Standorte der Bepflanzung. Der Architektenentwurf ist unverbindlich.

A.12 Städtebauliche Werte

Das Plangebiet umfasst insgesamt rd.:	11.057 qm	(100 %)
davon sind ausgewiesen als:		
- Sondergebiet - großflächiger Einzelhandel	11.057 qm	(100 %)
darin in Überlagerung:		
Fläche für Nebenanlagen und Stellplätze	6.146 qm	

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 Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 73 "Im Kirchenfelde - großflächiger Einzelhandel" 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 im Süden. 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 geltende Bebauungsplan Nr. 34 "Im Kirchenfelde" setzt für das Grundstück ein Gewerbegebiet fest und schließt Einzelhandelsbetriebe über 400 qm Geschossfläche aus. Damit war schon bisher bei einer GRZ von 0,8 eine weitgehende Bebauung des Geländes möglich. Mit den geltenden Regelungen lässt sich das Vorhaben nicht umsetzen. Diese Bestimmungen werden mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 73 aufgehoben und durch die Festsetzung eines "Sonstigen Sondergebietes" mit Zweckbestimmung "großflächiger Einzelhandel" mit einer Verkaufsfläche von 2.550 qm ersetzt.

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 meistens 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 des Bebauungsplans Nr. 73 beinhaltet die Flurstücke 33/40, 33/50, 33/52 und 33/53, Flur 1, Gemarkung Sarstedt.

Das Plangebiet umfasst insgesamt:	rd. 11.057 qm	(100 %)
davon sind ausgewiesen als:		
- Baufenster:	rd. 3.936 qm	(39,4 %)
- Parkplatzfläche:	rd. 6.146 qm	(55,6 %)

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 **Flächennutzungsplan** der Stadt Sarstedt zeigt im Plangebiet derzeit eine "gewerbliche Baufläche" (G). Die Stadt passt den Flächennutzungsplan im Rahmen der 26. Änderung im Parallelverfahren an. Der Flächennutzungsplan stellt zukünftig eine "Sonderbaufläche" (SO) mit der Zweckbestimmung "großflächiger Einzelhandel" dar. Damit entwickelt sich der Bebauungsplan Nr. 73 aus dem Flächennutzungsplan der Stadt.

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 Biotop 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 Schallleistungspegel fest.

B.2.1.2 Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

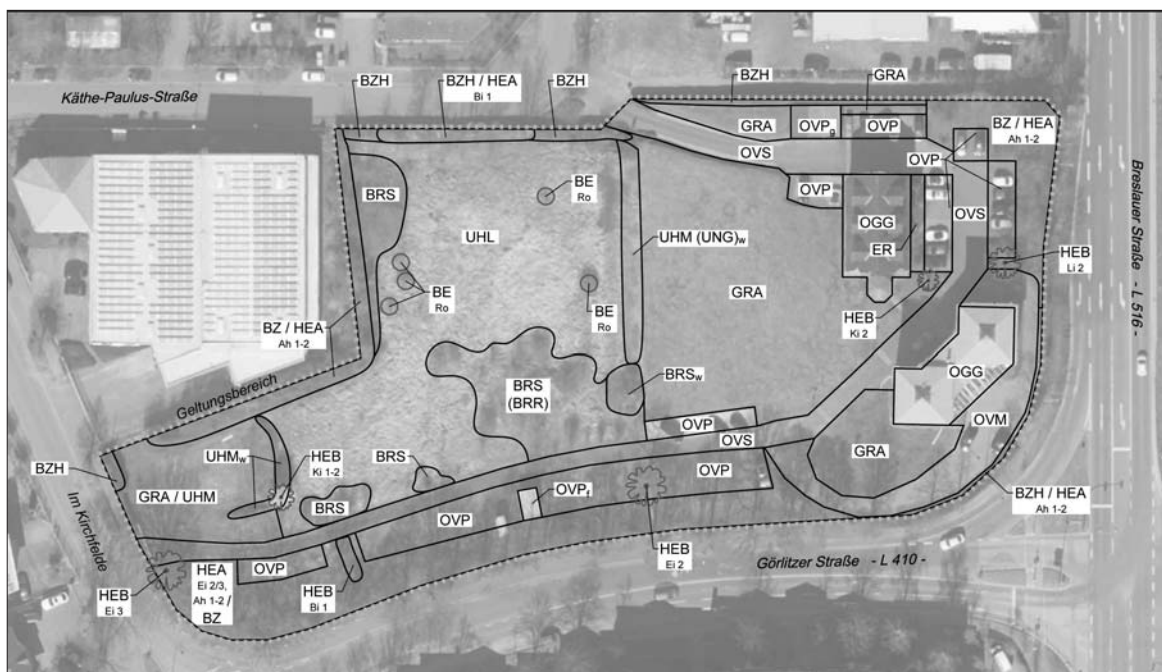
Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen biologischen und historisch gewachsenen Artenvielfalt dauerhaft zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstige Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln 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 Biotop sowie Lebensgemeinschaften mit geographischen Eigenheiten in ihrer natürlichen Dynamik von hoher Bedeutung (§ 1 Abs. 2 BNatSchG).

Biotypen

Die Kartierung der Biotypen führte das Büro Ingenieurgesellschaft 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 Görliitzer 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: Biotypen 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 Biotoptyps</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 Biotoptypen 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 lokaler Bedeutung. Im Osten dominiert der menschliche Einfluss, hier kommen bis auf wenige Einzelbäume Biotoptypen 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 Sukzessionsgebüsche geeignet. Hier bestehen Nistmöglichkeiten für siedlungstypische **Vogelarten**. 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 Verlagerungspotenzial

für nichtsorbiebare 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 Funktionserfüllung (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 anzutreffenden 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 Schutzzpotential 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 eingeschränkt. Im Bereich mit Bebauung und versiegelten Flächen findet keine Neubildung statt. Die Fläche erreicht insge-

samt 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. Ein 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 do-

miniert 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 bauliche Entwicklung mit der 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 Signal-

anlage 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. Der Bebauungsplan Nr. 73 ermöglicht keine gesundheitsgefährdenden Nutzungen.

B.2.2.2 Schutzgut Arten und Biotope

Die aktuelle Lebensraumqualität des Plangebietes ist im östlichen Teil durch die menschliche Überformung geprägt, im westlichen Teil befinden sich hauptsächlich Biotoptypen von mittlerer Bedeutung. Eine Umsetzung des geplanten Vorhabens kann den gesamten Geltungsbereich betreffen. Derzeit ermöglicht bereits der geltende Bebauungsplan Nr. 34 eine bauliche Nutzung von insgesamt 80 % der Grundstücksfläche. Der hinzukommende Anteil ist gering. 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). Artenschutzrechtliche Konflikte sind bei einer Planumsetzung nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

B.2.2.3 Schutzgut Boden und Fläche

Der Bebauungsplan bereitet eine Überbauung und die Anlage von Verkehrsflächen auf einer bislang teilweise unversiegelten Fläche 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 Bebauungsplan Nr. 34 lässt eine bauliche Nutzung von insgesamt 80 % der Grundstücksfläche zu. Der Bebauungsplan Nr. 73 setzt eine GRZ I von 0,37 und eine GRZ II vom 0,92 fest. Damit vergrößert sich der mögliche Versiegelungsgrad nur unbedeutend. Flächen außerhalb des Siedlungszusammenhanges werden nicht in Anspruch genommen und bleiben in der landwirtschaftlichen Nutzung. Die Entwicklung des gewählten Standortes schont weniger überformte Be-
reiche.

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 Teilsegmente 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 Realisierung der Baumaßnahmen nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplan 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 den Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 34 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. Die Behandlung der betroffenen Schutzgüter findet im folgenden Teilkapitel statt. Dort erfolgt auch die Beschreibung der geeigneten Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich.

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 der Bebauungsplan Nr. 34 bereits eine Bebauung auf 80 % der Grundfläche zulässt, muss bei einer GRZ von 0,92 nur für die zusätzlich nutzbare Grundfläche von 12 % Ausgleich geleistet werden. Zusätzlich sind die Einzelbäume auszugleichen. Die Bilanz wird mit der Beteiligung nach den §§ 3(2) und 4(2) BauGB aufgestellt.

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 artenschutzfachliche Potenzialanalyse führt einige Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung von baubedingten Beeinträchtigungen auf (agwa 2024):

- Gehölzrodungen und -rückschnitte nur im Zeitraum 1. Oktober bis 28. Februar (innerörtliche Analogie zu § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG);
- Aussparen der Vogelbrutzeit zwischen 1. März und 10. August (Vermeidung eines Verstoßes gegen die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG);
- die Hecken und Gehölzbestände an den Außenrändern sollen soweit wie möglich erhalten werden und sind während der Bauphase gegen Beschädigungen zu schützen.

Sämtliche Schutz-, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und Artenschutzmaßnahmen sind vom Vorhabenträger umzusetzen.

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:

- Planung des Wiedereinbaus vor Beginn des Aushubs, Oberboden sollte vor Baubeginn abgetragen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zugeführt werden;
- die auch zukünftig nicht überbauten Bereiche (Pflanz- und Grünflächen) sind von der Befahrung mit Baufahrzeugen seitens der Bauleitung durch geeignete Maßnahmen wie Absperrungen so weit wie möglich auszunehmen, besonders in feuchtem Zustand ist eine Bodenverdichtung nicht auszuschließen; unvermeidliche Bodenbelastungen (z. B. Verdichtungen, Gefügeschäden) sind auf das engere Baufeld zu beschränken;
- Berücksichtigung der Witterung bzw. der Wassersättigung der Böden beim Befahren, Verwendung von Baggermatten;
- die Lagerung von Boden sollte ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung und Wassereinstau geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19731 Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial); das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften sollte vermieden werden;
- Ausweisung geeigneter Flächen für Zwischenlager, die Flächeninanspruchnahme ist auf ein Minimum zu reduzieren, hier keine Lagerung von Fremdmaterialien und Bauabfälle;
- Baustoffe, Baustellenabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial ausgeschlossen werden;
- am Ende der Bauarbeiten sind gegebenenfalls entstandene Schäden wie Verdichtungen des Unterbodens durch Tiefenlockerung zu beseitigen, folgen kann der temporärer Anbau tiefwurzelnder Kulturpflanzen wie Luzerne und Ölrettich;
- der Einbau von externem Bodenmaterial ist zur Vermeidung von Schadstoffeinträgen nur mit Herkunftsnachweis oder vorhergehenden Analysen möglich.

Die Belange des Bodenschutzes und insbesondere Maßnahmen zum Schutz der zukünftig nicht überbauten Flächen sind bereits in der Phase der Ausführungsplanung zu berücksichtigen. Die Überbauung und damit die anteilige Versiegelung des Bodens ist an diesem Standort für das vorliegende Projekt unvermeidbar. Der Flächenverbrauch ist vertretbar, da ein Bedarf für den Neubau eines Verbrauchermarktes in städtebaulich günstiger Lage besteht. Außerdem bezieht die Planung eine bereits baulich entwickelte Fläche mit ein. Bei der Neuanlage aller geplanten befestigten Flächen ist von einem erheblichen Eingriff auszugehen, der Verlust der Bodeneigenschaften und -funktionen muss kompensiert werden. Für die Berechnung liegt die Grundfläche der Halle zugrunde, berücksichtigt werden ebenfalls die entstehenden Verkehrsflächen. Da der Bebauungsplan Nr. 34 bereits 80 % bebaute und versiegelte Fläche zulässt, werden in der Eingriffsberechnung zum Bebauungsplan Nr. 73 nur die darüber hinausgehende Versiegelungsmöglichkeit von 12 % berücksichtigt. Die Bilanz wird mit der Beteiligung nach den §§ 3(2) und 4(2) BauGB aufgestellt.

B.2.3.3 Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches

Da der Geltungsbereich keinen Raum für Ausgleichsflächen bietet, soll der Ausgleich für die die **Schutzgüter Biotope** und **Boden** auf externen Flächen im selben Naturraum geleistet werden. Die Stadt Sarstedt und der Vorhabenträger suchen derzeit nach einem geeigneten Ort. Bei Vorlage fließen die Informationen hierzu in das Verfahren ein.

B.2.3.4 Baumschutzsatzung der Stadt Sarstedt, Ausgleichserfordernisse

Die zu den Schutzgütern aufgeführten Maßnahmen der vorgehenden Kapitel betreffen den natur- schutzfachlichen Ausgleich, der im Rahmen des Umweltberichtes zum B-Plan Nr. 70 zu ermitteln ist. Unabhängig davon ist im Zusammenhang mit Gehölzentfernungen die geltende **Baumschutzsatzung der Stadt** zu beachten (Stadt Sarstedt 1989). Geschützt sind alle Laubbäume ab einem Stammumfang von 80 cm, gemessen in einer Höhe von 100 cm über dem Erdboden. Bei mehrstämmigen Bäumen ist die Summe der Stammumfänge entscheidend. Bäume und Gehölze, die unter die Baumschutzsatzung fallen, sind gesondert zu kompensieren, da ihnen eine besonders wertvolle ökologische Bedeutung im Stadtgebiet eingeräumt wird, die einen Schutzstatus auslöst. Nach Baumschutzsatzung ist es verboten, geschützte Bäume zu entfernen, zu zerstören, zu schädigen, oder ihre Gestalt wesentlich zu verändern. Die Stadt kann nach Darlegung der Gründe eine Ausnahme von den Regelungen der Satzung erteilen.

Bei allen betroffenen Gehölzen wurde der Stammdurchmesser ermittelt. Sämtliche Exemplare mit Stammdurchmessern ≥ 80 cm sind bereits erfasst worden. Die Ergebnisse werden im Laufe des Verfahrens innerhalb dieses Umweltberichtes dargestellt, um den gesamten Kompensationsbedarf, der durch das geplanten Vorhaben zu erwarten ist, zusammenzustellen. Die nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplans zu pflanzenden Bäume werden für die Kompensation angerechnet. Der Bedarf für die Gehölze ist abschließend mit der Stadt Sarstedt zu klären, die Klärung steht noch aus.

B.2.3.5 Beschreibung der grünordnerischen Maßnahmen

Die grünordnerischen Maßnahmen dienen der Konkretisierung und Beschreibung ökologischer und landschaftsgestalterischer Zielsetzungen. Der Bebauungsplan führt für den Geltungsbereich in den textlichen Festsetzungen verschiedene grünordnerische Maßnahmen auf, die im Folgenden näher erläutert und begründet werden.

1. Baumpflanzung innerhalb der Flächen für Stellplätze

Dem Bebauungsplans zufolge ist auf der Flächen für Stellplätze im Sondergebiet je 6 Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum in einer Pflanzfläche von mindestens 8 qm anzupflanzen. Die Pflanzflächen sind zwischen den Stellplätzen anzuordnen, sie sind dauerhaft offen zu halten und mit geeigneten Maßnahmen vor Überfahung zu schützen. Alle Gehölze beeinflussen das Erscheinungsbild des Geländes insgesamt positiv, sie strukturieren das großmaßstäblich bebaute Sondergebiet. Neben ihrer gestalterischen Funktion wirken die Gehölze kleinklimatisch positiv. Insbesondere die Baumpflanzungen im Bereich von Stellplätzen wirken durch Schattenwurf und Verdunstung entlastend auf das Mikroklima und werten die versiegelte Parkplatzfläche gestalterisch auf. Die festgesetzten Pflanzungen schaffen auch Lebensräume für Tiere, insbesondere für Vogelarten des Siedlungsbereichs.

2. Maßnahmen, die die anzupflanzenden Gehölze allgemein betreffen

An Verkehrsflächen ist das Befahren der Vegetationsflächen mit geeigneten Mitteln zu verhindern. Alle angepflanzten Gehölze sind in der Folge dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang durch die gleiche Art zu ersetzen. Sie sind im Zuge von Bauarbeiten gemäß DIN 18920 zu sichern und zu schützen. Die Anpflanzungsmaßnahmen sind spätestens in der nächsten, auf den Beginn der Baumaßnahme folgenden Pflanzperiode (Oktober bis April) durchzuführen.

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 NI-BIS-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

Die Stadt Sarstedt prüft, ob bei der Planumsetzung erhebliche Umweltauswirkungen auftreten und ob die Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich umgesetzt werden. Insbesondere betrifft dies den Zeitpunkt der Gehölzentnahmen und die festgesetzten Pflanzmaßnahmen. Wenn die im Umweltbericht dargestellten Maßnahmenziele nicht erreicht worden sind, werden ergänzende Schritte für eine plangemäße Entwicklung der Vegetation und der übrigen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Die am Verfahren beteiligten Behörden unterstützen die Gemeinde beim Monitoring.

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 Ve-

getationsflächen. Geplant ist im Norden ein Marktgebäude und einer ausgedehnten Stellplatzfläche im Süden. Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans 73 "Im Kirchenfelde - großflächiger Einzelhandel" schafft die Stadt Sarstedt die rechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Entwicklung.

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 / Biotope 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. Da der Bebauungsplan Nr. 34 mit der dort festgesetzten Grundflächenzahl bereits derzeit eine bauliche Nutzung von 80 % der Grundfläche zulässt, ist der hinzukommende Anteil der bebaubaren bzw. versiegelbaren Fläche gering. 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 findet außerhalb des Geltungsbereiches statt. Die Stadt Sarstedt und der Vorhabenträger suchen derzeit nach einem geeigneten Ort. Bei Vorlage fließen die Informationen hierzu in das Verfahren ein. Unabhängig davon ist im Zusammenhang mit Gehölzentfernungen die geltende Baumschutzsatzung der Stadt zu beachten.

Teil D: Anlagen

Auf den nächsten Seiten folgen die Anlagen zur Begründung.

Anlage 1 Architektenentwurf (Planungsgruppe EDEKA-MIHA Immobilien-Service GmbH, Minden, Stand 04.05.2024)

