

**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -,  
 §§ 1 bis 11 der BauNutzungsverordnung - BauNVO -)

**SO** Sonstige Sondergebiete  
 (§ 11 BauNVO)

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GR 2500 m<sup>2</sup> Grundfläche

Zahl der Vollgeschosse  
 I als Höchstmaß

**BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

**VERKEHRSFÄCHEN**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie, auch gegen-  
 über Verkehrsflächen besonderer  
 Zweckbestimmung

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die  
 Verkehrsflächen  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)

Einfahrtbereich  
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen,  
 Stellplätze, Garagen und Gemeinschafts-  
 garagen  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

St Stellplätze

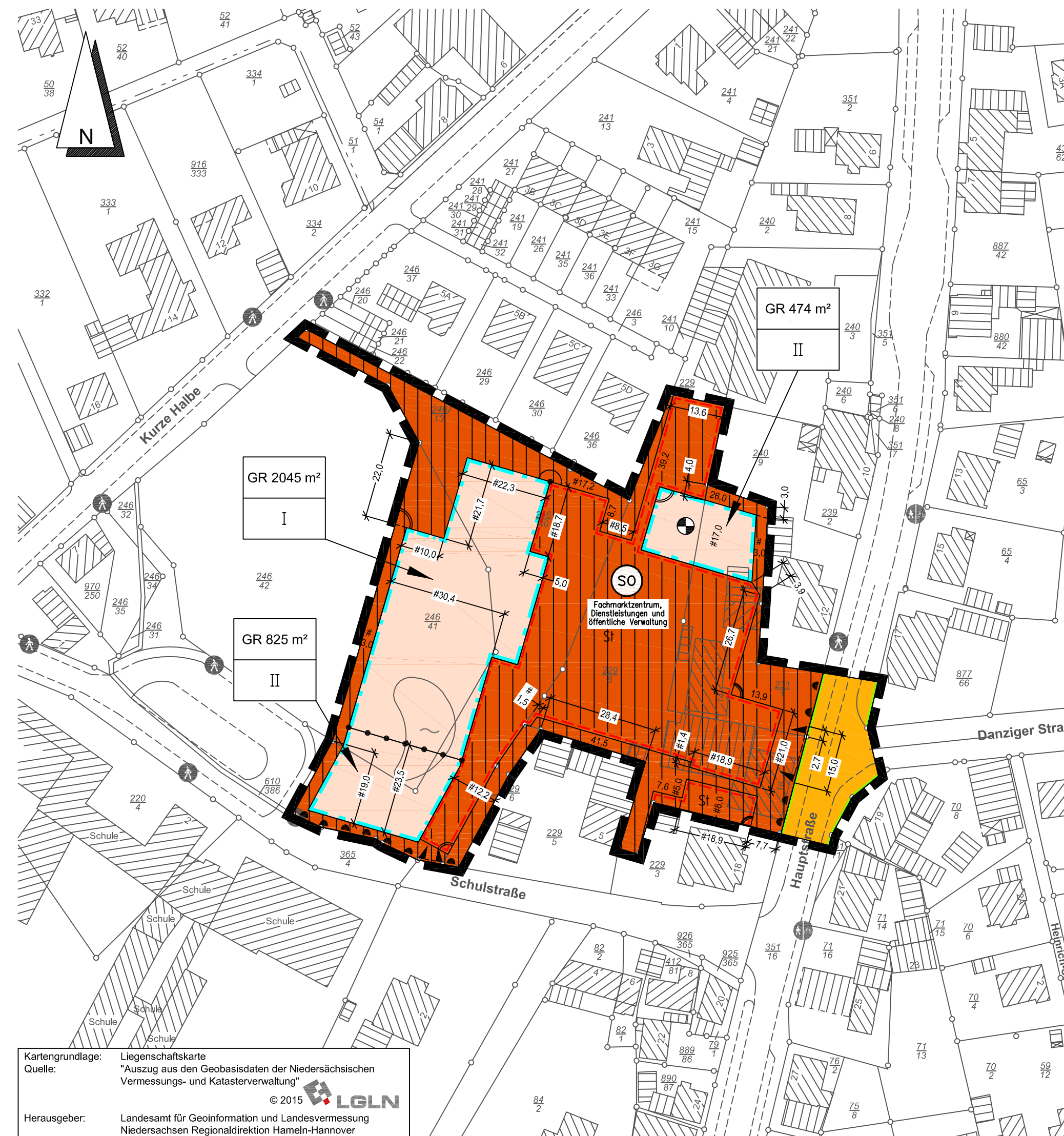
Grenze des räumlichen Geltungs-  
 bereiches des Bebauungsplanes  
 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B.  
 von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes  
 der Nutzung innerhalb eines Baugebietes  
 (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

nicht überbaubare Fläche  
 bebaubare Fläche

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

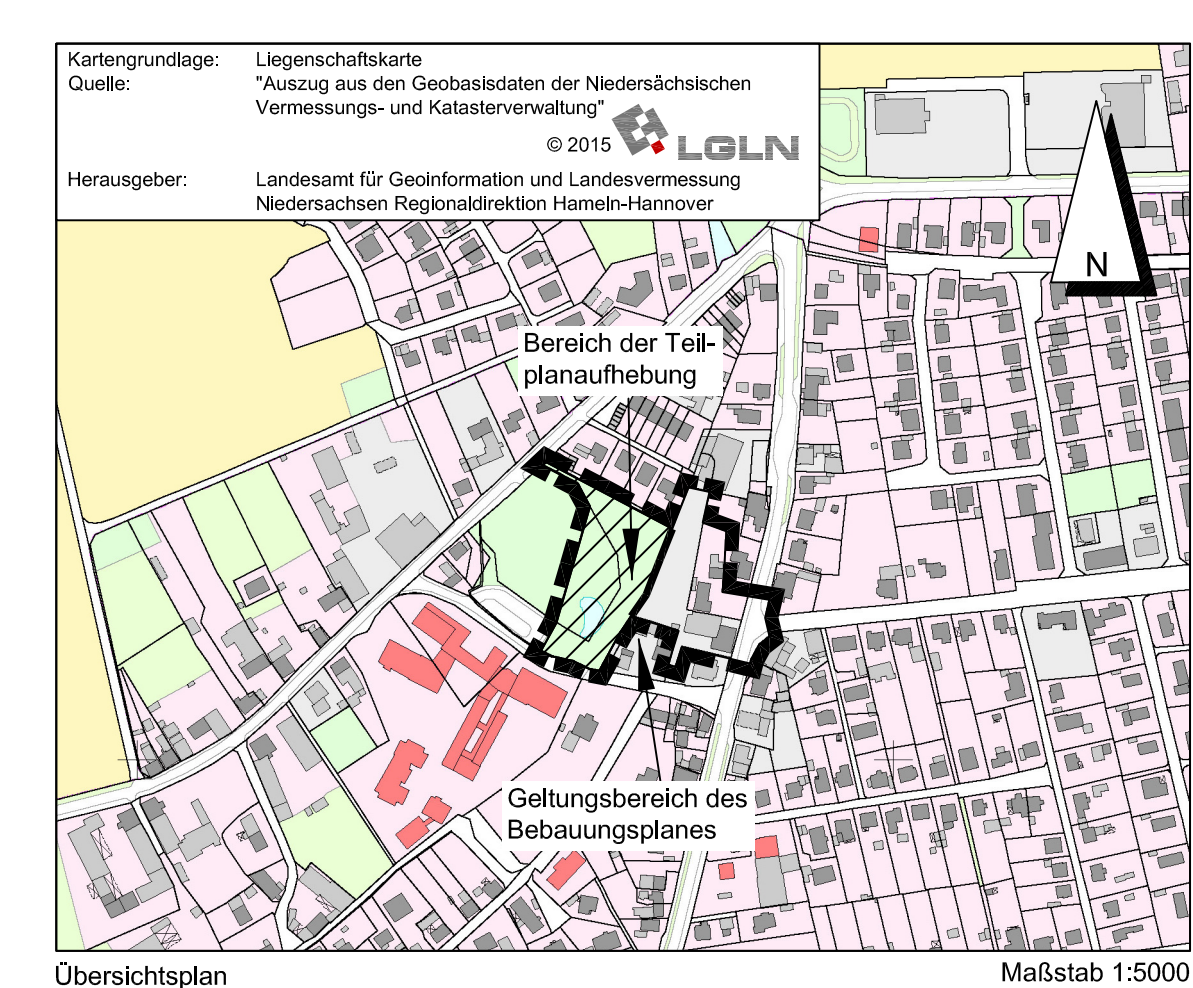
- Innerhalb des sonstigen Sondergebietes sind folgende Nutzungen zulässig:  
 - Lebensmittelmarkt einschließlich Backshop mit maximal 1.250 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche  
 - Apotheke mit maximal 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche  
 - private Dienstleistungseinrichtungen wie Friseursalon, Bankfiliale, Arztpraxen, Foto-/Lottoannahmestelle  
 - Rathaus  
 - Büroflächen mit maximal 400 m<sup>2</sup> (gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO).
- Innerhalb des mit gekennzeichneten sonstigen Sondergebietes sind nur folgende Nutzungen zulässig:  
 - Dienstleistungen  
 - öffentliche Verwaltung (gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO).
- Die zulässige Grundfläche darf durch Stellplätze und ihre Zufahrten über das im § 19 (4) Satz 2 BauNVO genannte Maß hinaus um weitere 3.350 m<sup>2</sup> überschritten werden (gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO).
- PKW-Stellplätze der zentralen Stellplatzanlage, die an keine begrünzte Fläche angrenzen, sollen zwischen jeweils max. 6 PKW-Stellplätzen eine unversiegelte Grünfläche von mind. 10 qm erhalten. Darin ist jeweils ein hochstämmiger mittel- bis großkröniger Laubbau in einer Pflanzgröße von mind. 3 x v. m. Db. und einem Stammumfang v. 18-20 cm zu pflanzen. Dieser ist dauerhaft artgerecht zu entwickeln und bei Abgängigkeit entsprechend zu ersetzen (gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB).
- Insgesamt sind 38 hochstämmige mittel- bis großkrönige Laubbäume in einer Pflanzgröße von mind. 3 x v. m. Db. und einem Stammumfang v. 18-20 cm zu pflanzen. Anpflanzungen gemäß Textlicher Festsetzung Nr. 4 können angerechnet werden. Die Bäume sind dauerhaft artgerecht zu entwickeln und bei Abgängigkeit entsprechend zu ersetzen (gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB).
- Anpflanzungen gemäß den Textlichen Festsetzungen sind spätestens in der nächsten auf den Beginn einer Baumaßnahme folgenden Anpflanzperiode (Oktober - April) durchzuführen. Die angepflanzten Gehölze sind artgerecht zu unterhalten, zu pflegen und im Falle ihrer Abgängigkeit durch neue zu ersetzen (gemäß § 9 (1a) BauGB).



Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
 Quelle: "Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung"  
 © 2015 LGLN  
 Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung  
 Niedersachsen Regionaldirektion Hameln-Hannover

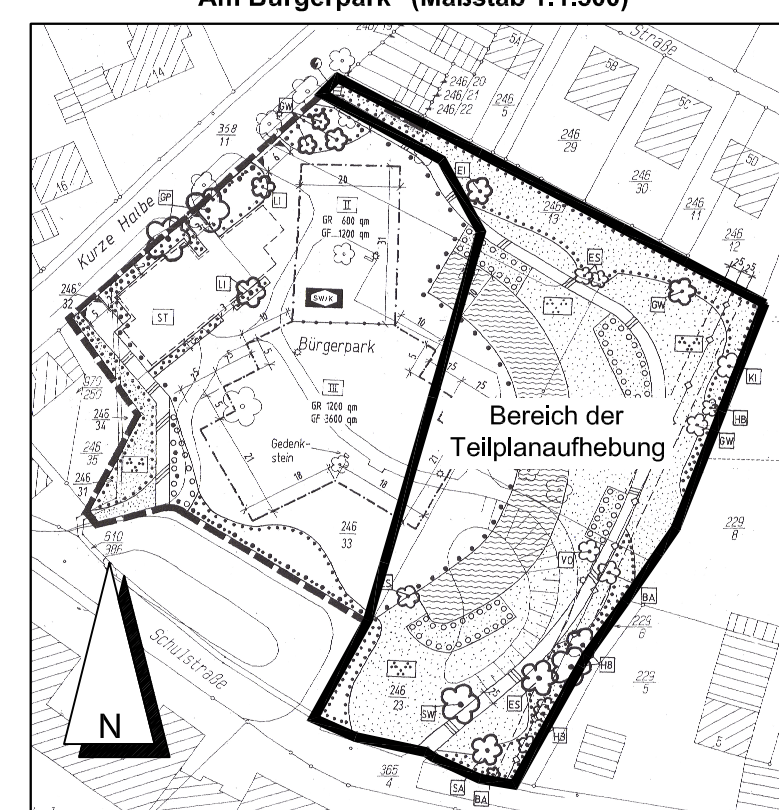
**LEGENDE DER PLANUNGSUNTERLAGE**

- Bebauung
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Nutzungsgrenze
- Höhenlinie über N.N. (siehe Übersichtskarte 1 : 5000)
- Fußweg
- Fuß- und Radweg
- Spielplatz



**Gesetzesbezüge:**  
 Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.9.2004 (BGBl. I Seite 2414) - zuletzt geändert am 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748)  
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.1990 (BGBl. I Seite 132) - zuletzt geändert am 11.6.2013 (BGBl. I Seite 1548)  
 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. Seite 576) - zuletzt geändert am 16.12.2014 (Nds. GVBl. S. 434)  
 Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 I Seite 58) - zuletzt geändert am 22.7.2011 (BGBl. I Seite 1509)

**Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 10 "Am Bürgerpark" (Maßstab 1:1.500)**



Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 14 "Ortsmitte Sibbesse" tritt dieser teilweise an die Stelle des Bebauungsplanes Nr. 10 "Am Bürgerpark"

**Praambel**  
 Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) und der § 84 der Nds. Bauordnung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46) und des § 58 Abs. 2 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) in der jeweils zuletzt geltenden Fassung hat der Rat der Gemeinde Sibbesse diesen Bebauungsplan Nr. 14 (sowie die Teilplanaufhebung), bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.  
 Sibbesse, den 03.11.2015  
 gez. Oelker Bürgermeister  
 Siegel  
 gez. Amft Gemeindedirektor

**Aufstellungsbeschluss**  
 Der Rat der Gemeinde Sibbesse hat in seiner Sitzung am 22.04.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes (sowie die Teilplanaufhebung) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.  
 Sibbesse, den 03.11.2015  
 Siegel  
 gez. Amft Gemeindedirektor

**Planunterlage**  
 Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
 Maßstab: 1:1000 Gemarkung: Sibbesse Flur: 6  
**Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.**  
 © 2015 LGLN  
 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
 Regionaldirektion Hameln-Hannover  
 Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom September 2014). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. (Nur bei Bebauungsplänen, deren Festsetzungen sich auf die geometrische Form der Grundstücke auswirken) Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich. (Nur bei Bebauungsplänen, bei deren Durchführung neue Grenzen gebildet werden, deren Verlauf durch den Bebauungsplan festgesetzt wird)  
 Sarstedt, den 27.10.2015  
 Siegel  
 gez. Mentz (ÖbVI)  
 (Unterschrift)

**Planverfasser**  
 Der Entwurf des Bebauungsplanes (sowie die Teilplanaufhebung) wurde ausgearbeitet vom  
 Hannover im März 2015  
**BÜRO KELLER**  
 Büro für städtebauliche Planung  
 Lothringer Straße 15 30559 Hannover  
 Telefon (0511) 522530 Fax 529682  
 gez. Keller

**Öffentliche Auslegung**  
 Der Rat der Gemeinde Sibbesse hat in seiner Sitzung am 22.04.2015 dem Entwurf des Bebauungsplanes (sowie der Teilplanaufhebung) und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.  
 Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 06.05.2015 ortsüblich bekanntgemacht.  
 Der Entwurf des Bebauungsplanes (sowie die Teilplanaufhebung) und der Begründung hat vom 15.05.2015 bis 15.06.2015 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.  
 Sibbesse, den 03.11.2015  
 Siegel  
 gez. Amft Gemeindedirektor

**Erneute Öffentliche Auslegung**  
 Der Rat der Gemeinde Sibbesse hat in seiner Sitzung am 13.08.2015 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes (sowie der Teilplanaufhebung) und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.  
 Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am 19.08.2015 ortsüblich bekanntgemacht.  
 Der Entwurf des Bebauungsplanes (sowie die Teilplanaufhebung) und der Begründung hat vom 26.08.2015 bis 28.09.2015 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegt.  
 Sibbesse, den 03.11.2015  
 Siegel  
 gez. Amft Gemeindedirektor

**Satzungsbeschluss**  
 Der Rat der Gemeinde Sibbesse hat den Bebauungsplan (sowie die Teilplanaufhebung) nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 13.10.2015 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.  
 Sibbesse, den 03.11.2015  
 Siegel  
 gez. Amft Gemeindedirektor

**Inkrafttreten**  
 Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes (sowie die Teilplanaufhebung) ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 28.10.2015 ortsüblich bekanntgemacht worden.  
 Der Bebauungsplan (sowie die Teilplanaufhebung) ist damit am 28.10.2015 rechtsverbindlich geworden.  
 Sibbesse, den 03.11.2015  
 Siegel  
 gez. Amft Gemeindedirektor

**Frst für Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften**  
 1. Eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,  
 2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes (sowie der Teilplanaufhebung) und des Flächennutzungsplanes und  
 3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,  
 sind nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes (sowie der Teilplanaufhebung) schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden (gemäß § 215 BauGB).  
 Sibbesse, den  
 Siegel  
 Gemeindedirektor

**SIBBESSE**  
**BEBAUUNGSPLAN NR. 14**  
**MIT**  
**TEILPLANAUFHEBUNG DES**  
**BEBAUUNGSPLANES NR. 10**  
**"AM BÜRGERPARK"**  
**ORTSMITTE**  
**SIBBESSE**

M. 1:1000

BAUGESETZBUCH 2004, BAUNUTZUNGSVERORDNUNG 1990,  
 PLANZEICHENVERORDNUNG 1990,  
 NIEDERSÄCHSISCHE BAUORDNUNG 2012  
 IN DER JEWELNS ZULETZT GELTENDEN FASSUNG

BÜRO KELLER LOTHRINGER STRASSE 15 30559 HANNOVER

gemäß § 13a i.V.m. §§ 3 (2), 4 (2) BauGB	erneuert gemäß §§ 3 (2), 4 (2) BauGB	gemäß § 10 (1) BauGB	gemäß § 10 (3) BauGB	bearbeitet am: 13.5.2015 / BAU	geändert am: 30.7.2015 / BAU	geändert am: 29.9.2015 / BAU
--	--------------------------------------	----------------------	----------------------	--------------------------------	------------------------------	------------------------------

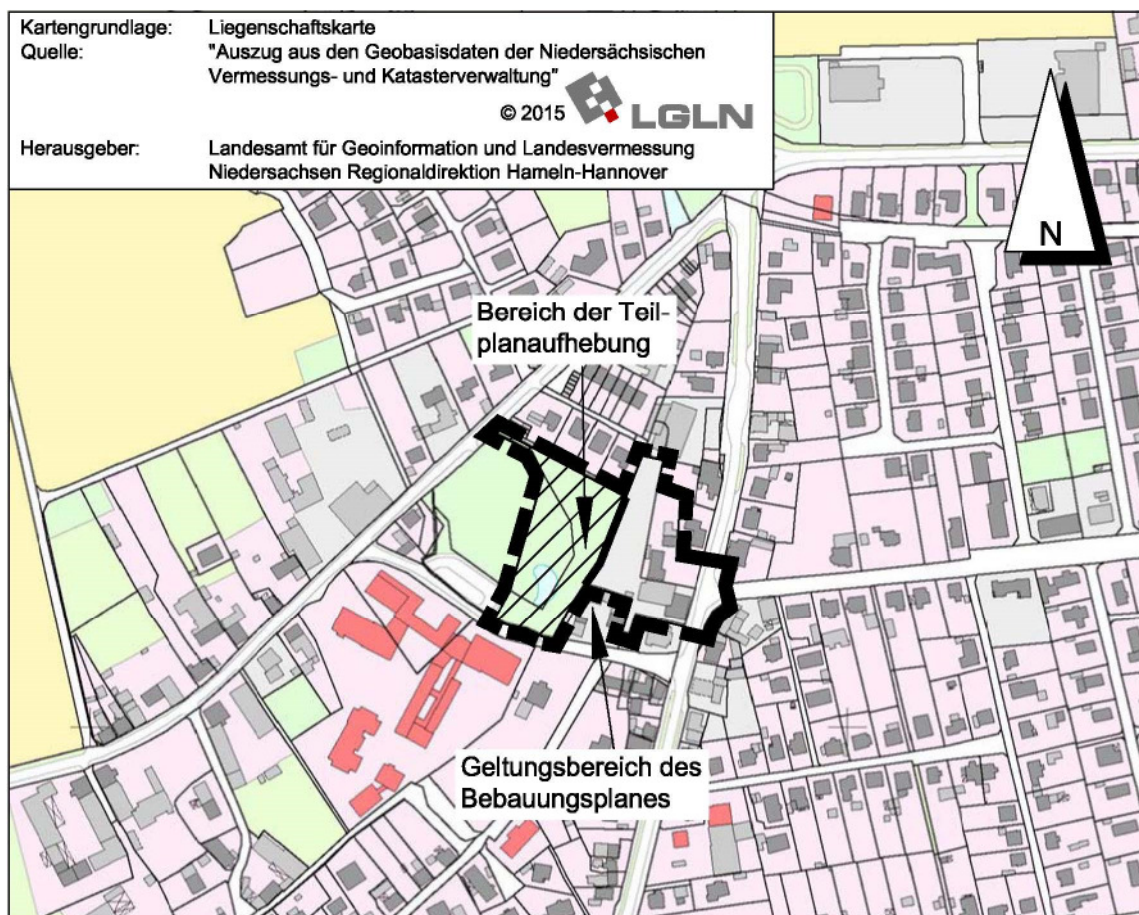
# BEGRÜNDUNG

Stand der Planung	gemäß § 13a i.V.m. §§ 3 (2), 4 (2) BauGB	erneut gemäß §§ 3 (2), 4 (2) BauGB	gemäß § 10 (1) BauGB
29.9.2015	gemäß § 10 (3) BauGB		

GEMEINDE SIBBESSE

BEBAUUNGSPLAN NR. 14 „ORTSMITTE SIBBESSE“

MIT TEILAUFBEBUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 10 „AM BÜRGERPARK“



## **1. Aufstellung des Bebauungsplanes**

### **1.1 Aufstellungsbeschluss**

Die Gemeinde Sibbesse hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Ortsmitte Sibbesse“ beschlossen.

### **1.2 Planbereich**

Der Planbereich befindet sich im Ortszentrum Sibbesse westlich der Hauptstraße und nördlich der Schulstraße. Er wird auf dem Deckblatt dieser Begründung im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

### **1.3 Teilplanaufhebung**

Der vorliegende Bebauungsplan überdeckt einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 „Am Bürgerpark“, der mit Rechtskraft des neuen Bebauungsplanes insoweit aufgehoben wird. Der betroffene Bereich wird auf der Planzeichnung dargestellt.

### **1.4 erneute öffentliche Auslegung**

Aufgrund einer Verschiebung der westlichen überbaubaren Fläche nach Süden und einer geringfügigen Verschiebung des östlichen Zufahrtbereiches wird der Bebauungsplanentwurf erneut gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt.

## **2. Planungsvorgaben**

### **2.1 Raumordnung und Landesplanung**

Sibbesse ist im Regionalen Raumordnungsprogramm 2001 (RROP) für den Landkreis Hildesheim als Grundzentrum festgelegt worden. Es sollen daher hier zentrale Einrichtungen und Angebote für den allgemeinen, täglichen Grundbedarf bereitgestellt werden.

Laut Landes-Raumordnungsprogramm sollen alle Gemeinden für ihre Bevölkerung ein zeitgemäßes Angebot an Einrichtungen und Angeboten des allgemeinen täglichen Grundbedarfs bei angemessener Erreichbarkeit sichern und entwickeln. Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig (Konzentrationsgebot). Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente innenstadtrelevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig (Integrationsgebot). Diese Flächen müssen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein. Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung dürfen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtungsverbot).

## 2.2 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Sibbesse weist für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes bislang im Westen eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Saalbau sowie im Osten eine gemischte Baufläche aus. In Folge dieser Bebauungsplanung im beschleunigten Verfahren wird er gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB durch die Samtgemeinde Sibbesse berichtigt. Ein entsprechender Ausschnitt des ursprünglichen Flächennutzungsplanes sowie die Berichtigung werden im Folgenden im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

## 2.3 Bebauungsplanung

Der Bebauungsplan Nr. 10 „Am Bürgerpark“ sah für den vorliegenden Bereich des Bebauungsplanes Nr. 14 bislang einen kleineren Teil einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Seniorenwohnanlage“ vor, die bis zu dreigeschossig bebaut werden durfte. Der östliche Teil ist bislang als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ einschließlich etlicher zu erhaltener Gehölze und Gehölzflächen sowie einer Wasserfläche festgesetzt.

Der Bebauungsplan wird im Folgenden aus dem Maßstab 1:500 verkleinert dargestellt. Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans ist zur Information eingetragen.

## 2.4 Natur und Landschaft (Gebietsbeschreibung)

Das Gelände ist bislang im Osten straßenbegleitend zur Hauptstraße bebaut; die Bebauung ist zum Teil abgängig. Im Westen ist erheblicher Gehölzbestand vorhanden; ansonsten wird dieser westliche Bereich derzeit nicht genutzt. Im Übrigen wird auf den Fachbeitrag des Landschaftsarchitekten Michel, Hildesheim, verwiesen, der dieser Begründung als ihr gesonderter Teil beigefügt und in dem der Zustand von Natur und Landschaft ausführlich dargestellt werden wird.

## 2.5 Denkmalschutz

Der Landkreis Hildesheim hat auf folgenden Sachverhalt aufmerksam gemacht:

„Im näheren Umfeld gibt es keine bekannten archäologischen Fundstellen. Das Plangebiet schließt jedoch unmittelbar an die historische Kernlage des Ortes Sibbesse an und befindet sich damit nahe der Kirche St. Nicolai. Sibbesse ist eine mittelalterliche Gründung und wurde das erste Mal 989 urkundlich erwähnt. Seine historische Ausdehnung ist aber unbekannt. Mit Siedlungsspuren ist vor allem im Plangebiet noch zu rechnen, insbesondere da dieses, soweit bekannt, in großen Teilen von späterer Bebauung frei geblieben und damit ungestört ist.

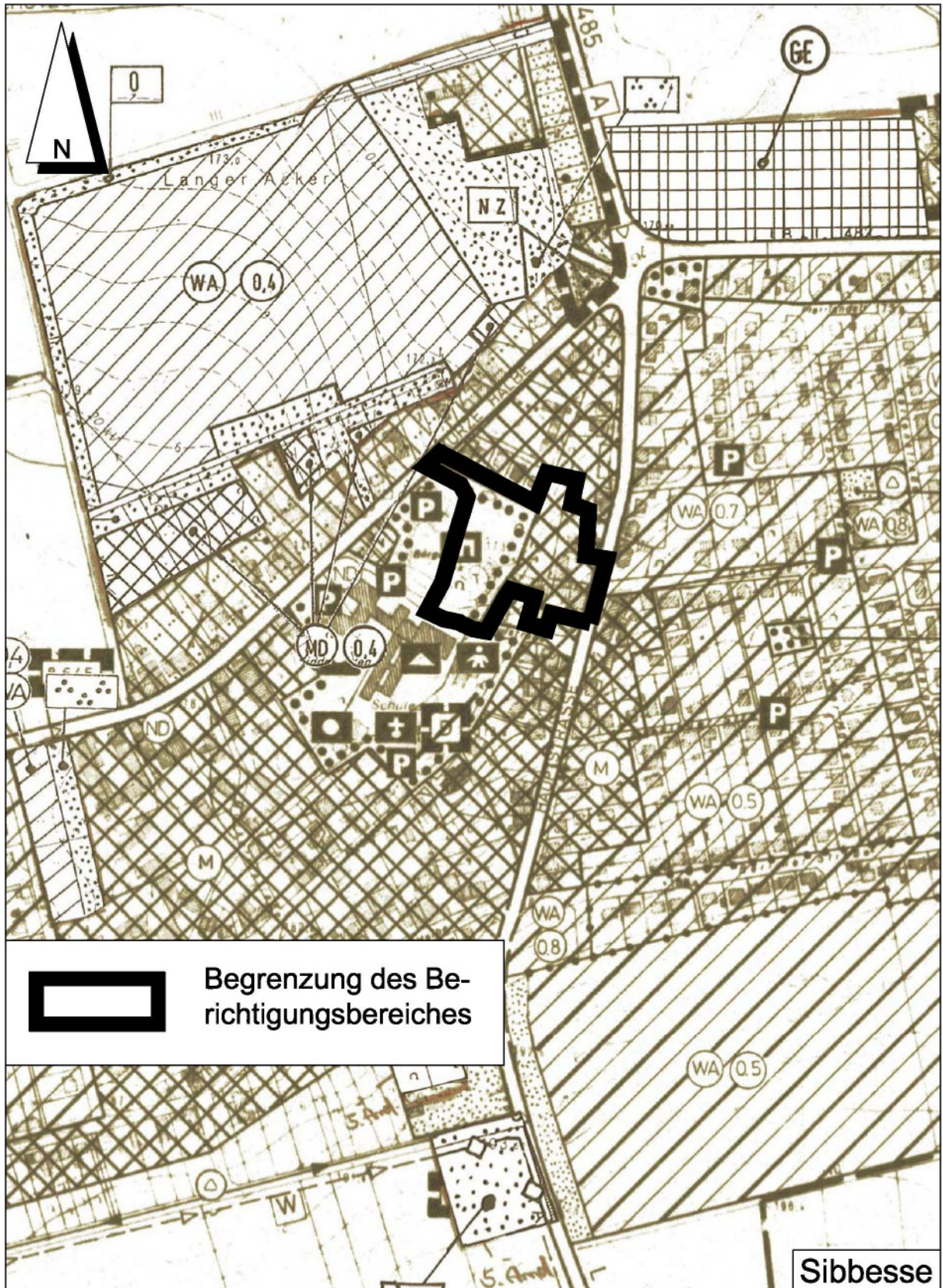
Ein Bauvorhaben bedarf daher einer denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 10 in Verbindung mit § 13 NDSchG.

Daher ist für das Plangebiet eine fachgerechte archäologische Begleitung bei jedem Oberbodenabzug (Erschließung, Verkehrsflächen, Bauwerke etc.) durch einen Grabungstechniker oder Archäologen notwendig.

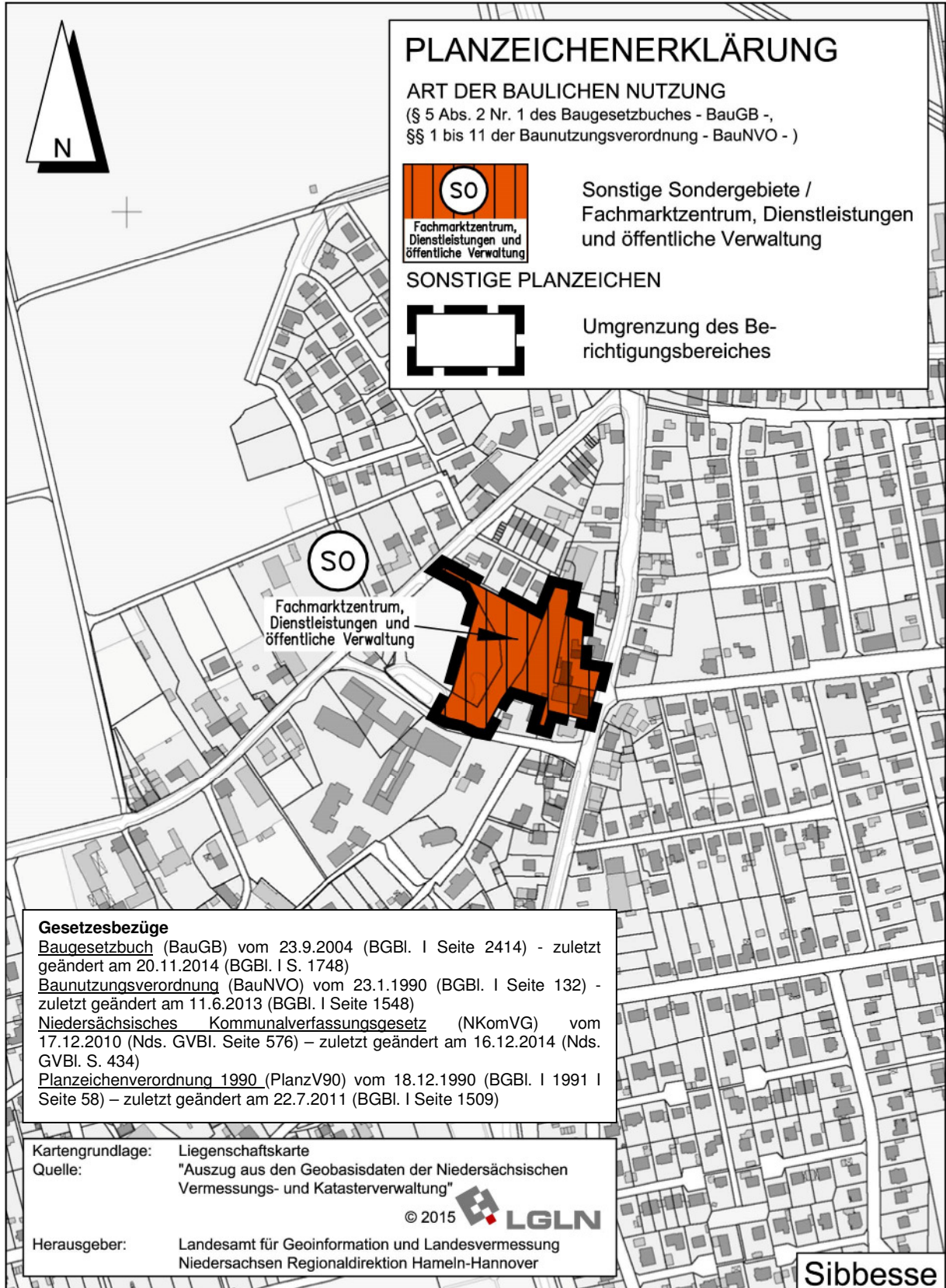
Aus Gründen der Planungssicherheit wird empfohlen vor Beginn mit der UDSchB Kontakt aufzunehmen.

Der Maßnahmenbeginn ist vier Wochen vorher der UDSchB und NLD - Referat Archäologie - anzuzeigen.“

Ausschnitt Flächennutzungsplan, M 1 : 5.000



## Berichtigung des Flächennutzungsplanes, M 1 : 5.000



## 2.6 Baugrund

Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie weist auf Folgendes hin:

„Im Untergrund der Planungsfläche können lösliche Gesteine in einer Tiefe anstehen, in der lokal Verkarstungserscheinungen möglich sind (irreguläre Auslaugung). Erdfälle aus dieser Tiefe sind jedoch selten und im Planungsbereich sowie im näheren Umfeld nicht bekannt. Die nächsten bekannten Erdfälle liegen in mindestens 1 km Entfernung nördlich / nord-östlich der Planungsfläche. Somit erfolgt eine Einstufung der Planungsfläche in die Erdfallgefährdungskategorien 1 bis 2 (gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten“ vom 23.02.1987, AZ. 305.4 - 24 110/2 -). Damit kann bei geplanten Bauvorhaben bezüglich der Erdfallgefährdung auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen verzichtet werden.“

Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2009-09 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben. Vorabinformationen zum Baugrund können dem Internet-Kartenserver des LBEG ([www.lbeg.niedersachsen.de](http://www.lbeg.niedersachsen.de)) entnommen werden.“

## 3. Verbindliche Bauleitplanung

### 3.1 Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

Die bisherige Planung einer Seniorenwohnanlage mit angrenzendem öffentlichem Park hat sich bislang nicht verwirklichen lassen. Sie wird daher zugunsten einer Neugestaltung der Ortsmitte Sibbesses aufgegeben. Stattdessen soll hier inmitten der Ortslage ein Fachmarkt- und Dienstleistungszentrum errichtet werden können, das entsprechend der Funktion der Gemeinde als Grundzentrum in zentraler Lage die Versorgung der Bevölkerung sicherstellen soll. Insbesondere diese zentrale Lage entspricht den Zielen der Landes-Raumordnungsplanung, die eine städtebauliche Integration von Einzelhandelsnutzungen fordert, da in der Regel in den Ortsmitten keine ausreichend bemessenen Flächen verfügbar sind, um Einzelhandelsmärkte einschließlich der notwendigen Stellplätze der heute üblichen Größen aufnehmen zu können.

Zusätzlich soll die Errichtung eines neuen Rathauses ermöglicht werden, das als öffentliches Dienstleistungszentrum in Verbindung mit Einzelhandel und privaten Dienstleistungen die Zentralität dieses Bereiches weiter betonen wird.

Der nicht durch den vorliegenden Bebauungsplan überdeckte Teil des bisherigen Bebauungsplanes Nr. 10 „Am Bürgerpark“ wird in einem gesonderten Verfahren aufgehoben, da er alleine für sich nicht mehr funktionsfähig ist. Er wird in den vorliegenden Planbereich nicht einbezogen, weil für ihn noch kein abschließendes Nutzungskonzept erarbeitet werden konnte.





Die vorliegende Bebauungsplanung dient durch das Angebot einer Lebensmittelversorgung in der Ortsmitte Sibbesses der Innenentwicklung im Sinne des § 13a (1) BauGB, ohne dass in der Summe eine zulässige Grundfläche, die den Grenzwert nach § 13a (1) Satz 2 BauGB überschreiten würde, festgesetzt wird. Durch die Planung wird kein Vorhaben ermöglicht, das eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründete. Es liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass Ziele des Artenschutzes, Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes beeinträchtigt werden könnten. Der Bebauungsplan kann damit im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Von einer Umweltprüfung mit anschließendem Umweltbericht wird gemäß § 13a (2) Nr. 1 BauGB abgesehen.

### 3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Es wird ein Sondergebiet mit den Zweckbestimmungen „Fachmarktzentrum, öffentliche und private Dienstleistungen“ ausgewiesen, dessen zulässige Nutzung textlich bestimmt wird. Danach sollen ein Lebensmittelmarkt mit Backshop ermöglicht werden. Als private Dienstleistungen sollen ein Friseursalon, eine Bankfiliale sowie eine Toto-/Lottoannahmestelle das Angebot ergänzen. Auch die Ansiedlung einer Apotheke oder die Errichtung von Arztpraxen sollen möglich sein. Zusätzlich soll ein Rathaus als öffentliches Dienstleistungszentrum das Angebot an Dienstleistungen abrunden.

Zu Dienstleistern gehören nicht nur die im § 13 BauNVO erwähnten freien Berufe. Im Gabler Wirtschaftslexikon heißt es: „In Abgrenzung zur Warenproduktion (materielle Güter) spricht man bei den Dienstleistungen von immateriellen Gütern. Als ein typisches Merkmal von Dienstleistungen wird die Gleichzeitigkeit von Produktion und Verbrauch angesehen (z.B. Taxifahrt, Haarpflege in einem Frisiersalon).“ Laut Duden handelt es sich um eine Leistung bzw. Arbeit in der Wirtschaft, die nicht unmittelbar der Produktion von Gütern dient.

Die Verkaufsfläche für den Lebensmittelmarkt wird über die Festlegung einer Grund- und Geschossflächenzahl hinaus begrenzt, um sicherzustellen, dass raumordnerische Belange hinsichtlich der Versorgung der Bevölkerung außerhalb des eigenen Versorgungsbereiches nicht gefährdet werden. Darüber hinaus ermöglicht das Maß der baulichen Nutzung eine Bebauung, die dem Zweck des Sondergebietes entspricht. Die Grundflächenzahl soll durch Stellplätze und ihre Zufahrten auch über das grundsätzliche Maß von 50 % hinaus überschritten werden dürfen, weil ein Markt einen im Verhältnis zur Gebäudefläche erheblich höheren Bedarf an Stellplätzen hat als ein übliches Grundstück. Insofern wird von der Ausnahmemöglichkeit des § 19 (4) Satz 3 BauNVO Gebrauch gemacht. Anderenfalls müsste die Grundflächenzahl unnötig hoch festgesetzt werden, um mit der allgemeinen 50 %-Überschreitung auskommen zu können. Dies ist aber städtebaulich unerwünscht, weil dann größere, eben unerwünschte Baumassen entstehen könnten und viel größere überbaubare Flächen ausgewiesen werden müssten, um diese größere Grundfläche zu ermöglichen. Damit wäre das städtebauliche Ziel, den Standort und die begrenzte Größe des Marktgebäudes zu bestimmen, unterlaufen.

### 3.3 Bauweise, Baugrenzen

Es wird keine bestimmte Bauweise festgesetzt, weil hierfür keine Notwendigkeit besteht. Die Vorschriften der Niedersächsischen Bauordnung für die Regelung von ausreichenden Bauabständen sind ausreichend.

Die Baugrenzen sind so gefasst, dass Gebäude in ausreichendem Maß errichtet werden können. Nach der öffentlichen Auslegung wurde die westliche überbaubare Fläche nach Süden verschoben, um einen größeren Bauabstand zu den nördlich benachbarten Gärten zu erreichen. Daraus ergab sich die Notwendigkeit einer erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB.

### 3.4 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Planbereiches kann für den motorisierten Verkehr von den direkt angrenzenden Straßen Hauptstraße und Schulstraße innerhalb von festgelegten Bereichen erfolgen. Gegenüber dem ersten Planentwurf wurde der östliche Zufahrtsbereich dabei geringfügig nach Norden verschoben, um eine direkte Kreuzung mit der Hauptstraße und der Danziger Straße zu erreichen. Nach Westen zur Straße „Kurze Halbe“ wird eine Fuß- und Radwegverbindung vorgesehen. Zusätzliche interne öffentliche Verkehrsflächen sind nicht erforderlich.

Direkt angrenzend verkehrt über die vorhandene Bushaltestelle die Buslinie 44 Hildesheim - Sibbesse - Alfeld sowie die Linie 661 Gronau – Sibbesse – Almstedt. Alle Mitgliedsgemeinden der Samtgemeinde Sibbesse sind somit direkt und ohne Umsteigen erreichbar.

### 3.5 Grün

Festsetzungen zur Eingrünung des Planbereichs ergeben sich aus den Vorschlägen des grünordnerischen Fachbeitrags, der durch den Landschaftsarchitekten Michel, Hildesheim, erarbeitet wurde und der dieser Begründung als ihr gesonderter Teil beiliegt. Eine Bestimmung, nach der unbebaute Flächen als Grünflächen anzulegen sind, ist nicht erforderlich; dies ergibt sich bereits allgemeingültig aus der entsprechenden Regelung im § 9 (2) NBauO- Diesen Vorschlägen schließt sich der Rat der Gemeinde Sibbesse an.

Die Durchsetzung der vorgeschlagenen externen Kompensationsmaßnahmen wird über einen städtebaulichen Vertrag gesichert, der vor Rechtskraft dieses Bebauungsplanes abgeschlossen wird.

Der Landkreis Hildesheim verweist darauf, dass im Kapitel 6.1 des grünordnerischen Fachbeitrags ein Flächenvergleich vorgenommen werde. Als „insgesamt versiegelbar“ werde eine Fläche von 8.030 m<sup>2</sup> angegeben. Als Grundlage für die Eingriffsbilanzierung sei jedoch die maximal zulässige Überbauung gemäß Festsetzungen des B-Planentwurfs anzusetzen. Danach seien es 8.366 m<sup>2</sup>. In der Bilanz für den Ausgleich fehlen damit rund 330 m<sup>2</sup>. Würde man die Grünflächen als solche im B-Plan festsetzen, könnte die gemäß Bebauungsentwurf ermittelte geringere Flächengröße für die Berechnung des Kompensationsbedarfs herangezogen werden.

Die Gemeinde Sibbesse ist dagegen der Auffassung, dass die zu bebauende Fläche nicht kleiner wird, wenn das Baugrundstück zugunsten von Grünflächen kleiner würde, weil keine Grundflächenzahl als Verhältniszahl festgesetzt wird, sondern absolute Grundflächengrößen. Der Wert 8.366 m<sup>2</sup> einschließlich Stellplätzen ist zwar richtig, jedoch ist in § 9 (4) der Niedersächsischen Bauordnung festgelegt, dass Stellplätze und ihre Zufahrten zumindest zur Hälfte wasserdurchlässig angelegt werden müssen, also den Boden nicht vollständig versiegeln. Wie im grünordnerischen Fachbeitrag dargestellt ist, sollen auf dem Baugrundstück insgesamt 38 große bis mittelgroße Laubbäume angepflanzt werden. Eine größere Anzahl dieser Bäume ist zur Gliederung der Stellplätze vorgesehen. Dies ist dem Bebauungsentwurf (Martin Raube 22.12.2014) zu entnehmen. Im Bebauungsplan sind diese Einzelbaumstandorte innerhalb der überbaubaren Flächen nicht ausgespart, um die

weitere Freiflächen-Detailplanung nicht zu sehr einzuschränken und die Möglichkeit der Verschiebung der Baumstandorte gewährleistet werden kann. Die Ausführungsplanung der Freiflächengestaltung, der die 330 m<sup>2</sup> begrünte Flächen innerhalb der überbaubaren Fläche zu entnehmen sein wird, wird der Unteren Naturschutzbehörde beim Landkreis Hildesheim zur Freigabe vorgelegt.

Dem Vorschlag des Landkreises zur Erarbeitung eines Bepflanzungsplans auf Grundlage des Bebauungsentwurfs wird zugestimmt. Die Ausführungsplanung der Freiflächengestaltung mit dem Nachweis und der Konkretisierung der Arten der 38 Bäume wird der Unteren Naturschutzbehörde beim Landkreis Hildesheim zur Freigabe vorgelegt.

Im Umweltbericht zu dem parallel verlaufenden Aufhebungsverfahren des westlichen Bebauungsplanes Nr. 10 „Am Bürgerpark“ wurde die mögliche anrechenbare Aufwertung durch den Verzicht auf Bebauung errechnet. Diese soll als Ausgleich für den B-Plan Nr. 14 angerechnet werden. Laut Landkreis Hildesheim werde dieser Bereich mit der Aufhebung. 10 bauplanungsrechtlich zum Innenbereich. Bebauungen wären gemäß § 34 BauGB zu genehmigen. Bei diesen Verfahren sei die Eingriffsregelung ausgesetzt. Dies bedeute, dass mit der Aufhebung des B-Plans Nr. 10 keine Absicherung der Kompensationsmaßnahmen vorliege. Eine Anrechenbarkeit sei damit nicht gegeben. Es entstehe ein weiteres Defizit. Dieses sei entweder extern zu kompensieren, oder es sei für den westlichen Bereich des B-Plans Nr. 10 keine Teilaufhebung, sondern eine Änderung des B-Plans vorzunehmen. Diese Änderung müsse die Festsetzung der im grünordnerischen Fachbeitrag skizzierten Grünflächenentwicklungen, die Grundlage für die Berechnung der Werteinheiten seien, zum Inhalt haben. Sollte sich der Planungsträger für die Option „geeigneter B-Plan Nr. 10“ entscheiden, bestehe bei einem B-Plan Nr. 10, der die Kompensation absichere, ein Junktim zum Inkrafttreten des B-Plans Nr. 14: der B-Plan Nr. 14 könne erst rechtskräftig werden, wenn sichergestellt sei, dass der „Kompensations-B-Plan“ ebenfalls rechtskräftig wird. Ohne die angeregten Änderungen bzw. ohne die Festsetzung weiterer externer Kompensationsmaßnahmen seien die zu erwartenden Beeinträchtigungen durch die Festsetzungen des B-Plans Nr. 14 nicht kompensiert. Der B-Plan wäre bei Nicht-Änderung fehlerhaft.

Dagegen verweist die Gemeinde Sibbesse darauf, dass für den Bebauungsplan Nr. 10 „Am Bürgerpark“ seinerzeit (2001) eine externe 3.650 m<sup>2</sup> große Ausgleichsmaßnahme (Gemarkung Sibbesse, Flur 14, Flurstück 38) festgesetzt wurde. Auf ihr war nur ein Kompensationsbedarf von 2.880 m<sup>2</sup> erforderlich. Es verblieb rechnerisch eine Überkompensation von 770 m<sup>2</sup>, die für anderweitige Maßnahmen angesetzt werden kann. Das ist bisher nicht erfolgt. Bei einer Aufwertung um zwei Wertstufen stellt dieses eine bisher noch nicht verwertete Aufwertung von 1.540 Werteinheiten dar. Diese werden für das Defizit im B-Planbereich Nr. 14 mit angerechnet, das sich durch die Nichtanerkennung der ökologischen Erhaltungsaufwertung aus der Teilaufhebung des B-Plans Nr. 10 "Westteil" aktuell wieder als negativ darstellt. Daraus ergibt sich noch ein Restdefizit von 2.610 Werteinheiten. In der Argumentation, dass durch die Teilaufhebung West des B-Plans Nr. 10 „Am Bürgerpark“ dieser Bereich zum Innenbereich gemäß § 34 BauGB, das heißt ohne die Anwendung der Eingriffsregelung wird, wird im Umkehrschluss die externe Ausgleichsmaßnahme die für diesen westlichen Teil ermittelt wurde, ebenfalls mit aufgehoben. Sie steht dadurch für andere notwendige Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung, denn in den grünordnerischen Bilanzierungen zum B-Plan Nr. 14 und der Teilaufhebung B-Plan Nr. 10 wurde die externe Ausgleichsmaßnahme indirekt berücksichtigt, da als ‚Bestand‘ der aktuelle Status der rechtlichen Festsetzungen (einschließlich der externen Ausgleichsmaßnahme) als Basis der Bilanzierungen angesetzt

wurde. Die zwischenzeitliche Veränderung der aktuell vorhandenen Betonplatte im Teil-Aufhebungsbereich West entspricht in etwa dem gleichen Ausmaß des ehemaligen Festplatz in diesem Teil-Aufhebungsbereich ‚West‘, der bereits vor der B-Planfestsetzung 2001 versiegelt war. Somit ist dahingehend keine weitere Kompensationsberechnung erforderlich. Ein differenzierter Vergleich zwischen der Rück- und der Neubilanzierung ist auf Grund der sich zwischen 2001 und heute geänderten Ansätze in den Bilanzierungsmodellen ohnehin äußerst schwer möglich. Die Gemeinde Sibbesse hält an der 3.650 m<sup>2</sup> großen externen Ausgleichsmaßnahme in der Gemarkung Sibbesse, Flur 14, Flurstück 38 vollumfänglich nun zur Anrechnung des Restdefizites für die extern erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen für das B-Plan-Gebiet Nr. 14 „Ortsmitte Sibbesse“ fest und verzichtet dabei auch auf die weitere ‚Bevorratung‘ der bisherigen Überkompensation von 770 m<sup>2</sup>.

#### **4. Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes zu treffende Maßnahmen**

##### **4.1 Altablagerungen, Bodenkontaminationen**

Altablagerungen oder Bodenkontaminationen sind im Bereich des Bebauungsplanes vorhanden gewesen. Durch das Ingenieurbüro Dr. Röhrs und Herrmann, Hildesheim, wurde eine Voruntersuchung erarbeitet, in der Aussagen über die derzeitige Bodenbeschaffenheit und Bodenkontaminationen enthalten sind. Abbrucharbeiten werden durch das Büro begleitet, und es wird dann ein Schlussbericht erstellt.

Auf dem Grundstück Schulstr. 5 war eine Tischlerei vorhanden, so dass es sich hier um einen Altstandort handelt.

##### **4.2 Bodenordnung**

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

##### **4.3 Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung des Baugebietes kann sichergestellt werden.

Die ausreichende Löschwasserversorgung ist entsprechend den einschlägigen Richtlinien zu garantieren.

Das Gebiet wird durch einen Regenwasserkanal gequert, der die hier verrohrte Despe ableitet, die hier insofern kein Gewässer darstellt. Ein Anschluss des Baugebietes ist, wie bislang bereits, möglich.

##### **4.4 Städtebauliche Werte**

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 1,0725 ha

davon sind:

Sonstige Sondergebiete 1,0047 ha

Verkehrsfläche 0,0678 ha

Die Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 14

„Ortsmitte Sibbesse“

vom 26.08.2015 bis einschließlich 28.09.2015

gemäß § 3 (2) BauGB erneut öffentlich ausgelegt und wurde vom Rat der Gemeinde  
Sibbesse beschlossen.

Sibbesse, den 03.11.2015

Siegel

gez. Amft  
Gemeindedirektor

# **Grünordnerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 14**

**,Ortsmitte Sibbesse‘**

**mit Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 10**

**,Am Bürgerpark‘ - Teilbereich Ost**

**in der Gemeinde Sibbesse**

**(Landkreis Hildesheim)**

---

## **Gemeinde Sibbesse**

Friedrich-Lücke-Platz 1

31079 Sibbesse

FON: 05065 / 801-0

E-Mail: Rathaus@Sibbesse.de

FAX: 05065 / 801-49

---

## **Auftraggeber:**

**VSP Development & Consulting GmbH**

Hans-Böckler-Weg 31

31141 Hildesheim

FON: 05121 / 982254

E-MAIL: Info@VSP-Gruppe.de

---

## **Grünordnerische Bearbeitung:**

Freiraum-, Garten-, Landschafts- u. Umweltplanung

**UWE MICHEL**  
**LANDSCHAFTSARCHITEKT**

BISCHOF-GERHARD-STR. 20

31139 HILDESHEIM

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

FON: 0 51 21 / 2 25 26

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

FAX: 0 51 21 / 2 47 49

Hildesheim, den 06.08.2015



## **1 Anlass und Aufgabenstellung**

In der Ortsmitte der Gemeinde Sibbesse im Landkreis Hildesheim sind ein Fachmarktzentrum, wie auch Neubauten für öffentliche und private Dienstleistungen geplant. Dafür wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 14 ‚Ortsmitte Sibbesse‘ im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Im aktuellen Bebauungsplan-Verfahren sind die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes bzw. -bildes mit zu berücksichtigen. Dieses ist die Aufgabe des hiermit vorgelegten Grünordnerischen Fachbeitrags.

Pläne auf den sich die hier dargestellten Inhalte beziehen, und aus denen die Flächen ermittelt sind, sind den Unterlagen des Bebauungsplans zu entnehmen und für diesen grünordnerischen Fachbeitrag nicht gesondert erforderlich.

## **2 Bestand**

Das geplante Bebauungsplangebiet hat eine Größe von 10.725 qm. Ein Teilbereich vom geplanten B-Plangebiet Nr. 14 ‚Ortsmitte Sibbesse‘ betrifft eine etwa 5.462 qm große Fläche, die aktuell der noch gültige B-Plan Nr. 10 ‚Am Bürgerpark‘ abdeckt. Der aktuell noch gültige B-Plan Nr. 10 ‚Am Bürgerpark‘ ist in der Begründung für das B-Plangebiet Nr. 14 ‚Ortsmitte Sibbesse‘ verkleinert eingefügt. Dieser Bebauungsplan wird aufgehoben. Für den hier betroffenen östlichen Teil davon erfolgt die Teilaufhebung im hier betrachteten Bebauungsplan-Verfahren Nr. 14. Für den restlichen, d. h. westlichen Teilbereich, erfolgt ein gesondertes Bebauungsplan-Teilaufhebungsverfahren.

Der östlichste Teil des B-Plangebietes Nr. 14 liegt mit einer Fläche von etwa 4.585 qm im Innenbereich von Sibbesse ohne aktuelle B-Planfestsetzung. Im gültigen Flächennutzungsplan ist dieser Bereich als Mischgebiet ausgewiesen. Diese Flächen waren unterschiedlich, u. a. durch eine Gaststätte mit Nebenanlagen etc. bebaut. Dazu gehörten auch Stellplätze, Hofflächen, aber auch unversiegelte Flächen wie Grabeland, Gärten etc. Der Rest ist Teil der Straßenfläche der Landesstraße 485, von der die Anbindung für die neue Ortsmitte erfolgen wird.

Die unterschiedlichen Bestände der Flächen des Bebauungs-Plangebiets Nr. 14 ‚Ortsmitte Sibbesse‘ befinden sich aktuell bereits im Hinblick auf die geplante Bebauung im Rückbau. Die Gehölze wurden aus artenschutzrechtlichen Erwägungen vor dem 01.03.2015 beseitigt und die Gebäude, wie auch befestigten Flächen werden aktuell abgerissen.

Der Bebauungsplan Nr. 10 ‚Am Bürgerpark‘ wurde im Jahr 2001 aufgestellt, um innerhalb des Gebiets eine Seniorenwohnanlage realisieren zu können und den Bürgerpark auszuweiten. Im seinerzeitigen Bebauungs-Planverfahren wurden über die Abhandlung der ‚Eingriffsregelung‘ die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes entsprechend berücksichtigt und durch entsprechende Festsetzungen innerhalb des direkten B-Plangebiets, als auch außerhalb davon gewürdigt. Dazu gehört eine ca. 3.650 qm große externe Ausgleichsfläche nördlich von Sibbesse, auf der ‚Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft‘ bereits durchgeführt wurden. Von dieser waren 2.880 qm für die zusätzlich möglichen Versiegelungen und Verluste an Biotopqualitäten im B-Plangebiet erforderlich. Die restlichen 770 qm stellen eine ‚Bevorratung‘ für anderweitige Maßnahmen dar.

Im B-Plangebiet selber wurde mit den Baumaßnahmen zur Errichtung der Seniorenwohnanlage begonnen, aber nach kurzer Zeit über die Errichtung der Beton-Bodenplatte und diverse Baufeldräumungen hinaus nicht fortgesetzt. Der geringste Teil der seinerzeitig begonnenen Baumaßnahmen liegt im östlichen Teil vom vorh. B-Plangebiet Nr. 10 ‚Am Bürgerpark‘, der hier durch die Neufestsetzungen und Teilaufhebung betroffen ist. Dort waren primär öffentliche Grünflächen mit

Wasserflächen und Flächen zum Erhalt von flächigen Gehölzbeständen, aber auch 19 Stück vorh. unterschiedlichen Einzelbäumen festgesetzt.

Auf die Flächengrößen der einzelnen Festsetzungen bzw. Bestände wird im Kapitel 6 ‚Flächen- und Wertstufenbilanzierung‘ näher eingegangen.

### **3 Planung – Bebauungsplan-Festsetzungen**

Gem. den geplanten Bebauungsplan-Festsetzungen Nr. 14 ‚Ortsmitte Sibbesse‘ handelt es sich um 10.047 qm ‚Sonstiges Sondergebiet‘ (Fachmarktzentrum, Dienstleistungen und öffentliche Verwaltung) und eine Straßenverkehrsfläche von 678 qm. Innerhalb des Sondergebiets werden 3.344 qm bebaubare Flächen (davon 2.045 qm 1-geschossig und der Rest 2-geschossig) mit einer sie umgebenden Baugrenze festgesetzt. Der Rest der Sondergebietsfläche steht primär zur Errichtung notwendiger Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsgaragen, Fahrflächen mit entsprechenden Umgrenzungen gem. B-Plandarstellung und weiteren Nebenanlagen, wie auch dem Fußweg zur ‚Kurze Halbe‘ und Grünflächen zur Verfügung. Auf die einzelnen Flächengrößen der geplanten Festsetzungen wird im Kapitel 6 ‚Flächen- und Wertstufenbilanzierung‘ näher eingegangen.

Im B-Plan Nr. 14 ‚Ortsmitte Sibbesse‘ sind keine grünordnerischen Festsetzungen getroffen. Sie werden über diesen Grünordnerischen Fachbeitrag geregelt.

### **4 Eingriffe in die Bodenpotenziale und Biotopstruktur – Zu erwartende Verluste**

Durch die Festsetzungen im B-Plan Nr. 14 ‚Ortsmitte Sibbesse‘ wird es möglich die bebaubare, d. h. durch Gebäude, wie auch Stellplätze, Nebenanlagen etc. versiegelbare Fläche umfangreicher zu gestalten, als es aktuell gem. dem noch gültigen und teilaufzuhebenden B-Plan Nr. 10 ‚Am Bürgerpark‘ möglich ist. D. h. dass Flächen, die gem. den aktuellen Bebauungsplan-Festsetzungen bzw. real dem Naturhaushalt zur Verfügung stehen (müssen), diesem dauerhaft entzogen werden (können). Dieses Defizit ist zu ermitteln und auszugleichen.

Die im Ostteil vom aktuellen B-Plan Nr. 10 ‚Am Bürgerpark‘, der hier betroffen ist, festgesetzten 19 Stück zu erhaltende Einzelbäume sind im B-Plan Nr. 14 ‚Ortsmitte Sibbesse‘ nicht wieder festgesetzt. Sie wurden auch zwischenzeitlich gefällt. Auch dieses Defizit ist auszugleichen.

Die flächenmäßige bzw. wertmäßige Auseinandersetzung zu den vorgenannten, im Ausmaß umfangreicher möglichen Eingriffen bzw. Verlusten und möglichen Begrünungen bzw. den dadurch erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt im Kapitel ‚Flächen- und Wertstufenbilanzierung‘ und die Darstellung der Ausgleichsmaßnahmen im gleichnamigen Kapitel.

Es liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass Ziele des Artenschutzes, Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes beeinträchtigt werden könnten.

### **5 Grünordnung**

Zur Grünordnung sollen folgende Festsetzungen Berücksichtigung finden:

- PKW-Stellplätze der zentralen Stellplatzanlage, die an keine sie direkt tangierende, äußere Grünflächen angrenzen, sollen zwischen jeweils max. 6 PKW-Stellplätzen eine unversiegelte Grünfläche von mind. 10 qm erhalten. Darin ist jeweils ein hochstämmiger mittel- bis großkroniger Laubbaum in einer Pflanzgröße von mind. 3 x v. m. Db. und einem Stammumfang v. 18-20 cm (wie bisherige Festsetzungen zum B-Plan Nr. 10) zu pflanzen. Dieser ist dauerhaft art-



gerecht zu entwickeln und bei Abgängigkeit entsprechend zu ersetzen. Insgesamt ergibt diese ca. 8 Einzelbäume in mind. 80 qm Vegetationsflächen.

- Für den Verlust der gem. aktuellem B-Plan Nr. 10 ‚Am Bürgerpark‘ im Teilbereich Ost festgesetzten 19 Stück zu erhaltende Einzelbäume sollen insgesamt 38 Laubbäume zum Anpflanzen über den B-Plan Nr. 14 ‚Ortsmitte Sibbesse‘ festgesetzt werden, jedoch nicht mit einem konkreten Standort. So kann eine gewisse Flexibilität in der Gestaltung der Freianlagen weiter gewährleistet werden. Diese Festsetzung dient auch der Anreicherung des Landschaftsbildes, d. h. hier speziell des Ortsbildes, der Schaffung von Lebensraum für angepasste Tierarten, wie auch der Staubbindung und Anreicherung der Luftfeuchtigkeit, die dem innerörtlichen Klima in der umbauten Umgebung zu Gute kommen. Die vorgenannten, die PKW-Stellplätze gliedernden, Einzelbäume können auf diese Anzahl angerechnet werden.
- In den Randbereichen des Sondergebiets sind mind. 1.937 qm Flächen als unversiegelte Grünflächen anzulegen, dauerhaft zu begrünen und innerhalb von ihnen Teile der o. g. Bäume anzupflanzen. Diese Fläche ist kleiner als 20 % der Sondergebietsfläche. Dieses liegt daran, dass es im vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 13a BauGB möglich ist, die genauen Flächen festzusetzen. Somit ergibt sich eine Überschreitung der gem. BauGB üblichen GRZ von max. 0,8. Entsprechend höher muss der Ausgleich sein.

Im Bebauungsplan sind die vorgenannten Einzelbaumstandorte innerhalb der überbaubaren Flächen nicht ausgespart, um die weitere Freiflächen-Detailplanung nicht zu sehr einzuschränken und die Möglichkeit der Verschiebung der Baumstandorte gewährleistet werden kann. Die Ausführungsplanung der Freiflächengestaltung, der die 330 qm Grünflächen innerhalb der überbaubaren Fläche wie auch die 38 Bäume (mit Konkretisierung der Arten) zu entnehmen sein wird, wird im Baugenehmigungsverfahren durch einen qualifizierten Freiflächen- und Begrünungsplan dargelegt.

## **6 Wertstufenbilanzierung - Ermittlung des Ausgleichsumfangs**

Die Bilanzierung dient der Ermittlung des notwendigen Umfangs an Kompensations-/Ausgleichsmaßnahmen, damit die durch die B-Planfestsetzungen ermöglichten Eingriffe in den Natur und Landschaftshaushalt wie auch Landschaftsbild adäquat ausgeglichen werden. Eine differenzierte schutzgutbezogene Bilanzierung erfolgt nicht. Dieses geschieht ausschließlich für die Schutzgüter a) „Arten und Lebensgemeinschaften“ in Verbindung mit dem Landschaftsbild und b) „Bodenpotenziale“. Mit den sonstigen Schutzgütern liegt dahingehend eine Überlagerung vor, so dass diese nicht gesondert bilanziert werden müssen.

Die schutzgutbezogene Wertstufenbilanzierung erfolgt gem. der "Naturschutzfachlichen Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" (NLÖ, jetzt NLWKN, Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen Heft 1/94) unter Berücksichtigung der "Einstufung der Biotoptypen in Niedersachsen" (NLWKN, Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen Heft 1/12) nach dem 5-stufigen Berechnungsmodell. Danach bedeutet:

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

Die Multiplikation der Wertstufe (WS) mit der Größe der betroffenen Fläche in qm ergibt die Werteinheit (WE), die verloren geht, bzw. aufgewertet wird. Beispielhaft sind demnach 1 qm mit 1 WS → 1 WE, 3 qm mit 1 WS → 3 WE und 1 qm mit 3 WS → 3 WE. Die letztendliche negative Differenz der Werteinheiten (WE) zwischen Bestand und Planung muss ausgeglichen sein.

Dadurch kann gewährleistet werden, dass es sich um eine auszugleichende und somit erlaubnisfähige Maßnahme handelt.

Die ökologische Bilanzierung zwischen den aktuell noch gültigen Festsetzung bzw. Beständen mit den neuen Festsetzungen orientiert sich hinsichtlich des Bestandes an den Festsetzungen des aufzuhebenden Bebauungsplans Nr. 10 ‚Am Bürgerpark‘ (hier Teilbereich Ost) und nicht den dort realen Beständen. Im aktuellen Bereich ohne B-Planfestsetzungen orientiert sich die Bilanzierung an den realen Beständen.

### **6.1 Flächenvergleiche**

Das B-Plangebiet Nr. 14 ‚Ortsmitte Sibbesse‘ hat eine Größe von 10.725 qm. Innerhalb dieser Fläche bedürfen die ca. 678 qm Straßenfläche (der L 485) keiner Berücksichtigung in der Bilanzierung. Diese versiegelten Straßenflächen mit ihren Nebenanlagen (Geh-/Radweg) sind als solche vorhanden und erfahren ausschließlich eine Veränderung der Art der Oberflächenbeläge.

Bei dem Rest der B-Planfläche von 10.047 qm ‚Sonstiges Sondergebiet‘ handelt es sich im Bestand um ca. 4.585 qm Mischgebiet (gem. Flächennutzungsplan) ohne bisherige Bebauungsplan-Festsetzungen und ca. 5.462 qm Teilaufhebungsbereich Ost des ehemaligen Bebauungsplan-Gebiets Nr. 10 ‚Am Bürgerpark‘. Dieser hat eine Gesamtfläche (aus der CAD gemessen) von ca. 10.406 qm. Für den Rest davon, also den ca. 4.944 qm großen Westteil findet ein gesondertes Bebauungsplan-Teilaufhebungsverfahren statt.

#### **6.1.1 Teilaufhebungen des B-Plans Nr. 10 ‚Am Bürgerpark‘ - Teilbereich Ost = 5.462 qm:**

Bisher gem. B-Plan ‚Am Bürgerpark‘ im Teilbereich Ost versiegelbar:			
Bebauung ca.	140 qm		
Wege etc. ca.	<u>340 qm</u>		
Summe ca.		480 qm	
Neu versiegelbar gem. B-Plan Nr. 14			
Bebauung ca.	2.870 qm		
Nebenanlagen wie Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsgaragen, Zuwegungen etc. mit 1.650 qm abzgl. 8 Baumbeete je 10 qm = 80 qm = ca.	<u>1.570 qm</u>		
= gesamt ca.		<u>4.440 qm</u>	
Differenz ca.			+ 3.960 qm
(Rest = Grünflächen = ca. 1.022 qm)			

#### **6.1.2 Bereich ohne bisherigen B-Plan (ohne Straßenfläche) = 4.585 qm:**

Bisher versiegelt			
durch Bebauung (Gaststätte, Scheune etc.) ca.	890 qm		
durch Hofflächen, Zufahrten etc. ca.	<u>365 qm</u>		
		1.255 qm	
Neu versiegelbar gem. B-Plan Nr. 14			
Bebauung ca.	474 qm		
Nebenanlagen wie Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsgaragen, Zuwegungen etc. ca.	<u>3.116 qm</u>		
= gesamt ca.		<u>3.590 qm</u>	
Differenz ca.			+ <u>2.335 qm</u>
(Rest = Grünflächen = ca. 995 qm)			

Gesamtsumme der Zusatz-Versiegelungen ca. + 6.295 qm  
(Kann teilweise durch Teilaufhebung des B-Plans Nr.  
10 ‚Am Bürgerpark‘ – Teilbereich West ausgeglichen  
werden)

## **6.2 Wertstufen-Verlustermittlung**

Hinsichtlich der Biotopwertigkeiten der Arten und Lebensgemeinschaften des Bestandes ist von folgenden Wertigkeiten auszugehen:

- A) Im westlichen Teilbereich, d. h. dem Bereich des Sondergebiets der die Teilaufhebung Ost umfasst, ist die gem. aktuell noch gültigen B-Planfestsetzungen für die Vegetationsflächen zu erwartende Wertstufe 3, d. h. von allgemeiner Bedeutung anzusetzen. Dieses ergibt eine Bio-  
toptypendifferenz von zwei Wertstufen zu den geplanten versiegelten Flächen mit der dafür zu erwartenden Wertstufe 1, d. h. von geringerer Bedeutung.
- B) Im östlichen Teilbereich, d. h. dem Bereich des Sondergebiets ohne bisherigen B-Plan, der als Vegetationsflächen primär Grabeland und (zwischenzeitlich gefällte) Fichtenbestände aufwies, ist die Wertstufe 2, d. h. von allgemeiner bis geringerer Bedeutung anzusetzen. Dieses ergibt eine Biotoptypendifferenz von einer Wertstufe zu den geplanten versiegelten Flächen mit der dafür zu erwartenden Wertstufe 1, d. h. von geringerer Bedeutung.

Für die geplanten Vegetationsflächen wird davon ausgegangen, dass diese die gleiche ökologische Wertigkeit erlangen wie sie die bisher geplanten bzw. vorhandenen Vegetationsflächen haben.

Aus den im vorherigen Kapitel errechneten Flächen ergeben sich folgende Verluste an Biotopwertigkeiten:

Für den Bereich A): ca. 3.960 qm x 2 WE/qm = ca. - 7.920 WE  
Für den Bereich B): ca. 2.335 qm x 1 WE/qm = ca. - 2.335 WE

Ferner gehen 19 Stück Bäume verloren und es werden 38 Stück neu festgesetzt. Bei dem Ansatz von 50 WE/Baum ergibt dieses bei zusätzlichen 19 Bäumen eine Aufwertung von ca. + 950 WE

Dazu kommen die Verluste für die Bodenpotenziale. D. h., dass bei einer zusätzlichen Versiegelung im B-Plangebiet Nr. 14 ‚Ortsmitte Sibbesse‘ von ca. 6.295 qm x 0,5 WE/qm (bei Böden von allgemeiner Bedeutung) ein Verlust entsteht von ca. - 3.148 WE

Nach der Umsetzung der durch den B-Plan Nr. 14 ‚Ortsmitte Sibbesse‘ möglichen Bebauungen einschl. Nebenanlagen, Stellplätzen etc. beträgt der **ökologische Wertverlust zwischen Bestand und Planung** **- 12.453 WE**

Für diese ökologischen Wertverluste im B-Plangebiet Nr. 14 ‚Ortsmitte Sibbesse‘ sind Kompensationsmaßnahmen an anderer Stelle erforderlich.

## **7 Kompensationsmaßnahmen - Externer Ausgleich**

Die Kompensation der ökologisch zu erwartenden Verschlechterungen im B-Plangebiet ist im Bebauungsplanverfahren zu regeln. Die Darstellung des ökologisch notwendigen Ausgleichs erfolgt hiermit. Es sind zwei unterschiedliche, miteinander addierte Kompensationsmaßnahmen vorgesehen.

### **7.1 Externer Ausgleich am Hahmbach nördlich von Eberholzen**

Die Samtgemeinde Sibbesse führt ein Kompensationsflächenkataster. Danach steht aus dem Flurbereinigungsverfahren Eberholzen nördlich von Eberholzen, parallel zum Hahmbach, noch eine Restfläche von 4.364 qm für anderweitig erforderliche Kompensationsmaßnahmen zur Verfügung. Ursprünglich waren diese Kompensations-Maßnahmenflächen parallel des Hahmbachs intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen. Jetzt sind es Uferrandstreifen, die primär einer ruderalen Entwicklung überlassen sind, jedoch im Jahr i. M. ca. zweimal gemährt werden. Dadurch ist gegenüber der ursprünglichen Nutzung als Acker mit der Wertstufe 1 und der aktuellen Wertstufe 3 ihre Wertigkeit um zwei Wertstufen erhöht.

Bei der Fläche von ca. 4.364 qm x 2 WE/qm entspricht dieses einer Aufwertung um insgesamt ca. 8.728 WE

Diese Werteinheiten-Erhöhung werden im kompletten Umfang für den Ausgleich der durch die über den B-Plan Nr. 14 ‚Ortsmitte Sibbesse‘ möglichen Bebauung in Ansatz gebracht.

### **7.2 Teilaufhebung B-Plan Nr. 10 ‚Am Bürgerpark‘ – Teilbereich West**

Die Gemeinde Sibbesse betreibt in einem gesonderten Verfahren die Teilplanaufhebung für den westlichen Teil des B-Plan-Gebiets Nr. 10 ‚Am Bürgerpark‘, der durch die Neuaufstellung des B-Plans Nr. 14 ‚Ortsmitte Sibbesse‘ nicht betroffen ist. Dieser Teilbereich West ist ca. 4.944 qm groß.

Wie im „Umweltbericht zur Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 10 ‚Am Bürgerpark‘ - Teilbereich West“ dargestellt ist, wird dafür die externe Ausgleichsmaßnahmen nicht benötigt und kann mit aufgehoben werden. Die Gemeinde Sibbesse hält jedoch an der 3.650 qm großen externen Ausgleichsmaßnahme in der Gemarkung Sibbesse, Flur 14, Flurstück 38 vollumfänglich fest. Somit wird der B-Plan für diesen externen Teilbereich nicht aufgehoben. Sie dient zur Anrechnung extern erforderlicher Kompensationsmaßnahme für das hier betrachtete B-Plan-Gebiet Nr. 14 „Ortsmitte Sibbesse“.

Bei der Aufstellung des B-Plans Nr. 10 ‚Bürgerpark‘ verblieb rechnerisch eine Überkompensation von 770 qm, die für anderweitige Maßnahmen angesetzt werden kann. Das ist bisher nicht erfolgt. Bei einer Aufwertung um zwei Wertstufen nach dem aktuellen NLWKN-Berechnungsmodell stellt dieses eine bisher noch nicht verwertete Aufwertung von 1.540 Werteinheiten dar. Diese werden für einen Teil des Defizits im B-Planbereich Nr. 14 mit angerechnet.

Auch der Rest, also die 2.880 qm der externen B-Planfläche (Nr. 10), d. h. der Ausgleichsfläche steht durch die Teilaufhebung des B-Plans Nr. 10 „Am Bürgerpark“ West für andere notwendige Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung. Wird dabei auch eine Aufwertung um zwei Wertstufen nach dem aktuellen NLWKN-Berechnungsmodell in Ansatz gebracht, errechnet sich daraus eine zusätzliche bisher noch nicht verwertete Aufwertung von 5.760 Werteinheiten.

Ein differenzierter Vergleich zwischen der Bilanzierung von 2001 und heute ist auf Grund der sich geänderten Ansätze in den Bilanzierungsmodellen ohnehin äußerst schwer möglich.

## **8 Schlussbilanzierung**

Ziel einer ökologisch ausgeglichenen Planung ist ein Gleichgewicht zwischen den zu erwartenden und unvermeidbaren Eingriffen und den Aufwertungen herbeizuführen, die auch an anderer Stelle liegen bzw. umgesetzt werden können. Rechnerisch zeigt dieses die folgende Schlussbilanzierung:

A) Ökologische Wertverlust zwischen Bestand und Planung im B-Plangebiet Nr. 14 ‚Ortsmitte Sibbesse‘ ca.	- 12.453 WE
B) Externer Ausgleich am Hahmbach nördlich von Eberholzen ca.	<u>+ 8.728 WE</u>
<b>Rest-/Zwischensumme</b>	<b>- 3.725 WE</b>
C) Für diese Rest-/Zwischensumme wird die Gesamtfläche der externen B-Planfläche (Nr. 10), d. h. der Ausgleichsfläche in Ansatz gebracht, da diese durch die Teilaufhebung des B-Plans Nr. 10 ‚Am Bürgerpark‘ – Teilbereich West komplett zur Verfügung steht. Auf Grund der zwischen 2001 und heute geänderten Bilanzierungsmodelle wird sie entgegen der im Kapitel 7.2 höher berechneten Werteinheiten mit dem Pauschalwert angesetzt von	<u>+ 3.725 WE</u>
<b>Gesamtsumme ca.</b>	<b>+/- 0 WE</b>

## **9 Schlussbemerkung**

Die durch den geplanten B-Plan Nr. 14 ‚Ortsmitte Sibbesse‘ ermöglichten Baumaßnahme verschlechtern den Natur- und Landschaftshaushalt wie auch das Ortsbild des Innenbereichs von Sibbesse sowohl gegenüber den bisher über den B-Plan Nr. 10 ‚Am Bürgerpark‘ Teilbereich Ost möglichen Maßnahmen als auch dem aktuellen Bestand, der ohne B-Planfestsetzungen vorhanden ist. Trotz der Gestaltungsmaßnahmen durch die Bepflanzung von 38 neuen Laubbäumen und der Neugestaltung von etwa 2.000 qm Grünflächen sind externe ökologische Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Die vorgenannte Schlussbilanzierung des Kapitels 8 zeigt, dass sich die zu erwartenden Eingriffe in die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, wie auch die Bodenpotenziale durch die externen, anzurechnenden Kompensationsmaßnahmen ausgleichen lassen. Dazu gehören auch die für die Erhaltung des Ortsbildes wichtigen Festsetzungen hinsichtlich der neu anzupflanzenden 38 Einzelbäume.

Letztendlich stellt sich die Gesamtmaßnahme nach der Umsetzung der durch den B-Plan Nr. 14 ‚Ortsmitte Sibbesse‘ möglichen Bebauungen einschl. Nebenanlagen, Stellplätzen etc. mit den dargestellten Kompensationsmaßnahmen insgesamt als ausgeglichen dar.