

ORTSCHAFT ALMSTEDT LANDKREIS HILDESHEIM
GEMEINDE ALMSTEDT SAMTGEMEINDE SIBBESSE

BEBAUUNGSPLAN NR. 5

"JAHNSTRASSE-ERWEITERUNG"

MIT TEILAUFBEBUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 3 "JAHN-
STRASSE" UND
ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG

B E G R Ü N D U N G

U R S C H R I F T

Inhalt

Teil I	1
I.1.0 Ziele, Grundlagen und Inhalte des Bebauungsplans Nr. 5 und der Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 3 sowie der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung.....	1
I.1.1 Erfordernis zur Planaufstellung, Teilaufhebung, örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	1
I.1.2 Ziele der Raumordnung.....	1
I.1.3 Lage und Auswirkungen der Planungen des Bebauungsplanes Nr. 5	2
I.1.4 Altlastenverdachtsfläche	3
I.2.0 Erläuterungen zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5	4
I.2.1 Art der baulichen Nutzung/ Gebietsart	4
I.2.2 Maß der baulichen Nutzungen und Bauweise	4
I.2.3 Überbaubere Grundstücksfläche	5
I.3.0 Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 3 "Jahnstraße"	5
I.4.0 Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung	5
I.5.0 Grünflächen / Maßnahmen zur Eingrünung.....	6
I.6.0 Erschließung und Versorgung, Ableitung des Ab- und Oberflächenwassers, verrohrte Regenwasserleitung, Elt-Freileitung	6
I.7.0 Löschwasserversorgung	6
I.8.0 Städtebauliche Werte.....	7
I.9.0 Bebauungsentwurf.....	7
Teil II	9
II.1.0 Umweltbericht - Einleitung.....	9
II.1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes	9
II.1.1.1 Angaben zu Standort	9
II.1.1.2 Art des Vorhabens und Festsetzungen	9
II.1.1.3 Umfang des Vorhabens und Bedarf an Grund und Boden.....	9
II.1.2 Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplanungen.....	10
II.1.2.1 Fachgesetze.....	10
II.1.2.2 Fachplanungen	10
II.2.0 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	10
II.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes der Umweltmerkmale.....	10
II.2.1.1 Schutzgut Mensch.....	11
II.2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen	12
II.2.1.3 Schutzgut Boden.....	14
II.2.1.4 Schutzgut Wasser	15

II.2.1.5	Schutzgut Klima und Luft	15
II.2.1.6	Schutzgut Landschaftsbild und Erholung	16
II.2.1.7	Schutzgut Kulturgüter / Sachgüter	16
II.2.1.8	Wechselwirkung der Schutzgüter	17
II.2.2	Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes	17
II.2.2.1	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	17
II.2.2.2	Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung	17
II.2.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen.....	18
II.2.3.1	Allgemein umweltbezogene Zielvorstellungen.....	18
II.2.3.2	Schutzgut Boden.....	18
II.2.3.3	Schutzgut Landschaftsbild	19
II.2.3.4	Übrige Schutzgüter	19
II.2.3.5	Kompensationserfordernisse	20
II.2.3.6	Ausgleichsmaßnahmen	20
II.3.0	Zusätzliche Angaben	21
II.3.1	Verwendete Untersuchungsmethoden	21
II.3.2	Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen - Monitoring	21
II.3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	21
III.	Teil: Abwägungen	23
III. 1.0	Abwägung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Beteiligung der Öffent- lichkeit) und § 4 Abs. 1 BauGB (Beteiligung der Behörden)	23
2.0	Abwägung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung) und § 4 Abs. 2 BauGB (erneute Beteiligung der Behörden)	35
IV.	Teil: Anlagen	40

Teil I

I.1.0 Ziele, Grundlagen und Inhalte des Bebauungsplans Nr. 5 und der Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 3 sowie der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung

I.1.1 Erfordernis zur Planaufstellung, Teilaufhebung, örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

In der Ortschaft Almstedt hat sich seit einigen Jahrzehnten eine privat geführte Pferdehaltung im Bereich des Sportplatzes und der Sporthalle entwickelt. Der Privatbetrieb hat eine Reitschule und züchtet Pferde (Islandponys); auch die Pensionstierhaltung wird ausgeübt. Weil sich der Reitbetrieb bisher nur in freiem Gelände vollziehen kann, ist nun der Bau einer Reithalle beabsichtigt, um die Unterrichtung witterungsunabhängig durchführen zu können.

Der Bau der Halle soll auf einer Fläche verwirklicht werden, die zur Zeit im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde als "Fläche für die Landwirtschaft" ausgewiesen ist. Da dieses Vorhaben nicht als landwirtschaftliche Maßnahme im Sinne des § 35 Baugesetzbuch (BauGB) anerkannt ist und damit nicht die Privilegierung genießt, ist sie im Außenbereich unzulässig. Nur über die Aufstellung einer Bauleitplanung (Flächennutzungsplan / Bebauungsplan) lässt sich dieses Vorhaben realisieren. Im Flächennutzungsplan ist die bestehende Darstellung "Fläche für die Landwirtschaft" durch Änderung in eine baugebietsbezogene Darstellung zu bringen und ein Bebauungsplan aufzustellen. Dieses wird mit einer zu dem Bebauungsplan Nr. 5 parallel geführten 18. Änderung erfolgen. Damit wird dem Erfordernis entsprochen, dass sich Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln haben.

Weil sich dieses Vorhaben in die Begrifflichkeit eines "Dorfgebietes" einfügt und die unmittelbar bebaute Umgebung auch der nördlich angrenzende Bebauungsplan Nr. 3 "Jahnstraße" diese Gebietsart trägt (s. Anlage 2 im Anhang der Begründung), wird hier ebenfalls "Dorfgebiet" festgesetzt. Ein Teilbereich des Planes Nr. 3 erfasst einen Bereich des Betriebsgeländes mit einer Nutzungsbestimmung, die heute nicht mehr zutreffend ist. Es wird deshalb eine Teilaufhebung vorgenommen und dieser Bereich wird zur Neuordnung in den Bebauungsplan Nr. 5 mit einbezogen (s. Punkt I.3.0 der Begründung).

Das Erfordernis für die Neuaufstellung und Teilaufhebung wird damit begründet, dass einem etablierten, unterstützungswertem Betrieb ein größerer Entwicklungsrahmen eingeräumt werden soll. Dieser Betrieb ergänzt und bereichert die in seinem Umfeld ausgeübten, vielfältigen Sportarten. Auch als Zuchtbetrieb und Pensionstierhalter gehört er in den ländlichen Raum, zu dem Almstedt zu zählen ist. Wegen des gewollten betrieblichen Zusammenhangs sind Planungsalternativen zur Errichtung der Reithalle im Umfeld des Betriebsstandorts nicht zumTragen gekommen.

Nachteilige Auswirkungen für die Umgebung sind durch die beabsichtigte bauliche Ergänzung nicht zu erwarten.

I.1.2 Ziele der Raumordnung

Nach dem Grundsatz der Raumordnung A 3.8 zu Erholung, Freizeit, Sport soll

" ... in allen Landesteilen dem zunehmenden Bedürfnis aller Bevölkerungsgruppen nach Erholung, aktiver Freizeitgestaltung und Sport durch die Entwicklung eines vielfältigen Angebotes an Einrichtungen für alle Bevölkerungsgruppen entsprochen werden. Durch Sicherung und Gestaltung siedlungsbezogenen Freiräume sowie der vorhandenen und zu entwickelnden Erholungsgebiete, durch die Einrichtung gut erreichbarer, vielseitig nutzbarer und umweltverträglicher Sportstätten und Freizeitanlagen soll in allen Regionen ein breites und vielfältiges Sportangebot entwickelt werden."

"In den Siedlungsbereichen sind Freiflächen und Einrichtungen, die für die wohnungsnaher Erholungs- und Sportnutzung geeignet sind oder entwickelt werden können, grundsätzlich zu erhalten, vor Beeinträchtigungen zu schützen und, soweit erforderlich, zu verbessern. Dabei ist den unterschiedlichen Nutzungsansprüchen der Erholung als eher passiver, beschaulicher Freizeitgestaltung und des Sports als aktiver Freizeitgestaltung Rechnung zu tragen."

Die Gemeinde entspricht diesen raumordnerischen Ansprüchen.

I.1.3 Lage und Auswirkungen der Planungen des Bebauungsplanes Nr. 5

Das Planungsvorhaben zur Ergänzung vorhandener baulicher Anlagen insbesondere einer Reithalle befindet sich im Umfeld der Turnhalle in der Ortslage Almstedt. Der Bereich der Turnhalle bildet mit den ebenfalls vorhandenen Einrichtungen wie der des Kindergartens, der Feuerwehr und des Vereinsheims sowie den Sport- und Tennisplätzen in der unmittelbaren Umgebung einen Schwerpunkt gesellschaftlichen und sportlichen Lebens in Almstedt. Unter dieser Betrachtung ergänzt der Betrieb für Pferdehaltung und Reitschulbetrieb diesem Bereich positiv. Östlich der Sportplätze, in ca. 150 m Entfernung, verfügt der Betrieb über einen weiteren Reitplatz.

Die Erschließung der genannten Einrichtungen wie auch die des Betriebs erfolgen von der "Jahnstraße" aus. Auf dem Betriebsgelände sind Stallungen für die Pferde vorhanden; für Besucher stehen auf dem Betriebsgelände Einstellplätze zur Verfügung. Darüber hinaus sind Wohngebäude für die Betriebseigentümer vorhanden.

Die geplante Halle an einer anderen Stelle als vorgesehen zu errichten, wäre hinsichtlich geordneter und überschaubarer Betriebsabläufe störend und unbefriedigend.

Die Lage des Plangebietes wird topografisch geprägt durch die umgebenden Niederungsbereiche der Gewässer "Alme" und eines Zulaufs, dem Gewässer "Subeek". Als FFH-geschütztes Gebiet Nr. 387 ist das Gewässer in seiner Lage und Bedeutung besonders zu beachten (s. hierzu die näheren Ausführungen des Umweltberichtes). Im westlichen Bereich steigt das Gelände im Plangebiet an.

Die eingangs genannten Nutzungen bestehen beidseitig der "Jahnstraße". Im südlichen Bereich schließt an diese Nutzungen die landwirtschaftlich geprägte Feldflur an. Eine bauliche Erweiterung in diesen Bereich hinein muss topografische und siedlungsstrukturelle Bedingungen beachten.

Wegen des Geländeanstiegs - die Höhenlinien lassen sich in grauer Farbgebung dem Bebauungsplan als Meterlinien entnehmen - im westlichen Planbereich soll die bauliche Ergänzung im ebenen, östlichen Planbereich erfolgen, um nicht allzu große Geländeabgrabungen und -veränderungen vornehmen zu müssen. Dieses käme auch dem Siedlungsbild und Ortsgefüge zu Gute, wenn wie beabsich-

tigt ein vergleichsweise großformatiges Gebäude wie eine Reithalle nicht eine stark hervorgehobene Position im Gelände einnehmen würde. Auch über ergänzende Begrünungsmaßnahmen am Westrand des Plangebietes wird eine Einbindung des Planungsvorhabens in den Siedlungszusammenhang sichergestellt. Desweiteren sollen Vorgaben zur Farbgebung der Außenwände und des Daches über eine örtliche Bauvorschrift über Gestaltung eine Einfügung in den bestehenden Siedlungszusammenhang bewirken.

Nachteilige Auswirkungen auf die Umgebung werden von der Erweiterung der baulichen Anlagen nicht ausgehen. Beeinträchtigungen des Planungsvorhabens sind aus der Umgebung soweit bekannt nicht zu erwarten. Besondere Aufwendungen hinsichtlich der Erschließung und der Ver- und Entsorgung sind durch die Betriebsergänzungen nicht zu leisten.

Zu der in unmittelbarer Nachbarschaft des Änderungsbereichs befindliche Altablagerung (s. hierzu auch einen Lageplan im Anhang zu Begründung) hat es eine orientierende Untersuchung gegeben, der Ergebnisse im nachfolgenden Punkt dargelegt werden.

I.1.4 Altlastenverdachtsfläche

Im frühzeitigen Beteiligungsverfahren hat der Landkreis Hildesheim unter dem Belang Abfall und Bodenschutz darauf hingewiesen, dass sich im südlichen Planbereich eine Altablagerung befindet und aufgrund dessen Bedenken gegen die Planung erhoben werden. Wie von der Unteren Bodenschutzbehörde empfohlen, wurde nach Absprache mit dieser Behörde eine orientierende Untersuchung eingeholt, die durch die beratenden Ingenieure und Geologen Dr. Röhrs & Herrmann, 31134 Hildesheim, durchgeführt wurde. Das Untersuchungsergebnis wurde im April 2006 vorgelegt.

Die Bearbeiter der Untersuchung stellen zusammenfassend fest, dass

"mit den auf dem Flurstück 74/1 durchgeführten Untersuchung geprüft werden sollte, ob es durch Schadstoffimmissionen einer unmittelbar angrenzenden Altablagerung zu Gefährdungen bei der Nutzung einer Reithalle und des Grundstücks kommen kann.

Im Ergebnis zeigen die Untersuchungen keine Belastungen des Oberbodens und der Bodenluft durch Emissionen aus der Altablagerung.

Im Grundwasser wurde allerdings eine Belastung durch Xylole festgestellt, die offenbar aus der Altablagerung und dort eingelagerten Hausmüllanteilen stammt.

Bezüglich der geplanten Reithalle geht von der festgestellten Grundwasserkontamination keine Gefährdung aus. Eine Nutzung des Grundwassers auf dem Flurstück 74/1 ist jedoch nicht möglich.

Aufgrund der festgestellten Grundwasserkontamination ist eine orientierende Untersuchung der Altablagerung nach den Vorgaben des Nds. Altlastenprogramms erforderlich, um mögliche Gefährdungen des angrenzenden Vorfluters (Subeek) und einer landwirtschaftlich genutzten Teilfläche auf der Altablagerung genauer beurteilen zu können."

Unter Punkt 7 der Untersuchung "Handlungsbedarf, weitere Maßnahmen" wird weiter ausgeführt, dass die Grundwassermessstelle KRB-1 erhalten bleiben und vor Beschädigungen gesichert werden soll, damit ggf. eine erneute Beprobung des Grundwassers im Zuge einer für erforderlich gehaltenen

Untersuchung der angrenzenden Altablagerung möglich ist. Für die Untersuchung der angrenzenden Altablagerung - so die Ausführungen der Untersuchung - ist nicht der Eigentümer des Flurstücks 74/1 bzw. der Betreiber der Reitanlage zuständig.

Nach diesen für das Aufstellungsverfahren entlastenden Feststellungen führt die Samtgemeinde das Planverfahren weiter. Der Landkreis Hildesheim hat mit Stellungnahme vom 08.06.2006 mitgeteilt, dass die mit Stellungnahme vom 25.01.2006 von der Unteren Bodenschutzbehörde wegen der Altablagerung erhobenen Bedenken zurückgezogen werden. Auf die evtl. weitere Untersuchung der Altlast wurde in diesem Schreiben hingewiesen.

Nach den genannten Ergebnissen für das Flurstück 74/1 wird im Bebauungsplan eine Grundwassernutzung textlich ausgeschlossen.

Der Bereich der Altablagerung ist im Anhang zur Begründung als Anlage 3 kenntlich gemacht worden. Die Altlastenuntersuchung hat mit ausgelegt und ist im Anhang nach der Anlage 3 beigelegt.

1.2.0 Erläuterungen zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5

1.2.1 Art der baulichen Nutzung/ Gebietsart

Wie eingangs bereits angesprochen soll die im Bebauungsplan Nr. 3 festgesetzte Gebietsart "Dorfgebiet" (MD), der Teilbereiche des Reitbetriebes umfasst, in dem Plangebiet der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 ebenfalls festgesetzt werden. Der Zulassungskatalog der Nutzungen der Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) lässt dieses zu.

1.2.2 Maß der baulichen Nutzungen und Bauweise

Die Nutzungsabfolge im Plangebiet zeigt sich in unterschiedlicher Weise und wird entsprechend differenziert festgesetzt. An der "Jahnstraße" befinden sich die bereits vorhandenen Wohngebäude in eingeschossiger, offener Bauweise. Teilflächen dieses Bereichs sind in den Bebauungsplan Nr. 3 mit der Geschoszahl I und der Grundflächenzahl 0.4 einbezogen. Für die Flächenanteile dieses Bereichs gelten wegen des Zusammenhangs die gleichen Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse (I), der Grundflächenzahl (0.4) und der Bauweise (offen).

Südlich der das Plangebiet querenden 20 kV-Freileitung befinden sich Stallgebäude für die Pferde in eingeschossiger Bauweise. Allerdings ist der vorhandene bauliche Zusammenhang länger als 50 m, so dass hier die Bedingung der offenen Bauweise nicht mehr gelten kann; es wird auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet. Hier wird die Eingeschossigkeit bei einer Grundflächenzahl von 0.4 festgesetzt.

Daran anschließend ist die Reithalle geplant. Weil für Hallen das Zulässigkeitserkriterium zur Höhenbegrenzung über die Geschossigkeit schlecht greift (Hallen sind vielfach relativ hoch und dennoch eingeschossig), wird über die Festsetzung der maximalen Firsthöhe zur Höhenbestimmung mit Bezug zur Höhe im Plangebiet über NN eine Begrenzung festgesetzt. Die zulässige Grundflächenzahl beträgt hier wie in den anderen Teilbereichen ebenfalls 0.4. Weil nicht ausgeschlossen werden kann, dass die geplante Halle nicht mehr als 50 m lang sein wird, wird von einer Bestimmung der Bauweise abgesehen.

I.2.3 Überbaubere Grundstücksfläche

Die im Plangebiet mit Baugrenzen festgesetzte, überbaubare Grundstücksfläche hält sich an die aus siedlungsstrukturellen Gründen bereits genannten Erforderlichkeiten zur Siedlungsstruktur und Topografie. Die überbaubaren Flächen halten sich überwiegend im ebenen Gelände innerhalb des Bebauungsplans.

Begrenzenden Einfluss auf die überbaubaren Flächen nimmt die querende 20 kV-Freileitung. Hochbauliche Anlagen mit Ausnahme von Einfriedungen und Einzäunungen sowie auch hochwachsende Gehölze dürfen in ihrem Verlauf nicht errichtet werden. Einfriedungen und Einzäunungen sollen deshalb zulässig sein, um Zäune setzen und den Auslauf der Pferde begrenzen zu können. Als Abstand für die ausgeschlossenen Anlagen und Maßnahmen zur Leitung wurde vom betreffenden Versorgungsträger ein Maß von mindestens 8 m vorgegeben.

I.3.0 Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 3 "Jahnstraße"

In einem Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 3, der den Betriebsbereich der Reitanlage mit umfasst, wurden 1982 die Festsetzungen mit einer 1. vereinfachten Änderung abgeändert. Es wurde damals textlich bestimmt, dass in dem zur Rede stehenden Bereich (unterhalb und beidseitig neben der 20 kV-Freileitung) nur eine Nutzung als Ausstellungs- und Verkaufsfläche für Wohnwagen und PKW-Anhänger angelegt werden darf (s. auch Anlage 2 im Anhang zur Begründung). Bekanntgemacht und damit rechtskräftig wurde diese Änderung im Amtsblatt Nr. 20 für den Landkreis Hildesheim vom 12.05.1982.

Die Entwicklung in diesem Bereich ist über diese Festsetzung im Laufe der vielen Jahre hinweggegangen; heute befindet sich hier ein Abreiteplatz. Um dieser aktuellen Entwicklung gerecht werden und diesen Bereich in den Bebauungsplan Nr. 5 mit einbeziehen zu können, werden die bisherigen Festsetzungen aufgehoben.

I.4.0 Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

Mit einer "Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung" soll im Sinne einer positiven Baupflege für den Bereich des Bebauungsplanes, in dem die Errichtung der großformatigen Reithalle geplant ist, Einfluss auf die farbliche Gestaltung des Daches und der Wände und damit auf das Erscheinungsbild im Ortsrandbereich genommen werden. Dieser Bereich des Bebauungsplans nimmt eine landschaftlich sowie städtebaulich exponierte Lage ein. Es ist daher notwendig, für eine Bebauung in diesem Bereich Gestaltungsregelungen über die Farbgestaltung zu treffen. Die anderen, nördlichen Bereiche des Bebauungsplanes sind bereits weitgehend bebaut, sodass hier Regelungen zum Erscheinungsbild für nicht erforderlich gehalten werden.

Für das Dach sind nur mittel- bis dunkelgehaltene Rot- und Brauntöne zu verwenden. Bei den Wänden beschränken sich die zu verwendenden Farben auf die Farbtöne Grün und Braun. Mit dieser Farbvorgabe wird zu der farblichen Erscheinung der vorhandenen Bebauung der umgebenden Ortslage Bezug genommen, da in der Ortslage die Dächer in dem genannten Farbspektrum überwiegend eingedeckt sind.

Bei den Wandfarben wird als Bezug für das Erscheinungsbild zu den Farben der Gehölze (Blätter und Nadeln) sowie zum Erdboden genommen, um eine Einbindung und Affinität in den Landschaftsraum zu erreichen.

I.5.0 Grünflächen / Maßnahmen zur Eingrünung

Im Bebauungsplan wird im Verlauf des Gewässers "Subeek" in einem Teilabschnitt eine private Grünfläche mit Pflege- und Bepflanzungsverpflichtungen eingerichtet, um diesem Gewässer in seiner Bedeutung als FFH-Gebiet zu entsprechen. Hinsichtlich der Eingrünung des Plangebietes ist am Westrand eine Obstbaum-Bepflanzung durchzuführen.

Damit die Eingrünungsmaßnahmen nicht in ihrer Nachhaltigkeit gestört werden, ist in diesen Bereichen die Anlage von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen ausgeschlossen. Davon ausgenommen sind Einfriedungen, die zur Sicherung des Eigentums hier errichtet werden dürfen.

Ein Baum, der im Plangebiet den Freibereich akzentuiert, soll erhalten werden. Nähere Angaben zu den genannten Maßnahmen enthält der Umweltbericht.

I.6.0 Erschließung und Versorgung, Ableitung des Ab- und Oberflächenwassers, verrohrte Regenwasserleitung, Eit-Freileitung

Die Erschließung des Änderungsbereichs erfolgt über die "Jahnstraße" nördlich des Änderungsbereichs. Die Versorgung des Plangebiets mit Trinkwasser und die Ableitung des Abwassers ist durch die bereits bestehenden Leitungssysteme sichergestellt.

Anfallendes Oberflächenwasser soll in Form eines Stauraumkanals verzögernd und vorflutentlastend abgeleitet werden. Im Aufstellungsverfahren wurde auf eine verrohrte Regenwasserleitung zur Entwässerung umgebender landwirtschaftlicher Flächen hingewiesen, die den Änderungsbereich etwa in der Mitte in Ost-West-Richtung durchquert.

Die Leitung wird im Bebauungsplan gekennzeichnet und bei einer möglichen Überbauung in seiner Funktion unverändert gelassen.

Der örtliche Versorgungsträger für Erdgas teilt mit, dass die geplanten Gebäude mit Erdgas versorgt werden können.

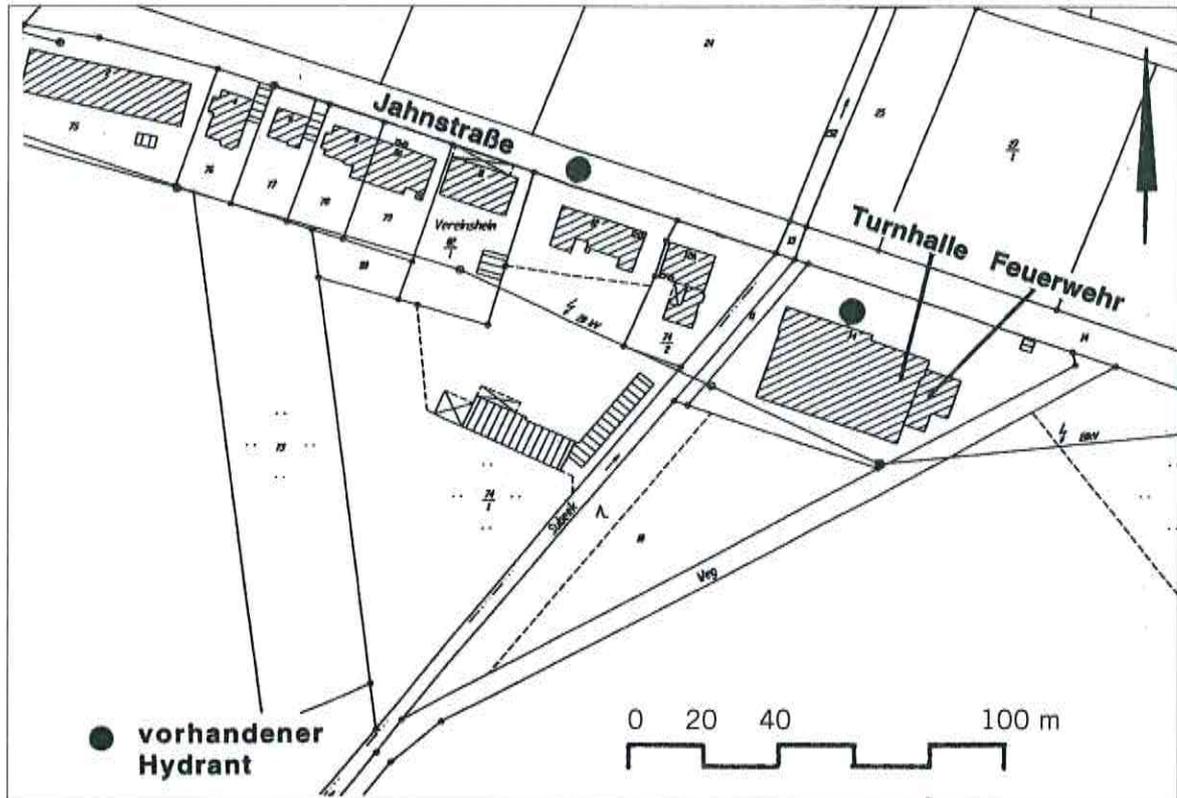
Im Plangebiet verläuft eine Freileitung zur Versorgung des Bereichs mit elektrischer Energie. Nach Rücksprache mit dem zuständigen Versorgungsträger, dem Überlandwerk Leinetal GmbH Gronau, ist für die Freileitung eine Schutzzone von beidseitig 5 Metern einzuhalten, wenn hochbauliche Anlagen errichtet oder hochwachsende Gehölze angelegt werden. Dieses wird textlich festgesetzt.

I.7.0 Löschwasserversorgung

Im Verlauf der "Jahnstraße" befindet sich eine Wasserleitung (DN 100), aus der über Hydranten Löschwasser bezogen werden kann. Die nächstgelegenen Hydranten im Leitungsverlauf befinden sich in der "Jahnstraße" und im Bereich Turnhalle/ Feuwehr.

Derr Hydrant in der "Jahnstraße" leistet im freien Auslauf 890 l/min, bei 1.5 bar 860 l/min. Im Bereich der Turnhalle/ Feuerwehr lassen sich bei diesem Hydranten im freien 850 l/min und bei 1,5 bar 700 l/Min beziehen. Außerdem steht an der Feuerwehr ein Löschfahrzeug für den Erstangriff mit einem Löschwassertankinhalt von 2.400 l bereit.

Karte 1: Lage von vorhandenen Hydranten für die Löschwasserversorgung



I.8.0 Städtebauliche Werte

Plangebietsgesamtfläche	9.860 qm	(100 %)
davon sind ausgewiesen als:		
- Dorfgebiet	9.060 qm	(92 %)
- Private Grünfläche	800 qm	(8 %)

I.9.0 Bebauungsentwurf

Dem Bebauungsplan ist zur Illustration als Anlage 1 ein Bebauungsentwurf beigelegt. Der Entwurf stellt hinsichtlich der Bebauungsformen, der Lage der Bebauung und Standorte zu pflanzender Bäume eine von mehreren Möglichkeiten dar, und ist damit unverbindlich.

Teil II

II.1.0 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 (Plan-UP-Richtlinie) um. Verfahren für Bauleitpläne sind nach diesem Recht zu Ende zu führen, wenn sie nach dem 20. Juli 2004 förmlich eingeleitet wurden.

Nach § 2 (4) Satz 1 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen für die Umweltbelange eine Umweltprüfung zu erarbeiten, auf die eine Durchführung eines Bauleitplans voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen haben kann. Die Daten, hierzu zählen auch die Eingriffsregelung und Bodenschutz-Belange, werden ermittelt, in dem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Gemäß § 2a BauGB ist der Umweltbericht nach der Anlage zu diesem Gesetz auszuarbeiten und in der Begründung zum Bauleitplan darzustellen.

II.1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

II.1.1.1 Angaben zu Standort

Der hier überplante Bereich befindet sich im Südosten der Ortschaft Almsfeldt, südlich des Sportbereiches mit Fußball und Tennis und westlich der Sporthalle / Kindergarten. Im Osten begrenzt der Grabenlauf des Subeeks den Geltungsbereich, im Süden und Westen bilden Ackerflächen die Begrenzung des langgestreckten, dreieckigen Plangebietes. Im Norden des Planbereichs befinden sich unterschiedlich genutzte Gebäude (Wohnhäuser, Pferdestall).

II.1.1.2 Art des Vorhabens und Festsetzungen

Der Bebauungsplan mit Teilaufhebung hat zum Ziel, einen Standort auszuweisen und zu sichern für eine Reithalle mit Ställen und für die Pensionstierhaltung.

Es wird eine Dorfgebietsfläche ausgewiesen. Die Fläche befindet sich bisher im Außenbereich, einer Fläche für die Landwirtschaft. Im Osten, angrenzend an das Gewässer Subeek, kommt es zur Darstellung eines 10 m breiten Streifens einer privaten Grünfläche.

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

Der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 5 hat eine Größe von rd. 9.860 qm, darin ist die Fläche der Teilaufhebung des B-Planes Nr. 3 mit 880 qm enthalten.

- | | |
|----------------------|----------------|
| - Dorfgebiet | 9.060 qm (92%) |
| - Private Grünfläche | 800 qm (8%). |

Einbezogen in die Planung sind folgende Flurstücke, Flur 7, Gemarkung Almsfeldt:
73 mit 3.826 qm, 74/1 mit 5.762 qm, 74/2 mit 192 qm, 82/1 mit 80 qm.

II.1.2 Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplanungen

II.1.2.1 Fachgesetze

Für das anstehende Planverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1a Abs.3 BauGB (i.d.F. vom 24.06.2004) i.V.m. § 21 Abs.1 BNatSchG (i.d.F. vom 25.03.2002, zuletzt geändert am 25.11.2003) maßgeblich.

II.1.2.2 Fachplanungen

Das **Regionale Raumordnungsprogramm** 2001 für den Landkreis Hildesheim weist dem Raum Almstedt wenige Funktionen zu. Für den Bereich südöstlich der Ortslage stellt das RROP 2001 fest:

- Vorsorgegebiet für Landwirtschaft auf Grund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials und auf Grund besonderer Funktionen der Landwirtschaft
- Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung.

Der **Landschaftsrahmenplan** für den Landkreis Hildesheim stellt für den Bereich um die Ortschaft Almstedt keine wichtigen Bereiche für Arten und Lebensgemeinschaften dar. Auch sind hier vordringlich keine besonderen Maßnahmen für Natur und Umwelt durchzuführen.

Im Jahr 2004 hat das Land Niedersachsen zu den schon bestehenden **FFH-Gebieten** Nachmeldevorschläge eingereicht. Darunter befindet sich auch das Fließgewässersystem Riehe, Alme, Gehbeek und Subeek im Bereich der Ortschaft Almstedt. Bedeutung für NATURA 2000: Das Gebiet wurde vorrangig ausgewählt zur Verbesserung der Repräsentanz der Groppe (gem. Anhang II FFH) im Naturraum "Weser- und Weser-Leine-Bergland". Der Grabenlauf "Subeek" begrenzt den Planbereich auf seiner östlichen Seite.

Ein flächendeckender oder teilgebietsbezogener **Landschaftsplan** liegt für das Gebiet der Samtgemeinde Sibbesse nicht vor.

II.2.0 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

II.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes der Umweltmerkmale

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

II.2.1.1 Schutzgut Mensch

Für den Menschen im unmittelbaren Umfeld des Planbereichs sind im Zusammenhang mit der Planung Auswirkungen auf das Wohn- und Lebensumfeld und die Erholungsfunktion von Bedeutung. Von dieser Planung und Realisierung könnten negative, erhebliche Beeinträchtigungen für den Menschen ausgehen in Bezug auf **Geruchs- und Lärmemissionen** (Pferdekot, Frequentierung der Reitanlage durch Pkw mit Pferdeanhängern). Hinsichtlich des möglichen anfallenden Pferdekots ist, soweit in Erfahrung gebracht werden konnte, nicht mit einer verstärkten Fliegenentwicklung zu rechnen. Der Kot soll sich durch den Verzehr durch Vögel nicht lange im Gelände halten. Sollte übermäßig viel Kot anfallen, dann wäre der Nutzer der Pferdesportanlagen bereit, ihn geeignet zu sammeln und weiter entfernt von der Bebauung zwischenzulagern.

Auf dem Gelände sind insgesamt nur geringe Schallemissionen zu erwarten. Die fremden Pferde werden in Transportern oder Anhängern gebracht. Im nördlichen Abschnitt auf den Stellplätzen werden die Pkw's abgestellt und die Tiere aus den Fahrzeugen in die Ställe, die Reithalle oder auf die Weiden herausgeführt.

Im frühzeitigen Beteiligungsverfahren hat der Landkreis Hildesheim unter dem Belang Abfall und Bodenschutz darauf hingewiesen, dass sich im südlichen Planbereich eine **Altablagerung** befindet und aufgrund dessen Bedenken gegen die Planung erhoben werden. Wie von der Unteren Boden-schutzbehörde empfohlen, wurde nach Absprache mit dieser Behörde eine orientierende Untersuchung eingeholt, die durch die beratenden Ingenieure und Geologen Dr. Röhrs & Herrmann, 31134 Hildesheim, durchgeführt wurde. Das Untersuchungsergebnis wurde im April 2006 vorgelegt.

Die Bearbeiter der Untersuchung stellen zusammenfassend fest, dass "mit den auf dem Flurstück 74/1 durchgeführten Untersuchung geprüft werden sollte, ob es durch Schadstoffemissionen einer unmittelbar angrenzenden Altablagerung zu Gefährdungen bei der Nutzung einer Reithalle und des Grundstücks kommen kann.

Im Ergebnis zeigen die Untersuchungen keine Belastungen des Oberbodens und der Bodenluft durch Emissionen aus der Altablagerung. Im Grundwasser wurde allerdings eine Belastung durch Xylole festgestellt, die offenbar aus der Altablagerung und dort eingelagerten Hausmüllanteilen stammt.

Bezüglich der geplanten Reithalle geht von der festgestellten Grundwasserkontamination keine Gefährdung aus. Eine Nutzung des Grundwassers auf dem Flurstück 74/1 ist jedoch nicht möglich.

Aufgrund der festgestellten Grundwasserkontamination ist eine orientierende Untersuchung der Altablagerung nach den Vorgaben des Nds. Altlastenprogramms erforderlich, um mögliche Gefährdungen des angrenzenden Vorfluters (Subbeek) und einer landwirtschaftlich genutzten Teilfläche auf der Altablagerung genauer beurteilen zu können."

Unter Punkt 7 der Untersuchung "Handlungsbedarf, weitere Maßnahmen" wird weiter ausgeführt, dass die Grundwassermessstelle KRB-1 erhalten bleiben und vor Beschädigung gesichert werden soll, damit ggf. eine erneute Beprobung des Grundwassers im Zuge einer für erforderlich gehaltenen Untersuchung der angrenzenden Altablagerung möglich ist. Für die Untersuchung der angrenzenden Altablagerung - so die Ausführungen der Untersuchung - ist nicht der Eigentümer des Flurstücks 74/1 bzw. der Betreiber der Reitanlage zuständig.

Nach diesen für das Verfahren entlastenden Feststellungen führt die Gemeinde das Planverfahren weiter. - Dieses Schutzgut wird nicht weiter untersucht, weil für die Menschen in den angrenzenden Gebieten keine Beeinträchtigungen entstehen.

II.2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

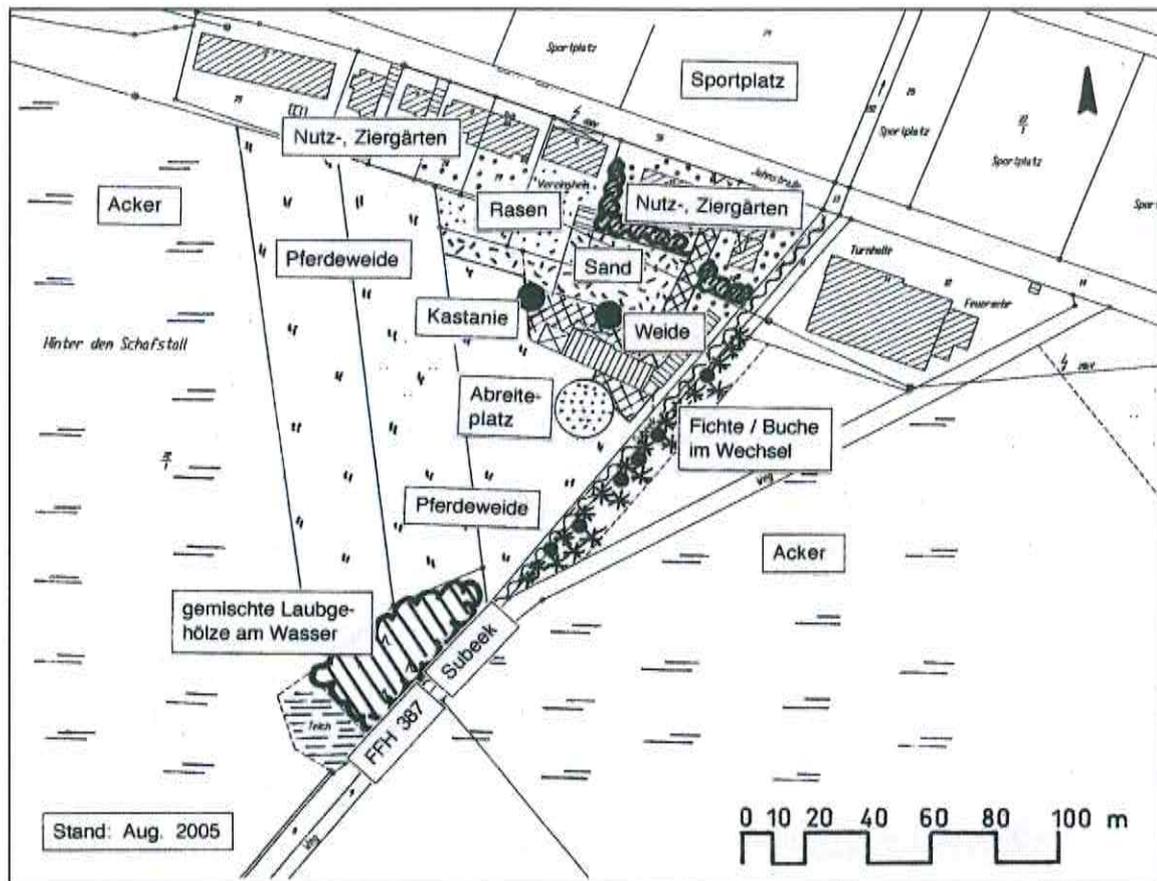
Die in den Planbereich einbezogenen Flurstücke werden überwiegend als Pferdeweide intensiv genutzt. Im nördlichen Abschnitt befinden sich die Wohnhäuser Nr. 12 und Nr. 12A mit südlich vorgelegerten Haus- und Ziergärten. Zwischen beiden Häusern besteht eine Zufahrt zum vorhandenen Reitbereich. Hier gibt es Stellplätze für Autos, Ställe, einen Sandplatz und einen Abreiteplatz. Die Verkehrsflächen sind mit Betonpflaster befestigt. Zwei größere Laubbäume stehen jeweils solitär: im Bereich des Sandplatzes 1 x Silberweide (H 15 m, StU 130 cm), westlich des Sandplatzes im Übergang zur Weide 1 x Rosskastanie (H 12 m, StU 120 cm).

Außerhalb des Plangebietes, auf der Westseite des Grabens Subeek befindet sich eine Baumreihe als Mischung aus Blaufichte und Rotbuche, mit einer Höhe von ca. 10 m. Auf der Ostseite des Grabens reicht die Pferdeweide bis an die Böschungsoberkante heran. Südlich, außerhalb gelegen, befindet sich ein Teich, der von Gehölzen (Esche, Weide, Holunder, Fichte) umgeben ist. Westlich schließen an das Plangebiet ausgedehnte und intensiv genutzte Ackerflächen an.

Die vorhandenen floristischen Elemente werden den folgenden Biotoptypen und Wertigkeiten zugeordnet:

- GW	sonstige Weidefläche	Wertstufe I - II
- Y	unversiegelte und vegetationslose Fläche (Sandplatz)	Wertstufe I
- X	versiegelte Flächen (Gebäude, Betonpflaster)	Wertstufe I
- PHZ	neuzeitlicher Haus- und Ziergarten	Wertstufe I -(II)

Karte 2: Darstellung der Biotoptypen und Nutzungsstrukturen



Gemäß Art.4 der EU-Vogelschutzrichtlinie (79/409/EWG) sind die EU-Mitgliedstaaten verpflichtet, die flächen- und zahlenmäßig geeignetsten Gebiete für Arten des Anhanges I der Richtlinie (Art.4 Abs.1) und für Zugvogelarten (Art.4 Abs.2) zu Besonderen Schutzgebieten (BSG, Europäische Vogelenschutzgebiete) zu erklären und der Europäischen Kommission für die Bildung des ökologisch vernetzten Schutzgebietssystems Natura 2000 zu melden. Der Grabenlauf des Subbeek gehört zum FFH- Naturschutzgebiet Nr. 387 "Riehe, Alme, Gehbeek, Subbeek" (vgl. Nds. Umweltministerium 2004, Umsetzung der FFH-Richtlinie der EU (92/43/EWG) in Niedersachsen). Es handelt sich hierbei um mehrere, miteinander verbundene, in weiten Teilabschnitten begradigte Bachabschnitte, aus denen bedeutsame Nachweise der Groppe vorliegen. Als "Übrige Tierart" gemäß Anh. II FFH, Fische, wird dargestellt:

Groppe (*Cottus gobio*): Mit Dichten zwischen 18 - 55 Individuen auf 100 m handelt es sich entsprechend der Gewässerrandausprägung um einen mittelgroßen Bestand, der aufgrund seiner Lage am Nordrand des Berglandes auch für die Repräsentanz eine hohe Bedeutung hat.

Sicherungsvorschlag: Gewässer-Qualitätsmanagement (u.a. Verbesserung der Wasserqualität, Erhaltung der Durchgängigkeit). 10 m breiten Streifen an Böschungsoberkante freihalten zur möglichen Weiterentwicklung der natürlichen Gewässerdynamik bei gleichzeitiger natürlicher Sukzession der Fläche - Bepflanzungen mit kleineren Gehölzgruppen zur Uferbefestigung sind möglich.

Im Geltungsbereich des Vorhabens bestehen keine Natur- oder Landschaftsschutzgebiete, kein Nationalpark, kein Biosphärenreservat. Im Geltungsbereich selbst oder direkt daran anschließend gibt es keine Biotope entspr. § 28a und § 28 b NNatG.

Im Plangebiet kommen nicht vor bzw. grenzen nicht an (nach: Internet-Kartenserver des NLÖ):

- EU-Vogelschutzgebiet, für die Fauna wertvolle Bereiche, Gastvögel, Brutvögel.

Die o.g. Tierart "Groppe" kommt im Grabenlauf des Subeek nicht vor. Zu weiteren faunistischen Belangen liegen derzeit keine Angaben zum Vorkommen von verschiedenen Tierarten vor (ggf. geschützten Tierarten).

Bewertung

Es handelt sich um eine Fläche mit dreieckigem Zuschnitt, die überwiegend für Belange des Pferdesports genutzt wird. Weideflächen herrschen vor, Gebäude, Wegeflächen und Sandplätze ergänzen die Nutzungsformen. Ein begradigter Grabenlauf begrenzt im Osten den Planbereich, im Westen schließen ausgedehnte Ackerflächen an. Die Fläche beinhaltet Biotoptypen mit sehr geringen Wertigkeiten: es handelt sich um einen Bereich mit geringerer Wertigkeit für Natur und Landschaft.

Zusätzlich ist die vorgesehene Bodenversiegelung durch Überbauung auf 60% der Fläche als erheblicher Eingriff im Sinne des § 1a Abs.3 BauGB i.V.m. § 21 Abs.1 BNatSchG zu beurteilen, da dem Boden durch Versiegelung die natürliche Bodenfunktion als Lebensraum für Tiere und Pflanzen entzogen wird.

Dieses Schutzgut wird weiter untersucht, weil zu erläutern ist, wie stark durch die neue Nutzung / Überbauung die Auswirkungen auf die floristischen Belange sind.

II.2.1.3 Schutzgut Boden

Mit Grund und Boden soll gemäß § 1a Abs.2 BauGB sparsam umgegangen werden.

Das Plangebiet liegt in der Talaue der Alme, der Untergrund besteht aus Flussauen-Ablagerungen der Nacheiszeit mit Ton, Schluff, Sand oder Kies. Nach Süden in das Hügelland dehnen sich Löss und Lösslehme aus. In der Almeniederung herrschen Auenböden, teilweise Auengleye vor. Auf dem Lössuntergrund haben sich Parabraunerden und Pseudogleyparabraunerden entwickelt. Das landwirtschaftliche Ertragspotenzial der Böden ist für Acker- und Grünlandnutzung jeweils hoch.

Eine natur- oder kulturhistorische Bedeutung der Böden ist nicht gegeben, der Bodentyp tritt in der Almeniederung sehr häufig auf. Zu den Belangen und Auswirkungen der Altablagerung auf das Schutzgut Boden siehe auch Kap. I.2.1.1.

Bewertung

Die Bewertung des Bodens erfolgt nach dem Natürlichkeitsgrad des Bodens bzw. dessen aktueller Beeinträchtigung. Die vorherrschenden Auelehme sind mittelwertige Lössböden, die sich nach Süden ausbreitenden Parabraunerden sind höherwertige Lössböden. Die Flächen werden derzeit intensiv genutzt (als Pferdeweide, Anlagen für den Reitsport). Diese Böden werden der unteren bis mittleren Wertstufe I - II (auf einer III-stufigen Skala) zugeordnet. Sie haben eine allgemeine Bedeutung für den Naturschutz.

Im Bauleitplanverfahren wird ein erheblicher Eingriff in den Bodenhaushalt vorbereitet. Hieraus leiten sich für das Plangebiet erhebliche Umweltauswirkungen und ein flächenhaftes Kompensationserfordernis ab. Mit entsprechenden Festsetzungen ist auf den Eingriff in den Bodenhaushalt zu reagieren.

Dieses Schutzgut wird weiter untersucht, weil zu erläutern ist, inwieweit die neue Nutzung / Überbauung Auswirkungen auf den Boden hat.

II.2.1.4 Schutzgut Wasser

Die **Grundwasser**neubildungsrate beträgt in der Almeniederung bei Almstedt < 100 mm/a und wird als gering eingestuft (LRP, Karte V, Wasser). Die Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Verschmutzung ist gering. Das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung ist hoch (LRP, Karte VI, Wasser). An den südlich ansteigenden Flächen beträgt die Grundwasserneubildungsrate 100 - 200 m/a, bei geringer Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Verschmutzung.

Oberflächengewässer befinden sich nicht im Plangebiet, der Graben "Subeek" grenzt jedoch im Osten direkt an den Geltungsbereich an. Die Alme fließt in ca. 130 m Entfernung nördlich des Plangebietes. Der LRP Landkreis Hildesheim (Karte IVa) stuft die Gewässergüte der Fließgewässer um Almstedt in Stufe II ein: "mäßig belastet". Der Grabenlauf "Subeek" verläuft in tiefem Einschnitt im Gelände, seine Ufer sind begradigt, die Böschungen weisen ein steiles Regelprofil auf. Ostseitig wird der Graben von höher wachsenden Gehölzen (Fichte, Rotbuche) begleitet. Ein Fischbesatz im Graben, v.a. mit dem Fisch "Groppe", ist nicht bekannt.

Das Plangebiet befindet sich nicht im gesetzlichen Überschwemmungsgebiet und auch nicht im Bereich des HQ 100 (=natürliches Überschwemmungsgebiet) der Alme.

Bewertung

Die Belange des Wassers -Grundwasser und Oberflächenwasser- werden nicht beeinträchtigt. Dieses Schutzgut wird nicht weiter untersucht. Zu den Belangen und Auswirkungen der Altablagerung auf das Schutzgut Boden siehe auch Kap. I.2.1.1.

II.2.1.5 Schutzgut Klima und Luft

Die Samtgemeinde Sibbesse gehört großraumklimatisch zum Klimabezirk "Weser- und Leinebergland". Das Klima weist bei mildereren Wintern und nicht zu heißen Sommern geringe Jahresschwankungen der Lufttemperatur auf (ca. 16°C).

Die mittlere jährliche Niederschlagssumme liegt bei rd. 700-750 mm. Das Maximum der Niederschläge fällt im Sommerhalbjahr. Die Almeniederung ist die regionale Linie für den Frisch- und Kaltlufttransport, von Westen nach Osten.

Das Schutzgut Luft wird auf der 3-stufigen Skala im Mittelbereich, der Wertstufe II, eingeordnet. Es handelt sich hier um Bereiche mit geringen Funktionen für den Klimaausgleich sowie wenig beeinträchtigte Bereiche.

Bewertung

Erhebliche klimatische Beeinträchtigungen durch den Vollzug der Planung sind, auch aufgrund der geringen Plangebietsgröße, nicht zu erwarten. Für das Schutzgut Klima / Luft ergibt sich kein Kompensationsbedarf. Dieses Schutzgut wird nicht weiter untersucht.

II.2.1.6 Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Der Schutz und die Pflege des Landschaftsbildes sind wichtige Ziele der Naturschutzgesetzgebung. Die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft sind entsprechend § 1 NNatG als Lebensgrundlage des Menschen und als Voraussetzung für seine Erholung in Natur und Landschaft nachhaltig zu sichern.

Die Landschaft wird räumlich als Ganzes erlebt, welches aus dem Zusammenspiel von Topografie und Bewuchs geprägt wird. Auch Geräusche und Gerüche treten angenehm oder störend in Erscheinung. Maßstab für die Bewertung ist die naturraumtypische Eigenart einer Landschaft. Dieses ist das Ergebnis der naturraumangepassten Nutzungsformen durch den Menschen. So entwickeln sich regional unterschiedlich ausgeprägte Landschaften, bedingt durch Geländeform, Bodenverhältnisse, wirtschaftliche Bedingungen. Dieses naturraumtypische Erscheinungsbild bietet Identität und ist für den Einzelnen mit Erinnerungen und einem Heimatgefühl verbunden.

Beeinträchtigungen liegen vor:

- Vereinsheim, Turnhalle, Feuerwehr im Norden
- Stallgebäude, Sandplatz, Abreiteplatz im Geltungsbereich.

Die Vielfalt der Landschaft und ihre Naturnähe werden als von allgemeiner Bedeutung bewertet (Wertstufe II), da das Landschaftsbild in Teilen beeinträchtigt, im wesentlichen aber erkennbar ist. Es haben sich besonders in den Randzonen im Osten und Süden, außerhalb des Plangebietes, stabile Gehölzkomplexe entwickelt, die auch mit ihrer bisherigen Aufwuchshöhe zu einer Eingrünung des Ortsrandes an dieser Stelle geführt haben, eine Einsehbarkeit ist hier nicht gegeben. Von Westen hat die Fläche eine hohe Einsehbarkeit.

Der Raum wird in nicht von externen Erholungssuchenden frequentiert, da es sich hierbei um ein privat genutztes Gelände handelt. Insgesamt ist dieser Bereich von Almstedt jedoch für den Freizeitsport ausgebaut: mit 2 Fußball- und 3 Tennisplätzen, einer Reitanlage östlich des Fußballplatzes, der Turnhalle und dem örtlichen Kindergarten. Auch das Vereinsheim befindet sich an der "Jahnstraße".

Bewertung

Obwohl eine gewisse Vorbelastung durch Bauten in diesem Bereich vorhanden ist, werden die Belange des Landschaftsbildes, gerade in Bezug auf die Fernwirkung der geplanten Reithalle, von der westlichen Seite her beeinträchtigt. Erholungsfunktionen werden nicht negativ berührt. Aus diesem Grund ist der Eingriff hinsichtlich des Belanges Landschaftsbild erheblich und wird weiter untersucht.

II.2.1.7 Schutzgut Kulturgüter / Sachgüter

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

II.2.1.8 Wechselwirkung der Schutzgüter

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten. Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushaltes, die sog. Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes, komplexes Wirkungsgefüge.

Im Plangebiet führt die Überbauung von Boden zwangsläufig zu einem Verlust der Funktion des Bodens und der Pflanzen / Vegetation. Bei Überbauung des Bodens kann sich der Abfluss des Oberflächenwassers erhöhen. Erhebliche Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen sind im Plangebiet für die Schutzgüter Boden und Landschaftsbild zu erwarten. Die Entwicklung im Bereich des FFH-Gebietes "Subeek" ist bei den Maßnahmen angemessen zu berücksichtigen.

Tab.1: Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	Geruchsbelastung der Umgebung durch Pferdekot	-
Pflanzen und Tiere	Entfernung von Pferdeweide	-
Boden	Beeinträchtigung der Bodenfunktion durch Überbauung	**
Wasser	Oberflächenwasserabfluss wird erhöht	*
Luft /Klima	Veränderung des örtlichen Kleinklimas	-
Landschaft	Beeinträchtigung Landschaftsbild durch Halle von Westen aus	**
Kultur- u. Sachgüter	nicht vorhanden	-
Wechselwirkungen	bezogen auf Boden sowie Landschaftsbild	**

Erläuterung: ** erheblich / * weniger erheblich / - nicht erheblich

II.2.2 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes

II.2.2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der Planung sind die unter Kap. II.2.1 ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Landschaftsbild verbunden. Im Zuge der Realisierung der Planung können auf der Grundlage der Kompensation der Eingriffe für den Boden und Pflanzen und Tiere sowie die Wechselwirkungen zwischen Landschaft und Siedlung Verbesserungen erreicht werden.

II.2.2.2 Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung

Ohne die beabsichtigte Bebauung mit dem Projekt Reithalle würde die Fläche weiterhin ihre Funktion als Pferdeweide behalten. Die Bodenfunktionen und die Bedeutung für die entsprechenden Tier- und Pflanzenarten bleiben erhalten, das Landschaftsbild würde durch die Gehölzstrukturen in diesem Bereich durch eine Bebauung mit Reithalle nicht beeinträchtigt.

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

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. § 21 Abs.1 BNatSchG die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch geplante Siedlungserweiterungen zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu entwickeln. Die Bauleitplanung an sich 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 durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Die Bilanzierung der betroffenen Schutzgüter findet in den nachfolgenden Teilkapiteln statt. Gleichfalls erfolgt dann die Beschreibung der geeigneten Maßnahmen zur Verminderung bzw. zum Ausgleich (Anpflanzungsgebote, Aufwertungsflächen etc.).

Die einzelnen Schritte der Vermeidung und Verringerung werden nachfolgend als zusammengefasste Zielvorstellungen und anschließend durch die auf die jeweiligen betroffenen Schutzgüter bezogene Maßnahme konkretisiert.

II.2.3.1 Allgemein umweltbezogene Zielvorstellungen

Aus der Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile ergeben sich hinsichtlich der umweltbezogenen Zielvorstellungen Anforderungen aufgrund der erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen für folgende Teilbereiche:

- Extensivierung / Sukzession von Teilflächen am Grabenlauf Subeek zur Weiterentwicklung der natürlichen Gewässerdynamik als FFH-Gebiet
- Maßnahmen für das Orts- und Landschaftsbild durch Neuanpflanzung von Obstgehölzen.

II.2.3.2 Schutzgut Boden

Bei der Festlegung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind die Größe der versiegelten Fläche, die betroffenen Bodeneigenschaften und die Bodenfunktionen zu berücksichtigen. Bei einer Versiegelung von Böden mit mittlerer Qualität (Wertstufe II) sind die Kompensationsmaßnahmen im Verhältnis von 1 : 0,5 für voll- und teilversiegelte Oberflächenbeläge in Anrechnung zu bringen (Nds. MELF, Hannover, 2001).

Die Kompensation errechnet sich wie folgt:

1. 9.060 qm ausgewiesene Dorfgebietsfläche mit einer GRZ von 0,4
(entspr. BauNVO ist eine Überbaubarkeit zusätzlich auf 50 % der GRZ möglich, d.h 60 %
der Fläche könnten überbaut werden)
 $9.060 \text{ qm} \times 0,6 = 5.436 \text{ qm}$ (ca. 5.430 qm)

Bisher sind in diesem Areal jedoch schon Flächen überbaut bzw. versiegelt, die von der ermittelten maximal überbaubaren Fläche abzuziehen sind, und zwar:

- Sandplatz, sandige Bereiche	990 qm
- Abreiteplatz	50 qm
- Zuwegung, Stellplätze, Stallgebäude	1.020 qm
- Summe:	2.060 qm
---> $5.430 \text{ qm} - 2.060 \text{ qm} =$	3.370 qm.

2. Kompensationserfordernis 1 : 0,5 in qm,
d.h. $3.370 \text{ qm} \times 0,5 =$ **1.685 qm**

Für Beeinträchtigungen des Schutzgut Boden müssen rd. **1.700 qm** an Kompensationsflächen zur Verfügung gestellt werden. Für die Kompensation ist vorrangig die Entsiegelung von Flächen erforderlich. Soweit keine entsprechenden Entsiegelungsmöglichkeiten bestehen, sind die Flächen aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung zu nehmen und entsprechend zu entwickeln. Solche Flächen sind im Geltungsbereich vorhanden und werden entsprechend herangezogen.

Unvermeidbare Belastungen

Die Überbauung und damit die anteilige Versiegelung des Bodens ist an diesem Standort für das ausgewählte Projekt unvermeidbar.

II.2.3.3 Schutzgut Landschaftsbild

Der Bau einer ca. 20 m x 40 m großen und rd. 10 m hohen Reithalle bildet eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes sowie des südlichen Ortsrandes von Almstedt. Durch das Gebäude wird die Kulturlandschaft in diesem Abschnitt technisch überformt.

Die neue Halle kann in ihrer von Westen erlebbaren negativen Fernwirkung gemildert werden, wenn die freie Einsehbarkeit durch einen höher wachsenden Anpflanzungsstreifen am westlichen Rand des Plangebietes unterbrochen würde. Damit wäre eine Gliederung des Landschaftsraumes sowie eine Ein- und Begrünung gegeben.

Ausgleich:

Auf einer Länge der westlichen Grundstücksgrenze (145 m), also dem Bereich des direkten Anschlusses an die freie Kulturlandschaft, ist in einer Mindestbreite von 6 m eine Ausgleichspflanzung durchzuführen: $145 \text{ m} \times 6 \text{ m} =$ **870 qm**.

Zusätzlich wird über eine "Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung" die farbliche Gestaltung des Daches und der Wände der Reithalle geregelt. Für das Dach sind nur mittel- bis dunkelgehaltene Rot-

und Brauntöne zu verwenden. Bei den Wänden beschränken sich die zu verwendenden Farben auf die Farbtöne Grün und Braun. Mit dieser Farbvorgabe wird auf die Umgebung Rücksicht genommen, da in der Ortslage die Dächer in den genannten Farbtönen eingedeckt sind. Die Wandfarben spiegeln die Farben der Gehölze und Stämme wider.

II.2.3.4 Übrige Schutzgüter

Die Schutzgüter Mensch, Wasser, Klima/Luft sowie Kultur-/Sachgüter werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Hier erfolgt keine weitere Betrachtung dieser Belange.

II.2.3.5 Kompensationserfordernisse

Die oben angeführten Eingriffe in Schutzgut Boden und Landschaftsbild sind flächenmäßig kompensationspflichtig:

Schutzgut Boden	1.700 qm
Schutzgut Landschaftsbild	870 qm.

Für den Ausgleich werden 1.700 qm benötigt, denn die Maßnahme für das Landschaftsbild mit 870 qm kann hier eingerechnet werden und wird nicht als zusätzliche Fläche dargestellt. Im Geltungsbereich werden auf 1.670 qm Verbesserungen bezüglich der Schutzgüter Boden und Landschaftsbild durchgeführt.

II.2.3.6 Ausgleichsmaßnahmen

Im Planbereich werden an zwei Standorten Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt.

1. Am westlichen Grundstücksrand ist auf 145 m Länge und in 6 m Breite ein Streifen der artenarmen Pferdeweide zu extensivieren. Zusätzlich sind hier 14 hochstämmige Obstbäume einer regionaltypischen Art anzupflanzen (Apfel, Birne, Zwetsche). Die aufzuwertende Fläche hat eine Größe von 870 qm. Mit dieser Maßnahme werden ausgeglichen:

- Schutzgut Landschaftsbild mit 870 qm ---> Ausgleich erfolgt zu 100%
- Schutzgut Boden mit 870 qm ---> Ausgleich erfolgt zu 50%

2. Am östlichen Grundstücksrand, unmittelbar an den Grabenlauf "Subeek" angrenzend, ist auf 80 m Länge und in 10 m Breite (800 qm) die artenarme Pferdeweide zu einer Sukzessionsfläche zu entwickeln. Mit dieser Maßnahme soll der Tatsache entsprochen werden, dass der Grabenlauf Subeek Teil eines FFH-Gebietes ist, in dem die besondere Fischart Groppe angesiedelt werden soll. Der 10 m breite, zu extensivierende Streifen unterstützt in diesem Teilbereich das angestrebte Entwicklungsziel: Gewässerdynamik wieder ermöglichen und zulassen. Damit wird dem Lebensraumanspruch der Groppe begegnet, die eine gute und saubere Wasserqualität benötigt. Falls im Gewässer kleinere Bauwerke vorhanden sind, wären diese langfristig zu entfernen. Auf dem Sukzessionsstreifen ist eine Bepflanzung mit kleineren Gehölzgruppen zulässig, deren Wurzelwerk die Uferbefestigung positiv beeinflussen (z.B. Erle, Weidenarten, Schneeball). Mit dieser Maßnahme werden ausgeglichen:

- Schutzgut Boden mit 800 qm ---> Ausgleich erfolgt zu 50%

Die Kompensationsmaßnahmen auf dem Flurstück 73 werden in Teilbereichen als Doppelkompensation für die Schutzgüter Boden und Landschaftsbild durchgeführt. Die extensiven Maßnahmen führen zu einer angemessenen Verbesserung der Böden, durch die ortstypische Bepflanzung wird ein neuer Ortsrand gebildet, die Fernwirkung der neuen Reithalle wird verringert.

Bezüglich der Bepflanzung mit Erle und anderen Gehölzen entlang des Grabens Subeek wird vom Forstamt Liebenburg empfohlen, nur heimische Gehölze gemäß Forstgutvermehrungsgesetz (FoVG) zu verwenden. Begründung: Der ökologische Wert von Pflanzen nichtheimischer Herkunft kann durch fehlende Anpassungsfähigkeit, z.B. durch fehlende Frostresistenz oder Blüte und Fruktifikation zur Unzeit stark gemindert sein.

Der Eingriff ist mit diesen Maßnahmen voll ausgeglichen.

II.3.0 Zusätzliche Angaben

II.3.1 Verwendete Untersuchungsmethoden

Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft wurde für diesen Bebauungsplan ein Fachbeitrag zur Eingriffsregelung erstellt, dessen Ergebnisse in die verschiedenen Teilkapitel zu diesem Umweltbericht eingearbeitet wurden. Die Eingriffsregelung bezieht sich fachlich auf den Landschaftsrahmenplan des Landkreises Hildesheim (1993) sowie auf eine durch das Planungsbüro SRL Weber ausgeführte Struktur- und Biotoptypenkartierung (Aug. 2005). Die Kompensationsberechnung zur Bilanzierung in den Kapiteln II.2.3.2 und II.2.3.3 greift zurück auf die "Naturschutzfachlichen Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" des Nds. Landesamtes für Ökologie (Hrsg.) von 1994 sowie auf die "Leitlinie Naturschutz und Landschaftspflege im Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz" des Nds.Min.ELF (Hrsg.) vom Nov. 2001.

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben. Zu allen Schutzgütern konnten eindeutige Aussagen zu Bestand und Bewertung gegeben werden.

Eine umweltbezogene Stellungnahme wie die des Landkreises Hildesheim vom 25.01.2006 (s. hierzu Teil III der Begründung) zu dem Belang Abfall- und Bodenschutz lag desweiteren im Rahmen der öffentlichen Auslegung zur Kenntnisnahme mit aus und ist im Rahmen der Abwägung bewertet worden.

II.3.2 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen - Monitoring

Die Ausführung der beschriebenen und festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen wird bei der Bauabnahme durch die Verwaltung der Samtgemeinde Sibbesse überwacht.

II.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Im südöstlichen Bereich der Ortschaft Almstedt, dem Standort der sportlichen Aktivitäten in der Ortschaft, plant ein privater Investor auf dem Gelände eines schon eingeführten Reitbetriebes den Bau und den Betrieb einer Reithalle.

Der Planungsraum am südlichen Rand der Almeniederung hat insgesamt eine geringe (-mittlere) Bedeutung für den Naturhaushalt. Das Plangebiet wird derzeit schon pferdesportlich genutzt mit Zufahrt, Stellplätzen, Ställen, Sandplatz und Pferdeweiden. Im Gebiet bestehen keine nach Europa-, Bundes- oder Landesrecht zu schützenden floristischen oder faunistischen Strukturen oder Arten. Im Osten grenzt der Grabenlauf "Subeek", Teilfläche des FFH-Gebietes Nr. 387, an das Plangebiet.

Die Änderung der Flächennutzung verursacht beim bei den Schutzgütern Boden und Landschaftsbild erhebliche Beeinträchtigungen. Diese Eingriffe sind nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung funktional auszugleichen. Im Geltungsbereich werden die naturschutzrechtlichen Maßnahmen auf zwei Teilflächen durchgeführt. Die Farbgebung des Daches und der Wände wird durch eine "Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung" der Umgebung angepasst.

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

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

Alternative Planungsmöglichkeiten sind im Zusammenhang mit der 18. Änderung des Flächennutzungsplans geprüft worden. In der Bewertung ist der Standort, der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 5 geworden ist, der Vorzug gegeben worden.

III. Teil: Abwägungen

III.1.0 Abwägung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 1 BauGB (*frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit*) und § 4 Abs. 1 BauGB (*Beteiligung der Behörden*)

Die Stellungnahmen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB abgegeben worden sind, hat der Rat der Gemeinde in seiner Sitzung am 08.02.2006 beraten und die Abwägung beschlossen.

Auf den nächsten Seiten folgt eine Gegenüberstellung der eingegangenen Stellungnahmen mit der jeweiligen Abwägung, wie sie der Gemeinderat beschlossen hat.

Zwischen der Beratung im Februar 2006 und der öffentlichen Auslegung sind ergänzende Informationen eingegangen, die im Sinne einer Aktualisierung der Gegenüberstellung als redaktionelle Nachträge aufgenommen worden sind.

Gemeinde Almstedt
 Landkreis Hildesheim
 Bebauungsplan Nr. 5 mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Jahnstraße" und örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung "Jahnstraße Erweiterung" mit Teilaufhebung des B-Planes Nr. 3 "Jahnstraße"
 Ortschaft Almstedt
 Abwägung der Stellungnahmen nach § 3 (1) BauGB - Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und § 4 (1) BauGB - Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
<p>E.ON Avacon AG, Sarstedt, 04.01.2006</p>	<p>Wir haben keine Einwände.</p> <p>Wir bitten Sie, in die Begründung mit aufzunehmen, dass die geplanten und vorhandenen Bauten von uns mit Erdgas versorgt werden können.</p> <p>Sobald der B-Plan Rechtskraft erlangt hat, bitten wir um Benachrichtigung.</p> <p>Bitte benachrichtigen Sie uns auch, wann voraussichtlich mit der Erschließung begonnen wird. Bei Tiefbauarbeiten sind die aktuellen Bestandspläne schriftlich in unserem Betrieb in Sarstedt anzufordern (Leitungsauskunft: Frau-Hartmann, Jacobistraße 3, 31157 Sarstedt, Tel 05066 - 8335897).</p> <p>Soweit im B-Plan die Erschließung von Grundstücken durch Private vorgesehen ist, bitten wir vor Veräußerung der Wege an die Anlieger um Eintragung von beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten zum Schutz der von uns vorgesehenen und betriebenen Versorgungseinrichtungen.</p>	<p>---</p> <p>Die Begründung wird entsprechend ergänzt.</p> <p>Die Benachrichtigung wird erfolgen.</p>

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
<p>Landkreis Hildesheim, 25.01.2006</p>	<p>1. Vorbeugender Brandschutz In brandschutztechnischer Hinsicht wird es für erforderlich gehalten, nachstehende Forderungen zu berücksichtigen:</p> <p>1.1 Zu allen Baugrundstücken sind gem. § 5 NBauO sowie § 2DVNBauO i.V.m. der DIN 14090 Zufahrten für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge anzulegen. Die Straßen und Wege, die als Feuerwehrzufahrt zu den Baugrundstücken erforderlich sind, müssen mindestens 3 m breit sein und eine lichte Höhe von 3,50 m haben und für 16 t-Fahrzeuge befestigt sein.</p> <p>Erforderliche Entwicklungsflächen für die Feuerwehr (Haltestellen der Feuerwehrfahrzeuge im Einsatz) sind in den Feuerwehrzufahrten mit einzuplanen. Die Flächen müssen mind. 5 m breit, 10 m lang und ausreichend befestigt sein.</p> <p>1.2 Zur Löschwasserversorgung des Plangebietes muss für die ausgewiesene Nutzung MD (FH 12,00 m, Vollgeschosse I, Geschossflächenzahl 0,4) eine Löschwassermenge von mind. 800 l/min für eine Löszeit von 2 Stunden von der zuständigen Stadt / Gemeinde zur Verfügung gestellt werden;</p> <p>Als Löschwasserentnahmestellen sind in ausreichender Anzahl Löschwasserhydranten anzuordnen. Bei der Planung und Ausführung der Hydranten sind die "Hydrantenrichtlinien" des Arbeitsblattes W 331 vom DVGW zu beachten.</p>	<p>Das Baugrundstück ist über die ausgebaute "Jahnstraße" erschlossen, die Straße erfüllt die Forderungen zu Breite, lichter Höhe und Befestigungsart. Zusätzlich gibt es eine rd. 60 m lange Zufahrt auf dem Grundstück selbst, die auch die gestellten Anforderungen erfüllt.</p> <p>Auf der Südseite der "Jahnstraße" besteht ein eingeschränktes Halteverbot, diese Zone kann als Entwicklungsfläche genutzt werde. Auf dem Grundstück selbst befindet sich eine weitere Entwicklungszone, am Ende der ausgebauten Zufahrt, nördlich der vorhandenen Pferdeställe.</p> <p>Das Überlandwerk wird eine Löschwasserprobe durchführen, um die Löschwassermenge der "Hydranten in der "Jahnstraße" zu ermitteln.</p> <p>Nachtrag: Die Prüfung ist mittlerweile erfolgt. Die Leistungsfähigkeit der Hydranten ist in der Begründung wiedergegeben.</p>

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
<p>noch: Landkreis Hildesheim</p>	<p>Die zu erstellenden Hydranten sollten untereinander keinen größeren Abstand als 80 m haben. Keine bauliche Anlage soll weiter als 60 m von einem Hydranten entfernt sein. Jeder Hydrant muss eine Leistung von mind. 600 l/min aufweisen, wobei der Druck im Hydranten nicht unter 1,5 bar fallen darf.</p> <p>Es sind nach Möglichkeit Überflurhydranten entsprechend DIN 3222 zu errichten. Die Standplätze sind so zu wählen, dass eine Beschädigung durch Fahrzeugverkehr nicht erfolgen kann. Dort, wo keine andere Möglichkeit besteht (in Verkehrsflächen), können Unterflurhydranten gesetzt werden. Unterflurhydranten sind gem. DIN 14220 zu kennzeichnen.</p> <p>1.3 Die Erschließungsplanung der Löschwasserversorgung (Anzahl, Art und Lage der Hydranten) und der unabhängigen Entnahmestellen (Größe und Lage der Löschwasserbehälter) sowie das mögliche Vorhandensein weiterer, unabhängiger Löschwasserentnahmestellen sollte vor Beginn der Erschließungsplanung spätestens vor Ausführungsbeginn als Nachweis dem FD 502, Bauordnung, zur Kenntnis überlassen werden.</p> <p>Gegen die Teilaufhebung des o.g. B-Planes bestehen in brand-schutztechnischer Hinsicht keine Bedenken.</p> <p>Hinweis: Aufgrund der fehlenden Aussage in den vorangegangenen Planungsverfahren über die Menge der Bereitstellung von Löschwasser wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass zur Sicherstellung</p>	<p>In der "Jahnstraße" sind im Abstand von rd. 80 m Hydranten vorhanden. Der Standort der Feuerwehr in Almstedt befindet sich rd. 80 m östlich des Plangebietes. Für den Ersteinsatz steht der Feuerwehr zusätzlich ein Tanklöschfahrzeug mit 2400 l Inhalt zur Verfügung.</p> <p>Im Verfahren der Baugenehmigung wird die Erschließungsplanung der Löschwasserversorgung vorgelegt.</p> <p>Als unabhängige Löschwasserentnahmestelle wird auf das Fließgewässer Alme in rd. 70 m nördlicher Entfernung verwiesen.</p> <p>---</p> <p>Der Hinweis wird zurückgewiesen, da die angesprochenen Flächen nicht Bestandteil dieser Planung (Bebauungsplan Nr. 5 mit Teilaufhebung Bebauungsplan Nr. 3) sind.</p>

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
<p>noch: Landkreis Hildesheim</p>	<p>der erforderlichen Löschwasserversorgung des Plangebietes B-Plan Nr. 3 "Jahnstraße" für die ausgewiesene Nutzung MD (Vollgeschosse I, Geschossflächenzahl 0,4) sowie den Flächen für den Gemeinbedarf SO (Turnhalle, Feuerwehr, Kindergarten) eine Löschwassermenge von mind. 800 l/min für eine Löschzeit von 2 Stunden, im Bereich der Sondernutzung eine Löschwassermenge von mind. 1.600 l/min für eine Löschzeit von 2 Stunden von der zuständigen Stadt / Gemeinde zur Verfügung gestellt werden sollte.</p> <p>Als Löschwasserentnahmestellen müssten in ausreichender Anzahl Löschwasserhydranten angeordnet sein. Die Hydranten müssten jeweils eine Leistung von mind. 600 l/min aufweisen, wobei der Druck im Hydranten nicht unter 1,5 bar fallen darf.</p> <p>2. Denkmalschutz</p> <p>Im Planungsgebiet und in seiner unmittelbaren Nähe wurden bisher keine Bodenfunde registriert. Eine Bedenkenlosigkeit kann jedoch nicht ausgesprochen werden, da mit solchen Funden immer zu rechnen ist.</p> <p>3. Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde</p> <p>Hinweise:</p> <p>a) Unmittelbar südlich grenzt an den Planbereich die im Kataster des Landkreises Hildesheim erfasste Altablagerung Nr. 254 404 4 419 (Am Hofacker / Almstedt).</p>	<p>Eine Sondernutzung ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 3 "Jahnstraße".</p> <p>Die Gemeinde nimmt den Hinweis zur Kenntnis.</p> <p>Die Altablagerung befindet sich außerhalb, jedoch unmittelbar angrenzend an den Geltungsbereich.</p>

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
<p>noch: Landkreis Hildesheim</p>	<p>b) Gemäß den hier vorliegenden Unterlagen ist nicht auszuschließen, dass schädliche Bodenveränderungen oder eine Altlast im Sinne des Bodenschutzrechtes vorliegen und damit Auswirkungen auf die geplante Nutzung haben können.</p> <p>c) Weiterhin ist damit zu rechnen, dass im Falle von Erdarbeiten belastetes Bodenmaterial anfallen kann, welches aus abfallrechtlicher Sicht einer ordnungsgemäßen Entsorgung oder Verwertung zuzuführen ist. Dadurch können Mehrkosten entstehen.</p> <p>d) Im Bereich von Altablagerungen ist erfahrungsgemäß mit ungünstigen Baugrundverhältnissen zu rechnen, die im Falle von Tiefbauarbeiten einen Mehraufwand bedingen können.</p> <p>e) Eine abschließende Bewertung der Situation durch die Untere Bodenschutzbehörde ist erst nach Vorlage entsprechender Unterlagen (orientierende Untersuchung nach Bodenschutzrecht) möglich.</p>	<p>Die Gemeinde nimmt dieses zur Kenntnis.</p> <p>Eine Baugrunduntersuchung wird beauftragt.</p> <p>Nachtrag: Es liegt vom Landkreis Hildesheim eine spätere Aussage vor, nach der eine Baugrunduntersuchung nicht mehr für erforderlich gehalten wird, weil mit der orientierenden Untersuchung im Plangebiet keine Altlasten festgestellt werden konnten.</p> <p>Nachtrag: Der Landkreis Hildesheim - Untere Bodenschutzbehörde - hat mit Schreiben vom 08.06.2006 aufgrund des positiven Untersuchungsergebnisses für das Plangebiet seine Bedenken zurückgenommen.</p>

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
<p>noch: Landkreis Hildesheim</p>	<p>Anregung: Es ist eine orientierende Untersuchung nach Bodenschutzrecht durchzuführen, um zu prüfen, inwiefern bodenschutzrechtliche und abfallrechtliche Belange mit dem Vorhaben vereinbar sind. Die Untersuchungen sollten vorab mit der Unt. Bodenschutzbehörde abgestimmt werden.</p> <p>4. Untere Naturschutzbehörde Es wird angeregt, die Verwendung bestimmter Materialien bzw. die Farbgebung der Halle als textliche Festsetzung vorzugeben, um erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch die Verwendung nicht landschaftsgerechter Materialien bzw. Farben zu minimieren.</p> <p>5. Untere Wasserbehörde Für Maßnahmen, die wasserwirtschaftliche Belange berühren, sind entsprechende Anträge nach dem Nds. Wassergesetz bei der Unt. Wasserbehörde zu stellen.</p>	<p>Eine orientierende Untersuchung, nach vorheriger Absprache mit der Unteren Bodenschutzbehörde, wird durchgeführt.</p> <p>Nachtrag: Die orientierende Untersuchung ist mittlerweile ausgearbeitet worden und im zusammenfassenden Ergebnis Bestandteil der Begründung.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt, die Verwendung bestimmter Materialien bzw. die Farbgebung der Halle in einer örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung zu regeln. - Das Spektrum für das Dach soll Farben von rot bis braun beinhalten; für die Wände sind Grün- und Brauntöne angedacht.</p> <p>Entsprechende Anträge werden rechtzeitig gestellt.</p>

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
<p>noch: Landkreis Hildesheim</p>	<p>a) Von dem geplanten Baugebiet darf nicht mehr Niederschlagswasser abgeleitet werden als vor der Bebauung. Der natürliche Abfluss ist für jeden Einzelfall hydraulisch nachzuweisen und auf diese Menge durch Rückhaltung / Drosselung oder Versickerung zu reduzieren.</p> <p>b) Die gezielte Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß §§ 3, 4 und 10 NWG. Diese Erlaubnis ist bei der Unt. Wasserbehörde zu beantragen bzw. für eine bestehende Erlaubnis ist die Erweiterung der jährlichen Einleitmenge zu beantragen. Für eine Einleitung ist ggf. ein hydraulischer Nachweis für die Leistungsfähigkeit des Gewässers vorzulegen.</p> <p>6. Städtebau / Planungsrecht</p> <p>Unter Punkt 1.1.3 der Begründung und im Bebauungsentwurf wird angegeben, dass sich unterhalb der bestehenden 20 kv-Leitung ein Arbeitsplatz befindet. Es ist beabsichtigt hier im neuen B-Plan eine nicht überbaubare Fläche festzusetzen. Der Reiterhofes zählt aber ohne Frage zur Hauptnutzung des Reiterhofes und kann somit außerhalb der überbaubaren Fläche nicht legalisiert werden.</p>	<p>Eine Untersuchung zur Ermittlung der Versickerungsfähigkeit des Bodens wird beauftragt.</p> <p>Im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren wird für den Einzelfall der natürliche Abfluss hydraulisch nachgewiesen und auf diese Menge durch Rückhaltung / Drosselung oder Versickerung reduziert.</p> <p>Entsprechende Anträge werden rechtzeitig gestellt.</p>

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
<p>noch: Landkreis Hildesheim</p> <p>Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Northeim, 10.01.2006</p>	<p>Sollte also keine Verlegung des Reitplatzes beabsichtigt sein, wäre eine Ausweitung der überbaubaren Fläche für diesen Bereich zu empfehlen und dort wegen der Stromleitung eine textliche Festsetzung zu formulieren, die für bauliche Maßnahmen in dem Sicherheitsstreifen ein Abstimmungsgebot mit dem zuständigen Energieversorgungssträger auferlegt.</p> <p>Das Vorhaben wird unsererseits grundsätzlich befürwortet. Den Planungen wird zugestimmt.</p> <p>Um Beachtung folgender Hinweise wird gebeten:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Die Unterhaltung des im Planbereich liegenden Vorfluters muss auch weiterhin gewährleistet sein. 2. Bei den im Plangebiet vorgesehenen landschaftspflegerischen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wären gegenüber den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen die Belange des Nieders. Nachbarrechtsgesetzes zu beachten. 	<p>Eine Verlegung des Reitplatzes ist nicht beabsichtigt. Die überbaubare Fläche in diesem Bereich soll ausgeweitet werden.</p> <p>Es wird eine entsprechende textliche Festsetzung formuliert.</p> <p>Der Vorfluter Subeek liegt außerhalb des Geltungsbereiches. Im Planbereich selbst wird ein 10 m breiter Pufferstreifen ausgewiesen, von hier aus können auch Unterhaltungsmaßnahmen am Gewässer durchgeführt werden.</p> <p>Die Grenzabstände entsprechend dem Nds. Nachbarrechtsgesetz werden eingehalten.</p>

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
<p>Niedersächsisches Forstamt Liebenburg, 05.01.2006</p>	<p>Zum Umweltbericht 11.2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen ist anzumerken, dass eine Entnahme der Blaufichte zugunsten der Buche eine naturnähere Gestaltung des Geländes bewirken würde. Dies ist für die Entwicklung im Bereich des FFH-Gebietes Subeek bedeutsam, wo die Blaufichte aus Naturschutzgründen nichts zu suchen hat.</p> <p>Bezüglich der Pflanzung von Erlen empfehlen wir die Verwendung heimischer Herkunftse gemäß Forstgutvermehrungsgesetz (FoVG) v. 22.05.2002. Begründung:</p> <p>Der ökologische Wert von Pflanzen nichtheimischer Herkunft kann durch fehlende Anpassungsfähigkeit, z.B. durch fehlende Frostresistenz oder Blüte und Fruktifikation zur Unzeit stark gemindert sein.</p>	<p>Die Gemeinde stimmt der Aussage zu, dass die Blaufichte hier nicht standortheimisch ist. Die angesprochenen Gehölze befinden sich jedoch nicht im Geltungsbereich der Planänderung, sondern außerhalb auf der östlichen Seite des Grabens Subeek. Die Gemeinde hat auf dieses Grundstück bezüglich der Fällung von Gehölzen keinen Zugriff.</p> <p>Die Begründung wird in diesem Punkt ergänzt. Die entsprechenden textliche Festsetzung zu den Gehölzqualitäten wird angepasst.</p>
<p>Niedersächsische Landesbehörde f. Straßenbau u. Verkehr, Hannover, 11.01.2006</p>	<p>Aus meiner Sicht bestehen keine Bedenken. Die betroffenen Flächen liegen am südöstlichen Ortsrand von Almstedt, abseits der Landesstraße 482. Belange der Straßenbauverwaltung bezüglich der straßenverkehrlichen Erschließung werden hiervon nicht betroffen.</p> <p>Zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung habe ich von hier aus nichts vorzubringen.</p> <p>Planvorhaben und Maßnahmen des Geschäftsbereichs Hannover der SBV sind für den Bereich der L 482 nicht vorgesehen.</p> <p>Ich bitte um Übersendung der rechtskräftigen Planunterlagen zu gegebener Zeit.</p>	<p>--</p> <p>--</p> <p>--</p> <p>Das wird erfolgen.</p>

gegebener Zeit.

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
<p>Überlandwerk Leinetal GmbH, Gronau, 12.01.2006</p> <p>Realverband Teilungs- u. Verkopplungsinteressensgemeinschaft Almstedt, Vorsitzender Herr H. Knacksterdt, 19.01.2006</p>	<p>Wir haben keine Bedenken vorzubringen, da unsere Belange bereits berücksichtigt sind. Die Strom- und Wasserversorgung wird gemäß den Allg. Anschlussbedingungen durch uns erfolgen.</p> <p>Zwischen dem überörtlichen Verbindungsweg "Kamel" und der Subbeek verläuft ein verrohrter Graben. Die Grabenparzelle wurde im Rahmen der Flurbereinigung aufgegeben und den jeweiligen Grundstücken zugeordnet. Der verrohrte Graben tangiert die Baufläche der geplanten Reithalle. Es ist darauf zu achten, dass dieser Graben in seiner Funktion erhalten bleibt.</p> <p>Sollten Veränderungen an der Grabenführung bzw. Rohrleitung vorgenommen werden, ist sicherzustellen, dass die Funktion der Rohrleitung nicht beeinträchtigt wird. Es ist weiterhin zu klären, wer einen evtl. zusätzlich entstehenden Unterhaltungsaufwand an der Rohrleitung übernimmt.</p> <p>Ob eine Grunddienbarkeit bezüglich der Rohrleitung auf den betroffenen Grundstücken eingetragen ist, muss noch geklärt werden.</p>	<p>---</p> <p>Der Graben bleibt in seiner Funktion erhalten. Mit dem zuständigen Amt für Agrarstruktur in Hannover werden die Funktion und der tatsächlichen Verlauf abgestimmt.</p> <p>Nachtrag:</p> <p>Der Kontakt ist im Juni 2006 erfolgt; die Leitung wird beachtet und in den Bebauungsplan übernommen; das Amt hat keine Bedenken gegen eine Überbauung, wenn die Funktionalität der Leitung aufrecht gehalten wird.</p> <p>Hierzu wird eine Klärung beim Amt für Agrarstruktur herbeigeführt.</p> <p>Eine Grunddienbarkeit ist auf den betroffenen Flurstücken nicht eingetragen.</p>

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
<p>noch: Realverband</p>	<p>Bei der Planung ist darauf zu achten, dass eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen auf dem Grundstück Eckert geschaffen wird. Durch zusätzlich im öffentlichen Straßenraum parkende Fahrzeuge, Anhänger etc. könnte der landwirtschaftliche Verkehr übermäßig beeinträchtigt werden.</p>	<p>Die ausreichende Anzahl an Stellplätzen ist auf dem Grundstück selbst und nicht im Straßenraum nachzuweisen. Auf der Südseite der "Jahnstraße" besteht zudem ein eingeschränktes Halteverbot.</p>

III.2.0 Abwägung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB (*öffentliche Auslegung*) und § 4 Abs. 2 BauGB (*erneute Beteiligung der Behörden*)

Die Stellungnahmen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB abgegeben worden sind, hat der Rat der Gemeinde in seiner Sitzung am 08.11.2006 beraten und die Abwägung beschlossen.

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

Almstedt
 Hildesheim
 Nr. 5 "Jahnstraße-Erweiterung" mit Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 3 "Jahnstraße" mit Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 3 "Jahnstraße" und örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung
 Almstedt
 der Stellungnahmen nach § 3 (2) BauGB - Öffentliche Auslegung
 und § 4 (2) BauGB - Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Gemeinde
 Landkreis
 Bebauungsplan
 Ortschaft

Abwägung

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
E.ON Avacon AG, Sarstedt, 25.07.2006	<p>Gegen den B-Plan sind keine Einwände gegeben.</p> <p>Jedoch bitten wir Sie, in der Begründung zum B-Plan mit aufzunehmen, dass die geplanten und vorhandenen Bauten von uns mit Erdgas versorgt werden können. Sobald der o.g. B-Plan Rechtskraft erlangt hat, bitten wir um Benachrichtigung.</p> <p>Bitte benachrichtigen Sie uns auch, wann voraussichtlich mit der Erschließung begonnen wird.</p> <p>Bei Tiefbauarbeiten sind die aktuellen Bestandspläne schriftlich in unserem Betrieb in Sarstedt anzufordern (Fr. Hartmann, Jacobistraße 3, 31157 Sarstedt, Tel: 05066 - 8335897).</p> <p>Soweit im B-Plan die Erschließung von Grundstücken durch Private vorgesehen ist, bitten wir vor Veräußerung der Wege an die Anlieger um Eintragung von beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten zum Schutz der von uns vorgesehenen und betriebenen Versorgungseinrichtungen.</p>	<p>---</p> <p>Dem wird entsprochen.</p> <p>Dieses wird so erfolgen.</p>

<p>noch: E.ON Avacon AG Landkreis Hildesheim, 08.08.2006</p>	<p>Wir teilen Ihnen mit, dass der Schutz und Bestand unserer Versorgungsleitungen gewährleistet sein muss.</p> <p>1. Denkmalschutz</p> <p>Aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege ist vorzutragen, dass in den unbebauten Zonen des zu beplanenden Gebietes mit dem Auftreten archäologischer Bodenfunde zu rechnen ist.</p> <p>Der Träger der Maßnahme ist verpflichtet, bei einer baulichen Umsetzung gem. § 13 NDSchG den Beginn der Erdarbeiten mindestens 3 Wochen vorher schriftlich bei der Denkmalschutzbehörde des Landkreises und beim Nds. Landesamt für Denkmalpflege, Referat Archäologie, Scharnhorststraße 1, 30175 Hannover, anzuzeigen.</p> <p>Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese gemäß § 14 (1) NDSchG meldepflichtig und müssen den Denkmalschutzbehörden, insbesondere dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege, unverzüglich gemeldet werden.</p> <p>Die Anzeigepflicht bezieht sich auf Rodungsarbeiten, den Oberbodenabtrag und auf alle in den Unterboden reichende Erdarbeiten.</p> <p>Hinweis:</p> <p>Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die</p>	<p>Die Berücksichtigung der vorhandenen Leitungen ist selbstverständlich.</p> <p>Die Anzeige wird gestellt.</p>
---	--	---

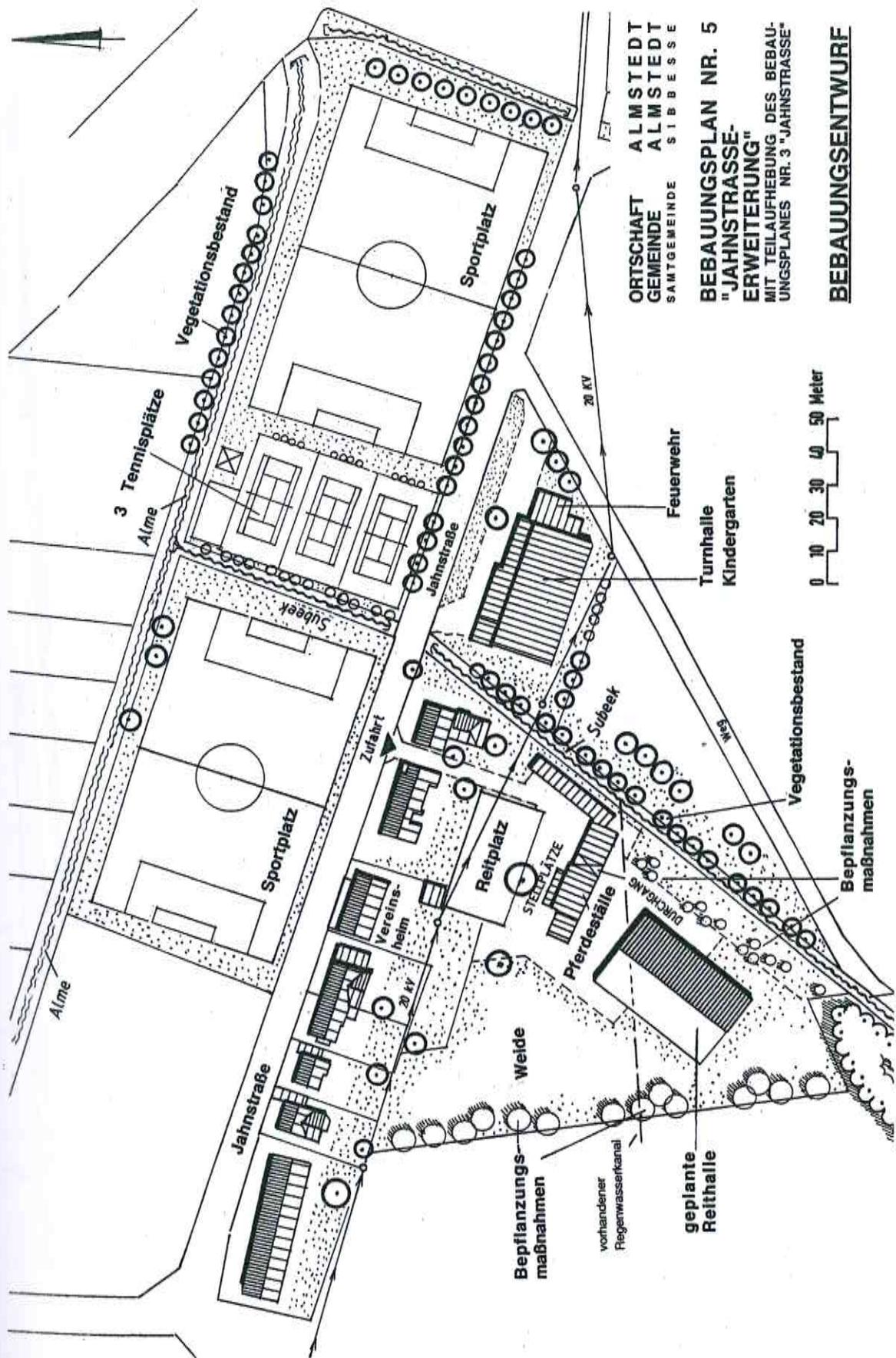
<p>noch: Landkreis Hildesheim</p>	<p>Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Eine Unterlassung der Anzeige stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und kann mit einem Bußgeld geahndet werden. Auf die einschlägigen Bestimmungen des § 35 NDSchG wird deshalb ausdrücklich verwiesen.</p> <p>2. Untere Bodenschutzbehörde</p> <p>Die Bedenken bzw. die Anregungen gegen die geplante Nutzung werden zurückgenommen.</p> <p>Hinweise:</p> <p>2.1 Im südlichen Planbereich befindet sich teilweise die im Kataster des Landkreises Hildesheim erfasste Altablagerung Nr. 254 404 4 419 (Am Hofacker / Almstedt).</p> <p>2.2 Das Gutachten "Orientierende Altlastenuntersuchung auf dem Grundstück 74/1 in Almstedt", Dr. Röhrs & Herrmann, Hildesheim, 28.04.2006, zeigt keinen Einfluss auf die geplante Nutzung.</p> <p>2.3 Im Bereich von Altablagerungen ist erfahrungsgemäß mit ungünstigen Baugrundverhältnissen zu rechnen, die im Falle von Tiefbauarbeiten einen Mehraufwand bedingen können.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>---</p> <p>---</p> <p>Dieses ist dem Nutzungsinteressierten zur Kenntnis gegeben worden.</p>
-----------------------------------	---	--

<p>noch: Landkreis Hildesheim</p>	<p>3. Städtebau / Planungsrecht</p> <p>3.1 Das Maß für die Breite des verrohrten Regenwasserkanals ist auf dessen tatsächlichen Verlauf zu verschieben.</p> <p>3.2 Zur textlichen Festsetzung Nr. 11 wird angeregt, Einfriedungen von den unzulässigen hochbaulichen Anlagen auszunehmen, da der Reitplatz ohne Umzäunung wohl nicht sinnvoll genutzt werden kann.</p>	<p>Der tatsächliche Verlauf des Regenwasserkanals lässt sich aus den verfügbaren Unterlagen nicht genau bestimmen, sodass es bei dieser Kennzeichnung bleiben muss.</p> <p>Dieses Ergänzung wird aufgenommen.</p>
<p>Landwirtschaftskammer Nds., Northeim, 03.08.2006</p>	<p>In unserer Stellungnahme vom 10.01.2006 hatten wir zu dem Vorhaben Hinweise und Anregungen gegeben. Diese wurden von Ihnen beachtet.</p>	<p>---</p>
<p>Überlandwerk Leinetal GmbH, Gronau / Leine, 02.08.2006</p>	<p>Die von Ihnen in Punkt 1.6.0 dargestellte Schutzzone mit 5,0 m von der Leitungssache beschreibt das Ausschwingen des Leiters. Zusätzlich ist der von der VDE-Richtlinie geforderte Sicherheitsabstand von 3,0 m zu berücksichtigen.</p> <p>Entsprechend Ihren Planunterlagen vom Dezember 2005 sind somit 8,0 m beidseitige Schutzzone von der Leitungssache einzuhalten.</p>	<p>Dieses wird im Sinne einer redationellen Aufnahme geändert und dem Nutzungsinteressierten zur Kenntnis gegeben.</p>

IV. Teil: Anlagen

Auf den nächsten Seiten folgen die Anlagen zur Begründung

Anlage 1 zur Begründung:

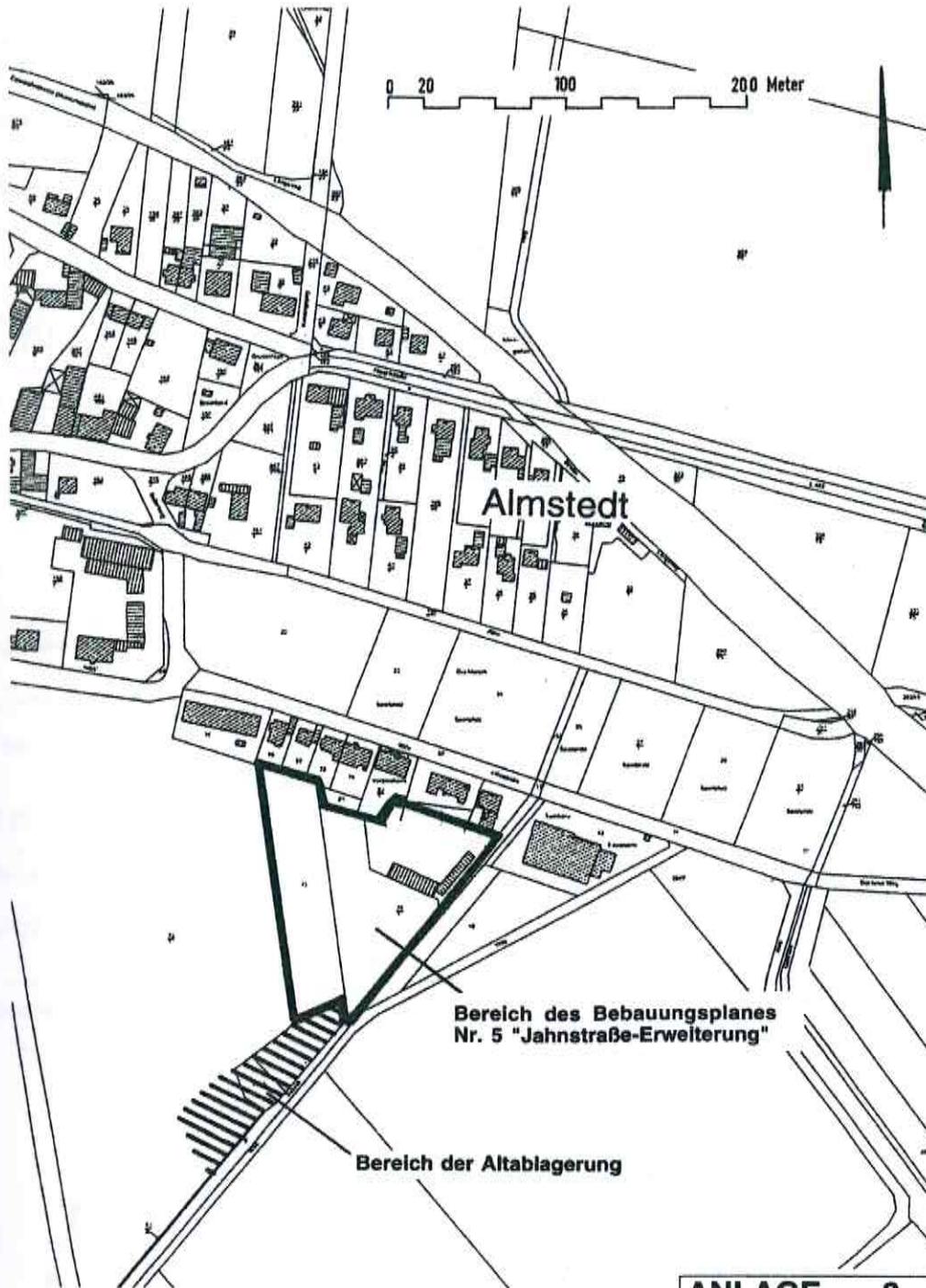


ORTSCHAFT **ALMSTEDT**
 GEMEINDE **ALMSTEDT**
 SAMTGEMEINDE **SIBBESE**

BEBAUUNGSPLAN NR. 5
**"JAHNSTRASSE-
 ERWEITERUNG"**
 MIT TEILAUHEBUNG DES BEBAU-
 UNGSPLANES NR. 3 "JAHNSTRASSE"

BEBAUUNGSENTWURF

Anlage 3 zur Begründung:



ANLAGE 3
zur Begründung

Immengarten 15 31134 Hildesheim		Telefon: 05121/99985-0 Telefax: 05121/99985-11		
Projekt: Altablagerung „Am Hofacker“		Projekt-Nr.: 059-010		
<h2>Orientierende Altlastenuntersuchung auf dem Flurstück 74/1 in Almstedt</h2>				
Auftraggeber: Carsten Eckert Heerbrink 7 31079 Almstedt		über: Samtgemeinde Sibbesse Bauamt 31079 Sibbesse		
Projektleiter: Dipl.-Geol. Dr. J. Röhrs		Datum: 2006-04-28		
Bearbeiter:				
				
Dr. J. Röhrs (Dipl.-Geol.)		D. Neufeld (Dipl.-Ing.)		
Ausfertigung: 5	Seiten: 18	Abbildungen: 4	Tabellen: 3	Anlagen: 4

Inhaltsverzeichnis

0	Zusammenfassung	4
1	Anlass	5
2	Allgemeine Angaben zum Standort.....	5
2.1	Kontaminationspotenzial aus der Altablagerung.....	6
3	Untersuchungskonzept	7
3.1	Grundlagen zur Bewertung der Befunde und Gefährdungsabschätzung	8
4	Durchgeführte Untersuchungen.....	9
4.1	Geländeuntersuchungen – Probenahmen	9
4.1.1	Kleinrammbohrungen, Entnahme von Bodenproben	9
4.1.2	Oberflächenmischprobe.....	9
4.1.3	Grundwassermessstellen, Entnahme von Grundwasserproben	10
4.1.4	Entnahme von Bodenluftproben.....	10
4.1.5	Vermessungen	11
4.2	Laboruntersuchungen	12
5	Ergebnisse / Bewertung.....	12
5.1	Untersuchungsergebnisse / geologisch - hydrogeologische Situation.....	12
5.2	Chemische Untersuchungsergebnisse / Kontaminationssituation	13
5.2.1	Bodenanalysen.....	13
5.2.2	Bodenluftanalysen	14
5.2.2	Grundwasseranalysen	14
6	Zusammenfassende Gefährdungsabschätzung	16
7	Handlungsbedarf, weitere Maßnahmen.....	16
8	Oberflächenwasserversickerung.....	17
9	Literatur- und Kartenverzeichnis.....	18

Tabellen

Tab. A-1: Ergebnisse der Oberbodenmischprobe

Tab. A-2: Ergebnisse der Bodenluftmessungen

Tab. A-3: Ergebnisse der Grundwasserprobe

Abbildungen

Abb. 1: Übersichtskarte (1:25.000)

Abb. 2: Flurkarte (1: 1.000) mit Lage der Altablagerung und der geplanten Reithalle

Abb. 3: Geologische Karte (Auszug)

Abb. 4: Lage der Kleinrammbohrungen und Oberbodenmischprobe, GW-Gleichenplan

Anlagen

Anlage 1: Schichtenprofile und Ausbaupläne der Bohrungen KRB-1 bis KRB-3

Anlage 2: Probenahmeprotokolle

Anlage 3: Vermessungsprotokoll

Anlage 4: Labor-Prüfberichte

0 Zusammenfassung

Im Rahmen eines Genehmigungsverfahrens zum Bau einer Reithalle auf dem Flurstück 74/1 in Almstedt waren aufgrund behördlicher Vorgaben Boden-, Bodenluft- und Grundwasseruntersuchungen erforderlich. Mit den auf dem Flurstück 74/1 durchgeführten Untersuchungen sollte geprüft werden, ob es durch Schadstoffemissionen einer unmittelbar angrenzenden Altablagerung zu Gefährdungen bei der Nutzung der Reithalle und des Grundstückes kommen kann.

Im Ergebnis zeigen die Untersuchungen keine Belastungen des Oberbodens und der Bodenluft durch Emissionen aus der Altablagerung.

Im Grundwasser wurde allerdings eine Belastung durch Xylol festgestellt, die offenbar aus der Altablagerung und dort eingelagerten Hausmüllanteilen stammt.

Bezüglich der geplanten Reithalle geht von der festgestellten Grundwasserkontamination keine Gefährdung aus. Eine Nutzung des Grundwassers auf dem Flurstück 74/1 ist jedoch nicht möglich.

Aufgrund der festgestellten Grundwasserkontamination ist eine orientierende Untersuchung der Altablagerung nach den Vorgaben des Nds. Altlastenprogramms erforderlich, um mögliche Gefährdungen des angrenzenden Vorfluters (Subbeek) und einer landwirtschaftlich genutzten Teilfläche auf der Altablagerung genauer beurteilen zu können.

1 Anlass

Es ist geplant, auf dem Flurstück 74/1, Flur 10 (Lage s. Abb. 1 und 2), in Almstedt eine Reithalle zu errichten. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens verlangen das Bauamt der Samtgemeinde Sibbesse und die Untere Bodenschutzbehörde beim Landkreis Hildesheim eine orientierende Altlastenerkundung, da sich auf einer im Süden unmittelbar angrenzenden Fläche eine Altablagerung befindet.

Auf Grundlage unseres mit dem Landkreis Hildesheim abgestimmten Untersuchungskonzeptes und unseres Angebots vom 03. Mrz. 2006 wurden wir von der Samtgemeinde Sibbesse am 27. Mrz. 2006 mit der Durchführung der orientierenden Untersuchungen beauftragt. Diese Untersuchungen sollten sich nur auf das Flurstück 74/1 und nicht auf die Altablagerung selbst beziehen.

2 Allgemeine Angaben zum Standort

Das Flurstück 74/1, auf dem die Familie Eckert die in Abb. 2 und 4 dargestellte Reithalle errichten möchte, befindet sich am südöstlichen Ortsrand von Almstedt.

Die südlich angrenzende Altablagerung wird beim Land Niedersachsen unter der Anlagen-Nr. 254 044 419 und der Bezeichnung „Am Hofacker“ geführt. Im Rahmen des Nieders. Altlastenprogramms wurde für die Altablagerung im Jahr 1994 durch das Ing.-Büro Wersche eine „Gezielte Nachermittlung“ durchgeführt /1/.

Bei der in Abb. 2 dargestellten Altablagerung handelt es sich nach dem Befund der gezielten Nachermittlung um eine ca. 35 * 40 m große und etwa 1,5 m tiefe ehemalige Geländesenke, die in den 40er und 50er Jahren des letzten Jahrhunderts mit Bodenaushub, Bauschutt, Hausmüll, Asche und Grüngutabfällen verfüllt wurde.

Die Altablagerung wurde im südlichen Bereich mit Boden abgedeckt und wird dort gegenwärtig als Ackerland genutzt, im mittleren Bereich befindet sich in einem Restloch ein Teich, auf dem nördlichen Bereich, der an das Flurstück 74/1 angrenzt, stehen Bäume und Sträucher.

Östlich der Altablagerung und des Flurstückes 74/1 verläuft der Vorfluter Subeek, der ca. 150 m nördlich in die Alme entwässert.

Der Teil des Flurstückes 74/1, auf dem jetzt die Reithalle gebaut werden soll, wurde bisher als Weideland genutzt.

2.1 Kontaminationspotenzial aus der Altablagerung

Die in der Altablagerung befindlichen organischen Abfälle könnten noch nicht vollständig mineralisiert sein und durch noch andauernden biologischen Abbau zur Anreicherung von Kohlendioxid und Methan in der Bodenluft führen.

Über Wegsamkeiten im Porenraum der ungesättigten Bodenzone könnten Deponiegase bis in den Bereich der geplanten Reithalle gelangen und dort bei entsprechend hohen Konzentrationen und konzentriertem Austritt an die Oberfläche zu Gefährdungen führen.

Es ist möglich, dass der Grund- bzw. Sickerwasserabfluss aus der Altablagerung nicht direkt in die östlich angrenzende Subeek abfließt, sondern teilweise parallel zum Vorfluter in Richtung Norden bis in den Bereich des Flurstückes 74/1 gelangt. Bei Grundwasserentnahmen auf dem Flurstück 74/1 könnten dann Gefährdungen durch im Grundwasser gelöste Schadstoffe bestehen. Denkbar ist auch, dass bei hohen Grundwasserständen mit kapillar aufsteigendem Wasser Schadstoffe bis in den Oberboden gelangen und sich dort anreichern.

Letztlich kann nicht ausgeschlossen werden, dass es während der Verfüllung der Bodensenke zu Staubverwehungen und entsprechende Depositionen auf dem Flurstück 74/1 gekommen ist. Auch könnten infolge von Deponiebränden – deren Auftreten jedoch nicht bekannt ist – Ruß- und Rauchgaspartikel emittiert worden sein. Sofern mit Staub oder Rußpartikeln Schadstoffe emittiert wurden, könnten sich diese noch heute im Oberboden des Flurstückes 74/1 befinden und bei entsprechend hohen Konzentrationen zu Gefährdungen über den Transferpfad Boden/Mensch führen.

3 Untersuchungskonzept

In Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde beim Landkreis Hildesheim wurde zur Erkundung möglicher Belastungen und Gefährdungspotenziale auf dem Flurstück 74/1 folgendes Untersuchungskonzept festgelegt.

- Im südlichen Teilbereich des Flurstückes 74/1 sollte über drei Kleinrammbohrungen der generelle Bodenaufbau geklärt werden. Dabei sollte auch geprüft werden, ob sich auf dem Grundstück noch Abfallablagerungen befinden, die über die bisher bekannte Ausdehnung der Altablagerung hinausgehen.
- Die der Altablagerung am nächsten gelegene Bohrung sollte zur Grundwassermessstelle (Ausbaudurchmesser 50 mm) ausgebaut werden. Über die Beprobung und Analyse des Grundwassers aus dieser Messstelle sollte geprüft werden, ob mit dem Grundwasserabstrom aus der Altablagerung Schadstoffe emittiert werden.
- Zur Ermittlung der Grundwasserfließrichtung sollte der Wasserstand in den Kleinrammbohrungen sowie im Ober- und Unterstrom des angrenzenden Vorfluters eingemessen werden (Höhe über N.N.).
- Sofern sich in den Bohrprofilen der Kleinrammbohrungen in der nicht wasser-gesättigten Zone ein effektiver Porenraum zeigt, sollte Bodenluftproben entnommen und auf die Gase Sauerstoff, Kohlendioxid, Methan und Stickstoff untersucht werden.
- Aus der südlichen Teilfläche des Flurstückes 74/1 sollte eine tiefenorientierte (0,00 – 0,10 m und 0,10 – 0,35 m) Oberbodenmischprobe n. BBodSchV /2/ entnommen und deren Feinfraktion (< 2mm) auf Schwermetalle, PAK¹ und EOX² untersucht werden. Die Mischprobe aus dem unteren Teufenabschnitt sollte nur untersucht werden, wenn im oberen Abschnitt relevante Schadstoffkonzentrationen festgestellt würden.

¹ PAK = Polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe

² EOX = Extrahierbare organisch gebundene Hologene (Chlor, Brom, Jod)

3.1 Grundlagen zur Bewertung der Befunde und Gefährdungsabschätzung

Die Bewertung der Befunde erfolgt nach den Regelungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) /3/ mit Fragestellung, ob an dem Standort eine schädliche Bodenveränderung vorliegt, deren Ausmaß eine Gefahr für die öffentliche Sicherheit darstellt oder in Zukunft darstellen kann.

Die Beurteilung der bestehenden oder potenziell möglichen Gefahren, die von dem Standort bzw. hier der angrenzenden Altablagerung ausgeht, erfolgt nicht schematisch sondern unter Berücksichtigung folgender Kriterien:

- Schadstoffeigenschaften
- Natürliche Standorteigenschaften
- Standortnutzung

Die Gefahrenbeurteilung erfolgt ferner schutzgutbezogen, wobei folgende Schutzgüter betrachtet werden:

- Gesundheit von Menschen, Tieren und Pflanzen
- Gewässer (Grundwasser, Oberflächengewässer), Wasserschutzgebiete
- Boden
- Natur- und Landschaftsschutzgebiete
- Sachgüter

Zur Bewertung ggf. festgestellter Schadstoffe werden neben den genannten Kriterien toxikologisch und wasserrechtlich begründete Prüf- und Maßnahmenwerte der Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)/2/ herangezogen. Für Schadstoffe, die in der BBodSchV und noch nicht erfasst sind und für die auch noch keine abgeleiteten Prüfwerte nach der Bekanntmachung im Bundesanzeiger /4/ bestehen, werden Prüf- und

Maßnahmenwerte der LAWA³ /5/ sowie bezüglich der Emission von Schadstofffrachten der Baden-Württembergischen Verwaltungsvorschrift zur Bearbeitung von Schadensfällen /6/ verwendet.

Dabei ist zu Berücksichtigen, dass Prüfwertüberschreitungen noch nicht die Feststellung einer konkreten Gefahr bedeuten, sondern erst einen Gefahrenverdacht darstellen, der durch weitere stoffliche und standortbezogene Untersuchungen und Recherchen zu verifizieren ist. Diese Untersuchungen wäre dann ggf. Gegenstand einer sich anschließenden Detailuntersuchung.

Bei Überschreiten von Maßnahmenschwellenwerten kann hingegen von einer konkreten Gefahr ausgegangen werden, was i. A. sofortige Maßnahmen zur Minderung der Gefahr erfordert.

4 Durchgeführte Untersuchungen

4.1 Geländeuntersuchungen – Probenahmen

Die in Kap. 3 genannten Geländeuntersuchungen wurden am 11. Apr. 2006 durch Mitarbeiter unseres Büros durchgeführt.

4.1.1 Kleinrammbohrungen, Entnahme von Bodenproben

An den in Abb. 4 dargestellten Positionen wurden drei Kleinrammbohrungen (KRB-1 bis KRB-3) jeweils bis in drei m Tiefe u. GOK niedergebracht. Die in den Bohrkernen angetroffenen Schichten wurden n. DIN 4022 protokolliert und beprobt. Die Schichtenprofile n. DIN 4023 zu den Bohrungen sind in Anlage 1 beigefügt.

4.1.2 Oberflächenmischprobe

Aus der in Abb. 4 dargestellten Teilfläche des Flurstückes 74/1 wurde eine tiefenorientierte Oberflächenmischprobe n. BBodSchV /2/ mittels Schlitzsonde über insgesamt 25

³ LAWA = Länder-Arbeitsgemeinschaft Wasser

Einzelsondierungen entnommen. Aus den einzelnen Sondierungen wurden jeweils die Tiefenbereiche 0,00 bis 0,10 m und 0,10 bis 0,35 m beprobt. Aus den Einzelproben der beiden Tiefenbereichen wurden vor Ort Mischproben hergestellt und in Braunglasbehälter abgefüllt. Das Probenahmeprotokoll ist in Anlage 2 beigelegt.

4.1.3 Grundwassermessstellen, Entnahme von Grundwasserproben

Die Bohrung KRB-1 wurde zur Grundwassermessstelle DN 50 ausgebaut, der Ausbauplan ist auf dem Schichtenprofil in Anlage 1 dargestellt.

Nach Einstellung des Ruhewasserstandes wurde die Messstelle klargepumpt und anschließend bei geringem Flow mittels schwach saugender Pumpe beprobt. Die Bestimmung der physikochemischen Parameter Temperatur, pH-Wert, spez. el. Leitfähigkeit und Sauerstoff erfolgte während der Probenahme vor Ort. Die Daten sind in dem als Anlage 2 beigelegtem Probenahmeprotokoll dokumentiert.

Für die Laboranalytik wurden Teilproben zur Analyse der Parameter Ammonium, Nitrat, Chlorid, Sulfat, Schwermetalle, LHKW⁴ und BTXE-Aromaten⁵ abgefüllt und parameterspezifisch stabilisiert.

4.1.4 Entnahme von Bodenluftproben

Da sich in den Lößablagerungen oberhalb des Grundwassers ein für Gase durchlässiger Porenraum befindet wurde an den Bohrungen KRB-1 und KRB-3 Bodenluftproben entnommen, um Informationen über die Zusammensetzung der Bodenluftpauptkomponenten (Sauerstoff, Stickstoff, Kohlendioxid und Methan) zu erhalten.

Aus der zur Grundwassermessstelle ausgebauten Bohrung KRB-1 erfolgte die Beprobung über einen auf den Brunnenkopf aufgeschraubten und abgedichteten Anschluss aus dem Filterraum oberhalb des Grundwassers. Die Bohrung KRB-3 wurden bis zur Tiefe von 2 m mit einer Bodenluftsonde aus Kupferrohr ausgebaut. Die Gaseintrittsöffnungen der Sonde

⁴ LHKW = leichtflüchtige Halogen-Kohlenwasserstoffe

⁵ BTXE = Benzol, Toluol, Xylol, Ethylbenzol

befinden sich ca. 30 cm oberhalb der Sondenspitze. Der Ringraum zwischen Sonde und Bohrlochwand wurde zur Oberfläche hin mit Quellton abgedichtet.

Vor dem Einbau wurde die Probenahmesonde auf System-Dichtigkeit überprüft.

Aus den Gasmesspegeln wurde die Bodenluft mit einer flusskonstanten Pumpe abgesaugt. Dabei strömt die Bodenluft in den Anschluss am Brunnenkopf (KRB-1) bzw. in die Öffnungen an der Spitze der Sonde. Der Luftzutritt in den Ringraum des Bohrlochs erfolgt über die gesamte Länge der Bohrung. Nach Definition der VDI-Richtlinie 3865, Blatt 2 /7/, handelt es sich um eine integrierende Probenahme, Variante 2.

Die Vor-Ort-Analytik und Beprobung der Bodenluft erfolgte jeweils nach Absaugung des Brunnen- bzw. Sondentotvolumens mit niedrigem Flow (0,8 l/min). Die Deponiegaskomponenten Sauerstoff, Methan, Kohlendioxid und Stickstoff wurden vor Ort mit einem Deponiegasmonitor gemessen, der zuvor mit zertifizierten Prüfgasen kalibriert wurde. Die Bestimmung des Methans und des Kohlendioxids erfolgt dabei mittels IR-Detektion, die Sauerstoffbestimmung mit einem elektrochemischen Verfahren. Stickstoff wird aus der Summe $O_2 + CO_2 + CH_4$ und der Differenz zu 100 % berechnet.

Die Probenahmeprotokolle zu den Bodenluftmessungen sind in Anlage 2 beigelegt.

4.1.5 Vermessungen

Die Vermessung der Bohrungen und der Wasserstands-Messpunkte im Vorfluter wurde mittels eines GPS-Empfängers der Marke Trimble 5700 durchgeführt. Der Empfänger arbeitet mit 12 Kanälen als Echtzeit-Differential-GPS unter Nutzung des SAPOS®-Systems und des hochpräzisen Echtzeit-Positionierungs-Service HEPS der Landesvermessungen. Die Kalibrierung erfolgte mittels einer 7-Punkte-Transformation unter Anwendung der vom Katasteramt Hildesheim zur Verfügung gestellten Korrekturwerte.

Die vom Empfänger gemessenen Koordinaten (Rechtswert, Hochwert und Höhe) sind im Messprotokoll dokumentiert. Als Bezugssystem wurde das Gauß-Krüger-Koordinatensystem gewählt. Im Messprotokoll sind zudem die angewendeten Transformationsparameter sowie die erreichten horizontalen und vertikalen Genauigkeiten aufgeführt.

Der im Unterlauf des Vorfluters gelegene Vermessungspunkt für den Wasserstand wurde im klassischen Verfahren mittels optischem Nivelliergerät eingemessen, da hier wegen der nahe liegenden Bebauung und der Bäume kein Kontakt zu einer ausreichend großen Anzahl von GPS-Satelliten bestand.

Die Vermessungsprotokolle sind in Anlage 3 beigelegt.

4.2 Laboruntersuchungen

Mit den Laboruntersuchungen wurde die Fa. P + W Analysen-Direkt-Dienst, Hildesheim, beauftragt. Die Proben wurden noch am Tag der Probenahme unter Kühlung ins Labor geschafft. Die Prüfberichte zu den chemischen Untersuchungen sind in Anlage 4 beigelegt. Neben den Ergebnissen der Untersuchungen enthalten die Prüfberichte auch die Angaben zu den jeweils eingesetzten Untersuchungsverfahren und Bestimmungsgrenzen.

5 Ergebnisse / Bewertung

Im folgenden Kapitel werden die Ergebnisse der geologischen Befundaufnahme vor Ort sowie der chemischen Laboruntersuchungen aufgeführt und bewertet.

5.1 Untersuchungsergebnisse / geologisch - hydrogeologische Situation

Regionalgeologisch liegt der Standort an der Südwestflanke des Hildesheimer Waldes, einer durch Salzaufstieg gebildeten geologischen Sattelstruktur. Die präquartären Festgesteine sind durch den Salzaufstieg sattelförmig aufgewölbt und fallen im Bereich des Standortes noch flach nach Südwesten ein, bevor der Übergang in den sählig (flach) lagernden Scheitel der sich weiter in Richtung Südwesten anschließenden geologischen Muldenstruktur des Sackwaldes erfolgt.

Die präquartären Festgesteine sind an der Oberfläche meist von geringmächtigen Lagen aus Fließerdern, Geschiebelehm oder Löß überdeckt.

In allen drei Bohrungen wurde unter einer stark humosen Mutterbodenschicht von 0,30 m zunächst weichselzeitlicher Löß und Lößlehm angetroffen, der bis in Tiefen von 0,65 m

(KRB-1) bis 2,80 m (KRB-3) ausgebildet ist. Unterhalb der Lößablagerung folgen in allen drei Bohrungen stark verwitterte Kalkstein, die zur Formation des unteren Keupers gehören, für den lagenweise eingeschaltete Kalkbänke durchaus typisch sind. Der in der Geol. Karte von Nds. für diesen Bereich ausgewiesene Geschiebelehm unterhalb der Lößablagerungen wurde in keiner Bohrung angetroffen.

Die Verwitterungszone des Kalksteins ist stark wasserführend, wobei das Wasser bis in die Lößablagerungen reicht, jedoch nicht gespannt ist. Aufgrund der wesentlich besseren Durchlässigkeit erfolgt der Grundwasserabfluss allerdings vorzugsweise in der Kalkstein-Verwitterungszone, während in der Lößauflage ein eher stagnierender Grundwasserkörper vorliegen dürfte.

Der östlich angrenzende Subbeek hat die Quartärsedimente weitestgehend erodiert, die Gewässersohle liegt im Bereich der Kalkstein-Verwitterungszone.

Aus den in den Kleinrammbohrungen sowie in dem Bachober- und Unterlauf gemessenen Wasserständen ergibt sich ein Grundwasserabfluss nach Nordost. In Abb. 4 sind die Grundwassergleichen der Stichtagsmessung vom 11. Apr. 2004 eingezeichnet.

5.2 Chemische Untersuchungsergebnisse / Kontaminationssituation

Die Ergebnisse der Laboruntersuchungen sind in den Analysenberichten des Labors, die in Anlage 4 beigelegt sind, dokumentiert. In den Tab. 1 bis 3 sind die Ergebnisse mit den zur Bewertung verwendeten Referenzwerten zusammengefasst.

5.2.1 Bodenanalysen

Die entnommene Oberbodenmischprobe bestand ausschließlich aus Feinsand und Schluff, eine Separierung der Feinfraktion für die Laboranalyse war daher nicht erforderlich. Die Analyse der Oberbodenmischprobe (s. Tab. 1) ergab bei keinem der untersuchten Parameter einen auffälligen Befund. Die Ergebnisse liegen bezüglich der untersuchten Metalle durchweg im Bereich der natürlich vorkommenden Konzentrationen.

Die untersuchten organischen Parameter PAK und EOX waren nicht nachweisbar.

Auf dem an die Altablagerung angrenzendem Grundstück sind im Oberboden keine Schadstoffe nachweisbar. Hinsichtlich der Transferpfades Boden-Mensch oder Boden-Pflanze sind keine Gefährdungen vorhanden.

Auch durch Staubverwehungen bei einer Nutzung als Reitplatz bestehen keine Gefährdungen, da mit der durchgeführten Analyse bereits die verwehbare Feinfraktion des Bodens erfasst wurde.

Bei Bauarbeiten anfallender Bodenaushub ist nicht belastet und kann ohne Einschränkungen umgelagert oder verwertet werden.

5.2.2 Bodenluftanalysen

Die Ergebnisse der Permanentgasanalysen sind in Tab. 2 dargestellt. Eine relevante Gasemission aus der Deponie ist anhand der gemessenen Befunde nicht erkennbar. Der CO₂-Gehalt von 0,2 Vol. % liegt im Bereich natürlich vorkommender Gehalte in Lössböden. Methan ist nicht bzw. nur in nicht relevanten Spuren (0,1 Vol. %) nachweisbar.

Eine Gefährdung durch Deponiegasemissionen aus der Altablagerung ist auf dem Flurstück 74/1 nicht gegeben. Diesbezüglich sind keine Sicherungsmaßnahmen erforderlich.

5.2.2 Grundwasseranalysen

Die Ergebnisse der Grundwasseranalyse aus KRB-1 sind in Tab. 3 zusammen mit den bewertungsrelevanten Prüfwerten aus /2/ und /5/ zusammengestellt.

Der pH-Wert des Wassers liegt geringfügig unter dem Neutralpunkt, die spez. el. Leitfähigkeit ist mit 830 µS/cm typisch für Grundwässer in kalkhaltiger Boden/Gesteinsmatrix. Der Sauerstoffgehalt weist mit 4,3 mg/l auf eine O₂-Zehrung durch den biologischen Abbau organischer Boden- oder Wasserinhaltsstoffe hin. Das sind im oberflächennahen Bereich – wie in diesem Fall - meist Humusbestandteile aus dem Oberboden.

Die Konzentrationen der gemessenen Schwermetalle liegen meist unterhalb der Bestimmungsgrenze, lediglich Nickel ist mit einer Konzentration von 4,6 µg/l nachweisbar.

Die Konzentrationen liegen im untersten Bereich der natürlichen Gehalte in Grundwasserleitern und sind typisch für Grundwässer, die keinen langen Kontakt mit der Bodenmatrix hatten.

Chlorierte Kohlenwasserstoffe, sind nicht nachweisbar.

Auffallend sind jedoch deutlich erhöhte Gehalte an BTXE-Aromaten, die mit einem Summenwert von 81,7 µg/l über dem Prüfwert der BBodSchV und über dem unteren Maßnahmenswellenwert der LAWA-Richtlinie /5/ liegen. Hauptkomponenten der Aromaten sind Xylole (s. Einzelisomere im Prüfbericht 2006PB00769, Anlage 4).

Das aus der Stoffgruppe der Aromaten aufgrund seiner nachgewiesenen karzinogenen Wirkung als besonders gesundheitsgefährdend eingestufte Benzol ist nur in einer Konzentration von 1,5 µg/l nachweisbar und liegt damit nur knapp über dem Prüfwert der BBodSchV.

Die für die vorliegende Grundwasserkontamination maßgeblichen Xylole sind ein typischer Bestandteil von Farb- und Lacklösemitteln und werden häufig im Sickerwasser von Altablagerungen mit Hausmüllanteilen gefunden.

Über die Aromaten zeigt sich somit eine Emission von Sickerwasser aus der Altablagerung in das Grundwasser.

Auch der Chloridgehalt von 43 mg/l ist für ein oberflächennahes Grundwasser erhöht und ist hier vermutlich ebenfalls auf Emissionen aus der angrenzenden Altablagerung zurückzuführen.

Auf dem hier zu beurteilendem Flurstück 74/1, auf dem die Reithalle errichtet werden soll, können Gesundheitsgefährdungen durch die im Grundwasser festgestellte Kontamination allerdings ausgeschlossen werden. Das Grundwasser darf jedoch nicht gefördert und genutzt werden.

Eine Anreicherung von Aromaten im Oberboden durch kapillaren Aufstieg des Grundwassers kann ebenfalls ausgeschlossen werden, da die Aromaten bereits an der Basis der Lößablagerungen vorzugsweise an Ton- und Schluffpartikel gebunden werden.

6 Zusammenfassende Gefährdungsabschätzung

Nach dem Ergebnis der durchgeführten Boden-, Bodenluft- und Grundwasseruntersuchungen können Gesundheitsgefährdungen auf dem Flurstück 74/1 durch Schadstoffemissionen aus der angrenzenden Altablagerung ausgeschlossen werden.

Aufgrund der Belastung des Grundwassers durch BTXE-Aromaten, ist eine Nutzung des Grundwassers (z. B. als Trink- und Brauchwasser oder zum Tränken von Vieh) jedoch nicht möglich.

7 Handlungsbedarf, weitere Maßnahmen

Auf dem Flurstück 74/1 ergibt sich aus der festgestellten Grundwasserkontamination kein Handlungsbedarf. Lediglich die Grundwassermessstelle KRB-1 sollte erhalten und vor Beschädigungen gesichert werden, damit ggf. eine erneute Beprobung des Grundwassers im Zuge einer für erforderlich gehaltenen Untersuchung der angrenzenden Altablagerung möglich ist.

Aufgrund der festgestellten Grundwasserkontamination ist davon auszugehen, dass im Bereich der Altablagerung noch höhere Belastungen des Grundwassers bestehen, die überwiegend in den angrenzenden Vorfluter emittiert werden.

Auch können relevante Belastungen des Oberbodens im Bereich der landwirtschaftlich genutzten Teilfläche der Altablagerung nicht ausgeschlossen werden.

Um die Belastungssituation und dadurch möglicherweise bestehende Gefährdungen beurteilen zu können, ist eine orientierende Untersuchung der Altablagerung „Am Hofacker“ entsprechend den Vorgaben des Nds. Altlastenprogramms erforderlich. Hierfür ist allerdings nicht der Eigentümer des Flurstückes 74/1 bzw. der Betreiber der Reitanlage zuständig.

8 Oberflächenwasserversickerung

Untersuchungen zur Beurteilung einer möglichen Versickerung von Oberflächenwasser wurden entsprechend unserer Empfehlung nicht durchgeführt, da dies aufgrund der örtlichen Situation (Bodeneigenschaften und hydrogeologische Verhältnisse) schon ohne konkrete Untersuchungen ausgeschlossen werden kann.

Es ist u. E. jedoch möglich, die Oberflächenentwässerung an eine Drainage anzuschließen, die die landwirtschaftlichen Flächen westlich des Flurstückes 74/1 entwässert. Die Drainage quert das Grundstück und führt das Wasser in den angrenzenden Bach ab.

Da von der Dachentwässerung der geplanten Reitanlage keine Emissionen zu erwarten sind (sofern diese vollständig in Kunststoff ausgeführt wird) kann es zu keiner negativen Beeinflussung der Gewässerqualität in den Vorflutern Subeek und Alme kommen.

9 Literatur- und Kartenverzeichnis

- /1/ WERSCHE GMBH (1994): Gezielte Nachermittlungen im Landkreis Hildesheim – Altablagerung Am Hofacker / Almstedt.
- /2/ BUNDESREGIERUNG (1999): Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung – BBodSchV – BGBl I. Teil, Nr. 36 v. 16. Jul. 1999, S. 1554 ff.
- /3/ BUNDESREGIERUNG (1998): Gesetz zum Schutz des Bodens (BBodSchG), BGBl. I, G 5702, Nr. 16 vom 24. 03. 1998.
- /4/ BUNDESUMWELTMINISTERIUM (1999): Bekanntmachung über Methoden und Maßstäbe für die Ableitung der Prüf- und Maßnahmenwerte nach der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung – Bundesanzeiger Nr. 161a vom 28. Aug. 1999.
- /5/ LÄNDER-ARBEITSGEMEINSCHAFT WASSER (HG.) (1994): Empfehlungen für die Erkundung, Bewertung und Behandlung von Grundwasserschäden
- /6/ BADEN-WÜRTTEMBERGISCHES UMWELTMINISTERIUM (HG.) (1993): Gemeinsame Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums und des Sozialministeriums über Orientierungswerte für die Bearbeitung von Altlasten und Schadensfällen.- GABL 41. Jg., Nr. 33 vom 30. 11. 1993.
- /7/ VDI-Richtlinie 3865 Blatt 2, Techniken für die aktive Entnahme von Bodenluftproben – Jan. 1998.

Projekt: Altablagerung "Am Hofacker"
 Projekt-Nr.: 059-010
Tabelle A-1: Analysenergebnisse Boden -Wirkungspfad Boden-Mensch-

Matrix: Boden
 Bewertungsgrundlage: Anhang 2 Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV)

	MP Oberboden 0,00-0,10 m			Kinderspiel- flächen	Wohngebiete	Industrie und Gewerbe- grundstücke	Einheit
Prüfwerte							
Blei	20			200	400	2000	mg/kg
Cadmium	0,29			10	20	60	mg/kg
Chrom	16			200	400	1000	mg/kg
Nickel	10			70	140	900	mg/kg
Quecksilber	< 0,10			10	20	80	mg/kg
Benzo(a)pyren	< 0,050			2	4	12	mg/kg
Summe PAK (EPA)	n. n.						mg/kg
EOX	< 1,0						mg/kg

Ergebnisse farbig unterlegt = die Schadstoffkonzentrationen erlauben nur die markierte Nutzung
 Ergebnisse rot unterlegt = der Boden überschreitet die Prüfwerte für Industrie- und Gewerbeflächen
 n. n. = alle Einzelsubstanzen kleiner Bestimmungsgrenze
 kein Eintrag = nicht analysiert

Projekt:	Altablagerung "Am Hofacker"
Projekt-Nr.:	059-010
Tabelle A-2:	Analysenergebnisse Bodenluft

Matrix	Bodenluft
Bewertungsgrundlage:	LAWA Empfehlungen für die Erkundung, Bewertung und

	KRB-1	KRB-3	LAWA Prüfwert	LAWA Maßnahmen- schwellenwert	Einheit
Rahmenparameter					
Lufttemperatur	8,0	8,0			°C
Umgebungsluftdruck	1006	1005			mbar
Luftdruck im Boden	1005	1004			mbar
Permanentgase					
Methan	0,00	0,10			Vol.-%
Sauerstoff	20,70	20,40			Vol.-%
Kohlendioxid	0,20	0,20			Vol.-%
Stickstoff	79,10	79,30			Vol.-%
Explosionshemmende G Luftanteil	2,13 97,87	3,45 96,45			
Spurengase					
Schwefelwasserstoff					ppm
Summe BTXE-Aromaten					
			5-10	50	
Benzol					mg/m ³
Toluol					mg/m ³
o-Xylol					mg/m ³
m-,p-Xylol					mg/m ³
Ethylbenzol					mg/m ³
Summe LHKW					
			5-10	50	mg/m ³
Dichlormethan					mg/m ³
Trichlormethan					mg/m ³
1,1,1-Trichlorethan					mg/m ³
Tetrachlormethan					mg/m ³
Trichlorethen					mg/m ³
Tetrachlorethen					mg/m ³
Vinylchlorid					mg/m ³
1,1-Dichlorethan					mg/m ³
1,1-Dichlorethen					mg/m ³
1,2-Dichlorethan					mg/m ³
cis-1,2-Dichlorethen					mg/m ³
trans-1,2-Dichlorethen					mg/m ³

farbig unterlegt = die Schadstoffkonzentrationen überschreitet die entsprechenden Prüf- oder
n. n. = alle Einzelsubstanzen kleiner Bestimmungsgrenze
kein Eintrag = nicht analysiert

Projekt:	Altablagerung Am Hofacker
Projekt-Nr.:	059-010
Tab. A-3	Analysenergebnisse der Grundwasserprobe

Matrix	Grundwasser
Bewertungsgrundlage:	LAWA Empfehlungen für die Erkundung, Bewertung und Behandlung von Grundwasserschäden /5/

	KRB-1		Unterer Prüfwert	Unterer Maßnahmenswellenwert	Oberer Maßnahmenswellenwert	Prüfwert BBodSchV	Einheit
Aussehen	trüb		-	-	-	-	
Farbe	braun		-	-	-	-	
Geruch	ohne		-	-	-	-	
Temp	6,4		-	-	-	-	
pH-Wert	6,7		-	-	-	-	
spez. el. Leitfähigkeit	830		-	-	-	-	
Sauerstoff	4,3		-	-	-	-	
Arsen	< 1		2	20	60	10	µg/l
Blei	< 1		10	80	200	25	µg/l
Cadmium	< 0,5		1	10	20	5	µg/l
Chrom-gesamt	< 1		10	100	250	50	µg/l
Nickel	4,6		15	100	250	50	µg/l
Zink	< 10		100	500	2000	500	µg/l
LHKW-gesamt	n.n.		2	20	50	10	µg/l
LHKW-karzinogen	n.n.		1	5	15	-	µg/l
BTXE-gesamt	81,7		10	50	120	20	µg/l
Benzol	1,5		1	5	10	1	µg/l
Ammonium	< 0,025		-	-	-	-	
Nitrat	59		-	-	-	-	
Chlorid	43		-	-	-	-	
Sulfat	59		-	-	-	-	

Ergebnisse farbig unterlegt = die Schadstoffkonzentration überschreitet den betreffenden LAWA-Prüf- oder Maßnahmenswellenwert
 n. n. = alle Einzelsubstanzen kleiner Bestimmungsgrenze
 fett = Überschreitung des Prüfwertes n. BBodSchV

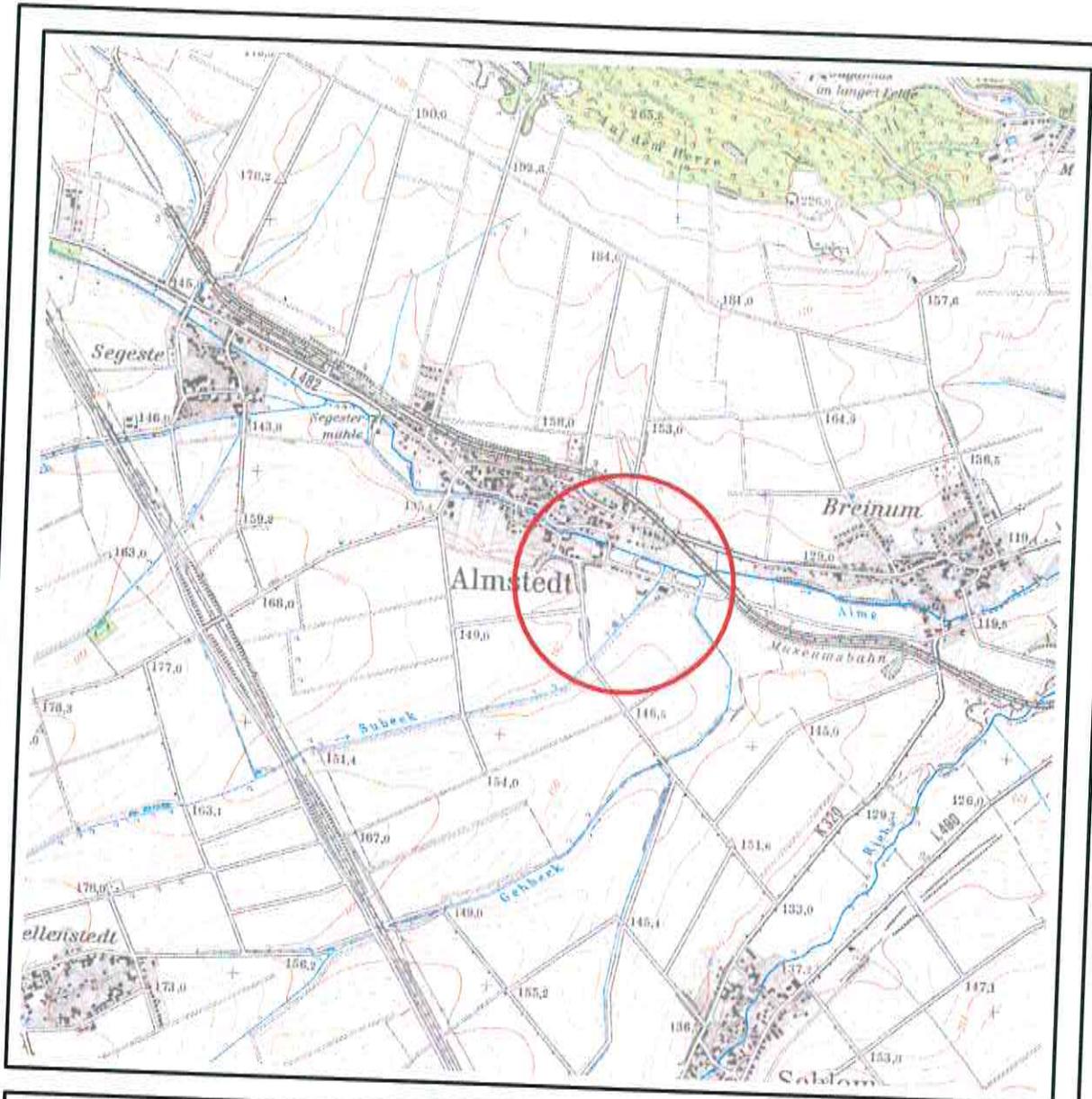
PN 04.1 Version 02.2 2005-02-25	Messprotokoll Einmessung der Höhe von Fixpunkten mittels GPS
--	---

Projektbezeichnung:	Altablagerung "Am Hofacker"
Projekt-Nr.:	059-010
Auftraggeber:	Samtgemeinde Sibbesse
Datum:	2006-04-11
Beobachter:	D. Neufeld

Verwendete Transformation:	Transversal-Mercator						
Verwendete Transformationsparameter:							
Translation in x	-	653,8059	m	Rotation in x	-	1,161004	"
Translation in y	-	41,6048	m	Rotation in y	-	2,414361	"
Translation in z	-	371,9326	m	Rotation in z	-	2,552316	"
Maßstabskorr.	-	7,6157	ppm				

Messergebnisse						
Messpunkt [Gelände]	Bezeichnung	Rechtswert	Hochwert	Höhe [m ü. NN]	Horizontale Genauigkeit [m]	Vertikale Genauigkeit [m]
	KRB-1 ROK	3566494,068	5766523,490	130,110	0,008	0,013
	KRB-1 GOK	3566494,049	5766523,566	129,183	0,006	0,011
	KRB-2	3566503,680	5766540,143	128,977	0,005	0,010
	KRB-3	3566480,416	5766549,640	130,246	0,005	0,010
	Bachbrücke	3566492,265	5766508,511	128,278	0,006	0,011

Beobachter: D. Neufeld	Prüfer: Dr. J. Röhrs
-------------------------------	-----------------------------



Legende

 Bearbeitungsgebiet



Auftraggeber:
Samtgemeinde Sibbesse

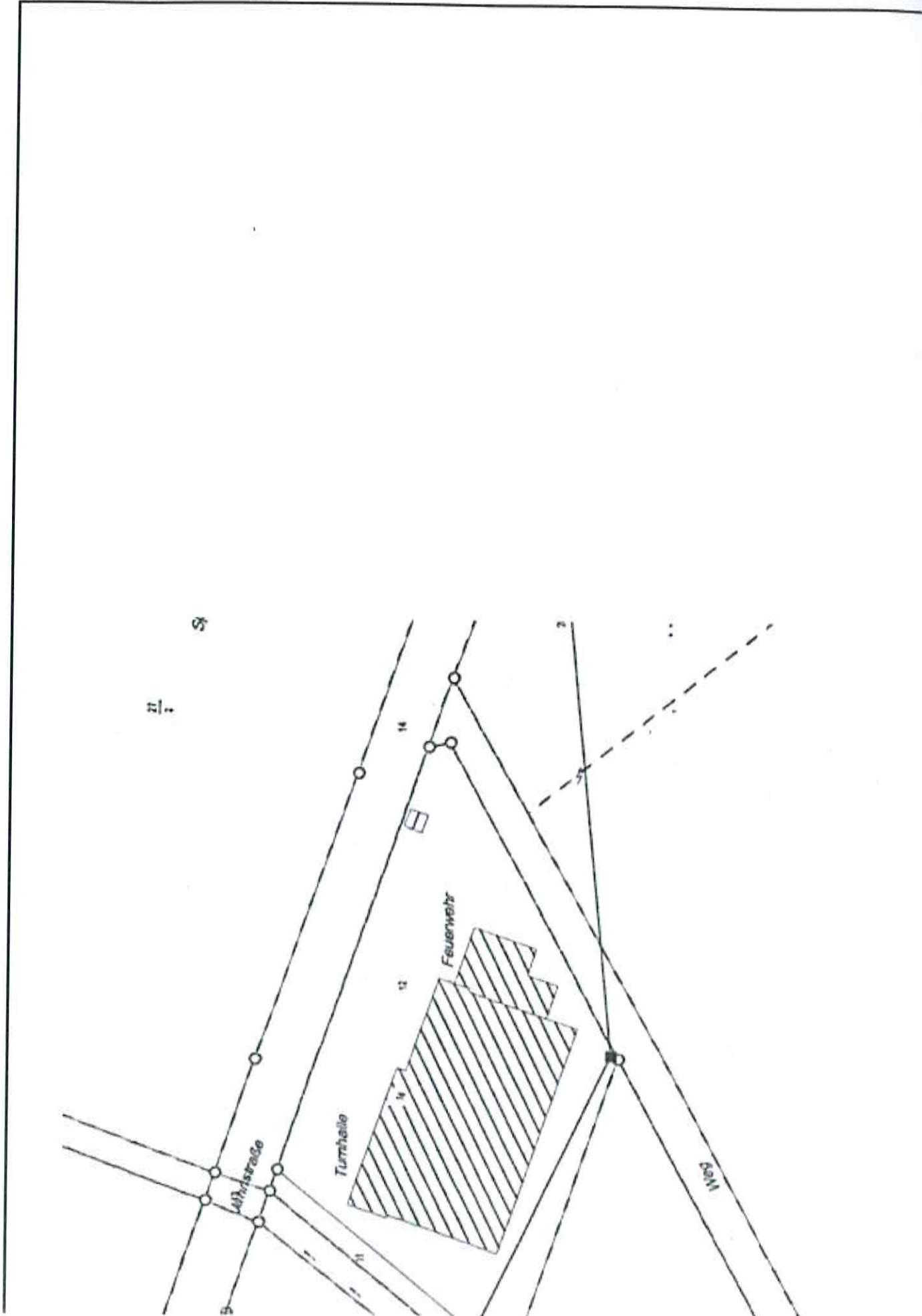
Projekt:
Altablagerung "Am Hofacker"

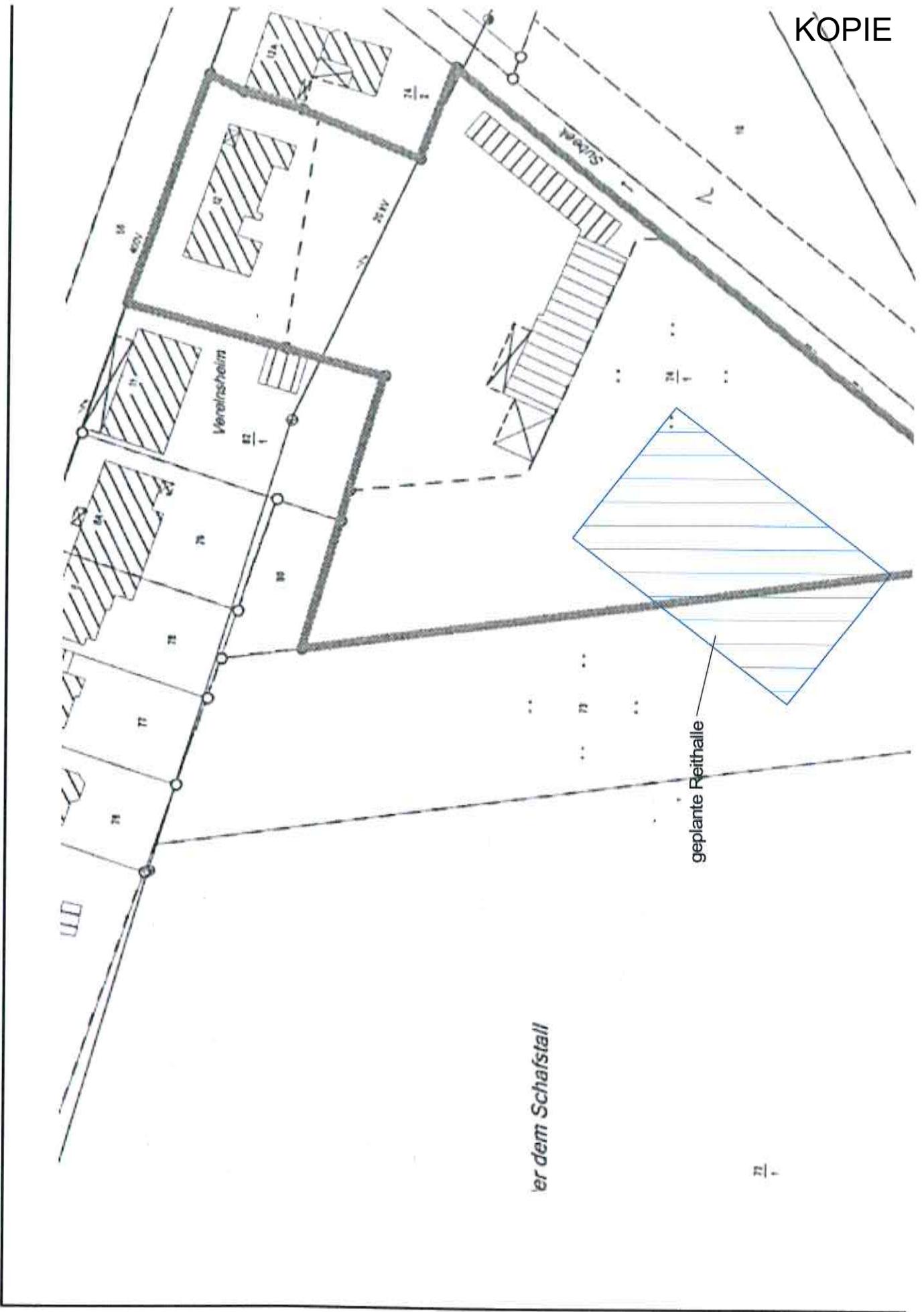
Projekt-Nr.: 059-010 Abb.: 1

Übersichtskarte

Grundlage: TK 1:25.000 Maßstab der Länge: 1:25.000 Maßstab der Höhe: 1:25.000

aufgestellt:
Dr. Röhrs & Herrmann
Beratende Ingenieure und Geologen
Ingenieurleistungen mail@roehrs-hermann.de Tel: 05121-99985-0
in Wasser und Boden www.roehrs-hermann.de Fax: 05121-99985-11



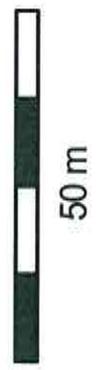


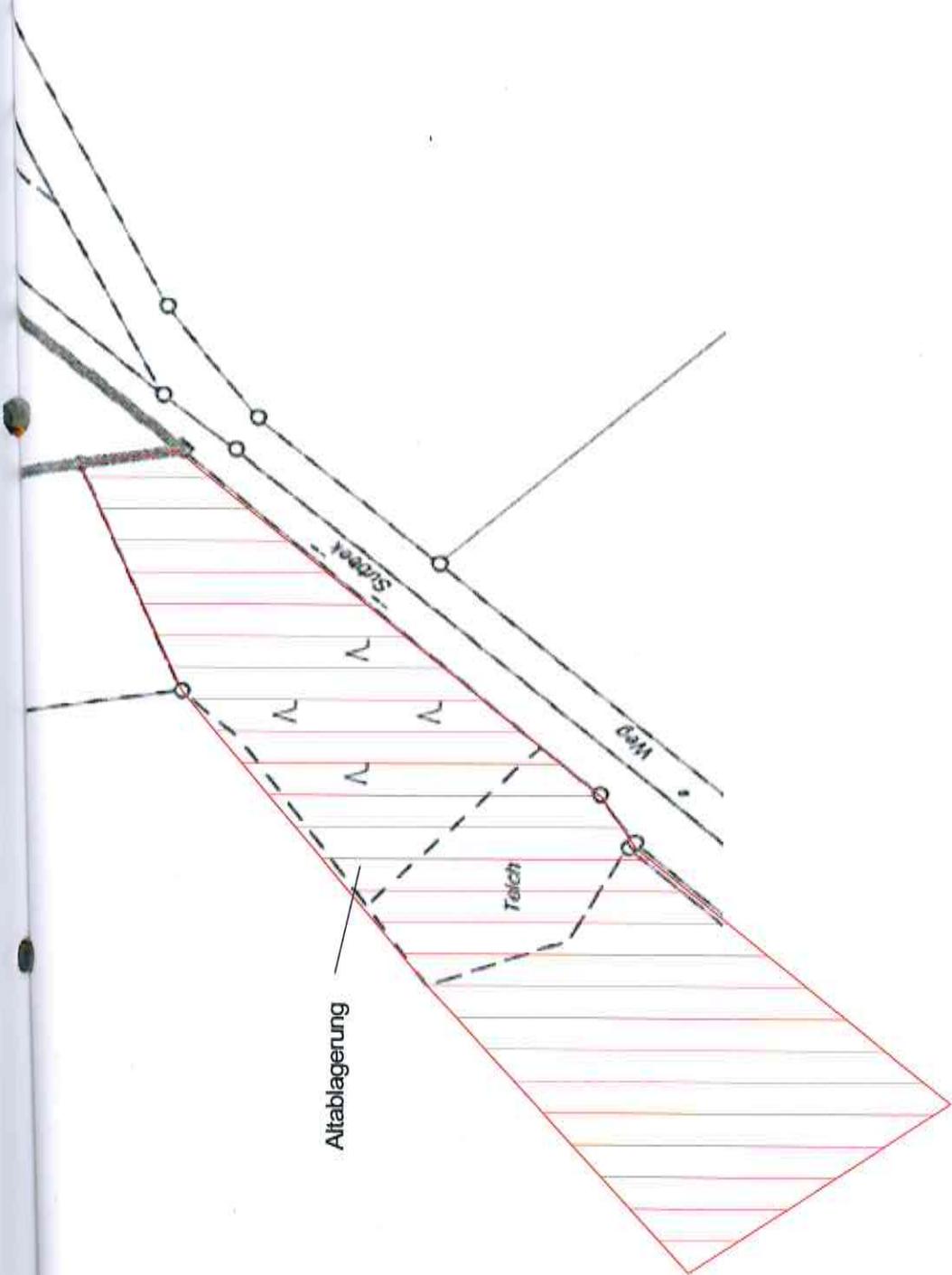
geplante Reithalle

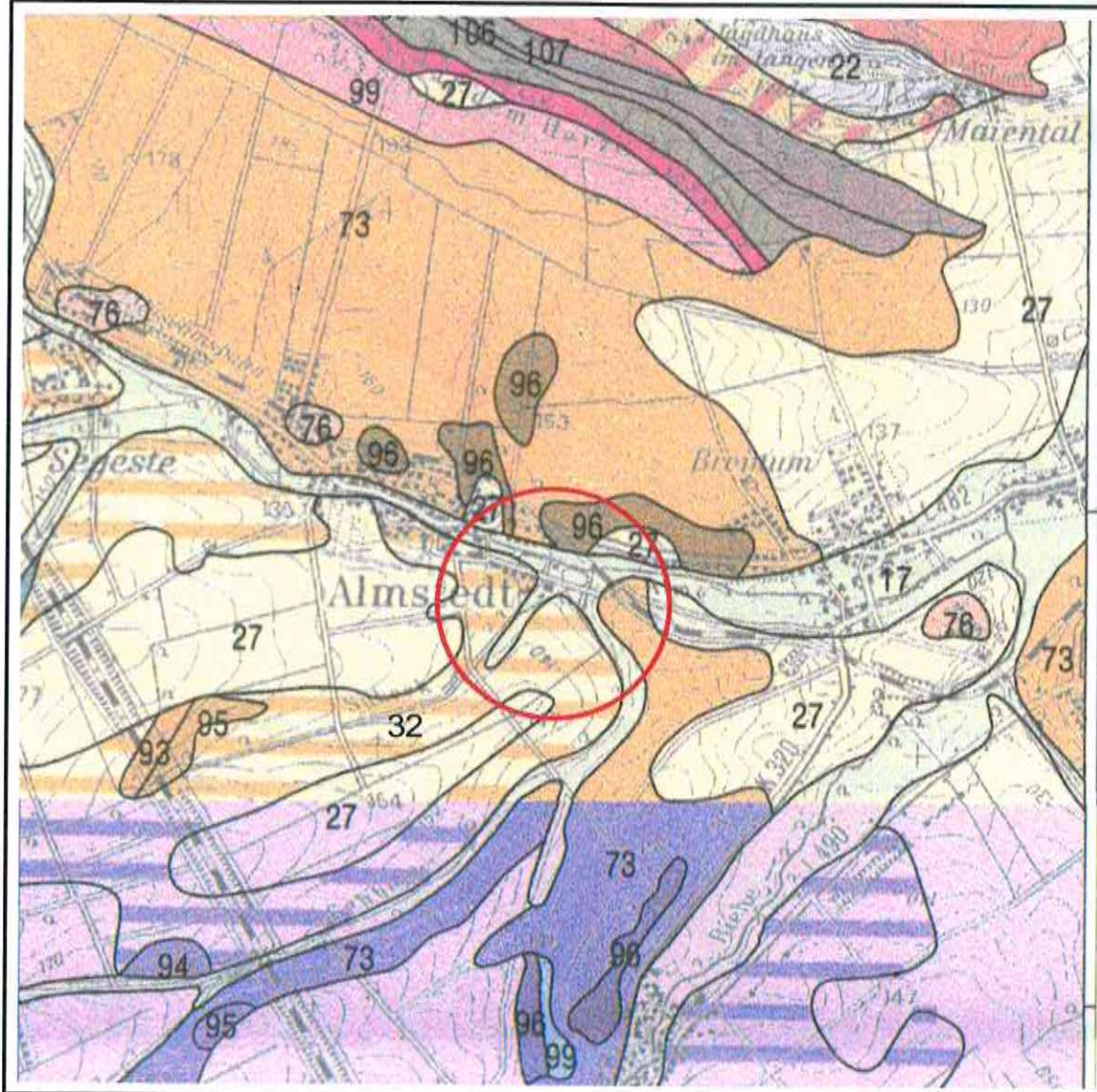
er dem Schafstall

11

Auftraggeber: Samtgemeinde Sibbesse	
Projekt: Altablagerung Am Hofacker	
Projekt-Nr.: 059-010	Abb.: 2
Flurkarte mit Lage der Altablagerung und der geplanten Reithalle	
Grundlage: Lageplan 1:2.000	Maßstab der Länge: 1:750
aufgestellt: Maßstab der Höhe:	
Dr. Röhrs & Herrmann Beratende Ingenieure und Geologen Ingenieurleistungen in Wasser und Boden mailto:mail@roehrs-herrmann.de www.roehrs-herrmann.de Tel: 05121-69985-9 Fax: 05121-69985-11	





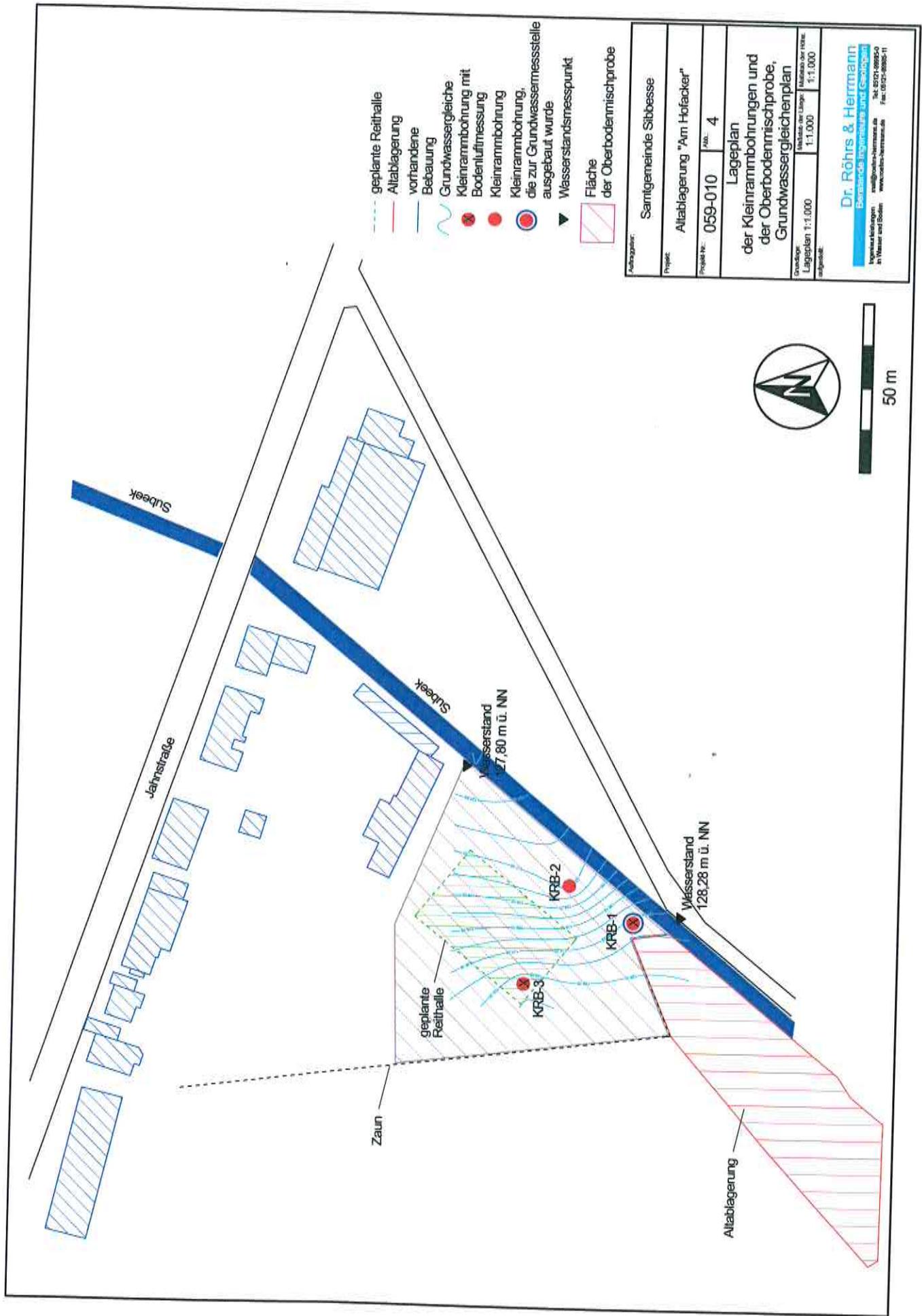


Legende

- ▬ Bearbeitungsgebiet
- 27: Weichsel-Kaltzeit
Löß, Lößlehm
- 32: Weichsel-Kaltzeit
Drenthe-Stadium
Löß, Lößlehm, Geschiebelehm
- 96: Unterer Keuper
Kalkstein, Schluffstein, mürbe



Auftraggeber:		
Samtgemeinde Sibbesse		
Projekt:		
Altablagerung "Am Hofacker"		
Projekt-Nr.:	059-010	Abb.: 3
<h2>Geologische Karte</h2>		
Grundlage:	Maßstab der Länge:	Maßstab der Höhe:
GK 1:50.000	1:25.000	1:25.000
aufgestellt:		
Dr. Röhrs & Herrmann		
Beratende Ingenieure und Geologen		
Ingenieurleistungen in Wasser und Boden	mail@roehrs-hermann.de www.roehrs-hermann.de	Tel: 05121-99985-0 Fax: 05121-99985-11



- geplante Reithalle
- Altablagerung
- vorhandene Bebauung
- Grundwassergleiche
- Kleinrammbohrung mit Bodenluftmessung
- Kleinrammbohrung
- Kleinrammbohrung, die zur Grundwasserstamme ausgebaut wurde
- Wasserstandsmesspunkt
- Fläche der Oberbodenmischprobe

Auftraggeber:		Samtgemeinde Sibbesse	
Projekt:		Altablagerung "Am Hofacker"	
Projekt Nr.:	059-010	Blatt:	4
Lageplan der Kleinrammbohrungen und der Oberbodenmischprobe, Grundwassergleichenplan			
Grundlage:	Lageplan 1:1.000	Maßstab der Probe:	1:1.000
Dr. Röhrs & Herrmann Beratende Ingenieure und Geologen Ingenieurbüro für Wasser und Boden www.roehrs-herrmann.de Tel. 0507-98950 Fax: 0507-989511			



Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Almstedt hat in seiner Sitzung am 19.09.2005 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 5 "Jahnstraße-Erweiterung" mit Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 3 "Jahnstraße" (Ortschaft Almstedt) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 21.12.2005 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Planverfasser

Der Bebauungsplan Nr. 5 mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Jahnstraße" und örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung wurde ausgearbeitet vom

Planungsbüro SRL Weber
Spinozastraße 1
30625 Hannover

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 08.02.2006 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 5 mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Jahnstraße" und örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung einschließlich der Begründung mit Umweltbericht zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden unter Angabe der verfügbaren umweltbezogenen Informationen am 05.07.2006 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 5 mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Jahnstraße" und örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung einschließlich der Begründung mit Umweltbericht und der wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 13.07.2006 bis einschließlich 14.08.2006 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Satzungsbeschluss

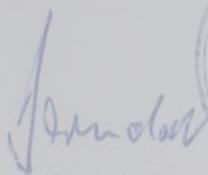
Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 08.11.2006 den Bebauungsplan Nr. 5 mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Jahnstraße" und örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Jahnstraße" und örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung, nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB, als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung mit Umweltbericht beschlossen.

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 5 mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Jahnstraße" und örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 13.12.2006 im Amtsblatt für den Landkreis Hildesheim Nr. 53 bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan Nr. 5 mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Jahnstraße" und örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung ist damit am 13.12.2006 rechtsverbindlich geworden.

Sibbesse, den 12.01.2007



(Bernotat)
Bürgermeister



(Schneider)
Gemeindedirektor