

**ORTSCHAFT SIBBESSE**  
 GEMEINDE SIBBESSE

LANDKREIS HILDESHEIM  
 REG.-BEZIRK HANNOVER

**BEBAUUNGSPLAN NR. 11**  
**"WESTLICH DER DESPE"**

**B E G R Ü N D U N G**

**U R S C H R I F T**



Gemeinde Sibbesse  
Samtgemeinde Sibbesse  
Landkreis Hildesheim

## **Bebauungsplan Nr. 11 "Westlich der Despe", Ortschaft Sibbesse**

### **B e g r ü n d u n g**

#### **1.0     Aufstellungserfordernis, Entwicklung         aus dem Flächennutzungsplan**

1.1     Die Ortschaft Sibbesse hat in den vergangenen Jahren ihre Bedeutung als Wohnort im ländlichen Raum weiter verstärken können. Für den Ausbau vorhandener Wohnbaumöglichkeiten am Südostrand der Ortslage (Bebauungspläne Nr. 7 und Nr. 8 "Unter der Windmühle I und II") ist ein Ende abzusehen. Durch diesen Umstand und durch Nachfragen nach Bauland, das auch über Baulücken in der Ortschaft kaum noch gefunden werden kann, sieht sich die Gemeinde veranlasst, ein neues Baugebiet anzuweisen und zu erschließen.

Als zentraler Ort ist die Ortschaft in verschiedener Weise in das übergreifende Verkehrsnetz eingebunden und verfügt über eine Versorgungsstruktur, über Einrichtungen für Bildung und Sport, Einkaufsmöglichkeiten, über eine Umgebung mit attraktiven landschaftlichen Bereichen für Erholung. Freizeit- und Entspannungsmöglichkeiten bilden günstige Voraussetzungen für die weitere Siedlungsentwicklung der Ortschaft.

Bei der Standortwahl hat die Gemeinde Einflüsse bewertet, die das Wohnen nachteilig beeinflussen oder begünstigen. Die Wahl ist auf den nördlichen Bereich gefallen, weil dieser Standort im Gegensatz zu anderen Standorten am Rand der Ortslage von Sibbesse nicht oder wenigen nachteiligen und belastenden Einflüssen von umgebenden Nutzungen wie etwa landwirtschaftlichen tierhaltenden Betrieben, Verkehrswegen, lärmverursachenden Sporteinrichtungen etc. ausgesetzt ist. Für diesen Standort spricht im Gegensatz zu anderen möglichen Standortbereichen auch die relative Nähe zu Einrichtungen der Ortsmitte wie Schule, Kindergarten, Verwaltung, Geschäftsbereich.

Die Erschließung des Gebiets für den Fahrverkehr erfolgt von der Landesstraße 485 aus. Fußläufige Verbindungen zur Ortsmitte werden eingerichtet oder wenn Anschlüsse bestehen, in das Plangebiet weitergeführt.

Durch eine innere Gliederung und Strukturierung des Gebiets und eine durch Vegetation bestehende Abgrenzung zu den Rändern soll die siedlungsstrukturelle Bindung gegeben werden.

Diese Überlegungen sind mit einem räumlichen Konzept verbunden, das dem Bebauungsplan zugrunde liegt (siehe Seite 3 der Begründung).

Danach wird zur ostwest-verlaufenden Haupterschließungslinie gegenläufig eine Wegebeziehung bis zur Baugebietsmitte und darüber hinaus in die Landschaft geführt. Die Wegebeziehung wird durch Baumbepflanzungen grünstrukturrell betont. Beide Linien treffen sich in der Baugebietsmitte. Dies wird durch die zentrale Anordnung einer Grünfläche deutlich gemacht und unterstützt.

Weitere Akzentuierungen und grünstrukturierten Bereiche sind an Gebietszufahrten und -zugängen am Süd-, Nordwest- und Nordostrand der Wohnbauflächen vorgesehen.

**1.2** Mit der Aufstellung des Bebauungsplans ist auch der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Sibbesse entsprechend auf die Ausbauabsicht dieses Standorts einzurichten. Das erfolgt mit der 13. Änderung, die mit der Bekanntmachung der Genehmigung am 16.08.2000 wirksam wurde.

## **2.0 Gliederung des Plangebiets und Festsetzungen**

**2.1** Die Gliederung der Bebauung im Plangebiet wird so vorgenommen, dass eine Bebauungsverdichtung in der Gebietsmitte und zur Ortslage eingeräumt wird. Einzelhausbebauungen sind an den Rändern vorgesehen, weil es durch den relativ großen Freiflächenanteil leichter möglich ist, einen Übergang in den Landschaftsraum zu vermitteln.

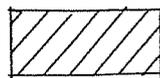
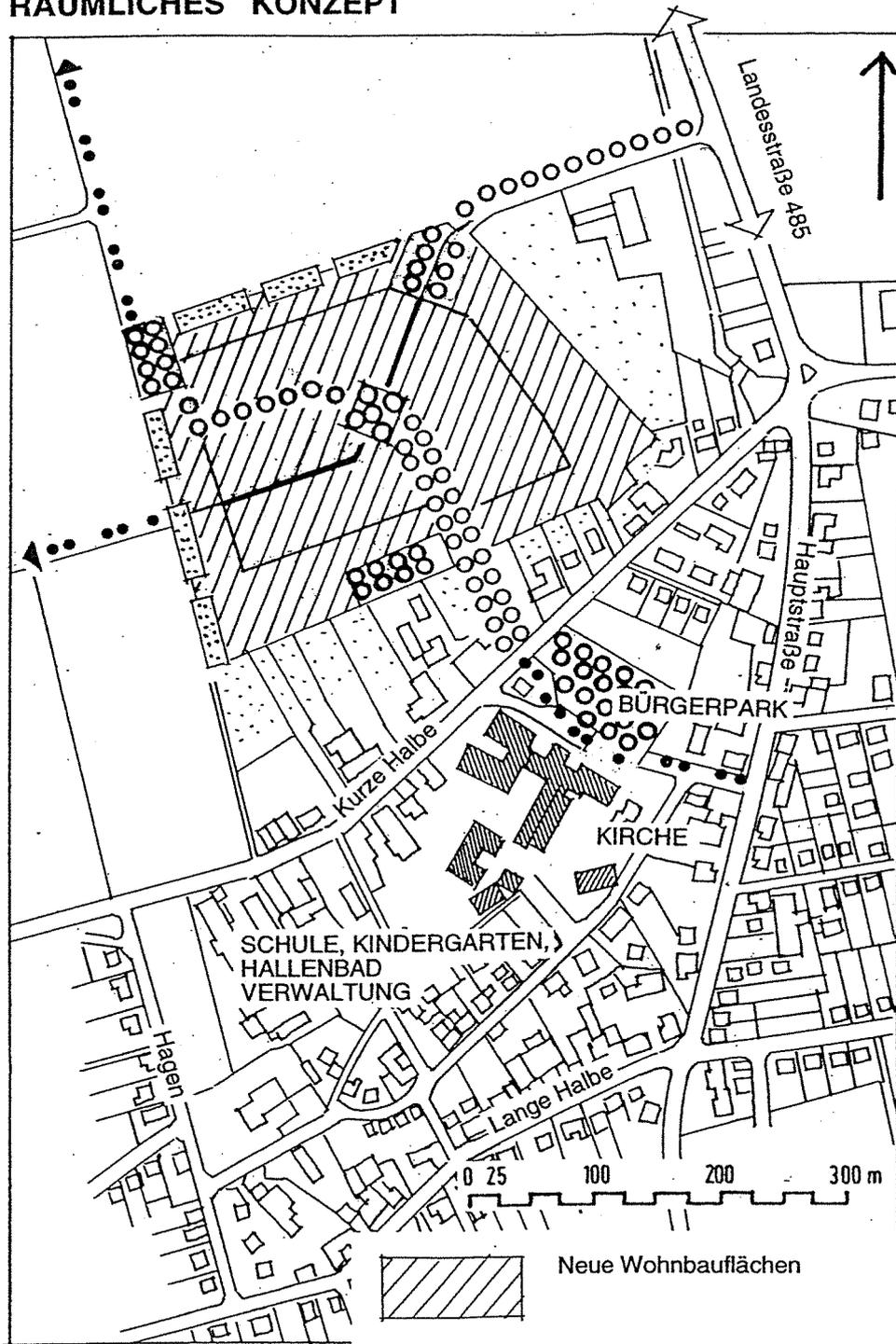
Wesentlich ist in diesen Zusammenhang, dass eine Randbildung des Gesamtgebiets nach außen hin zur freien Landschaft erreicht wird. Dazu sind Festsetzungen über die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern unerlässlich, die für die Randlagen auf den privaten Grundstücken gelten sollen.

Andere Grünflächen in den Randbereichen dienen

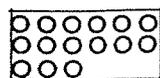
- an Südrand (Parkanlage) der Sicherung einer unbauten Übergangszone zwischen landwirtschaftlichem Betrieb (Flurstück 252/1) und dem Wohngebiet sowie der Aufnahme eines Spielplatzes
- am Nordostrand der Ausbildung eines "Eingangs" im Baugebiet
- im Nordwesten an der Despe der Ableitung und Zwischenspeicherung des Regenwassers
- in der Gebietsmitte mit der Anlage einer Grünfläche (Parkanlage) als Treff- und Orientierungspunkt.

Die Gliederung des Gebiets nimmt im östlichen Plangebietsbereich, in dem sich deutlich eine Höhenkontur abzeichnet, Rücksicht auf diese geomorphologische Gegebenheit. Die Führung der Erschließung und die Gebäudeanordnung wird hier höhenkonform vorgenommen.

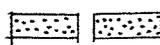
# RÄUMLICHES KONZEPT



Neue Wohnbauflächen



Grünstrukturell betonte Wegebeziehungen, Eingangsbereiche und Siedlungsmittelnbereich



Bereiche, für die Ortsrandeinguünungen erforderlich sind



Fuß- und Radwegbeziehung

2.2 Als Gebietsart wird für die Nutzung entsprechend den Vorgaben der 13. Änderung des Flächennutzungsplans, von denen der Bebauungsplan abgeleitet wird, "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt.

Andere Gebietsarten mit dem Bezug "Wohnen" nach der Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) sollen nicht eingesetzt werden. Das "Reine Wohngebiet" ist im Nutzungsspektrum stark auf das Wohnen ausgerichtet. Das Nutzungsspektrum des "Allgemeinen Wohngebiets" ist breiter und bietet den größeren Entwicklungsrahmen.

Einer Festsetzung als "Besonderes Wohngebiet" fehlt die Voraussetzung des Bebauungsbestands.

Für die Festsetzung als "Kleinsiedlungsgebiet" (Wohngebäude mit Landzulage zur Eigenversorgung) fehlt das Erfordernis.

Das Maß der baulichen Nutzung gliedert sich in einen Teil, in dem eine eingeschossige Bebauung (Grundflächen- und Geschoßflächenzahl 0,35) zugelassen ist und in einem anderen Teil, in dem zweigeschossige Gebäude (Grundflächenzahl 0,4 und Geschoßflächenzahl 0,8) für den Mehrfamilienhausbau zugelassen werden sollen. Für dieses zuletzt genannte Vorhaben wurde dafür eine Lage in der Nähe der bebauten Ortslage vorgesehen, weil hier ein räumlicher Anschluss an bestehende zweigeschossige Gebäude gefunden werden kann. Alle anderen Bereiche im Plangebiet sollen wegen der Randlage des Gebiets in der Höhenentwicklung nicht mehr als ein Vollgeschoss ausbauen dürfen.

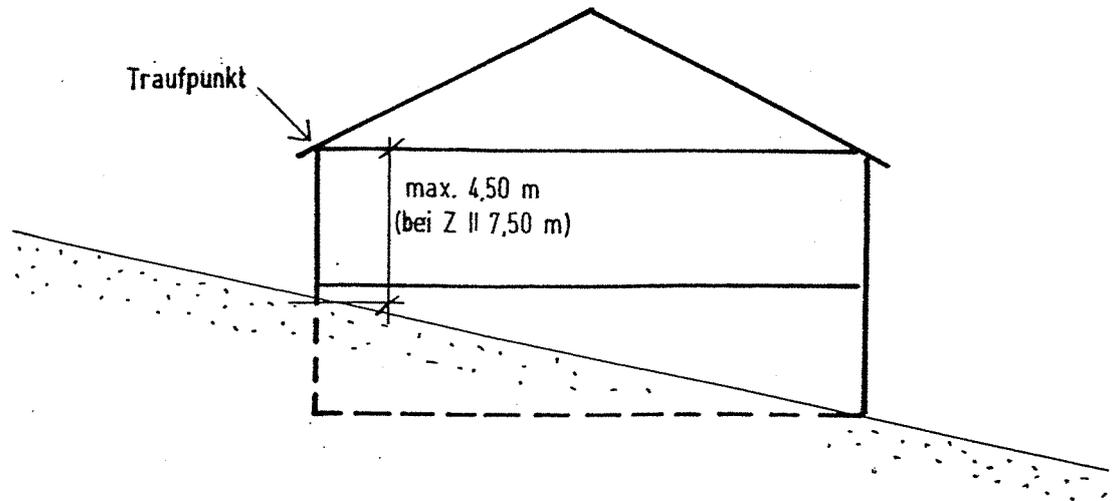
Bauliche Verdichtungen sollen neben der zweigeschossigen Bebaubarkeit in der Gebietsmitte möglich sein. Nach der hier festgelegten offenen Bauweise können z.B. Reihenhäuser errichtet werden. Diese Absicht wird dadurch unterstützt, dass es möglich sein soll, das Dachgeschoss der Bebauung als Vollgeschoss auszubauen. Die Geschosshöhe wird deshalb auf II angehoben.

Das Maß der möglichen baulichen Verdichtung soll zu den Rändern hin abnehmen. Zwischen Gebietsmitte und Rand sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig, am Rande nur Einzelhäuser.

Es ist der Gemeinde ein Anliegen, die Höhenentwicklung der geplanten Bebauung zu begrenzen, um ungewollten Fehlentwicklungen entgegenzutreten. Dies soll durch Bestimmung der Traufhöhe erfolgen, die bei der zweigeschossigen Bebauung bei 7,50 m, bei der zweigeschossigen Bebauung im Erdgeschoss und ausgebauten Dachgeschoss und bei den Einfamilienhäusern mit 4,50 m festgesetzt wurde. Für Balkone und Loggien, die mit der Traufe vielfach eine etwas größere Höhe als die Gebäudetraufe einnehmen, soll von dieser Bestimmung ausnahmsweise abgewichen werden.

Der Bezugspunkt der Traufhöhe ist textlich definiert und auf die bergseitige Betrachtung bezogen, da das Gebäude nach Nordosten fällt.

Siehe dazu nachfolgende Schemaskizze:



**2.3** Erfahrungsgemäß werden Gebäude in Bebauungsplänen nachträglich durch Anbauten und Windfänge im Eingangsbereich erweitert. Nicht selten stellt sich das Problem, dass die Erweiterung aus Grundrissbedingungen der Gebäude nur in Bereiche hinein erfolgen kann, die als nicht überbaubare Grundstücksflächen bestimmt worden sind. Nur durch Änderung dieser Bestimmungen würden sich die genannten baulichen Ergänzungen verwirklichen lassen.

Um sich aufwendige Änderungsverfahren des Bebauungsplans wegen der vergleichsweise kleinen Veränderungen von Festsetzungen zur Überbaubarkeit zu ersparen, wird im Bebauungsplan gemäß § 31 BauGB in Verbindung mit § 23 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung eine Ausnahmeregelung getroffen, nach der verglaste Anbauten und Windfänge auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen sind.

### **3.0 Erschließung**

**3.1** Die Erschließung für den Fahrverkehr wird ausschließlich von der Landesstraße 485 her vorgenommen. Dies so vornehmen zu können, ist in Vorgesprächen mit Vertretern des Straßenbauamtes Hildesheim erörtert und im Grundsatz befürwortet worden. Der weitere Verlauf der

Haupterschließungslinie wird im Anschluss der Planstraße A mit der Planstraße B fortgesetzt und anschließend in schmalere Zufahrtsstraßen aufgegliedert, die dann die jeweiligen Wohngebäude unmittelbar erschließen.

Für eine nicht auszuschließende Siedlungserweiterung nach Westen werden weiterführende Erschließungsansätze offengehalten.

Nach weiteren Gesprächen mit den Vertretern verkehrlicher Belange wurde von einer ursprünglich überlegten Fahrbahnverschwenkung, "Verkehrsbremse", im Verlauf der Landesstraße 485, Einmündungsbereich zur Planstraße A, Abstand genommen. Stattdessen wird durch verkehrsbehördliche Anordnung eine Geschwindigkeitsreduzierung auf der Landesstraße 485 erwirkt, um Ein- und Ausbiegevorgänge sicher vornehmen zu können.

Diesem Ziel dienen auch die festgelegten und freizuhaltenden Sichtdreiecke. Die Dimensionierung ist den Richtlinien für die Anlage von Straßen RAS, Teil: Knotenpunkte RAS-K-1, entnommen worden.

Unter der Annahme, dass die übergeordnete Straße der Straßenkategorie A (anbaufreie Straße, außerhalb bebauter Gebiete) zuzuordnen und eine Geschwindigkeit von 70 km/h zugrunde zu legen ist, ergeben sich auf der übergeordneten Straße Sichtfelder mit einer Schenkellänge von 110 m. Die Annäherungssicht auf der Planstraße A ergibt nach den genannten Richtlinien eine Schenkellänge von 10 m, gemessen von der Fahrbahnkante der übergeordneten Straße (L 485).

**3.2** Öffentliche Parkplätze sind an mehreren Stellen im Straßennetz vorgesehen, das für diesen Zweck im Querschnitt verbreitert wurde. Im Gebiet sollen etwa 25 Prozent der erwarteten Wohnungseinheiten (WE) als öffentliche Parkplätze vorgehalten werden. Bei 100 bis 110 WE wären dies etwa 30 Parkplätze, die im Straßennetz angelegt werden können.

Damit diese Zahl auch verwirklicht werden kann und nicht durch mehrere Zufahrten zu den Grundstücken verhindert wird, ist nur eine Grundstückszufahrt gestattet.

Private Stellplätze sind nach den Bestimmungen der Nieders. Bauordnung (NBauO) auf den Baugrundstücken selbst einzurichten.

**3.3** Weil das Gebiet nur über eine Zufahrt angeschlossen ist, soll für Rettungsfahrzeuge eine zusätzliche Zufahrt am Südostrand (Weg G) des Plangebiets vorgesehen werden (Notzufahrt).

**3.4** Fußläufige Verbindungen in Kombination mit Radwegen sind so vorgesehen, dass Anschluss an weiterführende, schon bestehende Wege gefunden werden kann. Dies sind

- der geplante Rad- und Fußweg vom vorhandenen Rad- und Fußweg im Verlauf der Landesstraße 485 bis zum Kreuzungsbereich der Planstraße B / Planstraße E / Planstraße C
- der geplante Rad- und Fußweg von der "Kurzen Halbe" bis zur Planstraße C
- das kurze Wegestück zum geplanten Weg G
- im Nordwesten der "Austritt" in die Feldflur mit Anschluss an die dort verlaufenden Feldwege.

Unter dem Aspekt, dass die HAUPTerschließungslinie einmal nach Westen weitergeführt wird und der Planstraße B noch mehr Bedeutung zukommt, diese Möglichkeit wurde im Plan offengehalten, soll diese Straße einen gesonderten Fußweg erhalten. Besondere Bedeutung soll der Fußweg- und Radwegverbindung zur Ortsmitte über das Flurstück 252/1 bis zum Bürgerpark zukommen.

Zukünftige Bewohner des Gebiets sollen so überwiegend abseits der befahrenen Straßen sicher zu Fuß oder per Rad die Hauptstraße mit den Geschäften erreichen können. Gerade für Kinder besteht die besondere Verpflichtung einer sicheren Wegführung zur Schule und zum Kindergarten. Diese Einrichtungen befinden sich unmittelbar am Bürgerpark in einer Entfernung von 200 bis 300 m zur südlichen Grenze des Baugebiets.

Außer den genannten Fuß- und Radwegverbindungen sind keine weiteren vorgesehen. In den Zufahrtsstraßen (Planstraßen C, D, E, F) und den Zufahrtswegen (Wege A, B, C, D, E, F, G, H, I und J) wird nur mit wenig Durchfahrtsverkehr gerechnet. Hier wird eher Ziel- und Quellverkehr erwartet, der eine gemeinsame Benützung des Straßenraums für alle Verkehrsteilnehmer erlauben sollte (auch für Fußgänger).

**4.0** Mit der Bebauung der bisher offenen Bodenflächen wird in den Naturhaushalt eingegriffen. Unter Anlage 1 der Begründung ("Eingriffsregelung") werden die Eingriffe bewertet und Maßnahmen entwickelt, die geeignet sind, die Eingriffe auszugleichen oder zu mindern. Diese Maßnahmen sind räumlich und textlich festgesetzt:

- Eine Fläche von 16.370 qm nördlich der Ortschaft Sibbesse unterhalb des "Roten Berges", auf der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft durchgeführt werden
- Flächen für anzupflanzende Bäume und Sträucher auf den Baugrundstücken am Nord- und Westrand des Plan-

- gebiets (Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind in diesen Flächen ausgeschlossen, damit sich die Vegetation zusammenhängend entwickeln kann)
- Versiegelungsabhängige Bepflanzung auf den Baugrundstücken
  - Bepflanzung von Spielplatz, Parkanlagen und Rückhaltebecken
  - Einstellen von Bäumen in die Straßenräume. Bepflanzung von Seitenräumen der öffentlichen Parkplätze und in Teilbereichen der Rad- und Fußwege (dazu enthält Anlage 3 Gestaltungsvorschläge und Schema-schnitte)
  - Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbeläge bei der Anlage von Grundstückszufahrten und privaten Stellplätzen.

#### **5.0 . Verkaufsstand landwirtschaftlicher Erzeugnisse .**

Im unmittelbaren Umfeld des Baugebiets befinden sich in nicht geringem Umfang landwirtschaftliche Sonderkulturen (Erdbeeren), deren Ernte seit Jahren zum Teil hier an Endverbraucher verkauft wird. Der Verkaufsstand befindet sich am Nordrand der Planstraße A und muss versetzt werden, weil er der Verbreiterung für den Ausbau der Planstraße A im Wege steht.

Dies wird im Zusammenhang mit dem Wohngebiet dahingehend geregelt, dass für diesen Stand eine überbaubare Grundstücksfläche in einer "Fläche für die Landwirtschaft" eröffnet wird. Das Maß der baulichen Nutzung wird mit der Geschoszahl I, der Bestimmung zur maximalen Oberkante dieses Standes und der maximal zulässigen Grundfläche festgelegt.

Bisher wurden den Verkaufsstand anfahrende PKW im Verlauf des Weges, der zur Planstraße A ausgebaut werden soll, im Seitenraum abgestellt. Das wird für den Verkehrsablauf in diesem Bereich als nicht vorteilhaft eingeschätzt, weil zu befürchten ist, dass Kunden, die den Stand wieder verlassen wollen, Wendevorgänge auf der Planstraße A vornehmen werden. Dadurch kann es zu ungewollten Verkehrsbehinderungen kommen.

Dieser Vorgang wird dann nicht mehr erforderlich sein, wenn dem Verkaufsstand der geplante Verfügungsraum für abzustellende PKW abseits der Planstraße A zugeordnet wird.

Der Verkauf landwirtschaftlicher Erzeugnisse erfolgt saisonbedingt in wenigen Monaten des Jahres.

## 6.0 Räumliche Bindungen, Immissionen

6.1 Im Umfeld des neuen Siedlungsstandorts befinden sich landwirtschaftliche Betriebe, die zu beachten sind. Der Betrieb an der Straße "Kurze Halbe" geht der Getreidewirtschaft und dem Obstanbau und -verkauf (Erdbeeren) nach. Der Betrieb an der Landesstraße 485 betreibt eine Forellenmast mit Verkauf. In den Wirtschaftsgebäuden werden im Rahmen einer Pensionstierhaltung mehrere Pferde gehalten.

Um verträgliche Bedingungen zu erreichen, wird zwischen dem geplanten Wohnquartier und den genannten Betrieben Abstand gehalten. Dies erfolgt durch Einsetzen bzw. Bewahren von Grünflächen, die unbebaut bleiben.

Zu den Einflüssen landwirtschaftlicher Betriebe mit Tierhaltung in der Umgebung wurde zusätzlich die Landwirtschaftskammer Hannover gebeten, eine gesonderte Stellungnahme abzugeben. Mit Datum vom 09.12.1999 hat die Kammer nachfolgende Einschätzung abgegeben (Auf die Namensnennung der Eigentümer wurde verzichtet. Die genannten Betriebe sind in der Übersichtskarte auf Seite 12 kenntlich gemacht):

"1. Nördlich der Straße "Kurze Halbe" liegt die Hofstelle eines Betriebes. Dieser Betrieb hält Rindvieh (ca. 16 Milchkühe mit Nachzucht). Die Stallgebäude dieser Hofstelle liegen in einem Abstand von rd. 100 m zum geplanten Wohngebiet.

2. Östlich der Straße "Hagen" liegt ein landwirtschaftlicher Betrieb. Hier findet ebenfalls eine Rindviehhaltung in der Größe von 18 Kühen mit Nachzucht statt. Die Entfernung zum o.a. Baugebiet beträgt mindestens 275 m.

In beiden Betrieben wird das Rindvieh auf Einstreu (Stroh) gehalten. Aus Sicht des Immissionsschutzes wird die Rindviehhaltung wie folgt beurteilt:

Der Umfang der vorhandenen Viehhaltung (Rindvieh) bleibt jeweils unter der sich aus der im Entwurf befindlichen VDI-Richtlinie 3473 ergebenden Bagatellgrenze von 15 geruchsäquivalenten GV, sprich einen Viehbesatz von 55 Kühen einschließlich weiblicher Nachzucht. Diese Betriebe unterliegen einer gesonderten Beurteilung und unterliegen nicht den Abstandsregelungen dieser Richtlinie.

In der Einzelfallbetrachtung beruft sich die Landwirtschaftskammer Hannover auf eine Untersuchung von Zeisig und Langenegger aus dem Jahr 1994, veröffentlicht als Kurzfassung in Landtechnik 4/94 Seite 223 und vollständig als Heft 20 Landtechnik-Bericht "Geruchsemissionen aus Rinderställen - Ergebnisse von Geruchsfahnenbegehungen."

Landtechnik Weihestephan, Vöttinger Str. 36, 85354 Freising, aktualisiert in Heft 63 "Geruchsfahnenbegehungen an Rinderställen", im Juni 1999.

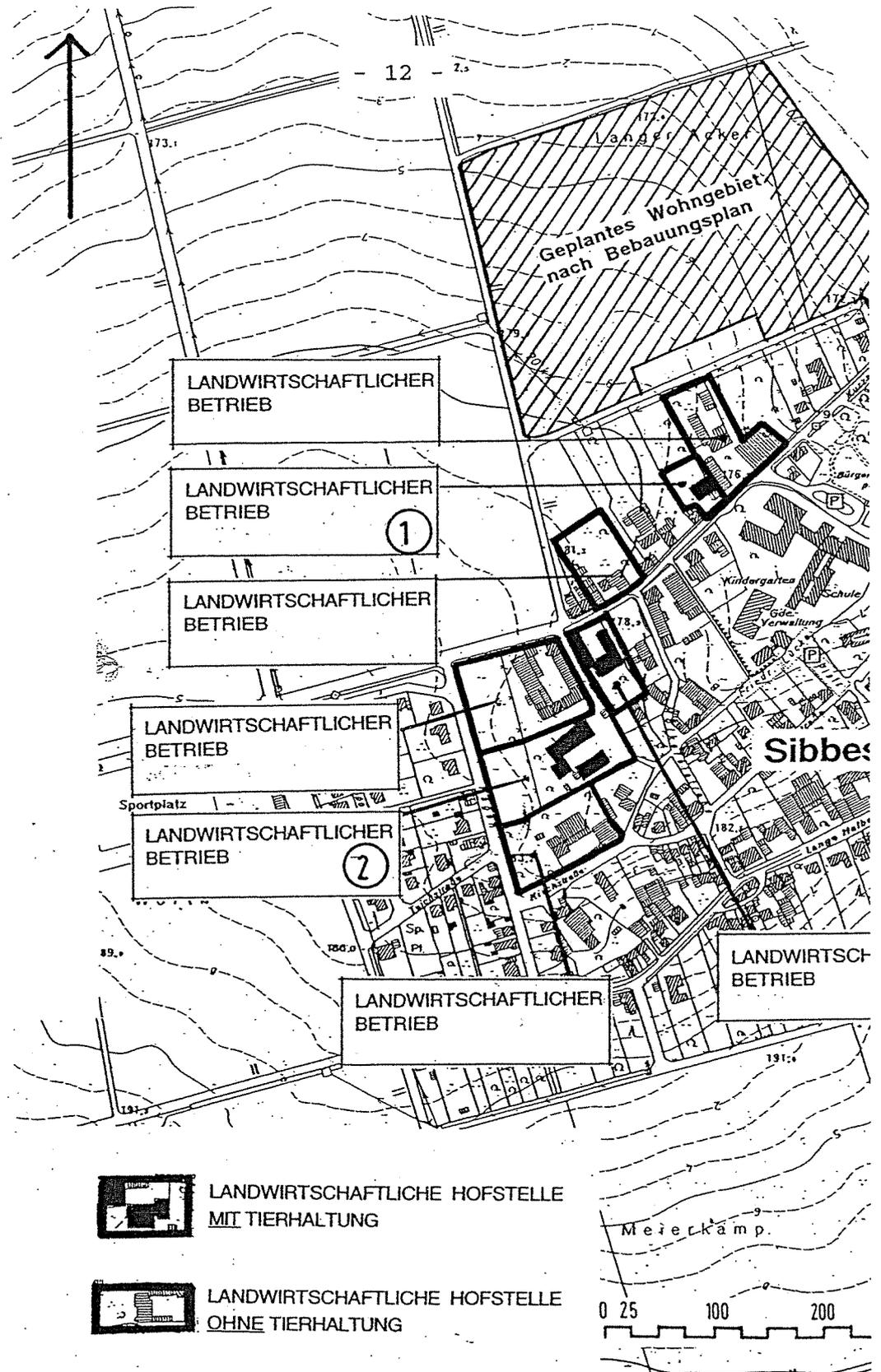
" Die an insgesamt 45 Rinderhaltungsbetrieben in Bayern durchgeführten 206 Fahnenbegehungen mit jeweils mehreren Testpersonen in den Sommermonaten 1993 haben ergeben, daß der Rinderstallgeruch meist nur in einer relativ geringen Entfernung vom Stallgebäude wahrgenommen werden kann.

Für die Klassierung 'Stallgeruch schwach wahrnehmbar' liegen die durchschnittlichen Geruchsschwellenentfernungen in einer Größenordnung von 30 m und teilweise darunter, während für die Klassierung 'Stallgeruch deutlich wahrnehmbar' durchschnittliche Geruchsschwellenentfernungen von unter 10 m festgestellt werden".

3. Der südlich der Straße "Kurze Halbe" gelegene landwirtschaftliche Betrieb betreibt, nach eigenen Angaben, eine Mastschweinehaltung auf 200 Plätzen (24 GV). Die Tierhaltung wird u.E. gemäß dem Stand der Technik in einem 100-Punkte-Stall (gem. VDI-Richtlinie 3471, Tabelle 4) gehalten. So hat der vorhandene Güllebehälter z.B. eine geschlossene, befahrbare Decke, womit bereits 50 % der erforderlichen Punktebewertung erreicht werden.

Gem. Bild 21 der genannten RL wird bei einem Viehbestand von 24 GV Schweinen und einem 100-Punkte-Stall zu einem Wohngebiet ein Abstand von mindestens 140 m empfohlen. Die kürzeste Entfernung zwischen der Grenze des Baugebietes "Westlich der Despe" und den Stallgebäuden des Betriebes (Emissionsmittelpunkt) beträgt aber mindestens 200 m. Somit wird auch hier der erforderliche Sicherheitsabstand zur geplanten Wohnbebauung eingehalten.

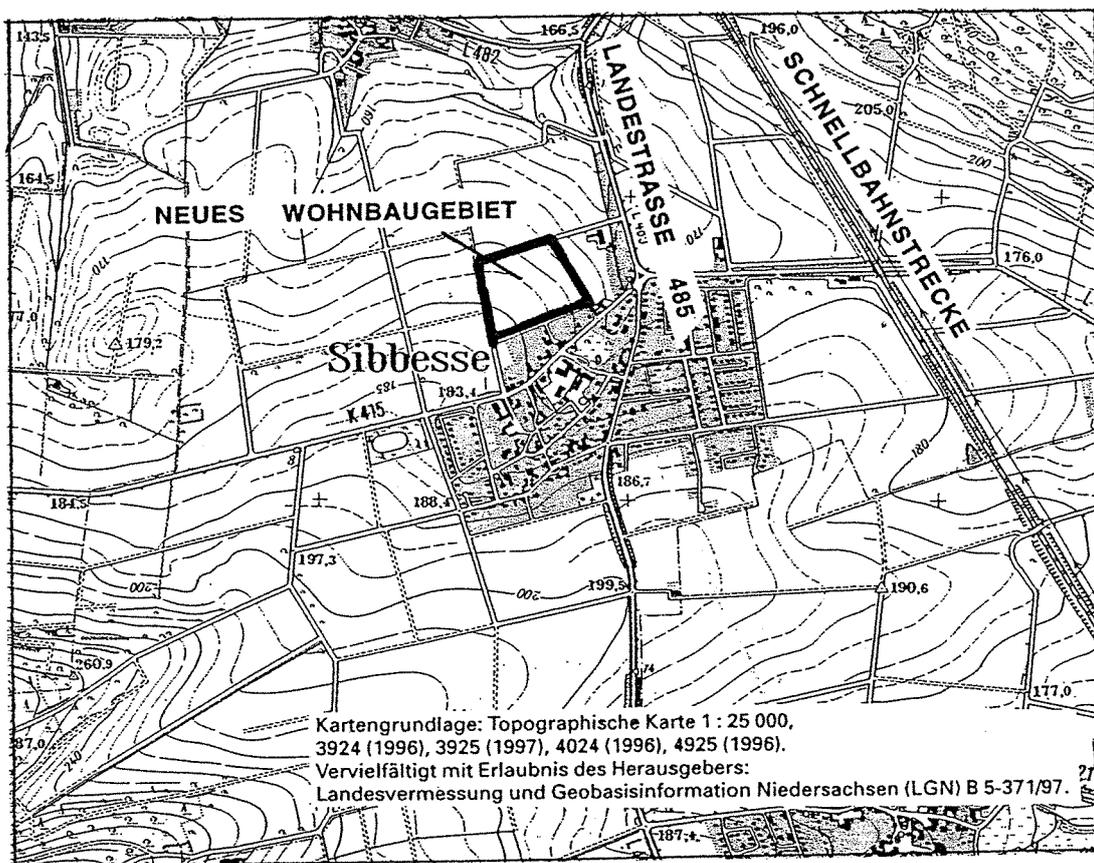
Der Planung des Wohngebiets wurde aus Sicht der von der Landwirtschaftskammer Hannover zu vertretenden öffentlichen Belange bereits zugestimmt."



- ① entspricht dem **Betrieb**, der unter **Ziffer 1** der Stellungnahme Landwirtschaftskammer vom 09.12.1999 beschrieben und eir schätzt wurde
- ② entspricht dem **Betrieb**, der unter **Ziffer 2** der Stellungnahme Landwirtschaftskammer vom 09.12.1999 beschrieben und eir schätzt wurde
- ③ entspricht dem **Betrieb**, der unter **Ziffer 3** der Stellungnahme Landwirtschaftskammer vom 09.12.1999 beschrieben und eir schätzt wurde

6.2.2 In östlicher Nachbarschaft zum neuen Wohnquartier verläuft die Landesstraße 485, von der aus die Hauptschließung erfolgen wird. Die Straße hat überörtliche Verbindungsfunktion und trägt ein entsprechendes Verkehrsaufkommen.

Hinsichtlich Schallimmissionen auf das Wohngebiet ist auch noch die Schnellbahnstrecke Hannover-Würzburg an der nordwestlichen Ortslage zu beachten.



Beide Verkehrswege wurden wegen möglicher Geräuscheinflüsse auf das geplante Wohngebiet fachlich eingeschätzt. Der TÜV Hannover/Sachsen-Anhalt e.V. kommt in seinem schalltechnischen Gutachten vom Oktober 1999 zu folgender zusammenfassender Bewertung:

"Die Samtgemeinde Sibbesse beabsichtigt, die Voraussetzungen zu schaffen, um - über eine Änderung des Flächennutzungsplanes - in einem parallel hierzu aufzustellenden Bebauungsplan im nordwestlichen Bereich der Ortschaft Sibbesse ein Wohngebiet festzusetzen.

Da auf dieses Gebiet Geräuschimmissionen infolge Schienen- und Straßenverkehr einwirken, wurde der TÜV Hannover/Sachsen-Anhalt mit der Erarbeitung eines schalltechnischen Gutachtens beauftragt.

Die durchgeführten Berechnungen haben ergeben, daß der zugrunde gelegte schalltechnische Orientierungswert von tagsüber 55 dB(A) eingehalten bzw. unterschritten wird.

In der Nachtzeit dagegen ist - eine entsprechend Mitwind-Wetterlage (Wind aus östlicher Richtung) vorausgesetzt - eine geringfügige Überschreitung des Orientierungswertes von 45 dB(A) zu erwarten.

Es sollte daher empfohlen werden, für die schutzbedürftigen Räume (Schlaf- und Kinderzimmer) eine Belüftung über die der Bahnlinie abgewandten Gebäudeseite zu ermöglichen."

Abschließend wurde vom TÜV zum Ausdruck gebracht, dass unter Berücksichtigung derzeitiger Baustandards keine darüber hinausgehenden, besonderen Anforderungen an die Bauausführung zu stellen sind.

Für die Belüftung wurde die empfohlene Lage textlich festgesetzt. Wenn sich aus nicht zu überwindenden Grundstücksbedingungen eine abweichende Lage ergibt, sind Fenster mit schalldämpfenden Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Die Anlagen 4/1 und 4/2 der Begründung enthalten auszugsweise aus dem Gutachten Karten, in denen grafisch die maßgeblichen Beurteilungspegel dargestellt sind.

## **7.0 Ver- und Entsorgung**

**7.1** Die Versorgung des Gebiets mit Frischwasser wird über die Erweiterung bestehender Leitungsnetze in das Plangebiet hinein erfolgen und lässt sich nach Auskunft des Versorgungsträgers, Überlandwerk Leinetal, auch in der erforderlichen Menge bereitstellen.

**7.2** Abwasser aus dem Gebiet soll der Transportleitung zugeführt werden, die im Seitenraum der Landesstraße 485 verläuft.

Mit dem Abwasserverband Despe, dem die Gemeinde angeschlossen ist, wurde bereits der Einleitungspunkt erörtert. Er kann unter Beachtung ausreichender Gefällevhältnisse in gradliniger Weiterführung der Planstraße A zur Landesstraße 485 gefunden werden.

Auch sollen die Aufnahmekapazitäten der Kläranlage Gro-nau, zu der die Abwässer hingeleitet werden, für die zusätzlichen Mengen ausreichend sein.

**7.3** Am 29.06.1999 wurden die Löschwasserverhältnisse in der Umgebung des geplanten Baugebiets geprüft. Die Hydranten vor den Häusern Kurze Halbe 5a und Kurze Halbe 16 können eine Löschwassermenge von jeweils 1.500 l/min für den Grundschutz spenden. Die Forderung des Vorbeugenden Brandschutzes, eine Menge von 800 l/min für den Grundschutz zur Verfügung zu stellen, lässt sich damit einhalten.

**7.4** Anfallendes Oberflächenwasser im Plangebiet soll zentral zurückgehalten werden, bevor es verzögernd dem Vorfluter Despe zugeführt wird. Es ist geplant, das Rückhaltebecken im Verhältnis zum Baugebiet in die tiefste Lage zu bringen. Der Standort in der Nähe der Despe ist nach Vorplanungen dafür als günstig beurteilt worden.

Eine Versickerung des Oberflächenwassers im Plangebiet wäre wünschenswert, ist aber nach den vorgefundenen geologischen Verhältnissen nicht möglich. Dies ist das Ergebnis einer Bodenuntersuchung im September 1999, die das Ing.-Büro Schnack & Partner GbR (Institut für Erd- und Grundbau) in Hannover im Auftrage der Samtgemeinde Sibbesse vorgenommen hat.

Zusammenfassend führt der Gutachter aus, dass "die im Baugebiet anstehenden bindigen Böden überwiegend deutlich geringe Durchlässigkeiten haben ( $K_f \leq 1,0 \times 10^{-8}$  m/s), sodass hier keine Versickerung von Niederschlagswasser möglich ist".

**7.5** Im Südwestbereich des Plangebiets kreuzt eine 20-kV-Freileitung. Sie ist abzubauen und zu verkabeln, sobald der Baufortschritt dieses Gebiet erreicht.

Mit der Stellungnahme vom 08.03.2000 hat das Überlandwerk Leinetal GmbH Gronau darum gebeten, eine Transformatorenstation mit einem Grundflächenbedarf von ca. 5,0 m x 6,0 m am Kreuzungsbereich der Planstraßen B und E vorzusehen. Dem wurde entsprochen.

## **8.0 Gutachterliche Stellungnahme zur baugrundgeologischen Erkundung**

Im Zusammenhang mit der Aufstellung der Bauleitpläne für das Baugebiet "Westlich der Despe" wurden baugrundgeologische Untersuchungen erstellt, um herauszufinden, welche Untergrundverhältnisse vorliegen und welche Maßnahmen evtl. zur Gründung von Tief- und Hochbauten erforderlich sind.

Zu den vom Ingenieurbüro Schnack & Partner GbR, Hannover sowie von den beratenden Ingenieuren Dr. Pelzer und Partner, Hildesheim, vorgenommenen Erkundungen gibt es Gründungsempfehlungen, die als Anlage 6 und 7 Bestandteil der Begründung werden. Diese Empfehlungen und die Begutachtungen selbst werden den Bauinteressierten zur Verfügung gestellt.

Der Gutachter Dr. Pelzer hat auch die Untergrundverhältnisse an anderen Standorten im Umfeld der Ortschaft Sibbesse geprüft und herausgefunden, dass die Baugrundverhältnisse mit der Grundwasserproblematik in der Umgebung der Ortslage nahezu überall anzutreffen sind. Es wurden zwar einzelne Bereiche gefunden, die etwas günstigere Bedingungen bieten, sie sind aber so weit von der Ortslage abgerückt, dass sich bei einer Besiedlung kein Zusammenhang herstellen lässt.

### 9.0 Städtebauliche Werte

Gesamtfläche Plangebiet	rd.	100.400 qm
davon ausgewiesen als:		
- "Allgemeines Wohngebiet"	rd.	71.700 qm
- Straßenverkehrsfläche	rd.	17.100 qm
- Öffentliche Grünfläche (Parkanlagen)	rd.	2.100 qm
- Öffentliche Grünfläche (Regenrückhaltebecken)	rd.	2.800 qm
- Öffentliche Grünfläche (Spielplatz)	rd.	650 qm
- Sonstige Fläche:		
* Straßenraum zur Sicherung der Sichtdreiecke	rd.	4.900 qm
* Landwirtsch. Fläche für Ver- kaufsstand u. Stellplätze	rd.	900 qm
* Private Grünfläche für Ausgleich	rd.	250 qm.

### 10.0 Bebauungsentwurf

Dem Bebauungsplan ist zur Illustration als Anlage 2 ein Bebauungsentwurf beigelegt. Der Entwurf stellt hinsichtlich der Bebauungsform, der Beplanungsausformung und der Bauflächenteilung eine von mehreren Möglichkeiten dar. Er ist unverbindlich.

Flächen, auf denen durchschnittlich 1,5 Gehölze gepflanzt werden:  $107 \times 1,5 = 161$ . Die Wohnbauflächen werden mit mindestens 161 Bäumen bepflanzt (Laub- oder Obstbäume).

Im Straßenraum wird es auf den Verkehrsgrünflächen zur Pflanzung von mindestens 76 Bäumen kommen ( $11.390 \text{ qm} : 150 \text{ qm} = 75,9$ )

#### **4.0 Beschreibung der grünordnerischen Maßnahmen**

##### **4.1 Maßnahmen im Geltungsbereich**

Die Kompensationsmaßnahmen orientieren sich an den gestörten Funktionen des Naturhaushalts. Es wird unterschieden nach Maßnahmen zur Vermeidung/Verminderung und Maßnahmen zum Ausgleich. Die rechtliche Absicherung erfolgt durch die Darstellungen im Bebauungsplan und entsprechende textliche Festsetzungen.

###### **4.1.1 Maßnahmen zur Vermeidung/Verminderung**

- Festlegung der maximalen Versiegelung in den Wohnbauflächen durch Begrenzung der GRZ auf 0,35 bzw. 0,4 und der Pflicht, auf den Grundstücken wasserdurchlässige Beläge zu verwenden (entspr. textl. Fests. Nr. 14).

###### **4.1.2 Ausgleichsmaßnahmen**

- Im Nordosten des Plangebiets wird eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Regenwasserrückhaltebecken ausgewiesen. Die Freiflächen sind mit 16 Laubbäumen zu bepflanzen, die einen wechselnden Wasserstand vertragen. In den tiefer liegenden Bereichen sollte eine Initialpflanzung mit Röhrich, Rohrkolben, Binsen etc. stattfinden. Diese Wasserstauden sind nicht ausdrücklich in einer eigenen Pflanzliste aufgeführt (entspr. textl. Fests. Nr. 7).

- Die Grabenfläche nördlich der Planstraße A ist südseitig mit 8 Laubbäumen zu bepflanzen. Wahlweise sind die Arten der Pflanzliste 2 zu verwenden. Die Flächen der Gehölzbereiche sind mit artenreichem, autochthonem Saatgut einzusäen (entspr. textl. Fests. Nr. 5).

- Im Süden wird eine größere Parkanlage gestaltet. Sie bildet das Entree zum neuen Wohngebiet. Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" ist mit 15 Bäumen und 100 Sträuchern zu bepflanzen.

zen. Die Bereiche sind erstmals nicht vor dem 30. Juni eines Jahres zu mähen, eine zweite Mahd ist erst nach dem 15. September zulässig. Das Mähgut ist abzutransportieren, ein Dünger- und Pestizideintrag ist ausgeschlossen (entspr. textl. Fests. Nr. 4).

- Einbindung des Spielplatzes mit extensiv genutzten Gehölzflächen bei gleichzeitiger naturnaher Gestaltung der Spielflächen: Auf eine Verwendung von giftigen oder dornigen Pflanzen und Pflanzenteilen wird verzichtet. Es sollen 6 Bäume und 40 Sträucher in Gruppen von 5 bis 7 Stück gepflanzt werden. Die Gehölzbereiche sind mit autochthonem Saatgut einzusäen (entspr. textl. Fests. Nr. 3).

- Die private Grünfläche nördlich der Planstraße A ist mit 8 Laubbäumen zu bepflanzen. Die Flächen der Gehölzbereiche sind mit artenreichem, autochthonem Saatgut einzusäen (entspr. textl. Fests. Nr. 6).

#### 4.1.3 Siedlungsökologische Maßnahmen

- Auf den Baugrundstücken am West- und Nordrand des Plangebiets werden Streifen in 3, 4 bzw. 5 m Breite als "Flächen für anzupflanzende Bäume und Sträucher" ausgewiesen. Die Gehölzpflanzung ist je nach Streifenbreite 2- bis 3-reihig durchzuführen. Es sind Bäume und Sträucher im Verhältnis 1:15 bis 1:20 anzupflanzen (entspr. textl. Fests. Nr. 1). Aufgrund der Nähe zu Nutz-, Ziergärten, Ackerflächen und Feldwegen und der geringen Breite werden die Bepflanzungsstreifen nicht in die Ausgleichsbilanz eingerechnet.

- Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 100 qm überbaute Grundfläche ein Obstgehölz oder ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen (entspr. textl. Fests. Nr. 2). Auch auf den privaten Grundstücken soll eine standortgerechte Begrünung stattfinden. Exotische (fremdländische) und nadelige Gehölze sind untypisch und bieten den kleinen Tieren, Faltern und Insekten keinen Lebensraum. Die Verpflichtung, auf den Grundstücken ein bis zwei Gehölze (Obst- oder Laubbäume) zu pflanzen, lässt noch genügend Gestaltungsraum für andere Bepflanzungen und Nutzungen.

- In der Mitte des Baugebietes wird eine kleinere Parkanlage ausgewiesen. Diese Fläche ist mit 3 Laubbäumen der gleichen Art zu bepflanzen (entspr. textl. Fests. Nr. 4).

- Je 150 qm Straßenverkehrsfläche sowie je vier Parkplätze im Straßenraum ist ein Laubbaum in einer Pflanzfläche von 12 qm anzupflanzen. Die Pflanzbereiche sind gegen eine Überfahung dauerhaft zu schützen, z.B. Poller, Absperrpfosten etc.

Entlang den Straßen, an den öffentlichen Parkplätzen und den Fußwegen werden Bereiche für Baumpflanzungen

freigehalten. Es wird ein inneres Grünsystem aufgebaut, das Ausbreitung und Verknüpfung in anderen öffentlichen Freiflächen sowie auf privaten Flächen findet (entspr. textl. Fests. Nr. 9, 10). Durch das (flächige und lineare) Grünsystem wird eine zu starke Aufheizung der versiegelten Flächen verhindert. Es kann durch den Wechsel von schattierten und besonnten Flächen zum Luftaustausch im Gebiet selbst kommen.

- An zwei Fußwegen, die als Entree in das Siedlungsgebiet dienen, werden jeweils 3,5 m breite Pflanzstreifen für Bäume angelegt (entspr. textl. Fests. Nr. 11, 12). Im Bereich des Fußweges als südliche Verlängerung der Planstraße D sind mindestens 16 Bäume auf artenreichem Gräserstreifen anzupflanzen. Im Bereich des Fußweges in der westlichen Verlängerung der Planstraße E sind mindestens 3 Bäume anzupflanzen.

Aus Gründen des Genressourcenschutzes ist nur autochthones Pflanz- und Saatgut zu verwenden. In den textlichen Festsetzungen werden nähere Hinweise zu Anlage, Qualität der Gehölze sowie Pflanzzeitpunkt gemacht. Das hilft, die angestrebten ökologischen Aufwertungseffekte zu erzielen

#### **4.2 Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs**

Im Bereich des Flurstücks 3/4, Flur 20, Gemarkung Sibbesse, ist auf einer Fläche von 16.317 qm eine Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft durchzuführen.

Die bisherige intensiv genutzte Ackerfläche ist in eine extensiv zu nutzende Streuobstwiese umzuwandeln. Dazu ist eine artenreiche Gräser- und Wildblumenmischung (autochthones Saatgut) anzusäen. Die Wiese ist extensiv zu pflegen, d.h.

- erste Mahd nicht vor dem 30.06., zweite Mahd nach dem 15.09. eines Jahres (Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Landkreis Hildesheim)
- Aushagerung der Fläche durch regelmäßigen Abtransport des Mähgutes
- kein Dünger-, Pestizid- oder Herbizideintrag
- die Obstbäume sind gegen Wildverbiss zu schützen.

Das Bepflanzungsmaß für die Obstgehölze beträgt 1 Baum pro 100 qm Fläche. Bei einer Fläche von 16.317 qm werden also 164 Obstbäume neu angepflanzt.

Gepflanzt werden sollen gängige und als robust geltende Stein- und Kernobstsorten. Auf die Befruchtungsmöglich-

keit soll geachtet werden. Die Obstbäume sollten bei örtlichen bzw. regionalen Marken-Baumschulen erworben werden, da hier von einer besseren standörtlichen, besonders klimatischen Anpassung auszugehen ist.

## 5.0 Liste der Gehölzarten

### Pflanzliste 1

(für Bepflanzungen auf den Grundstücken,  
auf dem Spielplatz und in Parkanlagen)

#### Laubbäume:

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia cordata	Winterlinde

#### Laubsträucher:

Acer campestre	Feldahorn
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus (*)	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare (*)	Liguster
Lonicera xylosteum (*)	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum opulus (*)	Schneeball

(\*) Diese Gehölze dürfen auf dem Spielplatz  
nicht verwendet werden.

#### Obstgehölze:

**Äpfel:** Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm, Boskoop,  
Winterrambour, Nordhäuser Ontario, Goldparmäne,  
Bohnapfel, Klarapfel  
**Birnen:** Neue Poiteau, Gute Graue, Gellerts Butter-  
birne, Köstliche von Charneux  
**Zwetschen:** Hauszwetsche, Wangenheims Frühzwetsche,  
Grüne Reneklode, Nancy Mirabelle  
**Süßkirschen:** Schneiders späte Knorpelkirsche,  
Büttners Rote Knorpel, Kassins Frühe.