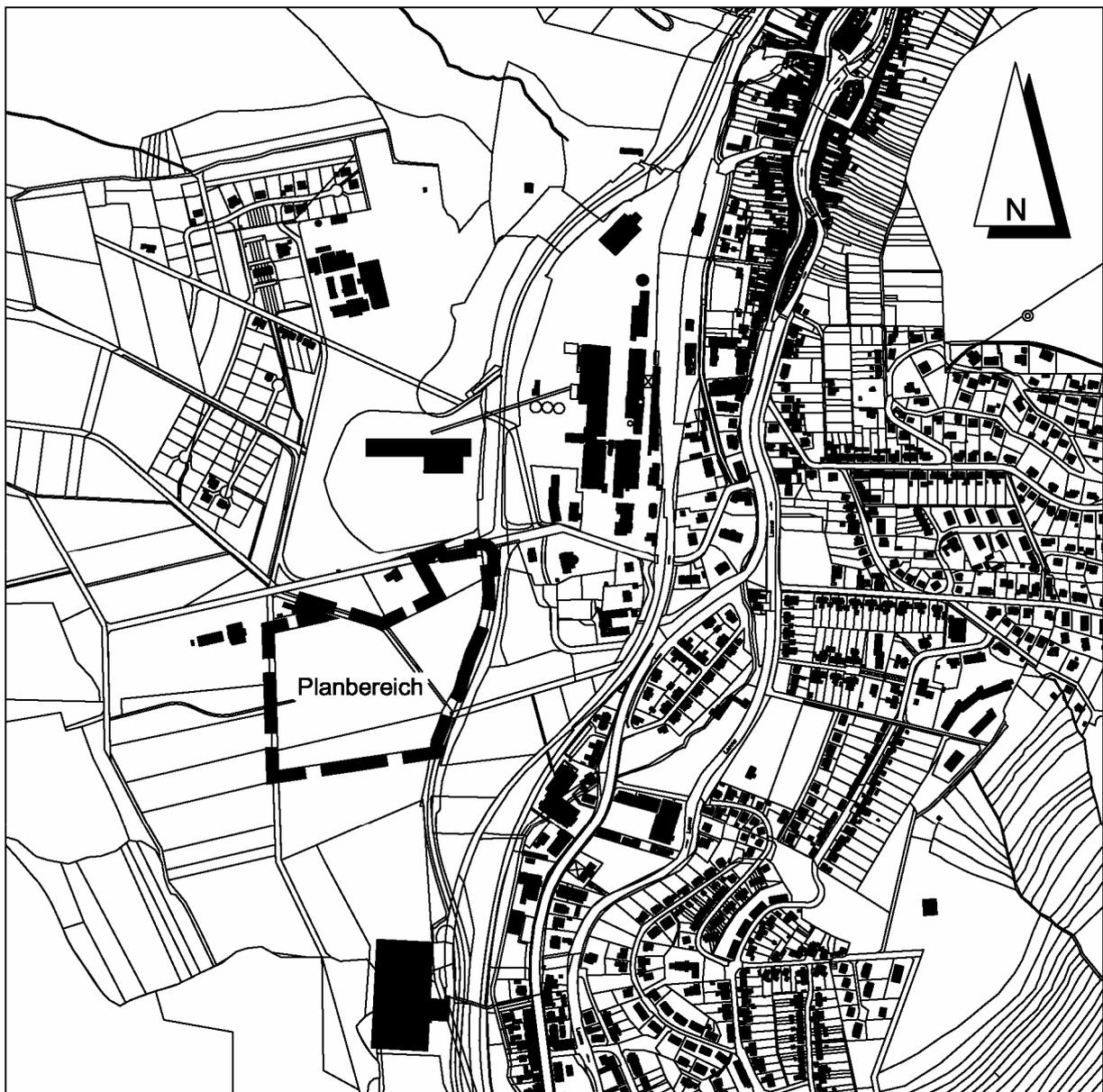


BEGRÜNDUNG

Stand der Planung	gemäß § 4 (1) BauGB	gemäß § 3 (2) BauGB gemäß § 4 (2) BauGB	gemäß § 10 (1) BauGB
12.11.2009	gemäß § 10 (3) BauGB		

STADT BAD SALZDETFURTH
BEBAUUNGSPLAN NR. 69 „BIKE PARK ERWEITERUNG“
MIT TEILPLANAUFHEBUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR: 51 „KALI & SALZ“
UND AUFHEBUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 68 „BIKE PARK“



1. Aufstellung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadt Bad Salzdetfurth hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 69 „Bike Park Erweiterung“ mit Teilplanaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 51 „Kali & Salz“ und Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 68 „Bike Park“ beschlossen.

1.2 Planbereich

Der Planbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Südwesten der Kernstadt Bad Salzdetfurth südwestlich der Kreuzung Entlastungsstraße / Schachtstraße. Er wird auf dem Deckblatt dieser Begründung im Maßstab 1:10.000 dargestellt.

1.3 Teilplanaufhebung / Planaufhebung

Der Bebauungsplan überdeckt einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 51 „Kali & Salz“, der mit Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplanes insoweit aufgehoben wird. Der betroffene Teilbereich wird auf der Planzeichnung dargestellt.

Weiterhin wird der Bebauungsplan Nr. 68 „Bike Park“ insgesamt überdeckt und somit aufgehoben. Auch dessen Geltungsbereich wird auf der Planzeichnung dargestellt.

2. Planungsvorgaben

2.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bad Salzdetfurth stellt in seiner Fassung der 23. Änderung für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes im Norden und Süden Grünflächen ohne nähere Zweckbestimmung und zentral eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dar.

Im Osten wird eine Sonderfläche mit der Zweckbestimmung Sport sowie eine Fläche für die Landwirtschaft mit „Maßnahmen für Natur und Landschaft“ dargestellt. Weiterhin ist dort eine überirdische Hauptversorgungsleitung in der Planung enthalten.

Damit wird durch die vorliegende Bebauungsplanung den Grundzügen der Flächennutzungsplanung entsprochen. Das Gelände wird im Grundsatz weiterhin als Grünfläche genutzt; Maßnahmen zugunsten des Natur- und Landschaftsschutzes bleiben vorgesehen.

2.2 Bebauungsplan Nr. 51 (bisherige Fassung)

Der Bebauungsplan Nr. 51 setzt für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 69 bislang im Nordwesten eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gehölzpflanzung und im Südwesten eine Grünfläche ohne weitere Zweckbestimmung, die allerdings zum Teil eine Fläche für Aufschüttungen beinhaltet, fest. Im zentralen westlichen Bereich wird eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt, die eine im Bebauungsplan zeichnerisch nicht berücksichtigte Grabenparzelle enthält. Textlich ist eine „Renaturierung des Gewässerlaufes (Graben), Entwicklung und Erhaltung von Feuchtbiotopen im Seitenraum des Gewässers“ bestimmt. Östlich angrenzend verläuft eine Wasserfläche für einen weiteren Graben, an die wiederum östlich eine weitere Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur

Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft angrenzt. Sie enthält eine Kennzeichnung „Regenrückhaltebecken“, für das textlich die Umgestaltung ehemaliger Laugebecken zu Regenrückhaltebecken mit permanenten Flachwasserbereichen und Röhrichtzonen bestimmt war. Entlang der östlich vorbeiführenden Entlastungsstraße wurde eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung eines Fuß- und Radweges festgesetzt.

2.3 Bebauungsplan Nr. 68 (bisherige Fassung)

Im Zusammenhang mit der südlich an den Bebauungsplan Nr. 68 angrenzenden Maßnahmenfläche wird eine Grünfläche für nicht überdachte Sportanlagen einschließlich Stellplätze festgesetzt. Motorsport ist ausgeschlossen. Ein Fuß- und Radweg entlang der Entlastungsstraße wird aus dem früheren Bebauungsplan an dieser Stelle „Kali & Salz“ übernommen und festgesetzt. Verkehrsgrünflächen im Nordosten des Planbereiches Nr. 68 sind in bestimmter Weise zu bepflanzen.

2.4 Natur und Landschaft (Gebietsbeschreibung)

Der Planbereich liegt im Bereich eines früheren historisch gewachsenen Industriegebietes, das ursprünglich durch die Firma Kali & Salz genutzt wurde. Heute befindet sich der Planbereich zwischen einer Schießsport- und einer Tennisanlage im Norden, der westlichen Entlastungsstraße für die Kernstadt Bad Salzdetfurth im Osten, einem Gewerbegebiet im Süden und einer ehemaligen Schachtanlage mit angrenzenden Freiflächen im Westen. Im Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Hildesheim wird er als „ausdauernde Ruderalflur und Brache“ bezeichnet, die aber nicht als wichtiger Bereich für Arten und Lebensgemeinschaften oder für die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft eingestuft wird. Besondere Maßnahmen und Entwicklungen sind dort nicht vorgesehen.

2.5 Denkmalschutz

Laut Landkreis Hildesheim ist in diesem Bereich mit dem Auftreten archäologischer Bodenfunde zu rechnen. Erdarbeiten (Rodungsarbeiten, Oberbodenabtrag und alle in den Unterboden reichende Erdarbeiten) müssen mindestens 4 Wochen vorher schriftlich beim Landesamt für Denkmalpflege oder beim Landkreis bekannt gegeben werden. Weitere denkmalschutzrechtliche Vorgaben seien zu beachten, falls Funde gemacht werden.

3. Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

Im Zusammenhang mit den bestehenden Schießsport- und Tennisanlagen soll eine Erweiterung des im Nordosten des Planbereiches bereits planerisch vorbereiteten Bike Parks für den Geländefahrradsport und damit eine Zusammenfassung verschiedener Sportnutzungen ermöglicht werden. Der Gesamtbereich liegt relativ zentrumsnah, ohne dass ruhebedürftige Nutzungen gestört würden, und ist verkehrlich leicht und auf kurzem Wege von der Entlastungsstraße aus erreichbar.

Der ehemalige Kalischacht 2 liegt westlich und außerhalb des Planbereiches, so dass er durch diese Planung nicht berührt wird.

Der Bebauungsplan Nr. 68 wird in den vorliegenden Bebauungsplan einbezogen, weil im Gesamtzusammenhang ein Lagerschuppen begrenzter Größe zulässig sein soll, zum jetzigen Zeitpunkt aber noch nicht endgültig bestimmt werden kann, an welcher Stelle er im bisherigen Planbereich 68 oder in dem neu für die Bikenutzung erstellte Planbereich errichtet werden soll. Da aber nicht zwei getrennte Planungen jeweils eine Baumöglichkeit enthalten sollen, sondern für den Gesamtbereich lediglich eine einzige vorzusehen ist, wird dieser Gesamtbereich in einem Plan zusammengefasst und der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 68 damit in den vorliegende Plan mit einbezogen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 68 werden ansonsten unverändert übernommen. Die Flächen, die intensiv mit Bäumen bestanden sind, sind von dieser Möglichkeit allerdings ausgenommen, um den Baumbestand nicht entgegen der Planungsabsicht zu beeinträchtigen.

Da es sich hier um eine Sportart handeln soll, die „im Grünen“ ausgeübt wird, soll im Zusammenhang mit der Maßnahmenfläche um die vorhandenen Gräben eine Grünfläche festgesetzt werden.

Großveranstaltungen oder auch solche mit erheblicher Zuschauerzahl sollen allerdings nicht stattfinden, weil sie mit dem Charakter als Grünfläche nicht vereinbar wären. Das Gleiche trifft für den Motorsport zu, so dass keine motorgetriebenen Fahrzeuge zugelassen werden.

Der Landkreis Hildesheim hatte im Zusammenhang mit dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 68 „Bike Park“ darauf hingewiesen, dass bauliche Anlagen und sonstige Einrichtungen in Grünflächen nur untergeordnete Bedeutung haben dürfen. Allerdings muss davon ausgegangen werden, dass bei einer Festsetzung, beispielsweise einer Grünfläche Sportplatz, auch ein Sportplatz als bauliche Anlage angelegt werden darf, weil dies Grundlage der Festsetzung ist. Hier ist das vergleichbar, weil auch hier Sportanlagen als Grundnutzung festgelegt werden, die sich jedoch in einem Grünzusammenhang befinden sollen. Insofern wird davon ausgegangen, dass Sportanlagen im Grundsatz zulässig sein werden. Anders verhält es sich mit Zusatzanlagen wie beispielsweise Hinweisschildern. Für sie sind sicherlich nur in untergeordnetem Maßstab Genehmigungen zulässig und auch nur erwünscht.

Die Zuwegung erfolgt von Nordosten her über eine bestehende Zufahrt von der Schachtstraße aus in den Bereich des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 68 „Bike Park“. Stellplätze sind dort im notwendigen Umfang möglich. Die westlich an den Planbereich grenzende Verkehrsfläche für landwirtschaftlichen sowie Fußgänger- und Radfahrerverkehr soll nach wie vor durch andere Verkehrsarten nicht genutzt werden.

Die bisherige flächenhafte Festsetzung für Regenrückhalteanlagen wird aufgehoben, weil sie in der bisherigen Ausdehnung nicht mehr benötigt werden. Dennoch soll eine Fläche von maximal 5.000 m² nach wie vor zulässig bleiben, so dass dies innerhalb des bislang bereits hierfür vorgesehenen Bereiches textlich ermöglicht wird. Eine ausschließlich für diesen Zweck vorgesehene Festsetzung soll aber auch nicht getroffen werden, um flexibel auf die jeweiligen zu erwartenden Anforderungen reagieren zu können.

Die Ausweisung für die bisherige Fläche für Aufschüttungen im Süden des Planbereiches wird aufgehoben, weil sie nicht mehr benötigt werden.

Der Fuß- und Radweg entlang der Entlastungsstraße wird wie schon im Bebauungsplan Nr. 68 „Bike Park“ unverändert übernommen, aber in den Planbereich einbezogen, weil hier anderenfalls eine sehr schmale Restfläche des Bebauungsplanes Nr. 51 „Kali & Salz“ verbleiben würde.

4. Umweltbericht

4.1 Einleitung

Abgesehen von der Übernahme der Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 68 „Bike Park“ führt der Bebauungsplan zu der Aufhebung einer Grünfläche für Gehölzpflanzungen sowie von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zugunsten von weiteren Grünflächen für Sportanlagen.

Ziele des Umweltschutzes sind durch die Planung in der Summe nicht wesentlich negativ betroffen. Der Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Hildesheim stellt keinen wichtigen Bereich für Arten und Lebensgemeinschaften oder für die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft fest. Besondere Maßnahmen und Entwicklungen sind dort nicht vorgesehen. Negativ betroffene Umweltbelange spielen dementsprechend für den Planbereich und die Ziele der Planung keine besondere Rolle.

4.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Der Planbereich wird zukünftig in erheblichem größerer Flächenausdehnung für Sportanlagen innerhalb einer Grünfläche nutzbar sein. Die Maßgaben für eine naturnahe Regenrückhaltung in den ehemaligen Laugebecken werden aufgehoben, nachdem eine Regenwasserrückhaltung hier nicht mehr erforderlich ist. Die Maßgaben hinsichtlich einer naturnahen Gewässerrandstreifengestaltung bleiben im Grundsatz erhalten, allerdings auf einer geringeren Breite, die aber als ausreichend beurteilt wird, und ergänzt um den in Nordwest-Südost-Richtung verlaufenden Graben. In der Summe werden daher in dieser Hinsicht negative Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima sowie auf das Wirkungsgefüge zwischen ihnen, auf die Landschaft und die biologische Vielfalt nicht zu erwarten sein. Die Nutzung der vorhandenen Grünbereiche durch den Fahrradsport wird dagegen doch zu solchen Auswirkungen führen, auch wenn die vorhandenen Gehölzstrukturen im Grundsatz beibehalten bleiben sollen.

Nach Auffassung des Forstamtes Liebenburg befindet sich im Geltungsbereich des alten Bebauungsplans Nr. 51, der jetzt durch den Bebauungsplan Nr. 69 überdeckt wird, Wald im Sinne des § 2 (3) Landeswaldgesetz (NWaldLG). Dabei handele es sich um einen mittelalten Laubwald aus unter anderem Bergahorn, Spitzahorn, Linde, Feldulme und Buche, der insbesondere in den Randbereichen zu den Gräben hin relativ strukturreich ist. Dieser Wald unterliege den Schutzvorschriften des Waldgesetzes. Es bestehen Bedenken, dass die hier geplante Sondernutzung „private Sportanlage“ mit diesen Schutzvorschriften vereinbar sei. Dies betreffe insbesondere die im Waldgesetz geregelte Sicherung der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung und Nutzung des Waldes, die Sicherung der Erholungsfunktion durch freie Zugänglichkeit für Jedermann, die Sicherung der (Boden)schutzfunktion durch Beschränkung des Befahrens auf Wege sowie die Gewährleistung der sonstigen Schutzfunktionen (Arten-/ Biotopschutz) durch Vermeidung von Lärm, wilder Müllablagerung etc.. Es wird daher gebeten zu prüfen, ob nicht alternative, besser geeignete weil weniger konflikträchtige Flächen für diese Sondernutzung in Frage kommen (z.B. weiter südlich angrenzende Flächen). Sollte diese Prüfung

erfolglos bleiben, so sei in jedem Fall sicher zu stellen, dass die genannten Schutzvorschriften gewährleistet bleiben. Dazu sei zum einen die Fläche als „Wald“ im Sinne des § 9 (1) Nr. 18 b) BauGB darzustellen. Darüber hinaus sei durch die textlichen Festsetzungen sicher zu stellen, dass die ermöglichte Sondernutzung „private Sportanlage“ den Wald nicht so stark beeinträchtigt, dass er seine Nutz-, Schutz- und Erholungsfunktionen und damit seine Waldeigenschaft verliere. Die Textliche Festsetzung Nr. 5, die eine Bindung für vorhandene Gehölze enthält, werde begrüßt, da sie den Baumbestand vor Inanspruchnahme für bauliche oder andere Zwecke schütze. Die ordnungsgemäße forstwirtschaftliche Nutzung müsse davon jedoch ausgenommen werden, damit eine normale Bestandespflege bzw. -nutzung möglich bleibe, ohne dass das in der textlichen Festsetzung genannte Kompensationserfordernis greife. Der geplante Lagerschuppen, dessen genaue Lage nach derzeitigem Stand noch nicht endgültig bestimmt werden könne, sei außerhalb des Waldes / der Fläche für „Wald“ zu errichten. Auch die anderen über die Textliche Festsetzung Nr. 1 ermöglichten nicht überdachten Sportanlagen (z.B. die im Bebauungsplan Nr. 68 genannte BMX-Fahrradbahn) sowie das zulässige Gebäude von max. 50 m² Grundfläche seien außerhalb des Waldes / der Fläche für „Wald“ zu errichten. Die Nutzung der Sportanlage werde (zumindest im Waldbereich) so geregelt, dass die Waldfunktionen weiterhin gewährleistet bleiben, wie z.B. durch konkrete Regelungen zum Erhalt der allgemeinen Zugänglichkeit des Waldes (kein Zaun), durch konkrete Regelungen zum Befahren (Wegegebot zum Schutz des Bodens und der Bodenvegetation; Festlegung einer Wegedichte; Errichtung von Geländern oder ähnliches zur Umsetzung des Wegegebotes). Andernfalls könne die Planung eine Umwandlung der Fläche bzw. eine Nutzungsänderung bedeuten, die die Abarbeitung der waldrechtlichen Belange (Waldumwandlung, Ersatzaufforstung) nach sich ziehen würde.

Hierzu stellt die Stadt Bad Salzdetfurth fest, dass die fragliche Fläche bislang Bestandteil eines rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 51 ist und dort im Norden eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gehölzpflanzung bzw. im Süden eine Grünfläche ohne weitere Zweckbestimmung, die allerdings zum Teil eine Fläche für Aufschüttungen beinhaltet, festgesetzt. Im zentralen Bereich ist eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt, die eine im Bebauungsplan zeichnerisch nicht berücksichtigte Grabenparzelle enthält. Textlich ist eine „Renaturierung des Gewässerlaufes (Graben), Entwicklung und Erhaltung von Feuchtbiotopen im Seitenraum des Gewässers“ bestimmt.

Nach § 8 (2) Nr. 1 des Niedersächsischen Gesetzes über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) bedarf es einer genehmigungspflichtigen Waldumwandlung nicht, soweit sie durch Regelungen in einem Bebauungsplan erforderlich wird. Die vorliegende Planung sieht nicht erstmalig die Inanspruchnahme von Wald vor, sondern bereits im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 51 wurden andersartige Nutzungen rechtsverbindlich festgelegt, die durch die Neuplanung zwar modifiziert werden sollen, aber nicht zu einer grundsätzlichen Aufgabe des bisherigen Planungszieles und damit zu einer völligen Neuorientierung führen.

Dessen ungeachtet soll aber der grundsätzliche Charakter des Gebietes, wie er sich derzeit darstellt, erhalten bleiben. Lediglich die Anlage von Fahrradwegen soll innerhalb der Fläche, die vom Forstamt als Wald bezeichnet werden, ermöglicht werden. Das Befahren von Radwegen ist nach § 25 (1) NWaldLG zulässig.

Andere Maßnahmen, wie zum Beispiel die Errichtung eines Lagergebäudes, werden im Sinne des Schutzes dieses Bereiches durch entsprechende Festsetzung ausgeschlossen werden.

Die Zulässigkeit einer Bestandspflege der vorhandenen Gehölze wird in die Textliche Festsetzung Nr. 5 integriert werden, wobei eine ausgesprochene forstliche Bewirtschaftung nicht stattfindet.

Der mit einer maximalen Grundfläche von 50 m² zuzulassende Lagerschuppen wird im Verhältnis zur Gesamtfläche des Planbereiches nicht zu einer wesentlichen Beeinträchtigung führen.

Die Grünfläche für Sportanlagen enthält eine Bindung für vorhandene Gehölze, so dass sich nur eine sehr extensive Sportnutzung und damit keine wesentlich höhere Belastung als bei den bisherigen Nutzungsmöglichkeiten ergeben. Damit ist die hier vorgesehene Nutzung nicht mit beispielsweise einem Fußballplatz zu vergleichen.

Eine vom Forstamt Liebenburg vorgeschlagene textliche Beschränkung der Zulässigkeit auf den Begriff „Radwege“ soll nicht erfolgen. Es soll sich hier um eine Grünfläche für Sportanlagen handeln, wobei allein schon der Titel des Bebauungsplanes deutlich macht, welcher Art diese Sportanlagen sein sollen. Eine Reduzierung auf den Begriff „Radwege“ könnte aber unter Umständen dazu führen, dass die gewollte Anlage von Radsporteinrichtungen im Zweifelsfall nicht genehmigt werden könnte, wenn der Begriff „Radwege“ zu eng ausgelegt werden sollte. Allerdings kann der Anregung gefolgt werden, dass die Nutzung durch Radsportanlagen in dem von der Stadt Bad Salzdetfurth angestrebten Sinne über eine privatrechtliche vertragliche Regelung verbindlich gemacht wird, damit nicht veränderte Zielvorstellungen der Betreiber auf der Grundlage des Bebauungsplanes zu Nutzungen führen, die weder von der Stadt noch von dem Forstamt gewollt werden.

Textlich bestimmte Querungsmöglichkeiten durch die Maßnahmenflächen hindurch sind erforderlich, um den Bereich zusammenhängend nutzen zu können.

Der Fuß-/Radweg entlang der Entlastungsstraße wird unverändert aus bestehenden Bebauungsplänen übernommen.

Durch die Planung wird kein Vorhaben ermöglicht, das eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründete. Es liegen auch keine Anhaltspunkte dafür vor, dass Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes beeinträchtigt werden könnten.

Umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter sind nicht zu erwarten.

Bodenschutzrechtliche Belange sind nicht negativ betroffen, da für den Boden keine wesentliche Verschlechterung zu erwarten ist.

Zusätzliche Emissionen werden nicht eintreten. Der Umgang mit Abfällen und Abwasser sowie die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie sind nicht betroffen.

Eine veränderte Entwicklung des Umweltzustandes wird durch den Bebauungsplan im Vergleich zur bisherigen Planfassung qualitativ nicht in wesentlichem Umfang eintreten.

Bei einem Verzicht auf die Planung würde nach den Maßgaben der bisherigen Bebauungsplanung keine besondere Nutzung vorgesehen, sondern es wäre ein weiterer natürlicher Aufwuchs innerhalb des Gebietes zu erwarten.

4.3 Zusätzliche Angaben, Zusammenfassung

Schwierigkeiten bei der Bearbeitung sind nicht aufgetreten.

Aufgrund fehlender erheblicher Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplanes sind keine bestimmten Überwachungsmaßnahmen vorgesehen.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass die Bebauungsplanung gegenüber den bisherigen Planungen in der Summe nicht zu wesentlichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt führen wird.

5. Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes zu treffende Maßnahmen

5.1 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Der Landkreis Hildesheim hat für den Bebauungsplan Nr. 68 „Bike Park“ darauf hingewiesen, dass der Planbereich sich innerhalb des ehemaligen großräumigen Kali- und Salzareals befindet, welches folglich im Verzeichnis des Landkreises über Altlastenverdachtsflächen und Altlasten als Altstandort erfasst sei (Ild. Nr. 6 Bad Salzdetfurth). Im Genehmigungsverfahren für die geplante Nutzung werden entsprechende Auflagen bezüglich potentieller abfallrechtlicher Konsequenzen erlassen.

Zu dem vorliegenden Bebauungsplan wurde vom Landkreis darauf aufmerksam gemacht, dass sich im südlichen Planungsraum die im Verzeichnis des Landkreises Hildesheim über Altlastenverdachtsflächen und Altlasten (Altlastenkataster) erfasste Altablagerung Nr. 254.005.4.017 ("Südöstlich Schacht II") befindet. Da nicht beurteilt werden könne, ob die bestehende Abdeckung aus bodenschutzrechtlicher Sicht eine Nutzung zu Freizeit-zwecken ermöglicht, wurde angeregt zu prüfen, inwiefern der Oberboden der Altablagerung mit der geplanten Nutzung vereinbar ist. Eine solche orientierende Untersuchung wurde von der Stadt der Gutachterin Geo-Infometric, Hildesheim, in Auftrag gegeben. Als Ergebnis wurde festgestellt, dass die Analysen für die untersuchten Parameter in allen Teilbereichen Schadstoffgehalte unterhalb der Prüfwerte der Bundes-Bodenschutzverordnung für Kinderspielplätze ergaben. Aufgrund der unübersichtlichen Morphologie und des starken Bewuchses könne jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass in einzelnen Bereichen auffälliges Material auch oberflächennah vorhanden sein könnte. Für den Fall, dass entsprechend auffälliges Material freigelegt werden sollte, ist eine Nachuntersuchung durch einen Sachverständigen und in Abstimmung mit der Unteren Boden-schutzbehörde durchzuführen, die vor Beginn der Erdarbeiten mit einer Vorlaufzeit von mindestens einer Woche in Kenntnis zu setzen ist.

5.2 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

5.3 Ver- und Entsorgung

Fragen der Ver- und Entsorgung des Planbereiches werden durch diese Planung nicht berührt.

5.4 Städtebauliche Werte

Der Bebauungsplan hat eine Größe von 5,8196 ha

davon sind:

Grünfläche Sportanlagen	4,9307 ha
Grünfläche Uferzone	0,6868 ha
Wasserfläche - Graben	0,1097 ha
Verkehrsfläche	0,0924 ha
davon: Fuß-/Radweg	0,0654 ha
Verkehrsgrün	0,0270 ha

Diese Begründung gemäß § 9 (8) BauGB hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 69

„Bike Park Erweiterung“ mit Teilplanaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 51 „Kali & Salz“
und Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 68 „Bike Park“

vom 12.10.2009 bis einschließlich 12.11.2009

gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen und wurde vom Rat der Stadt Bad Salzdetfurth
beschlossen.

Bad Salzdetfurth , den 15.02.2010

Siegel

gez. Schaper
Bürgermeister

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

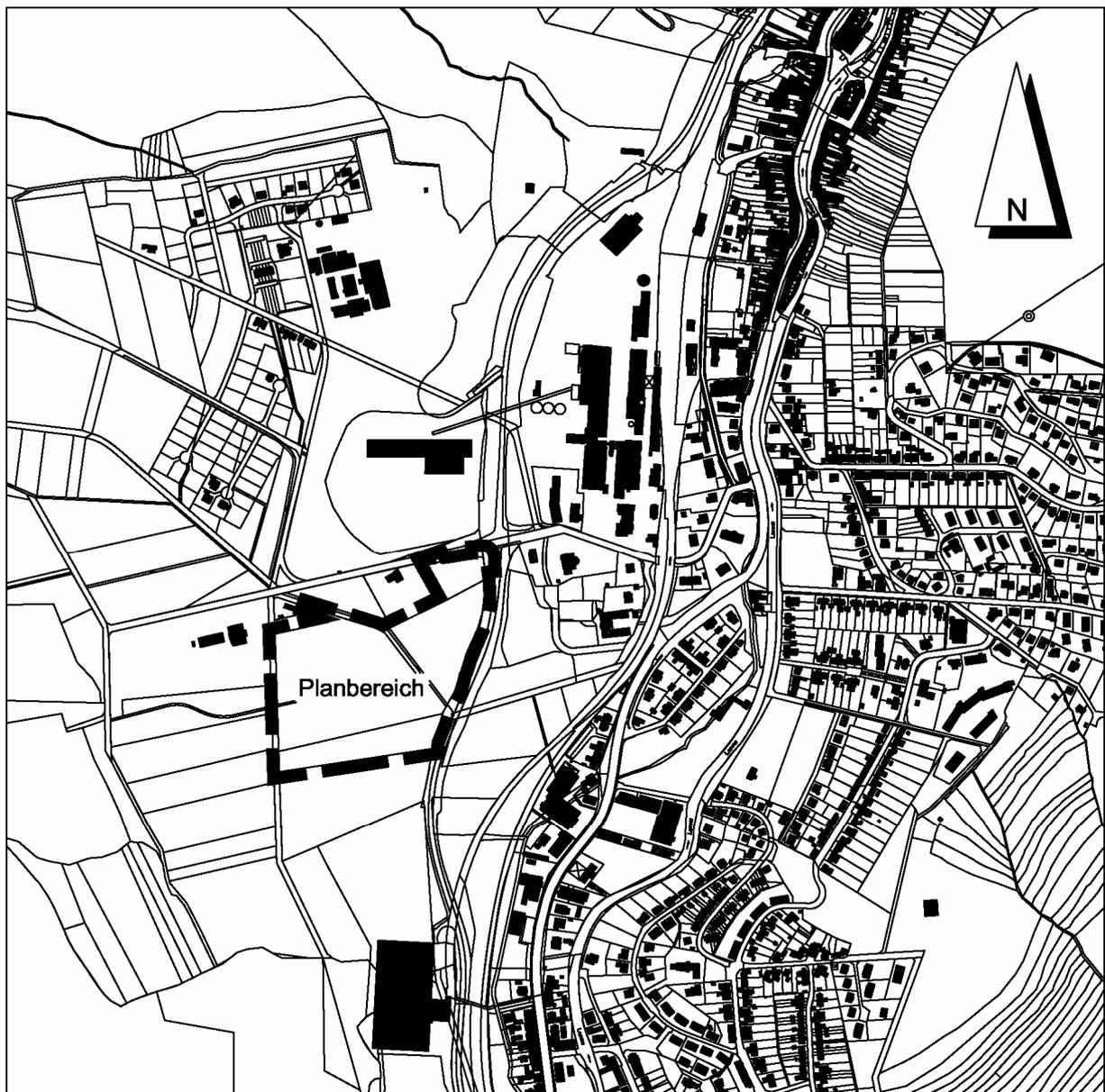
gemäß § 10 (4) BauGB

STADT BAD SALZDETFURTH

BEBAUUNGSPLAN NR. 69 "BIKE PARK ERWEITERUNG

MIT TEILPLANAUFHEBUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 51 „KALI & SALZ“

UND AUFHEBUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 68 „BIKE PARK“



1. Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

Im Zusammenhang mit den bestehenden Schießsport- und Tennisanlagen soll eine Erweiterung des im Nordosten des Planbereiches bereits planerisch vorbereiteten Bike Parks für den Geländefahrradsport und damit eine Zusammenfassung verschiedener Sportnutzungen ermöglicht werden. Der Gesamtbereich liegt relativ zentrumsnah, ohne dass ruhebedürftige Nutzungen gestört würden, und ist verkehrlich leicht und auf kurzem Wege von der Entlastungsstraße aus erreichbar.

Der ehemalige Kalischacht 2 liegt westlich und außerhalb des Planbereiches, so dass er durch diese Planung nicht berührt wird.

Der Bebauungsplan Nr. 68 wird in den vorliegenden Bebauungsplan einbezogen, weil im Gesamtzusammenhang ein Lagerschuppen begrenzter Größe zulässig sein soll, zum jetzigen Zeitpunkt aber noch nicht endgültig bestimmt werden kann, an welcher Stelle er im bisherigen Planbereich 68 oder in dem neu für die Bikenutzung erstellte Planbereich errichtet werden soll. Da aber nicht zwei getrennte Planungen jeweils eine Baumöglichkeit enthalten sollen, sondern für den Gesamtbereich lediglich eine einzige vorzusehen ist, wird dieser Gesamtbereich in einem Plan zusammengefasst und der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 68 damit in den vorliegende Plan mit einbezogen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 68 werden ansonsten unverändert übernommen. Die Flächen, die intensiv mit Bäumen bestanden sind, sind von dieser Möglichkeit allerdings ausgenommen, um den Baumbestand nicht entgegen der Planungsabsicht zu beeinträchtigen.

Da es sich hier um eine Sportart handeln soll, die „im Grünen“ ausgeübt wird, soll im Zusammenhang mit der Maßnahmenfläche um die vorhandenen Gräben eine Grünfläche festgesetzt werden.

Großveranstaltungen oder auch solche mit erheblicher Zuschauerzahl sollen allerdings nicht stattfinden, weil sie mit dem Charakter als Grünfläche nicht vereinbar wären. Das Gleiche trifft für den Motorsport zu, so dass keine motorgetriebenen Fahrzeuge zugelassen werden.

Der Landkreis Hildesheim hatte im Zusammenhang mit dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 68 „Bike Park“ darauf hingewiesen, dass bauliche Anlagen und sonstige Einrichtungen in Grünflächen nur untergeordnete Bedeutung haben dürfen. Allerdings muss davon ausgegangen werden, dass bei einer Festsetzung, beispielsweise einer Grünfläche Sportplatz, auch ein Sportplatz als bauliche Anlage angelegt werden darf, weil dies Grundlage der Festsetzung ist. Hier ist das vergleichbar, weil auch hier Sportanlagen als Grundnutzung festgelegt werden, die sich jedoch in einem Grünzusammenhang befinden sollen. Insofern wird davon ausgegangen, dass Sportanlagen im Grundsatz zulässig sein werden. Anders verhält es sich mit Zusatzanlagen wie beispielsweise Hinweisschildern. Für sie sind sicherlich nur in untergeordnetem Maßstab Genehmigungen zulässig und auch nur erwünscht.

Die Zuwegung erfolgt von Nordosten her über eine bestehende Zufahrt von der Schachtstraße aus in den Bereich des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 68 „Bike Park“. Stellplätze sind dort im notwendigen Umfang möglich. Die westlich an den Planbereich grenzende Verkehrsfläche für landwirtschaftlichen sowie Fußgänger- und Radfahrerverkehr soll nach wie vor durch andere Verkehrsarten nicht genutzt werden.

Die bisherige flächenhafte Festsetzung für Regenrückhalteanlagen wird aufgehoben, weil sie in der bisherigen Ausdehnung nicht mehr benötigt werden. Dennoch soll eine Fläche von maximal 5.000 m² nach wie vor zulässig bleiben, so dass dies innerhalb des bislang bereits hierfür vorgesehenen Bereiches textlich ermöglicht wird. Eine ausschließlich für diesen Zweck

vorgesehene Festsetzung soll aber auch nicht getroffen werden, um flexibel auf die jeweiligen zu erwartenden Anforderungen reagieren zu können.

Die Ausweisung für die bisherige Fläche für Aufschüttungen im Süden des Planbereiches wird aufgehoben, weil sie nicht mehr benötigt werden.

Der Fuß- und Radweg entlang der Entlastungsstraße wird wie schon im Bebauungsplan Nr. 68 „Bike Park“ unverändert übernommen, aber in den Planbereich einbezogen, weil hier anderenfalls eine sehr schmale Restfläche des Bebauungsplanes Nr. 51 „Kali & Salz“ verbleiben würde.

Umweltbericht

Abgesehen von der Übernahme der Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 68 „Bike Park“ führt der Bebauungsplan zu der Aufhebung einer Grünfläche für Gehölzpflanzungen sowie von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zugunsten von weiteren Grünflächen für Sportanlagen.

Ziele des Umweltschutzes sind durch die Planung in der Summe nicht wesentlich negativ betroffen. Der Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Hildesheim stellt keinen wichtigen Bereich für Arten und Lebensgemeinschaften oder für die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft fest. Besondere Maßnahmen und Entwicklungen sind dort nicht vorgesehen. Negativ betroffene Umweltbelange spielen dementsprechend für den Planbereich und die Ziele der Planung keine besondere Rolle.

Der Planbereich wird zukünftig in erheblichem größerer Flächenausdehnung für Sportanlagen innerhalb einer Grünfläche nutzbar sein. Die Maßgaben für eine naturnahe Regenrückhaltung in den ehemaligen Laugebecken werden aufgehoben, nachdem eine Regenwasserrückhaltung hier nicht mehr erforderlich ist. Die Maßgaben hinsichtlich einer naturnahen Gewässerstrandstreifengestaltung bleiben im Grundsatz erhalten, allerdings auf einer geringeren Breite, die aber als ausreichend beurteilt wird, und ergänzt um den in Nordwest-Südost-Richtung verlaufenden Graben. In der Summe werden daher in dieser Hinsicht negative Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima sowie auf das Wirkungsgefüge zwischen ihnen, auf die Landschaft und die biologische Vielfalt nicht zu erwarten sein. Die Nutzung der vorhandenen Grünbereiche durch den Fahrradsport wird dagegen doch zu solchen Auswirkungen führen, auch wenn die vorhandenen Gehölzstrukturen im Grundsatz beibehalten bleiben sollen.

Nach Auffassung des Forstamtes Liebenburg befindet sich im Geltungsbereich des alten Bebauungsplans Nr. 51, der jetzt durch den Bebauungsplan Nr. 69 überdeckt wird, Wald im Sinne des § 2 (3) Landeswaldgesetz (NWaldLG). Dabei handele es sich um einen mittelalten Laubwald aus unter anderem Bergahorn, Spitzahorn, Linde, Feldulme und Buche, der insbesondere in den Randbereichen zu den Gräben hin relativ strukturreich ist. Dieser Wald unterliege den Schutzvorschriften des Waldgesetzes. Es bestehen Bedenken, dass die hier geplante Sondernutzung „private Sportanlage“ mit diesen Schutzvorschriften vereinbar sei. Dies betreffe insbesondere die im Waldgesetz geregelte Sicherung der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung und Nutzung des Waldes, die Sicherung der Erholungsfunktion durch freie Zugänglichkeit für Jedermann, die Sicherung der (Boden)schutzfunktion durch Beschränkung des Befahrens auf Wege sowie die Gewährleistung der sonstigen Schutzfunktionen (Arten-/Biotopschutz) durch Vermeidung von Lärm, wilder Müllablagerung etc.. Es wird daher gebeten zu prüfen, ob nicht alternative, besser geeignete weil weniger konflikträchtige Flächen für diese Sondernutzung in Frage kommen (z.B. weiter südlich angrenzende Flächen). Sollte diese Prüfung erfolglos bleiben, so sei in jedem Fall sicher zu stellen, dass die genannten Schutzvorschriften gewährleistet bleiben. Dazu sei zum einen die Fläche als „Wald“ im Sinne des § 9

(1) Nr. 18 b) BauGB darzustellen. Darüber hinaus sei durch die textlichen Festsetzungen sicher zu stellen, dass die ermöglichte Sondernutzung „private Sportanlage“ den Wald nicht so stark beeinträchtige, dass er seine Nutz-, Schutz- und Erholungsfunktionen und damit seine Waldeigenschaft verliere. Die Textliche Festsetzung Nr. 5, die eine Bindung für vorhandene Gehölze enthält, werde begrüßt, da sie den Baumbestand vor Inanspruchnahme für bauliche oder andere Zwecke schütze. Die ordnungsgemäße forstwirtschaftliche Nutzung müsse davon jedoch ausgenommen werden, damit eine normale Bestandespflege bzw. -nutzung möglich bleibe, ohne dass das in der textlichen Festsetzung genannte Kompensationserfordernis greife. Der geplante Lagerschuppen, dessen genaue Lage nach derzeitigem Stand noch nicht endgültig bestimmt werden könne, sei außerhalb des Waldes / der Fläche für „Wald“ zu errichten. Auch die anderen über die Textliche Festsetzung Nr. 1 ermöglichten nicht überdachten Sportanlagen (z.B. die im Bebauungsplan Nr. 68 genannte BMX-Fahrradbahn) sowie das zulässige Gebäude von max. 50 m² Grundfläche seien außerhalb des Waldes / der Fläche für „Wald“ zu errichten. Die Nutzung der Sportanlage werde (zumindest im Waldbereich) so geregelt, dass die Waldfunktionen weiterhin gewährleistet bleiben, wie z.B. durch konkrete Regelungen zum Erhalt der allgemeinen Zugänglichkeit des Waldes (kein Zaun), durch konkrete Regelungen zum Befahren (Wegegebot zum Schutz des Bodens und der Bodenvegetation; Festlegung einer Wegedichte; Errichtung von Geländern oder ähnliches zur Umsetzung des Wegegebotes). Andernfalls könne die Planung eine Umwandlung der Fläche bzw. eine Nutzungsänderung bedeuten, die die Abarbeitung der walddrechtlichen Belange (Waldumwandlung, Ersatzaufforstung) nach sich ziehen würde.

Hierzu stellt die Stadt Bad Salzdetfurth fest, dass die fragliche Fläche bislang Bestandteil eines rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 51 ist und dort im Norden eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gehölzpflanzung bzw. im Süden eine Grünfläche ohne weitere Zweckbestimmung, die allerdings zum Teil eine Fläche für Aufschüttungen beinhaltet, festgesetzt. Im zentralen Bereich ist eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt, die eine im Bebauungsplan zeichnerisch nicht berücksichtigte Grabenparzelle enthält. Textlich ist eine „Renaturierung des Gewässerlaufes (Graben), Entwicklung und Erhaltung von Feuchtbiotopen im Seitenraum des Gewässers“ bestimmt.

Nach § 8 (2) Nr. 1 des Niedersächsischen Gesetzes über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) bedarf es einer genehmigungspflichtigen Waldumwandlung nicht, soweit sie durch Regelungen in einem Bebauungsplan erforderlich wird. Die vorliegende Planung sieht nicht erstmalig die Inanspruchnahme von Wald vor, sondern bereits im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 51 wurden andersartige Nutzungen rechtsverbindlich festgelegt, die durch die Neuplanung zwar modifiziert werden sollen, aber nicht zu einer grundsätzlichen Aufgabe des bisherigen Planungszieles und damit zu einer völligen Neuorientierung führen.

Dessen ungeachtet soll aber der grundsätzliche Charakter des Gebietes, wie er sich derzeit darstellt, erhalten bleiben. Lediglich die Anlage von Fahrradwegen soll innerhalb der Fläche, die vom Forstamt als Wald bezeichnet werden, ermöglicht werden. Das Befahren von Radwegen ist nach § 25 (1) NWaldLG zulässig.

Andere Maßnahmen, wie zum Beispiel die Errichtung eines Lagergebäudes, werden im Sinne des Schutzes dieses Bereiches durch entsprechende Festsetzung ausgeschlossen werden.

Die Zulässigkeit einer Bestandespflege der vorhandenen Gehölze wird in die Textliche Festsetzung Nr. 5 integriert werden, wobei eine ausgesprochene forstliche Bewirtschaftung nicht stattfindet.

Der mit einer maximalen Grundfläche von 50 m² zuzulassende Lagerschuppen wird im Verhältnis zur Gesamtfläche des Planbereiches nicht zu einer wesentlichen Beeinträchtigung führen.

Die Grünfläche für Sportanlagen enthält eine Bindung für vorhandene Gehölze, so dass sich nur eine sehr extensive Sportnutzung und damit keine wesentlich höhere Belastung als bei den bisherigen Nutzungsmöglichkeiten ergeben. Damit ist die hier vorgesehene Nutzung nicht mit beispielsweise einem Fußballplatz zu vergleichen.

Eine vom Forstamt Liebenburg vorgeschlagene textliche Beschränkung der Zulässigkeit auf den Begriff „Radwege“ soll nicht erfolgen. Es soll sich hier um eine Grünfläche für Sportanlagen handeln, wobei allein schon der Titel des Bebauungsplanes deutlich macht, welcher Art diese Sportanlagen sein sollen. Eine Reduzierung auf den Begriff „Radwege“ könnte aber unter Umständen dazu führen, dass die gewollte Anlage von Radsporteinrichtungen im Zweifelsfall nicht genehmigt werden könnte, wenn der Begriff „Radwege“ zu eng ausgelegt werden sollte. Allerdings kann der Anregung gefolgt werden, dass die Nutzung durch Radsportanlagen in dem von der Stadt Bad Salzdetfurth angestrebten Sinne über eine privatrechtliche vertragliche Regelung verbindlich gemacht wird, damit nicht veränderte Zielvorstellungen der Betreiber auf der Grundlage des Bebauungsplanes zu Nutzungen führen, die weder von der Stadt noch von dem Forstamt gewollt werden.

Textlich bestimmte Querungsmöglichkeiten durch die Maßnahmenflächen hindurch sind erforderlich, um den Bereich zusammenhängend nutzen zu können.

Der Fuß-/Radweg entlang der Entlastungsstraße wird unverändert aus bestehenden Bebauungsplänen übernommen.

Durch die Planung wird kein Vorhaben ermöglicht, das eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründete. Es liegen auch keine Anhaltspunkte dafür vor, dass Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes beeinträchtigt werden könnten.

Umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter sind nicht zu erwarten.

Bodenschutzrechtliche Belange sind nicht negativ betroffen, da für den Boden keine wesentliche Verschlechterung zu erwarten ist.

Zusätzliche Emissionen werden nicht eintreten. Der Umgang mit Abfällen und Abwasser sowie die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie sind nicht betroffen.

Eine veränderte Entwicklung des Umweltzustandes wird durch den Bebauungsplan im Vergleich zur bisherigen Planfassung qualitativ nicht in wesentlichem Umfang eintreten.

Bei einem Verzicht auf die Planung würde nach den Maßgaben der bisherigen Bebauungsplanung keine besondere Nutzung vorgesehen, sondern es wäre ein weiterer natürlicher Aufwuchs innerhalb des Gebietes zu erwarten.

Schwierigkeiten bei der Bearbeitung sind nicht aufgetreten.

Aufgrund fehlender erheblicher Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplanes sind keine bestimmten Überwachungsmaßnahmen vorgesehen.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass die Bebauungsplanung gegenüber den bisherigen Planungen in der Summe nicht zu wesentlichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt führen wird.

Der Landkreis Hildesheim hat für den Bebauungsplan Nr. 68 „Bike Park“ darauf hingewiesen, dass der Planbereich sich innerhalb des ehemaligen großräumigen Kali- und Salzareals befindet, welches folglich im Verzeichnis des Landkreises über Altlastenverdachtsflächen und Altlasten als Altstandort erfasst sei (Ifd. Nr. 6 Bad Salzdetfurth). Im Genehmigungsverfahren für die geplante Nutzung werden entsprechende Auflagen bezüglich potentieller abfallrechtlicher Konsequenzen erlassen.

Zu dem vorliegenden Bebauungsplan wurde vom Landkreis darauf aufmerksam gemacht, dass sich im südlichen Planungsraum die im Verzeichnis des Landkreises Hildesheim über Altlastenverdachtsflächen und Altlasten (Altlastenkataster) erfasste Altablagerung Nr. 254.005.4.017 ("Südöstlich Schacht II") befindet. Da nicht beurteilt werden könne, ob die bestehende Abdeckung aus bodenschutzrechtlicher Sicht eine Nutzung zu Freizeitzwecken ermöglicht, wurde angeregt zu prüfen, inwiefern der Oberboden der Altablagerung mit der geplanten Nutzung vereinbar ist. Eine solche orientierende Untersuchung wurde von der Stadt der Gutachterin Geo-Infometric, Hildesheim, in Auftrag gegeben. Als Ergebnis wurde festgestellt, dass die Analysen für die untersuchten Parameter in allen Teilbereichen Schadstoffgehalte unterhalb der Prüfwerte der Bundes-Bodenschutzverordnung für Kinderspielplätze ergaben. Aufgrund der unübersichtlichen Morphologie und des starken Bewuchses könne jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass in einzelnen Bereichen auffälliges Material auch oberflächennah vorhanden sein könnte. Für den Fall, dass entsprechend auffälliges Material freigelegt werden sollte, ist eine Nachuntersuchung durch einen Sachverständigen und in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde durchzuführen, die vor Beginn der Erdarbeiten mit einer Vorlaufzeit von mindestens einer Woche in Kenntnis zu setzen ist.

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Fragen der Ver- und Entsorgung des Planbereiches werden durch diese Planung nicht berührt.

2. Anregungen während des Verfahrens und Abwägungen

Anregungen gemäß § 4 (1) BauGB

Landkreis Hildesheim

Anregung zum Denkmalschutz: Im beplanten Gebiet sind keine Baudenkmale betroffen. Aus der Sicht der Baudenkmalpflege sind gegen das Vorhaben keine Einwände zu erheben.

Aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege ist vorzutragen: Bei mögliche Abtragungen der Erdkrume ist das Auftreten von arch. Interessanten Bodenfunden nicht ausgeschlossen. In der vorliegenden Begründung ist dieser Umstand unter Punkt 2.5 gewürdigt und der Bezug auf meine Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 68 "Bike Park" vom 01.06.2007 hergestellt. An meiner damaligen Einschätzung hat sich nichts geändert.

Abwägung: Dies wird so zur Kenntnis genommen.

Anregung der Untere Bodenschutzbehörde: Aus der Sicht der unteren Bodenschutzbehörde ergehen folgender Hinweis (H) bzw. Anregung (A):

Im südlichen Planungsraum befindet sich die im Verzeichnis des Landkreises Hildesheim über Altlastenverdachtsflächen und Altlasten (Altlastenkataster) erfasste Altablagerung Nr. 254.005.4.017 ("Südöstlich Schacht II"). Es kann derzeit nicht beurteilt werden, ob die bestehende Abdeckung aus bodenschutzrechtlicher Sicht eine Nutzung zu Freizeitzwecken ermöglicht. (H)

Es ergeht daher die Anregung zur Prüfung, inwiefern der Oberboden der Altablagerung mit der geplanten Nutzung vereinbar ist. Diese Prüfung in Form einer orientierenden Untersuchung des Oberbodens gemäß Bodenschutzrecht sollte mit der Unteren Bodenschutzbehörde vorab abgestimmt werden. (A)

Bis zur Vorlage entsprechender Unterlagen kann von hier keine abschließende Stellungnahme ergehen.

Abwägung: Eine solche orientierende Untersuchung ist von der Stadt in Auftrag gegeben worden. Als Ergebnis wird festgestellt, dass die Analysen für die untersuchten Parameter in allen Teilbereichen Schadstoffgehalte unterhalb der Prüfwerte der Bundes-Bodenschutzverordnung für Kinderspielplätze ergaben. aufgrund der unübersichtlichen Morphologie und des starken Bewuchses könne jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass in einzelnen Bereichen auffälliges Material auch oberflächennah vorhanden sein könnte. Sollten bei der Anlage von Radpisten solche Bereiche freigelegt werden, ist eine entsprechende Nachuntersuchung erforderlich. Dies wird in der Begründung so dargestellt.

Anregung des Niedersächsisches Forstamt Liebenburg: Aus Sicht der von den Niedersächsischen Landesforsten zu vertretenden Belange des Waldes und der Forstwirtschaft nehme ich zu o.g. Planung wie folgt Stellung: Wie bereits in meiner Stellungnahme vom 08.11.2007 zur 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 51 „Kali & Salz“ erwähnt, befindet sich im Geltungsbereich des alten Bebauungsplans Nr. 51, der jetzt durch den Bebauungsplan Nr. 69 überdeckt wird, Wald im Sinne des § 2 (3) Landeswaldgesetz (NWaldLG).

Dabei handelt es sich um einen mittelalten Laubwald aus u.a. Bergahorn, Spitzahorn, Linde, Feldulme und Buche, der insbesondere in den Randbereichen zu den Gräben hin relativ strukturreich ist.

Dieser Wald unterliegt den Schutzvorschriften des Waldgesetzes.

Es bestehen aus meiner Sicht Bedenken, dass die hier geplante Sondernutzung „private Sportanlage“ mit diesen Schutzvorschriften vereinbar ist.

Dies betrifft insbesondere die im Waldgesetz geregelte Sicherung der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung und Nutzung des Waldes, die Sicherung der Erholungsfunktion durch freie Zugänglichkeit für Jedermann, die Sicherung der (Boden)schutzfunktion durch Beschränkung des Befahrens auf Wege sowie die Gewährleistung der sonstigen Schutzfunktionen (Arten-/Biotopschutz) durch Vermeidung von Lärm, wilder Müllablagerung etc.

Ich bitte daher zu prüfen, ob nicht alternative, besser geeignete weil weniger konfliktrträgliche Flächen für diese Sondernutzung in Frage kommen (z.B. weiter südlich angrenzende Flächen).

Sollte diese Prüfung erfolglos bleiben, so ist in jedem Fall sicher zu stellen, dass die genannten Schutzvorschriften gewährleistet bleiben.

Dazu ist zum einen die Fläche als „Wald“ im Sinne des § 9 (1) Nr. 18 b) BauGB darzustellen. Die Abgrenzung kann der Anlage entnommen werden.

Darüber hinaus ist durch die textlichen Festsetzungen sicher zu stellen, dass die ermöglichte Sondernutzung „private Sportanlage“ den Wald nicht so stark beeinträchtigt, dass er seine Nutz-, Schutz- und Erholungsfunktionen und damit seine Waldeigenschaft verliert.

Dazu sind weitere Festsetzungen erforderlich:

Die textliche Festsetzung Nr. 5, die eine Bindung für vorhandene Gehölze enthält, wird begrüßt, da sie den Baumbestand vor Inanspruchnahme für bauliche oder andere Zwecke schützt.

Die ordnungsgemäße forstwirtschaftliche Nutzung muss davon jedoch ausgenommen werden, damit eine normale Bestandespflege bzw. -nutzung möglich bleibt, ohne dass das in der textlichen Festsetzung genannte Kompensationserfordernis greift.

Der geplante Lagerschuppen, dessen genaue Lage nach derzeitigem Stand noch nicht endgültig bestimmt werden kann, ist außerhalb des Waldes / der Fläche für „Wald“ zu errichten.

Auch die anderen, über die textliche Festsetzung Nr. 1 ermöglichten, nicht überdachten Sportanlagen (z.B. die im Bebauungsplan Nr. 68 genannte BMX-Fahrradbahn) sowie das zulässige Gebäude von max. 50 m² Grundfläche sind außerhalb des Waldes / der Fläche für „Wald“ zu errichten.

Die Nutzung der Sportanlage wird (zumindest im Waldbereich) so geregelt, dass die Waldfunktionen weiterhin gewährleistet bleiben, wie z.B. durch konkrete Regelungen zum Erhalt der allgemeinen Zugänglichkeit des Waldes (kein Zaun), durch konkrete Regelungen zum Befahren (Wegegebot zum Schutz des Bodens und der Bodenvegetation; Festlegung einer Wegedichte; Errichtung von Geländern o.ä. zur Umsetzung des Wegegebetes).

Andernfalls kann die Planung eine Umwandlung der Fläche bzw. eine Nutzungsänderung bedeuten, die die Abarbeitung der walddrechtlichen Belange (Waldumwandlung, Ersatzaufforstung) nach sich ziehen würde.

Abwägung: Die fragliche Fläche ist bislang Bestandteil eines rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 51 und dort im Norden eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gehölzpflanzung bzw. im Süden eine Grünfläche ohne weitere Zweckbestimmung, die allerdings zum Teil eine Fläche für Aufschüttungen beinhaltet, festgesetzt. Im zentralen Bereich ist eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt, die eine im Bebauungsplan zeichnerisch nicht berücksichtigte Grabenparzelle enthält. Textlich ist eine „Renaturierung des Gewässerlaufes (Graben), Entwicklung und Erhaltung von Feuchtbiotopen im Seitenraum des Gewässers“ bestimmt.

Nach § 8 (2) Nr. 1 des Niedersächsischen Gesetzes über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) bedarf es einer genehmigungspflichtigen Waldumwandlung nicht, soweit sie durch Regelungen in einem Bebauungsplan erforderlich wird. Die vorliegende Planung sieht nicht erstmalig die Inanspruchnahme von Wald vor, sondern bereits im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 51 wurden andersartige Nutzungen rechtsverbindlich festgelegt, die durch die Neuplanung zwar modifiziert werden sollen, aber nicht zu einer grundsätzlichen Aufgabe des bisherigen Planungszieles und damit zu einer völligen Neuorientierung führen.

Dessen ungeachtet soll aber der grundsätzliche Charakter des Gebietes, wie er sich derzeit darstellt, erhalten bleiben. Lediglich die Anlage von Fahrradwegen soll innerhalb der Fläche, die vom Forstamt als Wald bezeichnet werden, ermöglicht werden. Das Befahren von Radwegen ist nach § 25 (1) NWaldLG zulässig.

Andere Maßnahmen, wie zum Beispiel die Errichtung eines Lagergebäudes können im Sinne des Schutzes dieses Bereiches durch entsprechende Festsetzung ausgeschlossen werden.

Die Zulässigkeit einer Bestandspflege der vorhandenen Gehölze kann in die Textliche Festsetzung Nr. 5 integriert werden, wobei eine ausgesprochene forstliche Bewirtschaftung nicht stattfindet.

Redaktioneller Hinweis des Niedersächsisches Forstamt Liebenburg: Nach meiner Ansicht sind einige Textbezüge in den textlichen Festsetzungen zu korrigieren:

In den textlichen Festsetzungen Nr. 7 wird Bezug genommen auf die Pflanzenartenliste - diese ist nicht in den textlichen Festsetzungen Nr. 9 sondern in Nr. 10 zu finden. In den textlichen Festsetzungen Nr. 8 muss Bezug genommen werden auf die textlichen Festsetzungen Nr. 7 (nicht 6), der Textbezug zur Pflanzenartenliste ist von „Nr. 9“ nach „Nr. 10“ zu korrigieren. Weiterhin muss in den textlichen Festsetzungen Nr. 10 im letzten Satz die „9“ in „10“ geändert werden.

Abwägung: Dies ist richtig und wird so berücksichtigt.

Anregung des Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie: Aus Sicht des Fachbereiches Bergaufsicht 012 wird zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen: Das Plangebiet reicht bis in die Nähe des verfüllten Schachtes „Salzdetfurth 2“ der K+S AG. Es wird davon ausgegangen, dass der Sicherheitsbereich des verfüllten Schachtes mit einem Radius von 10 m nicht durch die Planung berührt wird. Sollte sich der Sicherheitsbereich des Schachtes bis auf das Plangebiet erstrecken, bitte ich die K+S AG, Inaktive Werke, Schacht 3 in Bad Salzdetfurth zu beteiligen.

Abwägung: Die K+S AG wird in jedem Fall an der Planung beteiligt.

Anregung der E.ON Avacon AG, Sarstedt: Gegen die o.g. Änderung des Bebauungsplanes haben wir keine Einwände. Jedoch bitten wir Sie, in der Begründung zum Bebauungsplan aufzunehmen, dass die geplanten und vorhandenen Bauten von uns mit Erdgas versorgt werden können. Sobald der o.g. Bebauungsplan Rechtskraft erlangt hat, bitten wir um Benachrichtigung. Bitte benachrichtigen Sie uns rechtzeitig, wann mit der Erschließung begonnen wird. Bei Tiefbauarbeiten sind die aktuellen Bestandspläne schriftlich in unserem Betrieb Sarstedt anzufordern. Ansprechpartner Leitungsauskunft: Herr Kromer, Jacobistr. 3, 31157 Sarstedt, Tel.:05066/83 - 3 2482

Soweit im Bebauungsplan die Erschließung von Grundstücken durch Privatwege vorgesehen ist, bitten wir vor Veräußerung der Wege an die Anlieger um Eintragung von beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten zum Schutz der von uns vorgesehenen bzw. betriebenen Versorgungseinrichtungen.

Wir teilen Ihnen mit, dass der Schutz und Bestand unserer Versorgungsleitungen gewährleistet sein muss.

Abwägung: Es ist davon auszugehen, dass eine Versorgung mit Erdgas nicht erforderlich sein wird. Auch die Erschließung von Grundstücken durch Privatwege wird nicht erfolgen. Inwieweit der Schutz und Bestand von Versorgungsleitungen gefährdet sein könnten, ist nicht erkennbar.

Anregung der Freiwillige Feuerwehr Bad Salzdetfurth: Ich beziehe mich auf meine Stellungnahme vom 01.06.2007 Bebauungsplan Nr. 68 „Bike Park“. Da in der Erweiterung unter PKT. 4.2 ein Lagerschuppen zugelassen wird, sollte eine befestigte Zufahrt für Löschfahrzeuge zum Gebäude eingeplant werden. Der Zugang zur Anlage muss für die Feuerwehr ohne großen Aufwand gewährleistet sein.

Abwägung: Dies wird innerhalb der Textlichen Festsetzung Nr. 1 entsprechend berücksichtigt.

Anregung des Niedersächsisches Landvolk, Hildesheim: Zu Ihrem Schreiben vom 22.06.2009 in obiger Angelegenheit teilen wir mit, dass wir unsere Stellungnahme vom 07.06.2007, die wir in Kopie beifügen, voll inhaltlich aufrecht erhalten: Zum oben genannten Bebauungsplan nehmen wir, nach Rücksprache mit unserem Ortsverband Bad Salzdetfurth wie folgt Stellung: Die Radfahrer werden sich voraussichtlich nicht auf das Übungsgelände beschränken. Sie fahren durch die Wälder und bleiben nicht einmal auf den Wegen. Sowohl das Wild als auch die erholungssuchenden Spaziergänger werden dadurch gefährdet und in ihrer Ruhe gestört. Wir regen ein Abstimmungsgespräch zwischen der Biker-Vereinigung und den jeweiligen Grundeigentümern an.

Abwägung: Dies mag so sein und wird entsprechend berücksichtigt, betrifft aber nicht die Festsetzungen des Bebauungsplanes. Im Gegenteil soll durch die Anlage des Bike Parks eine attraktive Alternative geschaffen werden, so dass benachbarte Wälder weniger als bislang von Fahrradfahrern befahren werden.

Anregungen gemäß § 4 (2) / 3 (2) BauGB

Anregung des Landkreis Hildesheim: Die bodenschutz- und abfallrechtlichen Belange sind nicht nur bei der Anlage der Radpisten sondern auch bei allen anderen Erdarbeiten zu beachten. Für den Fall, dass entsprechend auffälliges Material freigelegt werden sollte, ist eine Nachuntersuchung durch einen Sachverständigen und in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde durchzuführen, die vor Beginn der Erdarbeiten mit einer Vorlaufzeit von mindestens einer Woche in Kenntnis zu setzen ist.

Abwägung: Dies wird in der Begründung so ergänzt.

Anregung: Es wird angeregt, bei der nördlich des Grabens abgeteilten nicht gesondert gekennzeichneten Grünfläche „Sportanlagen privat“ neben der bereits vorhandenen Längenvermessung 70 m auch die Breite zu vermaßen.

Abwägung: Die als parallel zu dem südlich vermessungstechnisch festgestellten Grabengrundstück dargestellte Abgrenzung bezieht sich auf einen vorhandenen und in der Planungsunterlage vermessungstechnisch dargestellten Stein. Dieser Stein kann in seiner Lage nicht durch die Planung sozusagen nachträglich vermaßt werden. Um aber eine Größenordnung im Plan darzustellen, wird der Bezug auf den Stein entfallen und dafür redaktionell ein entsprechendes Maß in dem Plan nachgetragen.

Anregung: Redaktionell wird angemerkt, dass in der Textlichen Festsetzung Nr. 8 bei der Größenangabe der Baumhöhen ein Bindestrich fehlt und in dem ersten Halbsatz der Textlichen Festsetzung Nr. 9 das Wort „durch“ gestrichen werden sollte.

Abwägung: Dies wird so berücksichtigt.

Anregung der DB Services Immobilien GMBH, Hannover: Es bestehen grundsätzlich keine Bedenken, wenn berücksichtigt wird, dass es in der Nähe zu Bahnstrecken zu Immissionen aus dem Bahnbetrieb kommen kann.

Abwägung: Auch wenn die Bahnstrecke Bodenburg - Groß Düngen nur ca. 200 m entfernt liegt, kann dennoch nicht erkannt werden, wie es angesichts der geplanten Nutzung und der Belastung der genannten Strecke zu unzulässigen Immissionen kommen könnte.

Anregung des Niedersächsisches Forstamt Liebenburg (im Wortlaut): Aus Sicht der von den Niedersächsischen Landesforsten zu vertretenden Belange des Waldes und der Forstwirtschaft nehme ich zu dem geänderten Entwurf zu o.g. Planung wie folgt Stellung: Meine mit Stellungnahme vom 21.07.2009 vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurden nur zum Teil berücksichtigt, weswegen ich diese aufrecht erhalte und noch weiter begründe.

Zur grundsätzlichen Einschätzung Wald/Waldumwandlung

Wie richtigerweise auf Seite 7 der Begründung erläutert, wird die von mir als „Wald“ eingestufte Fläche nicht erstmalig in Anspruch genommen, da sie bereits Bestandteil eines rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 51 ist und dort größtenteils als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gehölzpflanzung, z.t. auch als Grünfläche ohne Zweckbestimmung festgesetzt ist. Allerdings kann zumindest mit der Festsetzung als *Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gehölzpflanzung* diese Fläche auch planerisch als Wald im weiteren Sinne angesehen werden, so dass bei einer Umwandlung ein Kompensationserfordernis nach dem Waldrecht entstehen würde.

Faktisch handelt es sich bei der besagten Fläche aus den in der o. g. Stellungnahme aufgeführten Gründen in jedem Fall um Wald, da sie aufgrund der Baumartenzusammensetzung, der Größe und der Baumdichte einen Naturhaushalt mit eigenem Binnenklima aufweist (§ 2 (3) Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG)).

Darüber hinaus stellt sich die Frage, ob es sich im Hinblick auf die alte Festsetzung möglicherweise nicht sogar um eine Kompensationsfläche handelt, deren Zweckbestimmung auf Langfristigkeit ausgelegt ist. Richtig ist weiterhin auf Seite 7 der Begründung angeführt, dass es nach § 8(2) Nr. 1 NWaldLG keiner Genehmigung einer Waldumwandlung bedarf, wenn diese erforderlich wird durch Regelungen in einem Bebauungsplan. Gleichwohl hat die Gemeinde das materielle Waldrecht anzuwenden, d. h. sie hat nach § 8 (2) Satz 3 NWaldLG in Verbindung mit § 1 (7) und § 1 (2) 5.2 BauGB die Abwägung für oder gegen eine Waldumwandlung nach § 8 Absatz 3 NWaldLG vorzunehmen und für Ersatz nach den Absätzen 4 bis 8 zu sorgen. Dies wurde mit der Novellierung des Waldgesetzes vom 26.03.2009 noch einmal ausdrücklich klar gestellt.

Abwägung: Eben diese Abwägung hat dazu geführt, dass in diesem Bereich eine Sportnutzung durch Radfahrer ermöglicht werden soll, dies aber in einem Maße, das die natürlichen Grundlagen weitestgehend schont, so dass letztlich dem gemeinsamen Ziel der Bewahrung der Gehölzflächen durchaus entsprochen werden kann.

Anregung zu den Festsetzungen im Einzelnen: Es wird ausdrücklich begrüßt, dass die Anlage eines Lagerschuppens nunmehr nur noch außerhalb des Waldes erfolgen darf.

Dass eine Bestandespflege der vorhandenen Gehölze jetzt zugelassen wird, wird ebenfalls ausdrücklich begrüßt.

Es ist richtig, wie auf Seite 7 der Begründung beschrieben, dass das Befahren von Radwegen nach § 25 (1) NWaldLG zulässig ist. Unter bestimmten Umständen stellt sogar die Anlage von Radwegen im Wald keine Waldumwandlung dar (RdErl. d. ML vom 05.08.2004; Nds. MBl. 2004 Nr. 27, S. 534). Allerdings können die nach der textlichen Festsetzung Nr. 1 im Wald noch zugelassenen „nicht überdachten Sportanlagen“ auch andere Anlagen als Radwege sein, die dann eine Waldumwandlung bedeuten würden.

Insofern bitte ich die auf Seite 7 der Begründung gemachte Aussage, dass lediglich die Anlage von Fahrradwegen innerhalb des Waldes ermöglicht werden soll, auslegungssicher in die textlichen Festsetzungen zu übernehmen.

Formulierungsvorschlag:

„1. Innerhalb der privaten Grünfläche-Sportanlage ist die Erstellung von nicht überdachten Sportanlagen, von Hinweisschildern sowie eines eingeschossigen Gebäudes von maximal 50 m² Grundfläche einschließlich einer befestigten Zufahrt für Löschfahrzeuge zulässig. Anlagen für den Motorsport sind ausgeschlossen (gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB).

2. Innerhalb der mit — gekennzeichneten Fläche ist die Erstellung von Hinweisschildern sowie die Anlage von Radwegen zulässig. Anlagen für den Motorsport sind ausgeschlossen (gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB).“

Aus meiner Sicht noch besser als die Darstellung einer „mit — gekennzeichneten Fläche“ wäre die Darstellung dieser Fläche als „Wald“ im Sinne des § 9 (1) Nr. 18 b) BauGB, da so die tatsächlichen und auch die planerischen Gegebenheiten besser wiedergeben würden. Außerdem könnte der Wald so am besten geschützt und erhalten und eine mögliche Waldumwandlung mitsamt seiner Folgen vermieden werden. Denkbar wäre auch eine überlagernde Darstellung aus privater Grünfläche-Sportanlage und Wald durch eine Schraffur. Die vorgeschlagene Textliche Festsetzung zu 2. müsste dann entsprechend geändert werden.

Ich möchte noch einmal betonen, dass aus meiner Sicht die Zielsetzungen „Sehr extensive Sportnutzung“ (S. 8 Begründung) und Erhalt des Waldes unter bestimmten Voraussetzungen durchaus vereinbar sind und dass die vorgenommenen Festsetzungen größtenteils im Moment

noch nicht zu einer Waldumwandlung führen, dass aber z.B. durch die mögliche Anlage anderer Sportanlagen als Radwege, durch eine Einschränkung der freien Zugänglichkeit für Jedermann, durch ein flächiges Befahren o.ä. die Gefahr einer schleichenden Waldumwandlung besteht. Diese sollte durch eine entsprechende Plandarstellung und die textlichen Festsetzungen verhindert werden.

Sollten die oben und in meiner Stellungnahme vom 21.07.09 genannten Vorschläge zur Nutzung der Sportanlage wie z.B. Regelungen zum Erhalt der allgemeinen Zugänglichkeit des Waldes (kein Zaun), Regelungen zum Befahren (Wegegebot zum Schutz des Bodens und der Bodenvegetation; Festlegung einer Wegedichte; Errichtung von Geländern o.ä. zur Umsetzung des Wegegebotes) nicht über textliche Festsetzungen im Bebauungsplan geregelt werden können, so sind sie zumindest mit dem Betreiber vertraglich zu regeln.

Abwägung: Eine textliche Festlegung auf den Begriff „Radwege“ soll nicht erfolgen. Es soll sich hier um eine Grünfläche für Sportanlagen handeln, wobei allein schon der Titel des Bebauungsplanes deutlich macht, welcher Art diese Sportanlagen sein sollen. Eine Reduzierung auf den Begriff „Radwege“ könnte aber unter Umständen dazu führen, dass die gewollte Anlage von Radsporteinrichtungen im Zweifelsfall nicht genehmigt werden könnte, wenn der Begriff „Radwege“ zu eng ausgelegt werden sollte. Allerdings kann der Anregung gefolgt werden, dass die Nutzung durch Radsportanlagen in dem von der Stadt Bad Salzdetfurth angestrebten Sinne über eine privatrechtliche vertragliche Regelung verbindlich gemacht wird, damit nicht veränderte Zielvorstellungen der Betreiber auf der Grundlage des Bebauungsplanes zu Nutzungen führen, die weder von der Stadt noch von dem Forstamt gewollt werden.

Anregung des **Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover:** Das Plangebiet reicht bis in die Nähe des verfüllten Schachtes „Salzdetfurth 2“ der K+S AG. Es wird davon ausgegangen, dass der Sicherheitsbereich des verfüllten Schachtes mit einem Radius von 10 m nicht durch die Planung berührt wird. Sollte sich der Sicherheitsbereich des Schachtes bis auf das Plangebiet erstrecken, bitte ich die K+S AG, Inaktive Werke, Schacht 3 in Bad Salzdetfurth zu beteiligen.

Abwägung: Der Schacht liegt nicht innerhalb des Plangebietes.

3. Verfahrensablauf

Der Aufstellungsbeschluss für die den Bebauungsplan wurde vom Rat am 18.9.2009 gefasst.

Die Öffentliche Auslegung wurde vom 12.10.2009 bis einschließlich 12.11.2009 durchgeführt, nachdem sie am 30.9.2009 öffentlich bekanntgemacht worden war.

Das Ergebnis der Abwägung der eingegangenen Anregungen wird, wie unter 2 dieser Zusammenfassenden Erklärung dargestellt, beschlossen. Der Bebauungsplan wurde am 15.12.2009 als Satzung beschlossen sowie am 31.03.2010 öffentlich bekanntgemacht und damit rechtskräftig.

Bad Salzdetfurth, den 09.04.2010

Siegel

gez. Schaper
Bürgermeister