

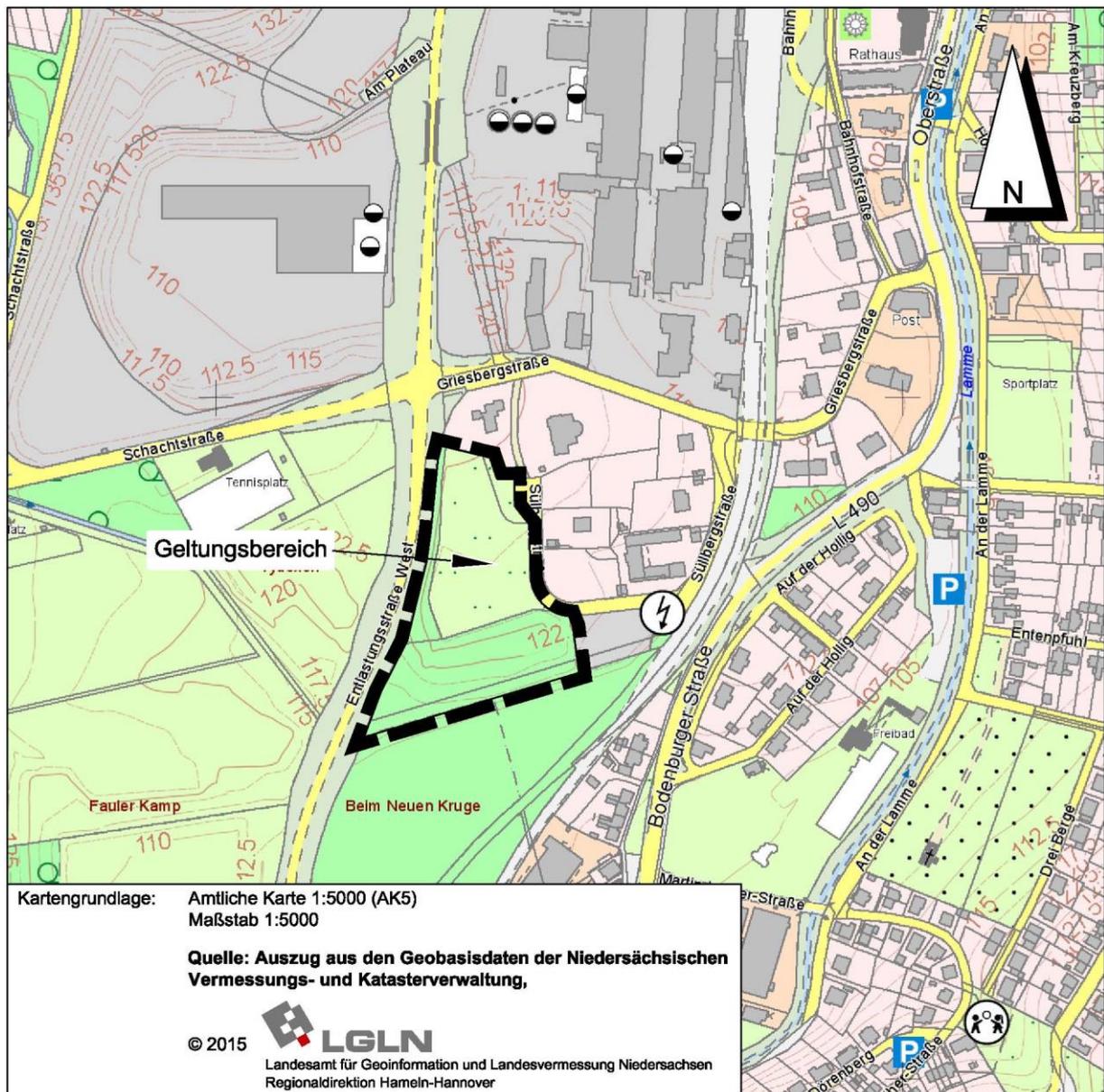
# BEBAUUNGSPLAN UND BEGRÜNDUNG

Stand der Planung	gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB	gemäß § 4a (3) BauGB	gemäß § 10 (1) BauGB
11.3.2016	gemäß § 10 (3) BauGB		

STADT BAD SALZDETFURTH

BEBAUUNGSPLAN NR. 73 „LAMMETAL - WERKSTÄTTEN“

MIT TEILPLANAUFHEBUNGEN DER BEBAUUNGSPLÄNE NR. 47 „ENTLASTUNGSSTRAßE  
BAD SALZDETFURTH – WEST“ SOWIE NR. 51 „KALI & SALZ“



# PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

**SO** Sonstige Sondergebiete  
 (§ 11 BauNVO)  
 Wohnen und Arbeiten von behinderten und pflegebedürftigen Menschen sowie Senioren

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

1,8 Geschossflächenzahl als Höchstzahl  
 0,6 Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse  
 III als Höchstmaß

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

○ offene Bauweise  
 — Baugrenze

**GRÜNFLÄCHEN**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünanlage, privat

**FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN ODER FÜR DIE GEWINNUNG VON STEINEN, ERDEN UND ANDEREN BODENSCHÄTZEN**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Flächen für Aufschüttungen

**PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

Mit Geh- und Fahrradfahrrechten zugunsten der Öffentlichkeit zu belastende Flächen  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind  
 (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes  
 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

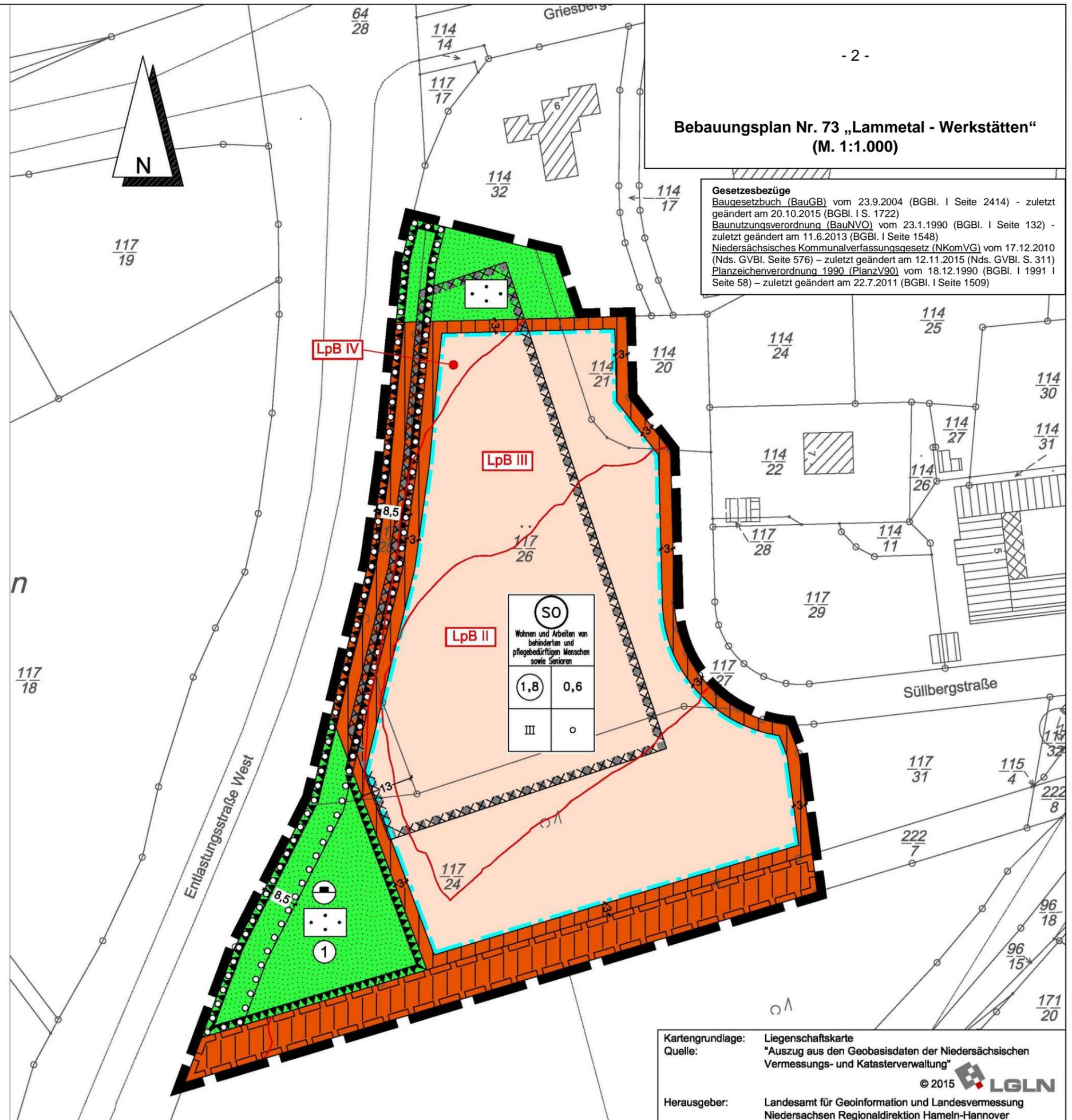
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung des Bebauungsplanes  
 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

nicht überbaubare Fläche  
 bebaubare Fläche

**NACHRICHTLICH**

Schalldämmbereiche (Lärmpegelbereiche) gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) (siehe Textliche Festsetzung Nr. 4)

LpB IV



**Bebauungsplan Nr. 73 „Lammetal - Werkstätten“  
 (M. 1:1.000)**

**Gesetzesbezüge**  
 Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.9.2004 (BGBl. I Seite 2414) - zuletzt geändert am 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)  
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.1990 (BGBl. I Seite 132) - zuletzt geändert am 11.6.2013 (BGBl. I Seite 1548)  
 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. Seite 576) - zuletzt geändert am 12.11.2015 (Nds. GVBl. S. 311)  
 Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 I Seite 58) - zuletzt geändert am 22.7.2011 (BGBl. I Seite 1509)

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

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Innerhalb des Sondergebietes sind Anlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Wohnen und Arbeiten von behinderten und pflegebedürftigen Menschen sowie von Senioren dienen (gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO).
2. Innerhalb der durch 1 gekennzeichneten Grünfläche – Grünanlage ist die Errichtung eines Pavillons mit einer Aussichtsplattform mit einer maximalen Grundfläche von insgesamt 50 m<sup>2</sup> zulässig (gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB).
3. Die Fläche für Aufschüttungen darf bis auf eine Höhe von 123 m über Normal Null aufgeschüttet werden (gemäß § 9 (1) Nr. 17 BauGB).
4. Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (Die Norm ist zu beziehen bei Beuth Verlag / Berlin) sind Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen mit einem resultierenden bewerteten Schalldämmmaß  $R'_{W,res}$  entsprechend der nachfolgenden Tabelle zu realisieren:

Tabelle 1:

<b>Lärmpegelbereich</b>	<b>Maßgeblicher[dB(A)] Außenlärmpegel</b>	<b>Erforderliches resultierendes Schall- dämmmaß des Außenbauteils <math>R'_{W,res}</math> [dB]</b>
II	55 – 60	30
III	61 - 65	35
IV	66 – 70	40

Der Lärmpegelbereich IV ist in dem gekennzeichneten Bereich lediglich oberhalb des 2. Obergeschosses zu beachten. Bis zum 2. Obergeschoss ist der Lärmpegelbereich III zugrundzulegen.

Von den Festsetzungen der vorhergehenden Punkte kann abgewichen werden, sofern im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens prüfbar nachgewiesen wird, dass sich durch die Eigenabschirmung der Baukörper bzw. durch Abschirmungen vorgelagerter Baukörper der maßgebliche Außenlärmpegel verringert. Je nach vorliegendem Lärmpegelbereich sind dann die hierzu in der Tabelle 1 aufgeführten Schalldämm-Maße der Außenbauteile zu Grunde zu legen.

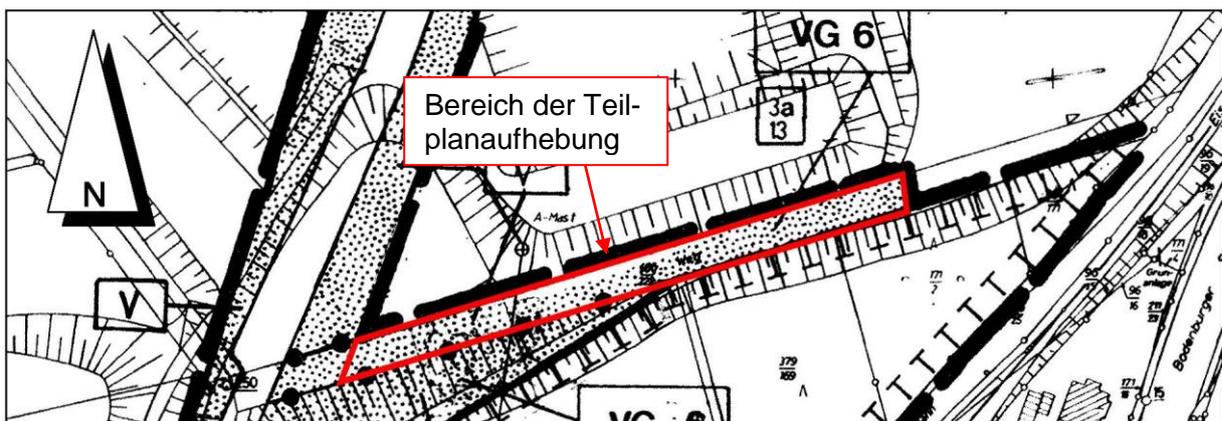
(gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

5. Je 300 m<sup>2</sup> überbaubarer Grundstücksfläche sind mindestens ein großkroniger, standortgerechter, heimischer Laubbaum oder zwei mittelgroß werdende Laubbäume oder zwei Obstbäume als Hochstamm anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Anpflanzungen gemäß Textlicher Festsetzungen Nrn. 6, 7 und 8 sind nicht anrechenbar (gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB).
6. Innerhalb der Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine 4-reihige Pflanzung aus naturraumtypischen bzw. standortheimischen Sträuchern (anteilig zu 95 %) und Bäumen 2. Größenordnung (anteilig zu 5 %) anzulegen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten bzw. bei Abgängigkeit zu ersetzen. Die Pflanzung ist mit Reihenabständen von 1,5 m herzustellen, der Abstand der Pflanzen untereinander muss ebenfalls 1,5 m betragen. Sträucher sind als zweimal verpflanzte Gehölze, Höhe 60 – 100 cm, und Bäume als zweimal verpflanzte Heister, Höhe 200 – 250 cm, zu pflanzen. Vorhandene Gehölze können angerechnet werden. Mit Ausnahme von Aufschüttungen und einer transparenten Einfriedung sind bauliche Anlagen nicht zulässig (gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB).

7. Je 100 m<sup>2</sup> versiegelter baugrundstücksinterner Fläche für Verkehr ist ein großkroniger, standortgerechter, heimischer Straßenbaum zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Zum Zeitpunkt der Pflanzung muss der Stammumfang mindestens 18 cm betragen und ein gerader Leittrieb vorhanden sein. Die Baumscheibe ist mit einer Größe von mindestens 15 m<sup>2</sup> anzulegen, von jeglicher Versiegelung freizuhalten und gegen Überfahren zu sichern. Anpflanzungen gemäß Textlicher Festsetzungen Nrn. 5, 6 und 8 sind nicht anrechenbar (gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB).
8. Stellplatzflächen sind mit Bäumen zu überstellen. Je 6 Stellplätze ist ein Straßenbaum zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die auf der Stellplatzfläche verwendeten Baumarten sind auf 1 bis maximal 3 zu beschränken. Zum Zeitpunkt der Pflanzung müssen die Bäume einen Stammumfang von mindestens 16 cm haben. Die Bäume sind in einen mindestens 2m breiten Pflanzstreifen oder in Baumquartieren von mindestens 2,5 x 2,5 m lichte Weite zu pflanzen. Pflanzstreifen bzw. Baumquartiere sind zu begrünen und gegen Überfahren zu schützen. Anpflanzungen gemäß Textlicher Festsetzungen Nrn. 5 bis 7 sind nicht anrechenbar (gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB).
9. Anpflanzungen nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes werden als Kompensationsmaßnahmen den Eingriffen in die Belange von Natur und Landschaft zugeordnet, die in dem Baugebiet dieses Bebauungsplanes seinen Festsetzungen entsprechend durchgeführt werden. Sie sind innerhalb des Baugebietes durch den jeweiligen Grundstückseigentümer spätestens in der übernächsten auf den Beginn der Baumaßnahme folgenden Anpflanzperiode (Oktober bis April) durchzuführen. (gemäß § 9 (1a) BauGB).

## TEILPLANAUFHEBUNGEN

**Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 47 „Entlastungsstraße Bad Salzdetfurth – West“,  
verkleinert im Maßstab 1 : 2.000**

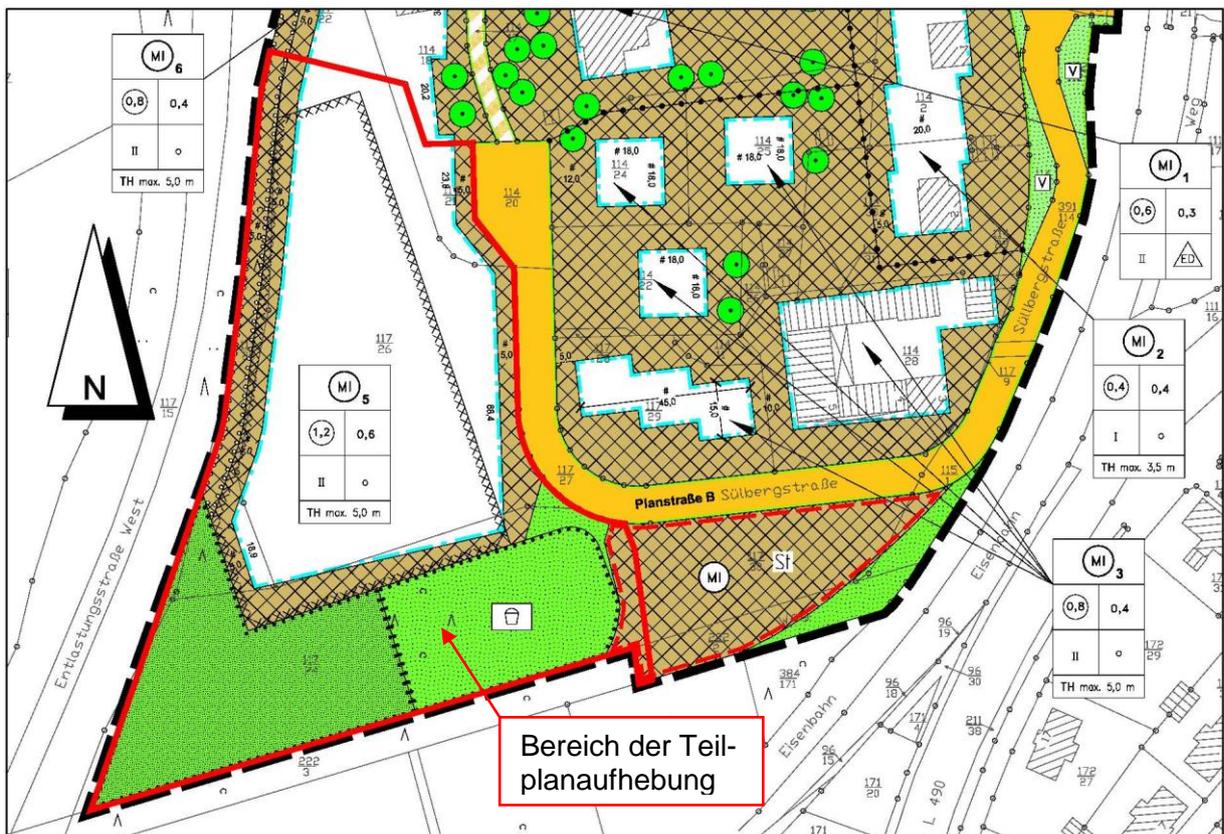


Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 73 „Lammetal-Werkstätten“ tritt dieser teilweise (rote Umrandung) an die Stelle des Bebauungsplanes Nr. 47 „Entlastungsstraße Bad Salzdetfurth – West“

## HINWEIS

Es ist eine Berechnung der maßgeblichen Außenlärmpegel und die Auslegung der erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen für konkrete Bauvorhaben unter Berücksichtigung der Korrekturwerte gemäß DIN 4109 Abschnitt 5 in den Bebauungsplan erforderlich. Die Immissionsrichtwerte können nur durch passive Schallschutzmaßnahmen eingehalten werden. Demnach sind schutzbedürftige Räume von im Plangebiet zu errichteten Gebäuden mit passiven Schallschutzmaßnahmen für die vorgesehene Nutzung auszustatten, um einen ausreichenden Schutz der Bewohner zu gewährleisten. Auf das vorliegende Schallgutachten wird verwiesen.

### Ausschnitt aus dem Arbeitsplan des Bebauungsplanes Nr. 51 „Kali & Salz“, verkleinert im Maßstab 1 : 2.000



Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 73 „Lammetal-Werkstätten“ tritt dieser teilweise (rote Umrandung) an die Stelle des Bebauungsplanes Nr. 51 „Kali & Salz“

### Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414) und des § 58 Abs. 2 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) in der jeweils zuletzt geltenden Fassung hat der Rat der Stadt Bad Salzdetfurth diesen Bebauungsplan Nr. 73 „Lammetal-Werkstätten“ (sowie die Teilplanaufhebungen), bestehend aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Bad Salzdetfurth, den 13.4.2016

Siegel

gez. Hesse  
Bürgermeister

### Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 19.01.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes (sowie der Teilplanaufhebungen) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Bad Salzdetfurth, den 13.4.2016

Siegel

gez. Hesse  
Bürgermeister

### Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1:1000  
Gemarkung: Bad Salzdetfurth Flur: 18

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der  
Niedersächsischen Vermessungs- und  
Katasterverwaltung,



Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (L4-249/2015 vom 25.09.2015). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Hildesheim, den 13.05.2016

LGLN, Regionaldirektion Hameln-Hannover, Katasteramt Hildesheim

Siegel

gez. T. Hoberg  
(Unterschrift)

### Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes (sowie der Teilplanaufhebungen) wurde ausgearbeitet vom

Hannover im August 2015

**BÜRO KELLER**  
Büro für städtebauliche Planung  
30559 Hannover Lothringer Straße 15  
Telefon (0511) 522530 Fax 529682

gez. Keller

### Öffentliche Auslegung

Der Rat der Stadt hat dem Entwurf des Bebauungsplanes (sowie der Teilplanaufhebungen) mit Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 25.1.2016 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes (sowie der Teilplanaufhebungen) mit Begründung hat vom 2.2.2016 bis 2.3.2016 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Bad Salzdetfurth, den 13.4.2016

Siegel

gez. Hesse  
Bürgermeister

### Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Den von der Planänderung Betroffenen wurde mit Schreiben vom 14.3.2016 gemäß § 4a Abs. 3 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Bad Salzdetfurth, den 13.4.2016

Siegel

gez. Hesse  
Bürgermeister

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Bad Salzdetfurth hat den Bebauungsplan (sowie die Teilplanaufhebungen) nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 7.4.2016 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bad Salzdetfurth, den 13.4.2016

Siegel

gez. Hesse  
Bürgermeister

### Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes (sowie der Teilplanaufhebungen) ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 26.7.2017 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan (sowie die Teilplanaufhebungen) ist (sind) damit am 26.7.2017 rechtsverbindlich geworden.

Bad Salzdetfurth, den 14.8.2017

Siegel

gez. Hesse  
Bürgermeister

### Frist für Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften

1. Eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2a BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes (sowie der Teilplanaufhebungen) und des Flächennutzungsplanes und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs

sind nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes (sowie der Teilplanaufhebungen) schriftlich gegenüber der Stadt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden (§ 215 BauGB).

Bad Salzdetfurth, den

Siegel

Bürgermeister

Anmerkung: \*) Nichtzutreffendes streichen

## **Begründung zum Bebauungsplan Nr. 73 „Lammetal - Werkstätten“**

### **1. Aufstellung des Bebauungsplanes**

#### 1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadt Bad Salzdetfurth hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 73 „Lammetal - Werkstätten“ beschlossen.

#### 1.2 Planbereich

Der Planbereich befindet sich südwestlich der Süllbergstraße im Westen der Kernstadt Bad Salzdetfurth. Er wird auf dem Deckblatt dieses Bebauungsplanes mit Begründung im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

#### 1.3 Teilplanaufhebungen

Der vorliegende Bebauungsplan überdeckt Teilbereich der Bebauungspläne Nr. 47 „Entlastungsstraße Bad Salzdetfurth - West“ sowie Nr. 51 „Kali & Salz“, die mit seiner Rechtskraft insoweit aufgehoben werden. Die betroffenen Bereiche werden weiter oben zeichnerisch dargestellt.

### **2. Planungsvorgaben**

#### 2.1 Flächennutzungsplan

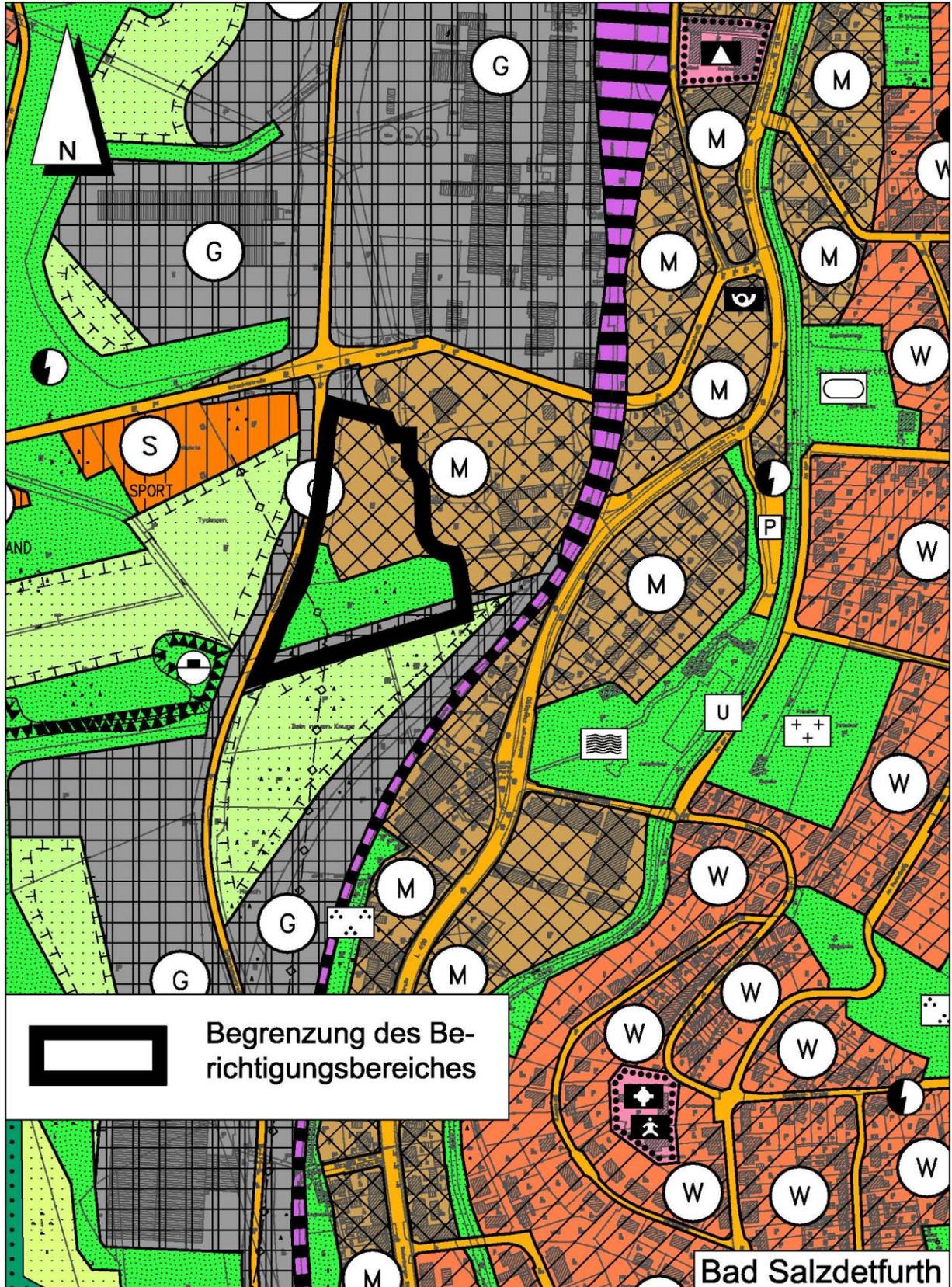
Der Flächennutzungsplan der Stadt Bad Salzdetfurth stellt für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes eine gemischte Baufläche sowie eine Grünfläche und innerhalb einer ehemaligen Zufahrt eine gewerbliche Baufläche dar.

In der Folge der vorliegenden Bebauungsplanung wird der Flächennutzungsplan einer Berichtigung unterzogen. Statt der bisherigen Nutzungen wird dann ein Sondergebiet für bestimmte soziale Zwecke dargestellt.

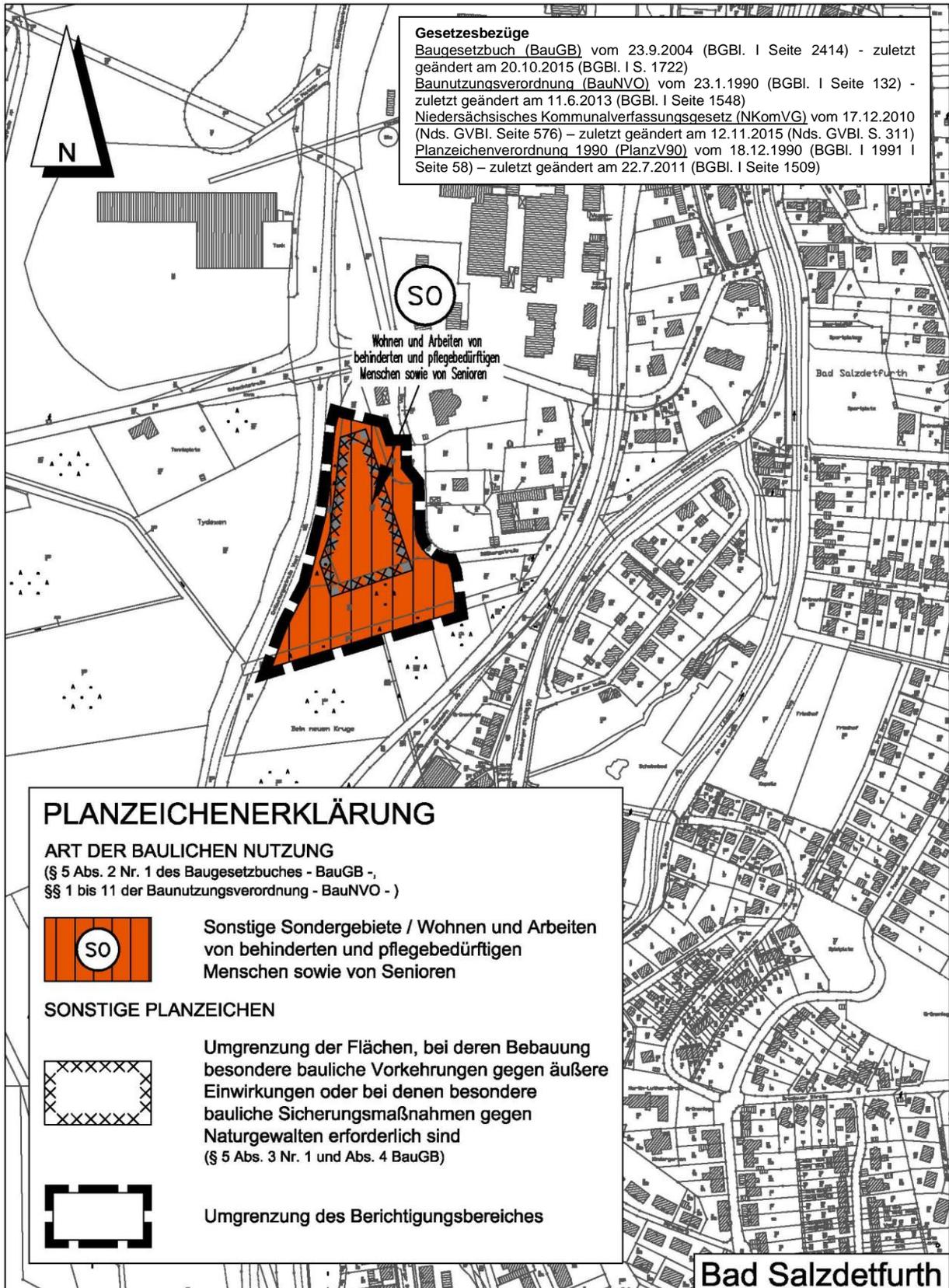
#### 2.2 bisherige Bebauungsplanung

Der bislang hier geltende Bebauungsplan „Kali & Salz“ setzt hier bislang ein Mischgebiet fest, das maximal zweigeschossig mit einer maximalen Traufhöhe von 5 m über Grund bei einer Grund- bzw. Geschossflächenzahl von 0,6 bzw. 1,2 in offener Bauweise bebaubar ist. Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten und die laut Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind hier unzulässig. Innerhalb eines Abstandes von 1,5 m zu Verkehrsflächen sind außerhalb der überbaubaren Flächen Garagen, Carports und Nebenanlagen als Hochbauten unzulässig. Dies gilt nicht für Versorgungsanlagen, Einfriedungen und Stützmauern. Die Grundflächenzahl darf nicht durch Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und unterirdische Anlagen überschritten werden. Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Im Süden ist eine Grünfläche unter anderem auch für einen Spielplatz festgesetzt.

Ausschnitt aus dem Arbeitsplan des Flächennutzungsplanes  
mit eingearbeiteten Änderungen, M 1 : 5.000



## Berichtigung des Flächennutzungsplanes, M 1 : 5.000



Zeichnerisch wird eine Fläche dargestellt, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Maßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind. Dies ergibt sich aus einem früher hier vorhandenen Laugebecken. Entlang der Westgrenze besteht eine Fläche für Anpflanzungen parallel zur Entlastungsstraße. Innerhalb einer Örtlichen Bauvorschrift werden Maßgaben hinsichtlich der Gestaltung von Dächern, Einfriedungen und Vorgärten festgesetzt.

Südlich angrenzende setzt der Bebauungsplan für die Entlastungsstraße eine Grünfläche fest, die auf der ehemaligen Werkstraße eine Rekultivierung mit einer geschlossenen höhengestufteten Gehölzpflanzung in einem bestimmten Maß beinhaltet

### 2.3 Natur und Landschaft (Gebietsbeschreibung)

Es handelt sich hier um eine seit Jahren brach liegende Fläche, die zum Teil mit Großgrün bestanden ist. In einem Fachbeitrag zur Beurteilung der Umweltbelange wird der Zustand von Natur und Landschaft genauer beschrieben.

### 2.4 Denkmalpflege

Aus Sicht der Baudenkmalpflege wird vom Landkreis Hildesheim mitgeteilt, dass sich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet zwei Baudenkmäler (Villa, Gartenpavillon) befinden. Baumaßnahmen im Plangebiet bedürfen daher der denkmalrechtlichen Genehmigung gem. § 8 i.V. § 10 NDSchG (Umgebungsschutz).

## 3. Verbindliche Bauleitplanung

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

In diesem Bereich, der insgesamt um die Süllbergstraße durch eine Mischung aus Arbeiten und Wohnen gekennzeichnet ist, soll eine Wohn- und Arbeitseinrichtung der Lammetal - Werkstätten errichtet werden können, in der behinderten Menschen die Möglichkeit einer sinnvollen Beschäftigung eröffnet werden kann. Ebenso soll auch älteren und pflegebedürftigen Menschen eine Wohnmöglichkeit gegeben bzw. eine Möglichkeit zur Tagespflege eröffnet werden.

Der vorliegende Bebauungsplan dient der Nachverdichtung im Sinne des § 13a (1) BauGB, ohne dass eine zulässige Grundfläche, die den Grenzwert nach § 13a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB überschreiten würde, festgesetzt wird.

Nationale und europäische Ziele des Umweltschutzes werden durch den Inhalt des Bebauungsplanes nicht gefährdet.

Durch die Planung wird kein zusätzliches 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.

Erhebliche negative Umweltauswirkungen der Planung sind somit nicht zu erwarten. Der Bebauungsplan kann damit im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Von einer Umweltprüfung mit anschließendem Umweltbericht wird gemäß § 13a (2) Nr. 1 BauGB abgesehen.

### 3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Von den an diesen Planbereich benachbarten Grundstücken werden zwei ausschließlich bewohnt, zwei beinhalten sowohl gewerbliche als auch Wohnnutzungen, während eines ausschließlich einer gewerblichen Nutzung unterliegt, die nach Westen auf das benachbarte, derzeit ungenutzte Grundstück ausgedehnt werden soll. Zwei Grundstücke weisen derzeit keine bauliche Nutzung auf.

Nach der Rechtsprechung ist bei der im Planbereich vorgesehenen Nutzung als Wohn- und Arbeitsstätte für behinderte Menschen planungsrechtlich von einer Wohnnutzung auszugehen, nicht jedoch von einer gemischten Nutzung. Es wird daher davon ausgegangen, dass bei einer Realisierung des Vorhabens südwestlich der Süllbergstraße hier nicht mehr von dem Charakter eines Mischgebietes auszugehen ist, sondern dass das Wohnen dann in planungsrechtlich unzulässiger Weise überwiegen würde.

Die Überlegung, damit für den Planbereich ein Wohngebiet auszuweisen, wird nicht gefolgt, weil dadurch der falsche Eindruck vermittelt würde, hier entstünden lediglich Wohnhäuser, während stattdessen eine soziale Einrichtung mit einer nicht unerheblichen Anzahl von Arbeitsplätzen errichtet werden soll.

Daher soll bereits auf der Ebene der Bebauungsplanung und über seine Berichtigung auch auf der Ebene der Flächennutzungsplanung deutlich gemacht werden, dass die vorliegende Bebauungsplanung für einen ganz bestimmten, im öffentlichen Interesse liegenden Zweck durchgeführt wird. Hierfür wird daher ein Sondergebiet festgesetzt, dessen Zweckbestimmung zwar auch in einem Wohngebiet umsetzbar wäre, deren tatsächliche Auswirkungen aber durchaus der Lage inmitten eines Mischgebietes entsprechen.

Darüber hinaus könnten in einem zukünftig festgesetzten Wohngebiet bei einer möglichen Änderung der derzeitigen Nutzungsvorstellungen der Eigentümer unter Umständen emotional bestimmte Konflikte mit emittierenden Nutzungen in der Nachbarschaft entstehen, wenn man davon ausgeht, dass Bewohner eines Wohngebietes eine andere Vorstellung von angemessen ruhigem Wohnen haben, als es in einer Wohn- und Arbeitsstätte für behinderte Menschen der Fall sein dürfte.

Die verbleibenden Mischgebiete werden auch nach dieser Bebauungsplanung in gemischter Weise genutzt, wie es weiter oben in dieser Begründung beschrieben wird. Da der Planbereich bislang brach lag, ergibt sich hieraus keine Änderung des Mischungsverhältnisses von Arbeiten und Wohnen, so dass die Zweckbestimmung der Verbleibenden Mischgebiete weiterhin gewahrt bleibt.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der Umgebung eines Mischgebietes, an dessen Ausnutzungsmöglichkeiten im Sinne einer flächensparenden Inanspruchnahme von Grund und Boden angeknüpft wird.

### 3.3 Bauweise, Baugrenzen

Es wird die offene Bauweise festgesetzt, weil sie der Lage und der geplanten Nutzung des Gebietes angemessen ist.

Die Baugrenzen können eine großzügige überbaubare Fläche ermöglichen. Anlass für eine Einschränkung besteht nicht.

### 3.4 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Planbereichs ist über die Süllbergstraße gesichert. Eine Anbindung an die Entlastungsstraße wird nicht vorgesehen.

Im Süden wird eine Fläche für öffentlichen Fußgänger und Radfahrerverkehr vorgehalten, die eine zukünftige Anbindung nach Osten vorsorglich ermöglichen soll.

### 3.5 Grün

Anforderungen, die sich aus dieser Planung hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft ergeben, werden in einem entsprechenden Fachbeitrag des Landschaftsarchitekten Mextorf, Hessisch-Oldendorf, untersucht.

Die im Westen des Planbereiches bislang festgesetzte Fläche für Anpflanzungen wird beibehalten, weil hier nach der vorgesehenen Aufschüttung wieder eine Gehölzkulisse entwickelt werden soll.

Nach Norden wird eine Grünfläche festgesetzt, die einen gestalterischen Puffer zu nördlich angrenzenden Nutzungen darstellen soll.

Im Süden wird eine weitere Grünfläche vorgesehen, die eine Aufschüttung aufnehmen können soll, um anfallenden Boden im Planbereich unterbringen zu können. Gleichzeitig kann damit eine Schallschutzfunktion gegenüber der westlich vorbeiführenden Entlastungsstraße erreicht werden. Die randlichen Anpflanzungen sind danach wieder herzustellen. Zusätzlich soll hier für die Bewohner und Nutzer der Lammetal-Werkstätten ein Pavillon mit Aussichtsplattform errichtet werden können, bei dessen technischer Ausgestaltung der vorhandene bzw. gegebenenfalls entstehende Baugrund berücksichtigt werden muss. Eine transparente Einfriedung wird in Anlehnung an die bisherige Örtliche Bauvorschrift im Bebauungsplan Nr. 51 „Kali & Salz“ gemäß § 4a (3) BauGB zusätzlich in die Planung aufgenommen, um eine Grundstückssicherung zu ermöglichen, die aber nicht den Blick auf das Grün verstellen soll.

### 3.6 Immissionsschutz

Die konkreten Anforderungen an den Immissionsschutz wurden über eine entsprechende gutachterliche Stellungnahme des Büros Dietze – Bauphysik, Hildesheim geklärt, deren Ergebnisse in die Festsetzungen des Bebauungsplanes eingearbeitet wurden. Die Stellungnahme kann in der Stadtverwaltung eingesehen werden.

## 4. Zur Verwirklichung der Planung zu treffende Maßnahmen

### 4.1 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Der Planbereich wurde früher teilweise als Laugebecken genutzt. Dementsprechend wird eine Fläche dargestellt, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Maßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind. Ansonsten sind Altablagerungen oder Bodenkontaminationen, die dem zukünftigen Nutzungszweck entgegenstünden, innerhalb des Geltungsbereiches nicht bekannt.

### 4.2 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

#### 4.3 Ver- und Entsorgung

Die Situation von Ver- und Entsorgung wird durch diesen Bebauungsplan nicht berührt und bleibt unverändert.

#### 4.4 Städtebauliche Werte

Der Bebauungsplan hat eine Größe von 1,6704 ha

davon sind:

Sonstige Sondergebiete 1,3983 ha

private Grünfläche 0,2721 ha

Diese Begründung gemäß § 9 (8) BauGB hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 73

„Lammetal - Werkstätten“

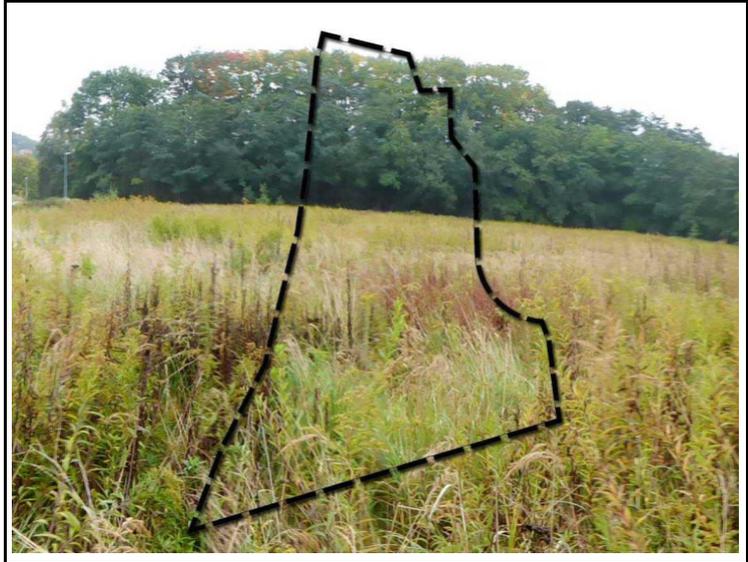
vom 2.2.2016 bis einschließlich 2.3.2016

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

Bad Salzdetfurth, den 13.4.2016

Siegel

gez. Hesse  
Bürgermeister



## Beitrag zur Berücksichtigung der Umweltbelange in der Abwägung

gemäß § 13a i.V.m § 1 (6) Nr. 7 BauGB

### zum Bebauungsplan Nr. 73

### “Lammetal-Werkstätten“

mit Teilplanaufhebungen

der Bebauungspläne Nr. 47 und 51

in Bad Salzdetfurth (Landkreis Hildesheim)

#### **Beauftragt durch:**

Stadt Bad Salzdetfurth  
Oberstraße 6  
31162 Bad Salzdetfurth

#### **Bearbeitung und ©:**

Büro für Landschaftsplanung  
Dipl.-Ing. Helmut Mextorf  
LandschaftsArchitekt AK Nds  
Friedrichshagener Straße 15  
OT Hemeringen  
31840 Hessisch Oldendorf  
Tel. 05158 – 2224

Hessisch Oldendorf,

15. März 2016

*Titelfoto: Blick von Norden über den Standort; überlagert durch die Abgrenzung des Plangebietes*

<b>Inhalt</b>	<b>Seite</b>
1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans .....	3
2 Rechtshintergrund .....	4
3 Berücksichtigung der Umweltbelange in der Abwägung.....	5
4 Aktueller Gebietszustand.....	6
5 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtverwirklichung der Planung .....	10
6 Umweltauswirkungen im Sinne von § 1 (6) Nr. 7 BauGB aus der Aufstellung .....	10
des Bebauungsplanes Nr. 73 „Lammetal-Werkstätten“	
7 Berücksichtigung der Bodenschutzklausel .....	12
8 Erforderliche Gestaltungs- und Kompensationsmaßnahmen .....	12
9 Übernahme von Maßnahmen in die verbindliche Bauleitplanung.....	14
<b>Abbildungen</b>	
Abb. 1 Lageübersicht .....	3
Abb. 2 Zeichnerische Darstellung des B-Planes Nr. 73 „Lammetal-Werkstätten“ .....	4
Abb. 3 Fotos zum aktuellen Landschaftszustand .....	9
Abb. 4 Lage und Struktur der walddrechtlichen Kompensationsfläche .....	13
<b>Karten</b>	
Karte 1 Biotoptypen, Strukturmerkmale und Flächennutzungen.....	7
<b>Literatur / Quellenangaben</b> .....	
13	
<b>Anhang</b>	Ermittlung des walddrechtlichen Kompensationsbedarfs .....
	15

**HINWEIS:**

Sofern weiterführende Angaben (z.B. über Fachgutachten, sonstige Planungsbeiträge, zum Bebauungsplan selbst o.ä.) zum Verständnis eines Kapitels notwendig sind bzw. für sinnvoll erachtet werden, erfolgt ein Hinweis darauf wie nachstehend:

*siehe hierzu auch:*

## 1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

### **Anlaß und Lage des Vorhabens**

Die Stadt Bad Salzdetfurth beabsichtigt, den Bebauungsplan Nr. 73 „Lammetal-Werkstätten“ aufzustellen, in diesem Zusammenhang erfolgen auch Teilplanaufhebungen der Bebauungspläne Nr. 47 „Entlastungsstraße Bad Salzdetfurth – West“ sowie Nr. 51 „KALI & SALZ“. Das Verfahren soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Parallel dazu wird die Darstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Salzdetfurth berichtigt.

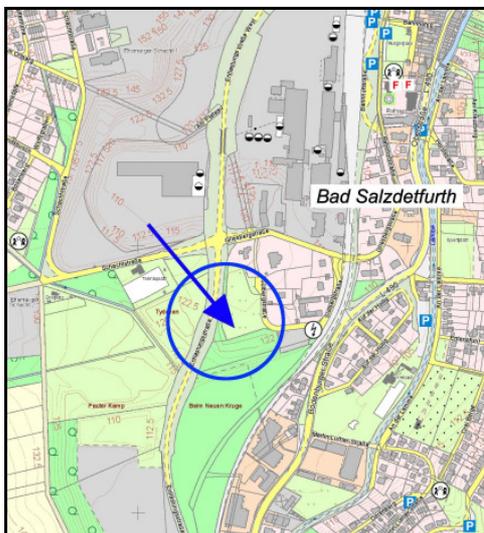
Beabsichtigt ist hauptsächlich die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung *„Wohnen und Arbeiten von behinderten und pflegebedürftigen Menschen sowie von Senioren“*.

Damit sollen die Voraussetzungen für eine Nachverdichtung innerhalb der Siedlungslage geschaffen und insbesondere den Lammetal-Werkstätten hier die Möglichkeit zum Bau einer neuen Errichtung gegeben werden.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bad Salzdetfurth stellt für den überplanten Bereich derzeit im Norden eine gemischte Baufläche, im Süden eine Grünfläche sowie entlang der Südgrenze im Bereich einer ehemaligen Zufahrt eine schmale gewerbliche Baufläche dar.

Die Lage des Vorhabens ergibt sich aus der Darstellung in Abb. 1. Der überplante Bereich ist bereits schon überwiegend Bestandteil der Siedlungslage und liegt südlich der Griesbergstraße zwischen der „Entlastungsstraße West“ und der Bahnstrecke im Osten.

Abb. 1: Lageübersicht



Kartengrundlage: LGLN (2015)

### **Planungsinhalte / Bedarf an Grund und Boden**

Der Planbereich umfasst insgesamt 1,6704 ha. Der größte Teil des Plangebietes (1,3983 ha) wird als Sonstiges Sondergebiet (SO) festgesetzt. Untergeordnete Flächenanteile nehmen mit insgesamt 0,2721 ha die privaten Grünflächen ein.

Der überwiegende Teil des Sondergebietes umfaßt überbaubare Flächen bzw. ein zusammenhängendes großes Baufenster, in den Randlagen verbleiben jedoch anteilig auch schmalere, nicht überbaubare Flächen, die sich im Westen zur Entlastungsstraße hin noch mit der Darstellung zur Anpflanzung von Gehölzbeständen (Breite 8,5 m) überlagern. Die Erschließung der SO-Flächen soll von Osten aus über die Süllbergstraße erfolgen.

Die GRZ wird für die SO-Fläche mit 0,6 bei dreigeschossiger offener Bauweise festgesetzt.

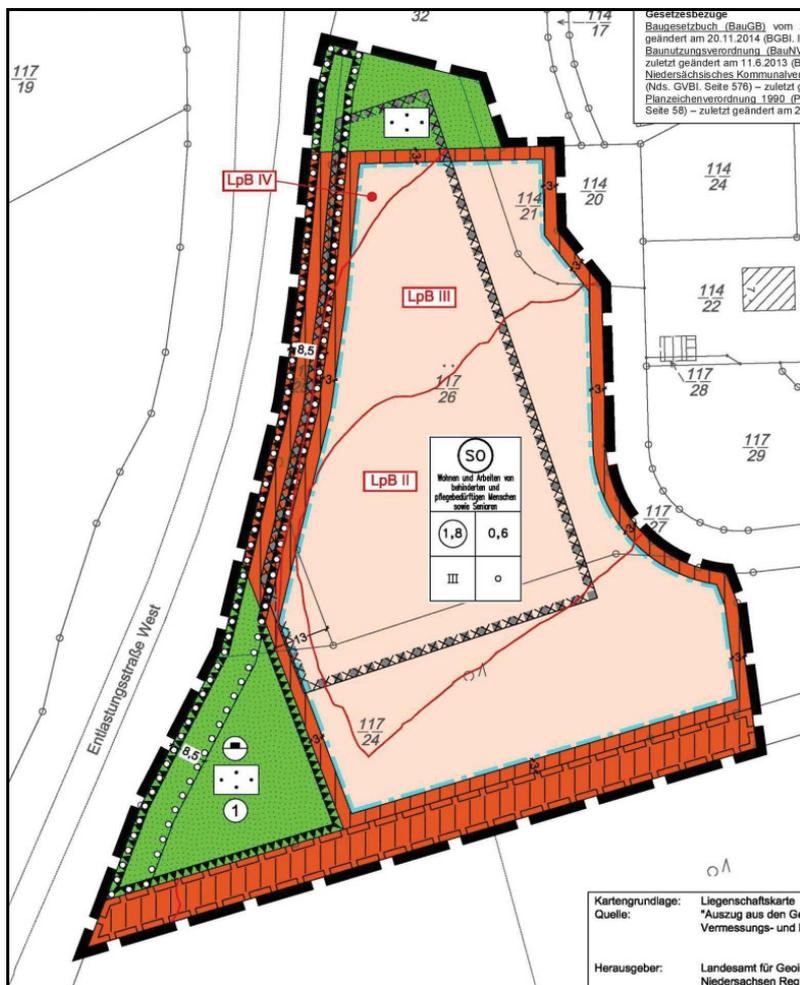
Im westlichen Teil ist außerdem für den Bereich eines früheren Laugenbeckens die Darstellung *„Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind“* vorgenommen worden.

Schließlich werden im Bereich der westlichen Fläche für Anpflanzungen sowie im Süden im Bereich der Grünfläche noch Flächen für Aufschüttungen festgesetzt.

Die Abb. 2 zeigt die Abgrenzung und zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes Nr. 73 „Lammetal-Werkstätten“.

Insgesamt ist festzustellen, daß hier kein grundsätzlicher Neubedarf an Grund und Boden im Sinne der Inanspruchnahme von unbebauter Offenlandschaft außerhalb der Ortslage gegeben ist, sondern daß es sich um Plan- bzw. Nutzungsänderungen innerhalb des Siedlungsraumes für einen Standort handelt, für den bereits rechtsgültige Bebauungspläne vorliegen.

Abb. 2: Zeichnerische Darstellung des B-Planes Nr. 73 „Lammetal-Werkstätten“



(aus KELLER 2016)

## 2. Rechtshintergrund

### Baugesetzbuch (BauGB)

Mit Inkrafttreten der BauGB-Novelle zum 01.01.2007 durch das „Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte“ vom 21. Dez. 2006 wurde mit der Einführung des § 13a BauGB („Bebauungspläne der Innenentwicklung“) ein neues beschleunigtes Verfahren (§ 13a Abs. 2) für Bebauungspläne eingeführt, um die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung zu ermöglichen. Damit soll u.a. auch einem Bedarf zur Versorgung der Bevölkerung sowie auch zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben entsprochen werden. Dies ist allerdings gebunden an bestimmte Grundflächengrößen gem. § 19 Abs. 2 BauNVO sowie an die Bedingungen, daß durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben nach UVP-Recht begründet wird und daß Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele bzw. des Schutzzwecks von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäischer Vogelschutzgebiete unterbleiben.

Nach Darstellung des NIEDERSÄCHSISCHEN STÄDTETAGES (2007) wird durch die Neuregelung außerdem „..... gesetzlich bestimmt, dass die Voraussetzungen des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB für bestandsorientierte Bebauungsplanungen – keine Erforderlichkeit eines Ausgleichs für Eingriffe in Natur und Landschaft – stets gegeben sind; dies soll aber nur gelten für Bebauungspläne der Innenentwicklung mit einer Grundfläche bis zu 20.000 qm<sup>1</sup>. Es gelten in diesem Zusammenhang auch die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 BauGB. Davon unberührt bleibt die Möglichkeit,

<sup>1</sup> Die Gesamtgröße des B-Planes Nr. 73 „Lammetal-Werkstätten“ beträgt nur 1,6704 ha, so daß der Schwellenwert von 2,0 ha Grundfläche ohnehin nicht erreicht werden kann.

nach den üblichen Planungsgrundsätzen im Baugebiet die gebotenen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB, z.B. für Grünflächen, Bepflanzungen und die Entwicklung von Natur und Landschaft, festzusetzen“.

Für Pläne bis 20.000 qm festgesetzter Grundfläche ist danach von einer Umweltprüfung und der Erarbeitung eines Umweltberichtes abzusehen, auch entfällt die Pflicht zum Umwelt-Monitoring. Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) gelten dabei pauschal als zulässig und damit nicht als ausgleichspflichtig. Die Frage der Eingriffsbilanzierung in Verbindung mit der Anwendung von Kompensationsmodellen und dem Ausgleichserfordernis erübrigt sich damit. Das wiederum bedeutet auch, dass sowohl die Erfassung des gegenwärtigen Siedlungs- bzw. Landschaftszustandes nach Inhalt und Tiefenschärfe als auch die Folgenbeurteilung auf ein für den beabsichtigten Zweck erforderliches Maß beschränkt werden kann.

#### NWaldLG

Allerdings ist im vorliegenden Fall das Niedersächsische Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) zu beachten bzw. anzuwenden, da der südliche Teil des überplanten Bereichs mit seinem Bewuchs Waldeigenschaften aufweist.

Wesentliche Umweltschutzziele dieses Gesetzes bestehen darin, den Wald wegen seiner Nutzfunktion, seiner Bedeutung für die Umwelt sowie wegen seiner Bedeutung für die Erholung zu erhalten, erforderlichenfalls zu mehren und seine ordnungsgemäße Bewirtschaftung nachhaltig zu sichern. Der Grundsatz der Walderhaltung nimmt dabei einen hohen Stellenwert ein, Waldumwandlungen sollen in der Regel nur mit der Auflage einer Ersatzaufforstung genehmigt werden.

#### Einschätzung des vorliegenden Falles

**Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 73 „Lammetal-Werkstätten“ ist dem Regelungsinhalt nach § 13a BauGB zuzuordnen, wie von der Stadt Bad Salzdetfurth auch als Verfahren beabsichtigt. Der Schwellenwert (Grundflächen) von 20.000 m<sup>2</sup> wird nicht erreicht, Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete sind hier ohnehin nicht betroffen.**

**Damit entfällt im vorliegenden Fall die Notwendigkeit zur Umweltprüfung, zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, zur Eingriffsbilanzierung sowie zur Ableitung von Kompensationsmaßnahmen.**

**Gleichwohl besteht für die Kommune die Verpflichtung zur angemessenen Berücksichtigung der Umweltbelange und hier insbesondere auch des Waldrechts im Bauleitplanverfahren, wie nachfolgend näher ausgeführt.**

### **3. Berücksichtigung der Umweltbelange in der Abwägung**

Unabhängig von den Regelungen des § 13a BauGB gilt § 1 (6) Nr. 7 BauGB „Umweltbelange in der Abwägung“ aber uneingeschränkt weiter, d.h. es sind für eine sachgerechte Abwägung auch die üblicherweise ggf. notwendigen Fachgutachten (z.B. zu Lärm, Altlasten, Emissionen / Immissionen, Hochwasserschutz o.ä.) beizubringen, soweit erforderlich. Die materiellen Standards im Bebauungsverfahren haben sich durch das Entfallen der Ausgleichspflicht daher nicht reduziert (KÜPFER et al. 2007; PROJEKTGRUPPE „BauGB NOVELLE 2007“ 2006).

Danach sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere auch die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege in folgendem Umfang zu berücksichtigen:

- a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
- i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d.

Darüber hinaus soll dabei nach § 1a BauGB mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen, die Wiedernutzbarmachung von Flächen berücksichtigt und die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzt werden.

Nach der notwendigen kurzen Darstellung des derzeitigen Landschafts- bzw. Gebietszustandes werden diese Einzelaspekte abgeprüft, um die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a des Baugesetzbuches geforderte angemessene Berücksichtigung umweltschützender Belange zu gewährleisten. Diese unterliegen wie andere Belange auch dem bauplanungsrechtlichen Grundsatz der Konfliktbewältigung und damit der sachgerechten Abwägung nach BauGB. Voraussetzung dafür ist eine sachgerechte Aufbereitung des Abwägungsmaterials, wozu dieser Beitrag dient.

#### **4. Aktueller Gebietszustand**

Die räumliche und inhaltliche Tiefenschärfe der Zustandsbeschreibung orientiert sich an der gegebenen Aufgabenstellung (Bebauungsplan-Entwurf; keine Anwendung der Eingriffsregelung) und wird hier entsprechend auf die erforderlichen Angaben beschränkt. Grundlagen hierfür sind vorhandene Planungs- bzw. Rauminformationen sowie örtlich durchgeführte Besichtigungen des Plangebietes mit Bestandsaufnahme der Vegetations- bzw. Nutzungs- und Biotopstrukturen.

##### Mensch / Wohnen / Erholung

Innerhalb des Plangebietes sind keine Wohnfunktionen gegeben. Die Gebäude der Grundstücke, die unmittelbar nördlich an das Plangebiet angrenzen bzw. östlich der Süllbergstraße liegen, werden jedoch bewohnt.

Besonders sensible Einrichtungen (z.B. Schule, Alten- oder Pflegeheim, Kindergarten o.ä.) sind unmittelbar angrenzend nicht vorhanden.

Die Freiflächen des Plangebietes erfüllen keine besonderen Aufgaben der örtlichen Naherholung.

##### Kultur- und sonstige Sachgüter

Wertbestimmende Merkmale sind für den überplanten Bereich derzeit nicht bekannt; die ehemalige „Direktorenvilla“ nordöstlich des Plangebietes sowie der zugehörige Gartenpavillon an der Griesbergstraße sind jedoch Baudenkmale im nördlichen Umfeld des Plangebietes.

##### Tiere / Pflanzen / Lebensräume einschließlich der biologischen Vielfalt

Das überplante Gelände wurde am 07. und 26.10. sowie am 27.11.2015 besichtigt, es wurde eine Kartierung der Biotoptypen, Strukturmerkmale und Flächennutzungen durchgeführt. Die Darstellung in Karte 1 zeigt das Ergebnis bzw. den aktuellen Nutzungszustand.

Die von Osten her erschließende Verkehrsfläche der Süllbergstraße einschließlich Wendehammer ist überwiegend befestigt bzw. asphaltiert, in den Randbereichen sind Schotterbankette und teils auch Scherrasen vorhanden. Die Straße liegt außerhalb des Plangebietes.

Westlich davon liegt eine zusammenhängende Brachfläche, die sich als enge Durchmischung von halbruderalen Gras- und Staudenfluren, Goldrutenflur sowie artenarmer Landreitgrasflur darstellt. Hier war früher ein Laugenbecken vorhanden. An diese Brachfläche schließt sich nach Westen hin auf einem Wall eine Gehölzreihe aus überwiegend heimischen Arten an.

Nördlich des Plangebietes grenzen größere Gärten an, die teils mit älteren Bäumen bestanden sind.

Im Süden des Plangebietes liegt eine Aufschüttung, deren Nordböschung vorrangig mit Robinien, untergeordnet aber auch Weißdorn sowie anderen Arten bestanden ist. Auf dem Plateau der Aufschüttung ist ein älterer lockerer Roteichenbestand vorhanden. Westlich und südlich der Aufschüttung hat sich in den vergangenen Jahren ein Pionier- und Sukzessionswald entwickelt, der zur Entlastungsstraße hin überwiegend durch Weide, Zitterpappel und Erle, südlich der Aufschüttung im Bereich früherer Kleingärten jedoch überwiegend durch Erle und Birke geprägt ist.

Nach Westen hin geht der Pionierwald in die Randbepflanzung (z.B. Straßenbäume) der Entlastungsstraße West über. Aus der Darstellung in Karte 1 geht hervor, welche gehölzbestandenen Bereiche hier insgesamt als Wald im Sinne des NWaldLG eingestuft werden.

Die im Plangebiet vorhandenen Gehölzbestände (Wald, Gebüsche) können ganz allgemein eine Bedeutung als Nist- und Bruthabitat haben. Eine grobe Betrachtung älterer Gehölze vom Boden aus ergab jedoch keine Hinweise auf Baumhöhlen bzw. auf eine Eignung als Habitatbäume für höhlenbrütende Vogelarten, Kleinsäuger (Bilche) oder ggf. auch als Wochenstube für Fledermausarten.

Aufgrund des im gesamten Siedlungsquartier gegebenen älteren Gebäude- und auch Baumbestandes kann davon ausgegangen werden, daß das Plangebiet auch räumlicher Bestandteil des Jagdhabitats von Fledermäusen ist. Überwinterungsquartiere für diese Artengruppe können im Plangebiet aber ausgeschlossen werden.



Für die halbruderalen Gras- und Krautfluren sowie die übrigen bodennahen Vegetationsdecken unterschiedlicher Ausprägung gilt, daß sie generell eine höhere Bedeutung für eine Vielzahl von Arten(gruppen) wie etwa Insekten, Spinnen, Landschnecken, Kleinsäuger oder ggf. auch bodenbrütende Vogelarten aufweisen als etwa intensiv gepflegten Scherrasenflächen von Gärten o.a.. Dabei ergibt sich in Verbindung mit Gehölzaufwuchs und den dadurch bedingten Übergängen bzw. Randlinien eine erhöhte Strukturvielfalt, die sich positiv auf die Biotop- und Lebensraumqualität auswirkt. Auch den Gehölzbeständen ist eine allgemein höhere Lebensraumbedeutung zuzuweisen. Keinerlei Lebensraumbedeutung haben dagegen die angrenzenden befestigten Verkehrsflächen.

Eine vergleichsweise höhere biologische Vielfalt<sup>2</sup> ist innerhalb des Plangebietes aufgrund der gegebenen Strukturen und der Nutzungsintensität daher den nutzungsintensiven halbruderalen Gras- und Staudenfluren sowie den geschlossenen Gehölzbeständen zuzuweisen.

Nach Darstellung des (bereits älteren) Landschaftsrahmenplanes (LANDKREIS HILDESHEIM 1993) sind im betroffenen Bereich keine Gebiete mit höherer Bedeutung für den Tier- bzw. Pflanzenartenschutz gegeben. Für die Fauna einschließlich Brut- und Gastvögel wertvolle Lebensräume liegen im Plangebiet und dessen Umgebung nach aktueller Datenlage (NLWKN 2015) ebenfalls nicht vor. Biotopvernetzung des Plangebietes mit seinem weiteren Umfeld ist aufgrund der umgebenden Gärten und Verkehrswege nur noch eingeschränkt gegeben. Naturschutzrechtliche Schutzgebiete oder –objekte sind weder innerhalb des Planbereichs noch außerhalb angrenzend vorhanden.

### Boden

Es ist in Erinnerung zu rufen, daß es sich bei dem überplanten Bereich insgesamt um einen Standort innerhalb der Siedlungslage von Bad Salzdetfurth handelt, der stark durch frühere industrielle Tätigkeit bzw. Bergbautätigkeit (hier speziell: Standort eines früheren Laugenbeckens; Aufschüttung) geprägt ist. Für die industriell überformten Bereiche ist davon auszugehen, daß dort keine naturnahen bzw. natürlichen Bodenschichtungen mehr vorhanden sind. Auf allen Offenböden des Plangebietes ist derzeit jedoch noch Versickerung von Niederschlagswasser möglich, die Standortvoraussetzungen für die Entwicklung von Vegetation sind gegeben und außerdem ist Abkühlungswirkung durch Verdunstung möglich.

Das Plangebiet liegt zwar in einem sog. „Suchraum für schutzwürdige Böden“ (LBEG 2015). Die Darstellung des LBEG-Kartenservers („*Böden mit hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit / Böden mit einem im landesweiten Vergleich hohen bis äußerst hohen Ertragspotenzial\**“) zeigt aber auch, dass weite Teile des Stadtgebietes einschließlich Verkehrsflächen und industriell überformter Flächen als solche Suchräume dargestellt sind.

Hinweise auf archäologische Bodenfunde liegen bislang nicht vor. Als Bodentyp ist hier natürlicherweise von Pseudogley-Parabraunerde auszugehen (LBEG 2105). Bisherige Bodenproben im Bereich der Aufschüttung im Süden ergaben fast ausschließlich, daß Material der Einstufung „Z 0“ vorhanden ist.

### Wasser

Still- oder Fließgewässer sowie auch wasserrechtliche Schutzgebiete sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Die Grundwasserneubildungsrate wird mit 101 bis 150 mm/a angegeben (LBEG 2015), sie liegt damit im oberen Viertel einer insgesamt fünfzehnstufigen Skala. Das bedeutet eine nur mäßige Durchlässigkeit bzw. Wasserwegsamkeit der Deckschichten und tieferen Gesteine. Das auf den Offenböden anfallende Niederschlagswasser kann innerhalb des Plangebietes vollständig versickern, sofern es nicht über Boden und Vegetation verbraucht bzw. verdunstet wird.

### Klima / Luft

Das Plangebiet liegt in westlicher Randlage des Bad Salzdetfurther Siedlungskerns. Die dort noch in großem Umfang vorhandenen Offenböden mit ihren Vegetationsbeständen einschließlich Wald und Gebüsch dienen durch Beschattung, Filterung sowie Verdunstung und die damit verbundene Abkühlungswirkung der Regulation bzw. dem Ausgleich des Geländeklimas innerhalb des Siedlungsraumes.

### Orts- und Landschaftsbild

Die Abb. 3 mit den Fotos 1 bis 7 zeigt das derzeitige Erscheinungsbild des Plangebietes einschließlich seiner Randbereiche. Vorherrschend sind im nördlichen Bereich danach ausgedehnte ruderalisierte Gras- und Krautfluren auf früheren Industrieflächen, die westlich in Gehölzbestände des Siedlungsraumes übergehen.

<sup>2</sup> Nach § 7 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG handelt es sich dabei um „die Vielfalt der Tier- und Pflanzenarten einschließlich der innerartlichen Vielfalt sowie die Vielfalt an Formen von Lebensgemeinschaften und Biotopen“

**Abb. 3: Fotos zum aktuellen Landschaftszustand** (Aufnahmedaten: 07. + 26.10. sowie 27.11.2015)**Foto 1:** Blick vom Wendehammer der Sülberstraße nach Südwesten; im Hintergrund Gehölzkulisse an der Entlastungsstraße**Foto 2:** Blick entlang der Sülbergstraße nach Nordwesten**Foto 3:** Blick vom Parkplatz auf die Ostseite der Aufschüttung mit Waldbestand**Foto 4:** Lockerer Roteichenbestand auf dem Plateau der Aufschüttung

**Abb. 3 (Fortsetzung)***Foto 5: Junger Pionier- und Sukzessionswald zwischen Entlastungsstraße und Aufschüttung**Foto 6: Weg südlich der Aufschüttung - Blick von Osten**Foto 7: Süllbergstraße und Aufschüttung mit Waldbestand im Südosten des Plangebietes*

Der südliche Plangebietsteil ist geprägt durch geschlossene Gehölzbestände, die hier Waldcharakter aufweisen. Damit ist nach Westen und Süden hin eine gute Eingrünung des Baugebietes gegeben, weitreichende Blicke in die Offenlandschaft sind hier aufgrund der Topographie ohnehin kaum möglich.

### **5. Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtverwirklichung der Planung**

Ohne die beabsichtigte Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 73 hätten die derzeitigen Festsetzungen der gültigen Bebauungspläne Nr. 47 „Entlastungsstraße Bad Salzdetfurth-West“ und Nr. 51 „KALI & SALZ“ weiterhin Bestand, das Bauvorhaben der Lammetal-Werkstätten könnte aber nicht verwirklicht werden.

Ohne jegliche Bebauung bzw. Nutzungsänderung würden die derzeit vorhandenen Gras- und Krautfluren, wenn sie nicht regelmäßig gemäht werden, verbuschen und sich langfristig sukzessiv zu geschlossenen Gehölzbeständen entwickeln, wie auch südlich im Bereich des Pionier- und Sukzessionswaldes erkennbar.

### **6. Umweltauswirkungen im Sinne von § 1 (6) Nr. 7 BauGB aus der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 73 „Lammetal-Werkstätten“**

#### **Vorbemerkung**

Mit dem Bebauungsplan Nr. 73 „Lammetal-Werkstätten“ werden keine völlig neuen bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, eine Bebaubarkeit ist für den nördlichen Planbereich bereits jetzt schon gegeben. Die bebaubare Fläche wird allerdings nun nach Süden hin aufgeweitet, wodurch bisher festgesetzte Grünflächen verlorengehen.

Es handelt sich also nicht um die Entwicklung von Bauland in bislang offener, nicht überplanter Landschaft, sondern um eine Verdichtung innerhalb des bestehenden Siedlungsraumes mit den gängigen Folgewirkungen wie Grundflächenversiegelung und Verlust von Freiflächen, allerdings in einem Umfang, der über das bislang zulässige Maß hinausgeht.

Gleichzeitig wird aber dafür gesorgt, daß nach Westen zur Entlastungsstraße hin ein ausreichend breiter Gehölzsaum zur Eingrünung erhalten bleibt. Die vorhandene Aufschüttung im Süden wird außerdem nach Südwesten in Richtung Entlastungsstraße verlagert.

Entsprechend sind die hier erkennbaren Auswirkungen auf die Umwelt bzw. auf Natur und Landschaft zu relativieren. Näheres ergibt sich aus den nachstehenden Ausführungen.

**Hinweis: Zur nachfolgenden Gliederung a) – i) vgl. auch Kap. 3**

**a) Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 73 bleibt es im nördlichen Bereich im Wesentlichen bei dem Maß der Überbauung, das bereits im gültigen Bebauungsplan festgesetzt ist. Nach Süden hin jedoch wird zukünftig ebenfalls Bebauung möglich sein. Es werden neue Gebäude und Nebeneinrichtungen das Orts- bzw. Landschaftsbild an dieser Stelle bestimmen.

Dadurch wird der Bestand an Offenböden mit Gras- und Krautfluren sowie Gehölzbeständen in der jetzigen Form durch Überbauung oder aber durch Umwandlung in zukünftig gärtnerisch gestaltete Freiflächen größtenteils verlorengehen. Damit entfallen auch die Lebensraumfunktionen, die Wirkungen für den Geländeklimaausgleich (Verdunstung, Abkühlung) oder auch die Eigenschaften für die Gestaltung des Siedlungsraumes.

Die vorhandenen Gehölzbestände werden zunächst weitgehend beseitigt werden müssen, um sowohl die Bebauung als auch die Verlagerung der Aufschüttung zu ermöglichen.

Damit entfallen sowohl die derzeitigen orts- und landschaftsbildlichen Funktionen der Gehölzbestände als auch ihre Aufgaben für den Naturhaushalt einschließlich Lebensraumfunktionen.

Der Verlust von Gehölzbestand soll durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur (Wieder-)Anpflanzung von Gehölzen anteilig wieder aufgefangen werden. Der Verlust von Waldfläche bzw. Waldeigenschaften wird ohnehin an anderer Stelle des betroffenen Raumes waldderechtlich angemessen zu kompensieren sein (vgl. Kap. 8).

In Bezug auf das anfallende Niederschlagswasser ist davon auszugehen, daß es innerhalb des Plangebietes in den verbleibenden Frei- bzw. Grünflächen anteilig zur Versickerung gebracht oder anderweitig zurückgehalten werden kann, es bleibt also dem Gefüge des örtlichen Naturhaushaltes erhalten.

Mit der Beseitigung von Gehölzbeständen einschließlich Wald gehen damit auch Biotopstrukturen bzw. Funktionen z.B. für gehölzbrütende Vogelarten verloren. Die Beseitigung sollte deshalb möglichst nicht in dem in § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG benannten Zeitraum zwischen dem 1. März und dem 30. September eines Jahres erfolgen. Innerhalb dieses Zeitraumes ist im Einzelfall zu prüfen, ob ggf. Brutvogelvorkommen vorhanden sind. Das gilt auch für das Vorkommen von Fledermäusen, sofern sich einzelne ältere Gehölze strukturell dafür eignen sollten. Damit soll ausgeschlossen werden, daß insbesondere Brutgeschäft und Jungenaufzucht gehölzbewohnender Vogelarten o.a. gestört werden. Nur dann wird den Störungs- und Schädigungsverboten gemäß § 44 BNatSchG

- zum Schutz der Individuen (d.h. einzelner Tiere),
- zum Schutz von Bauen als Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie
- zum Schutz vor erheblichen Störungen bzw. Beeinträchtigungen der lokalen Population

entsprochen werden können, so daß aus artenschutzrechtlicher Sicht dem Vorhaben nichts entgegensteht.

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und Lebensräume sowie die übrigen Schutzgüter „Boden“, „Wasser“, „Klima / Luft“ sowie auch das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sind in der Gesamtbilanz dann nicht zu erwarten, wenn den waldderechtlichen Kompensationserfordernissen sowie den o.g. Anforderungen an den Zeitrahmen der Gehölzbeseitigung entsprochen wird.

In Bezug auf die Schutzgüter „Boden“, „Wasser“, „Klima / Luft“ sowie auch das Wirkungsgefüge zwischen ihnen ist ebenfalls nicht davon auszugehen, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 73 „Lammetal-Werkstätten“ im Vergleich mit der bislang schon zulässigen Bebauung erhebliche nachteilige Auswirkungen bzw. Verschlechterungen des Umweltzustandes eintreten werden, da sich der Umfang der Bebaubarkeit insgesamt nur untergeordnet erhöht.

**Da außerdem die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung im vorliegenden Fall nicht greift, sind auch keine naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.**

**b) Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes**

Derartige Gebiete oder auch sonstige naturschutzrechtliche Schutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen.

c) Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Das Vorhaben lässt vorbehaltlich der noch ausstehenden Ergebnisse des Immissionsschutzgutachtens in dieser Hinsicht voraussichtlich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen erwarten, die angestrebte Sonderbaunutzung ist mit der umliegenden bzw. angrenzenden Bebauung vereinbar.

d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

In dieser Hinsicht sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

e) Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Die aus der zukünftigen SO-Bebauung zu erwartenden Abfälle und Abwässer werden über die bereits gegebenen kommunalen Strukturen entsorgt.

f) Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Angaben hierzu sind auf dieser Planungsebene nicht verfügbar bzw. möglich.

g) Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts

Derartige, hier zu berücksichtigende Darstellungen sind nicht gegeben.

h) Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden dürfen

Ein solches Gebiet liegt hier nicht vor, eine Betroffenheit ist daher nicht gegeben.

i) Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen nach den Buchstaben a, c und d sind voraussichtlich nicht zu erwarten.

## 7. Berücksichtigung der Bodenschutzklausel

Das Baugesetzbuch enthält ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz. Danach gilt: *"Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu beschränken"* [§ 1a (2) BauGB].

Diesem Anspruch genügt die hier mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 73 „Lammetal-Werkstätten“ beabsichtigte Planung, weil keine bislang völlig unbebaute bzw. planungsfreie Offenlandschaft in Anspruch genommen wird, sondern bereits rechtskräftig überplante Flächen innerhalb der Siedlungslage neu strukturiert werden. Außerdem werden die Anforderungen des Bodengutachtens zu beachten sein.

## 8. Erforderliche Gestaltungs- und Kompensationsmaßnahmen

In Siedlungslagen besteht ein grundsätzlicher Bedarf zur Durchgrünung des Plangebietes mit raumwirksamen Gehölzstrukturen, um eine angemessene Gestaltung der überplanten Flächen sicherzustellen und eine städtebaulich befriedigende Gesamtsituation im Bereich der hier gegebenen Ortsrandlage herbeizuführen, zumal bislang anteilig auch Wald (rechtlich und tatsächlich) vorhanden ist. Diesen Anforderungen wird mit den bereits im Bebauungsplan enthaltenen textlichen Festsetzungen der Nummern 5 – 8 hinreichend entsprochen. Diese Festsetzungen beinhalten das Anpflanzen von Einzelbäumen sowie die Herstellung einer abschirmenden Gehölzpflanzung entlang der Westseite des Plangebietes.

### Gestaltungsmaßnahmen

Die in den textlichen Festsetzungen der Nummern 4-7 des Bebauungsplanes aufgeführten und bereits genannten Pflanzgebote sind als solche Gestaltungsmaßnahmen anzusehen.

#### *Hinweis:*

*Bei allen Gehölzpflanzungen sind die Vorgaben (Abstände) des Nieders. Nachbarrechtsgesetzes zu beachten.*

### Waldrechtliche Kompensation

Unabhängig von den o.g. Maßnahmen, die zur Gestaltung des Plangebietes durchgeführt werden sollen, ist nach den Vorgaben des NWaldLG der Verlust von Wald zu kompensieren.

Unter Zugrundelegung der Darstellungen in Karte 1 ist festzustellen, daß insgesamt rund 8.270 m<sup>2</sup> bzw. 0,827 ha Wald in Anspruch genommen wird (*Hinweis: Die Ermittlung des waldrechtlichen Kompensationsbedarfs ist im Anhang beigefügt*). Auf diesem Flächenanteil gehen die bisherigen Waldeigenschaften bzw. -funktionen (Nutz-, Schutz- und Erholungsfunktion) vollständig verloren.

Im Verlauf des bisherigen Verfahrens wurde mit der Unteren Waldbehörde des Landkreises Hildesheim vorabgestimmt, daß im vorliegenden Fall aufgrund der Art, Entwicklung und Funktionen des Bestandes eine waldrechtliche Kompensation im Verhältnis von 1 : 1 ausreichend bzw. angemessen ist. Der waldrechtliche Kompensationsbedarf beläuft sich damit auf insgesamt 0,8270 ha als Maß für eine Ersatzaufforstung.

Ziel ist es, mit einer waldbaulichen Maßnahme die verlorengehenden Nutz-, Schutz- und Erholungsfunktionen des beseitigten Waldes auszugleichen. Hierzu ist vorgesehen, auf einer geeigneten Fläche im weiteren Umfeld des Vorhabens eine entsprechende Anpflanzung vorzunehmen. Deren Umfang, Art und Lage ergeben sich aus der nachstehenden Abb. 4.

Abb. 4: Lage und Struktur der waldrechtlichen Kompensationsfläche



Beabsichtigt ist, auf einem Flächenanteil von rund 8.500 m<sup>2</sup> des Flurstückes 144/3, Flur 18 der Gemarkung Bad Salzdetfurth, insgesamt 82 Stück Stiel-Eichen anzupflanzen, zu entwickeln und dauerhaft zu

erhalten, so daß sich dort langfristig Laubwald entwickeln kann. Verwendet sollen Eichen als 2 x verpflanzte Heister mit Ballen, Höhe 175 – 200 cm. Diese Pflanzqualität weist in der Regel ein gutes Anwuchsverhalten auf. Zusätzlich soll eine Baumverankerung als Schrägpfahl gesetzt werden. Das unmittelbare Umfeld der gepflanzten Bäume sollte in nachfolgend durch Mahd von Gras- und Krautaufwuchs freigehalten werden, bis Anwuchs und Entwicklung der Bäume sichergestellt sind.

Auf der für die Maßnahme vorgesehenen Fläche ist derzeit eine geschlossene Vegetationsdecke vorhanden, die sich in Bezug auf Biotoptypen vorrangig aus artenarmer Landreitgrasflur, kleinteilig bzw. randlich auch aus halbruderaler Gras- und Staudenflur teils trockener Standorte zusammensetzt. Vereinzelt sind auch feuchtere Stellen gegeben. Die Fläche ist fast gehölzfrei, nur sehr vereinzelt sind jüngere Einzelsträucher (Weißdorn, Rose) erkennbar. Biotope mit Schutz nach § 30 BNatSchG sind auf der Fläche nicht vorhanden.

## 9. Übernahme von Maßnahmen in die verbindliche Bauleitplanung

Weiterführende Festsetzungsvorschläge zur Übernahme in den Bebauungsplan Nr. 73 „Lammetal-Werkstätten“ brauchen hier nicht formuliert zu werden, da aufgrund entsprechender Vorabstimmung bereits alle erforderlichen grünordnerischen Inhalte in den Bebauungsplan aufgenommen bzw. entsprechend festgesetzt wurden.

Die Umsetzung der waldrechtlichen Kompensationsmaßnahme sollte über den Abschluß eines städtebaulichen Vertrages geregelt werden, sofern nicht die Stadt Bad Salzdetfurth die Maßnahme selbst durchführt.

---

## Literatur / Quellenangaben

- BauGB >>> Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geänd. am 20.11. 2014 (BGBl. I S. 132)
- BBodSchG Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten vom 17. März 1998 (BGBl. I, 502), zuletzt geänd. durch Art. 3 des Gesetzes v. 9. Dez. 2004 (BGBl. I S. 3214)
- BNatSchG Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542); zuletzt geändert durch Art. 4 Abs. 100 G v. 7.8.2013 (BGBl. I S. 3154)
- DRACHENFLELS, O. v.: Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Stand März 2011. Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen Heft A/4 1-326, Hannover
- KELLER Büro für städtebauliche Planung: Bebauungsplan Nr. 73 „Lammetal-Werkstätten“; Stand 11.03.2016
- KÜPFER, C., ARNOLD, S., DEUSCHLE, J. & K. MÜLLER-PFANNENSTIEL: Landschaftsplanung und Eingriffsregelung im Innenbereich. Plädoyer für einen „Landschaftsplan für den Innenbereich“.- In: Naturschutz und Landschaftsplanung 39, (4), 2007: 107-113
- LANDKREIS HILDESHEIM: Landschaftsrahmenplan 1993
- LANDKREIS HILDESHEIM: Mail vom 30.12.2015 mit Angaben zu Biotopen mit Schutz nach § 30 BNatSchG
- LBEG >>> NIEDERS. LANDESAMT FÜR BERGBAU, ENERGIE UND GEOLOGIE: <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/>; Abfrage vom 26.10.2015
- LGLN >>> LANDESVERMESSUNG UND GEOBASISINFORMATION NIEDERSACHSEN: Übersichtskarte 1:5000 vom 19.09.2015
- NIEDERSÄCHSISCHER STÄDTETAG: NST-Info-Beitrag Nr. 3.5 / 207 vom 04. Januar 2007, Az: 60 00 00 01 : 25
- NLfB >>> NIEDERSÄCHSISCHES LANDESAMT FÜR BODENFORSCHUNG: Karten des Naturraumpotentials von Niedersachsen und Bremen. Teil A: Bodenkundliche Standortkarte 1:200.000, Blatt Braunschweig.- Hannover 1978
- NLWKN >>> NIEDERSÄCHSISCHER LANDESBETRIEB FÜR WASSERWIRTSCHAFT, KÜSTEN- UND NATURSCHUTZ: [http://www.umw.eltkarten-niedersachsen.de/GlobalNetFX\\_Umw.eltkarten](http://www.umw.eltkarten-niedersachsen.de/GlobalNetFX_Umw.eltkarten); Abfrage Fauna Stand 26.10.2015
- PROJEKTGRUPPE „BauGB Novelle 2007“: Anmerkungen zu § 13a BauGB n.F.; Anlage 1 vom 18.12.2006

## Bebauungsplan Nr. 73 „Lammetal-Werkstätten“

### **Einschätzung des waldrechtlichen Kompensationsbedarfs**

- Beurteilungsgrundlage ist die beigefügte Bestandskarte (Biotopkartierung)
- Betroffene Waldtypen hier: WXE und WPS
- Die Beurteilung erfolgt vorbehaltlich einer näheren forstfachlichen Beurteilung nach den „Ausführungsbestimmungen zum NWaldLG“ (RdErl. D. ML v. 2.1.2013 – 406-64002-136)

Tab. : Vorläufige Ermittlung des erforderlichen waldrechtlichen Kompensationsbedarfs

Waldfunktion**	Wertigkeitsstufe**	prägende Merkmale zur Klassifizierung sind insbesondere**	Einstufung des vorhandenen Waldes
1. Nutzfunktion (inclusive Infrastruktur und Agrarstruktur)	4 herausragend	befahrbarer Standort, voll erschlossen, überdurchschnittliche Infrastruktur, günstige Lage, sehr hohe Bonität, leistungsstarker Standort, guter Pflegezustand, forstwirtschaftlich bedeutende Holzart und Holzqualität, Produktivität der Bestände	
	3 überdurchschnittlich	Bestand mit überdurchschnittlicher Tendenz bei den genannten Merkmalen	
	2 durchschnittlich	Bestand mit durchschnittlicher Tendenz bei den genannten Merkmalen	
	1 unterdurchschnittlich	nicht befahrbarer Standort, unerschlossen, ungünstige Infrastruktur, ungünstige Lage, geringe Bonität, leistungsschwacher Standort, schlechter Pflegezustand, forstwirtschaftlich unbedeutende Holzart und Holzqualität, nicht hiebreifer Bestand	1
2. Schutzfunktion (inclusive Lebensraumfunktion, Klimaschutz, Wasserschutz, Bodenschutz und Funktionen der Luftreinhaltung)	4 herausragend	besondere Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz, Naturnähe der Waldgesellschaft, strukturreiche oder besonders seltene Wälder, besondere Bedeutung für die Biotopvernetzung, besonders hoher Totholzreichtum oder vorhandene Totholzinseln, ungestörter alter Waldstandort, besondere Bedeutung hinsichtlich der Lärm, Immissions- und Klimaschutzfunktion, besondere Bedeutung für Bodenschutz und Gewässerschutz, strukturreicher Waldrand	
	3 überdurchschnittlich	Bestand mit überdurchschnittlicher Tendenz bei den genannten Merkmalen	
	2 durchschnittlich	Bestand mit durchschnittlicher Tendenz bei den genannten Merkmalen	2
	1 unterdurchschnittlich	geringe Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz, fehlende Naturnähe der Waldgesellschaft, homogene strukturarme Wälder, geringe Bedeutung für die Biotopvernetzung, fehlender Totholzanteil, starke anthropogene Veränderungen, strukturelose Waldrandsituation	
3. Erholungsfunktion (inclusive Landschaftsbild)	4 herausragend	hoch frequentierter Wald mit besonderer Bedeutung zur Sicherung der Erholung, der Naherholung und des Fremdenverkehrs, Vorranggebiet für Erholung, besondere Bedeutung für das Landschaftsbild, hoher gestalterischer Wert des Bestandes, touristische Erschließung vorhanden, herausragende Landschaftsbild prägende Bedeutung, Parkwaldung	
	3 überdurchschnittlich	Bestand mit überdurchschnittlicher Tendenz bei den genannten Merkmalen	
	2 durchschnittlich	Bestand mit durchschnittlicher Tendenz bei den genannten Merkmalen	
	1 unterdurchschnittlich	Kaum oder unfrequentierter Wald ohne Bedeutung zur Sicherung der Erholung, geringe oder fehlende Bedeutung für die Naherholung und den Fremdenverkehr, keine Bedeutung für das Landschaftsbild, niedriger gestalterischer Wert des Bestandes, fehlende touristische Erschließung, eingeschränkte Betretensmöglichkeiten	1
<i>Summe</i>			4

Fortsetzung		
	Übertrag (Summe)	4
<i>arithmetischer Mittelwert (Ansatz: Summe Funktionen 1-3 geteilt durch 3):</i>		1,33
<i>besondere Zuschläge</i>	<u>Nutzfunktion:</u> <i>besonderes Wertholzvorkommen, Investitionen in Astung, forstliche Versuchsfläche, historische Bewirtschaftungsformen, Saatgutbestände, sonstige besondere Gründe</i>	Zuschlag auf ermittelte Kompensationshöhe bis zu + 0,5  hier angesetzt: 0
	<u>Schutzfunktion:</u> <i>Naturwald, Höhlenreichtum, Trinkwassergewinnung, Natur- und Kulturdenkmale, alte Waldstandorte, gesetzlich geschützte Waldbiotoptypen mit herausragender Wertigkeit für den Naturschutz (die Regenerationsfähigkeit ist bei der Festlegung der Zuschlagshöhe besonders zu berücksichtigen), sonstige besondere Gründe</i>	Zuschlag auf ermittelte Kompensationshöhe bis zu + 1,5  hier angesetzt: 0
	<u>Zeitraum:</u> <i>Wenn zwischen der Waldumwandlung und der Durchführung der Kompensationsmaßnahme größere Zeiträume (mehr als zwei Jahre) liegen und infolge dessen Waldfunktionen zeitweise ausgesetzt sind, kann ein Zuschlag in der Kompensationshöhe vorgenommen werden.</i>	Zuschlag auf ermittelte Kompensationshöhe bis zu + 0,3  hier angesetzt: 0
Summe gesamt		1,33
<i>Wertigkeit des Waldes gesamt</i>		< 2,0
<i>Kompensationshöhe gem. Runderlaß v. 02.01.2013</i>		1,0 – 1,2
<b><u>für den vorliegenden Fall angesetzte Kompensationshöhe</u></b>		<b><u>1,0</u></b>
<i>real betroffene Grund- bzw. Waldfläche gesamt in m<sup>2</sup></i>		8.270
<b><i>daraus resultierender walddrechtlicher Kompensationsbedarf in m<sup>2</sup></i></b>	<b><i>8.270 x 1,0 =</i></b>	<b><i>8.270</i></b>
<i>Der walddrechtliche Kompensationsbedarf beträgt damit mindestens 8.270 m<sup>2</sup> oder <b>0,8270 ha.</b></i>		
** gem. Runderlaß		

Aufgestellt:

BÜRO MEXTORF

18.12.2015

