BAD SALZDETFURTH

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

43. ÄNDERUNG

BEGRÜNDUNG
MIT PLANZEICHNUNG

Stand der Planung	gemäß § 3 (1) BauGB gemäß § 4 (1) BauGB		
3.2.2023			

BÜRO KELLER LOTHRINGER STRAßE 15 30559 HANNOVER

1. Aufstellung der 43. Änderung des Flächennutzungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadt Bad Salzdetfurth hat die Aufstellung der 43. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

1.2 Planbereich

Der Planbereich der 43. Änderung befindet sich im Südwesten der Kernstadt Bad Salzdetfurth westlich der Entlastungsstraße.

2. Ziele der Planung (Planungsabsicht)

Die Stadt Bad Salzdetfurth beabsichtigt den Bereich der sogenannten „Masch“ in Ergänzung des vorhandenen bzw. aktuell vorgesehenen touristischen und sportlich orientierten Angebots im Westen und Südwesten der Kernstadt Bad Salzdetfurth zu verändern. Statt der bislang allgemein nutzbaren gewerblichen Bauflächen soll nunmehr eine Darstellung eines Sondergebietes erfolgen. Es wird beabsichtigt in diesem Bereich eine Konzentration auf touristische und sportliche Nutzungen einschließlich Dienstleistungen zu ermöglichen.

Es soll eine Vielfalt an Nutzungen ermöglicht werden, die das Ziel der Stärkung des sportbezogenen Tourismus in Bad Salzdetfurth unterstützen. Es sollen aber auch ergänzende Nutzungen zugelassen werden, wie die Beherbergung von Gästen in unterschiedlicher Ausprägung, die Kinderbetreuung, die ärztliche und physiotherapeutische Betreuung, aber auch betriebsbezogenes Wohnen, zielgruppenbezogener Einzelhandel sowie die entsprechenden Büro- und Verwaltungsräume. Insgesamt soll damit ein vielfältiges Paket angeboten werden, das sich auf die angegebene Zielrichtung konzentriert und eine Durchmischung mit ansonsten allgemein zulässigen Gewerbebetrieben aller Art vermeidet.

Nachdem der Fahrradsport in Bad Salzdetfurth eine erhebliche Rolle spielt und bereits Niederschlag in verschiedenen Bauleitplanungen gefunden hat, soll innerhalb dieses Änderungsbereichs großflächiger Fahrradeinzelhandel mit ergänzenden Sortimenten zugelassen werden.

Nach dem Landes-Raumordnungsprogramm sind großflächige Einzelhandelsbetriebe nur zulässig, wenn sie bestimmten Anforderungen entsprechen. In einem Grundzentrum wie Bad Salzdetfurth darf das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes den von den Raumordnungsbehörden festzulegenden grundzentralen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreiten. Eine wesentliche Überschreitung ist gegeben, wenn mehr als 30 % Vorhabenumsatzes mit Kaufkraft von außerhalb des zu beurteilenden Raumes erzielt würde. Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig. Soweit die angebotenen Kernsortimente zentrenrelevant sind, sind entsprechende Betriebe nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig und müssen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein. Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung dürfen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Fahrräder sind nicht als zentrenrelevant einzustufen (Beispiel: Einzelhandelskonzept der Stadt Hildesheim). Im vorliegenden Fall handelt es sich um die Einbettung eines groß-

flächigen Fahrradvertriebs in einen über den Änderungsbereich hinausgehendes Fahrradsportzentrum mit einer großflächigen Mountainbike-Sportanlage und Übernachtungsangeboten. Insofern richtet sich das Angebot insbesondere auch an die Gäste dieser Anlagen, und es dient damit der besondere Entwicklungsaufgabe „Tourismus“, die der Stadt Bad Salzdetfurth im Regionalen Raumordnungsprogramm 2016 zugeteilt worden ist.

Die in der bisherigen Fassung des gleichermaßen zu ändernden Bebauungsplanes „Kali & Salz“ berücksichtigten Belange des Immissionsschutzes sind in der verbindlichen Bauleitplanung unverändert zu berücksichtigen.

Die Erschließung erfolgt über eine vorhandene Zufahrt von der direkt östlich angrenzenden Entlastungsstraße aus.

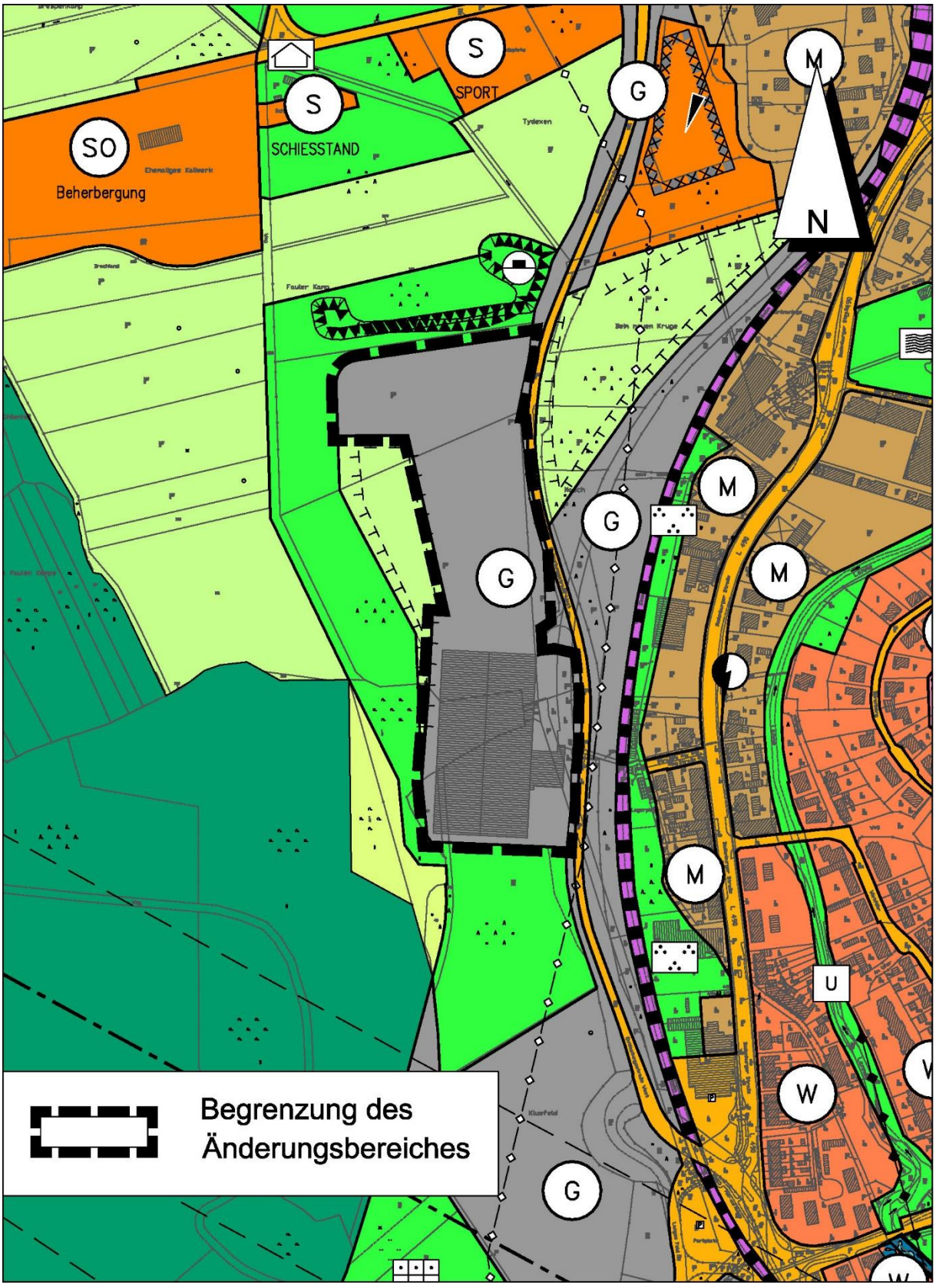
Umwelt- und grünbezogene Festsetzungen ergeben sich aus den Vorschlägen des Umweltberichts, denen die Stadt Bad Salzdetfurth insoweit folgt.

Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 4,90 ha.

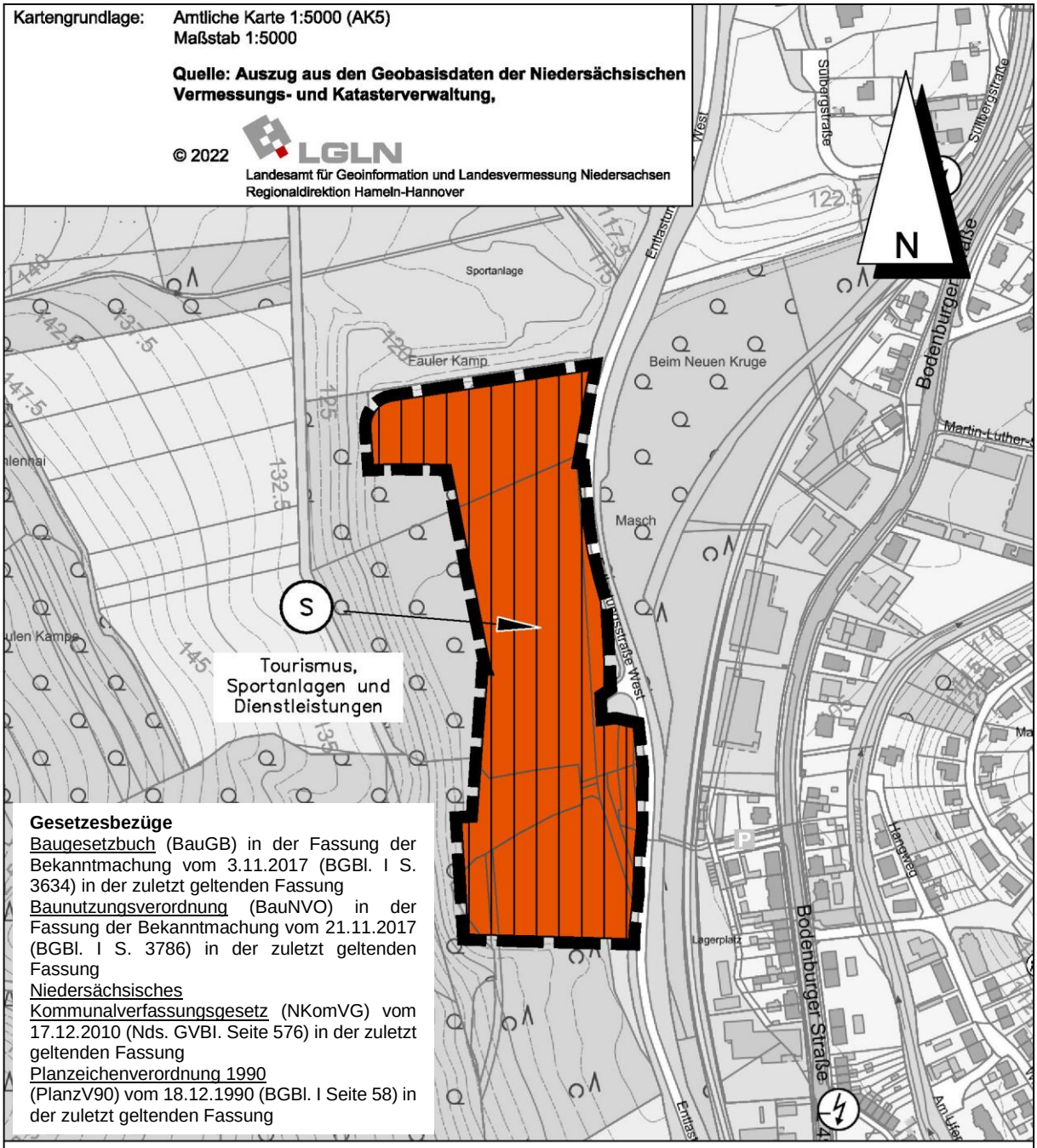
3. Umweltbericht

Dieser Begründung liegt als ihr gesonderter Teil der Umweltbericht bei, der durch den Landschaftsarchitekten Bergmann, Hameln, erarbeitet wurde, und der einen gesonderten Teil dieser Begründung darstellt.

Ausschnitt aus dem Arbeitsplan des Flächennutzungsplanes, M 1 : 5.000



Flächennutzungsplan, 43. Änderung, M 1 : 5.000



Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I Seite 3634) i. V. m. § 58 Abs. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) i.d.F. vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) in der jeweils zuletzt geltenden Fassung hat der Rat die 43. Änderung des Flächennutzungsplanes, bestehend aus der Begründung und der Planzeichnung, beschlossen.

Bad Salzdetfurth, den

(Siegel)

Bürgermeister

Der Rat hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 43. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht.

Bad Salzdetfurth, den

(Siegel)

Bürgermeister

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

© 2022 LGLN

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Hameln - Hannover

---

Der Entwurf der 43. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde ausgearbeitet von:

Hannover im Januar 2023

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

Der Rat hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der 43. Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf der 43. Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich Begründung hat vom bis zum gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bad Salzdetfurth, den

(Siegel)

Bürgermeister

Der Rat hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf der 43. Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung mit der Einschränkung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 bzw. Satz 4 BauGB und mit einer verkürzten Auslegungszeit gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 beschlossen. 4)
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf der 43. Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich Begründung hat vom bis zum erneut gemäß § 4a Abs. 3 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bad Salzdetfurth, den

(Siegel)

Bürgermeister

Der Rat hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf der 43. Änderung (vereinfacht gemäß § 13 BauGB) des Flächennutzungsplanes einschließlich Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 bzw. Satz 4 BauGB beschlossen. 4)
Den Beteiligten im Sinne von § 13 Nr. 2 BauGB wurde vom bis zum Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Bad Salzdetfurth, den

(Siegel)

Bürgermeister

Der Rat hat nach Prüfung der vorgebrachten Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die 43. Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich Begründung in seiner Sitzung am beschlossen.

Bad Salzdetfurth, den

(Siegel)

Bürgermeister

Die 43. Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit Verfügung (Az.: 15-11 50) vom heutigen Tage unter Auflagen/mit Maßgaben 2) gemäß § 6 BauGB teilweise genehmigt 2).
Die kenntlich gemachten Teile sind gemäß § 5 Abs. 1 Satz 2 BauGB von der Stadt aus der Änderung des Flächennutzungsplanes ausgenommen. 2)

Hildesheim, den

(Siegel)

Landkreis Hildesheim
Im Auftrage

Der Rat ist den in der Genehmigungsverfügung vom /Az.:) aufgeführten Auflagen/Maßgaben 2) in seiner Sitzung am beigetreten. 4)
Die Änderung des Flächennutzungsplanes hat zuvor wegen der Auflagen/Maßgaben2) vom bis öffentlich ausgelegen. 4)
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht. 4)
Wegen der Auflagen/Maßgaben 2) hat die Stadt zuvor eine eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt. Den Beteiligten wurde vom bis zum Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. 4)

Bad Salzdetfurth ,den

(Siegel)

Bürgermeister

Die Erteilung der Genehmigung der 43. Änderung des Flächennutzungsplanes ist gemäß § 6 Abs. 5 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht worden.
Die 43. Änderung des Flächennutzungsplanes ist damit am wirksam geworden.

Bad Salzdetfurth, den

(Siegel)

Bürgermeister

---

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

sind nicht innerhalb von einem Jahr seit Bekanntmachung der 43. Änderung des Flächennutzungsplanes schriftlich gegenüber der Stadt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden (§ 215 BauGB).

Bad Salzdetfurth, den

(Siegel)

Bürgermeister

Anmerkung
1) Bei Änderung, Ergänzung oder Aufhebung sind Präambel und Verfahrensvermerke sinngemäß zu fassen.
2) Nichtzutreffendes streichen
3) Nur wenn ein Aufstellungsbeschluss gefasst wurde
4) Nur soweit erforderlich

STADT
BAD SALZDETFURTH

Umweltbericht

zum

Bebauungsplan Nr. 51 "Kali & Salz", 12. Änderung

sowie zur

43. Änderung des Flächennutzungsplans

Aufgestellt im Auftrag der Stadt Bad Salzdetfurth

Hameln, den 02.02.2023

BERGMANN
freiraum landschaft

Bergmann Freiraum Landschaft
Dipl. Ing. Andreas Bergmann
164er Ring 8
31785 Hameln
Tel: 05151/ 784 00 90
Fax: 05151/ 784 00 96

e-mail: info@bergmann-freiraum.de

Bearbeiterin:
Dipl.-Ing. Insa Humke
(Landschaftsarchitektin)
Insa Humke

INHALTSVERZEICHNIS

1 Einleitung 4

1.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele und Inhalte der Planung 4
1.2 Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplänen 8
1.2.1 Fachgesetze 8
1.2.2 Fachplanungen sowie deren Bedeutung für die Planung 10
1.2.3 Schutzgebiete 11

2 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes (Basisszenario) sowie der Umweltmerkmale 12

2.1 Lage im Raum, Naturräumliche Zuordnung 12
2.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere 12
2.3 Schutzgut Boden und Fläche 17
2.4 Schutzgut Wasser 18
2.5 Schutzgut Klima/Luft 19
2.6 Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern 20
2.7 Schutzgut Landschaftsbild 20
2.8 Biologische Vielfalt (Biodiversität) 21
2.9 Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete 21
2.10 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und die Bevölkerung 22
2.11 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter 22
2.12 Wechselwirkungen 23

3 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes 24

3.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung – Nullvariante 24
3.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung 24

4 Eingriffsermittlung / Konfliktanalyse 25

5 Vermeidung / Minimierung und Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen 31

5.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen 31
5.2 Maßnahmen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen 32
5.3 Kompensationsmaßnahmen 33

6 Planalternativen 34

7 Zusätzliche Angaben 34

7.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten 34
7.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der nachteiligen Umweltauswirkungen, Monitoring 34
7.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung 35

8 Literatur 36

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Städtebauliche Werte	8
Tabelle 2:	Wertigkeit des Waldbestands	29
Tabelle 3:	Grundlage für Ermittlung der Kompensationshöhe	30
Tabelle 4:	Ermittlung des Ersatzaufforstungsbedarfs	30
Tabelle 5:	Ermittlung des Gesamtkompensationsdefizits	30

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Plangebiet aus Blickrichtung Süden	5
Abbildung 2:	Südliche Plangebietsgrenze	5
Abbildung 3:	Südwestliches Plangebiet	5
Abbildung 4:	Plangebiet aus Blickrichtung Norden	5
Abbildung 5:	Westliches Plangebiet, Blickrichtung Süden	6
Abbildung 6:	Nördliches Plangebiet	6
Abbildung 7:	Lage und Abgrenzung des Plangebietes im Luftbild (M 1:1.000 i.O.)	7
Abbildung 8:	Ausschnitt aus dem RROP Landkreis Hildesheim 2016)	10
Abbildung 9:	43. Änderung des Flächennutzungsplanes, M 1 : 5.000 i.O.	11
Abbildung 10:	Lage und Abgrenzung des ausgewiesenen § 30 Biotops	13
Abbildung 11:	Lage und Abgrenzung des geschützten Biotops gem. § 28a NNatG	14
Abbildung 12:	Geschützte Biotopfläche, westlich	15
Abbildung 13:	Landröhrichtgesellschaften	15
Abbildung 14:	Ursprüngliche Ausgleichsfläche für den Verlust eines gesetztliche geschützten Biotops	16

1 Einleitung

Die Stadt Bad Salzdetfurth hat die 12. Änderung des Bebauungsplans (B-Plan) Nr. 51 "Kali & Salz" sowie die 43. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Die Geltungsbereiche von B-Plan und Flächennutzungsplan sind identisch. Die Umweltbelange der 12. Änderung des B-Plans Nr. 51 sowie der 43. Änderung des Flächennutzungsplans sollen daher in Abstimmung mit der Stadt Bad Salzdetfurth in einem Umweltbericht erfasst und beurteilt werden.

Zur Beurteilung der Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) ist im Rahmen der Bauleitplanung eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Entsprechend der Anlage 1 zum Baugesetzbuch zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB werden die ermittelten Umweltauswirkungen im Umweltbericht beschrieben und bewertet (§ 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB). Das im Umweltbericht dargelegte Ergebnis der Umweltprüfung ist gem. § 2 Abs. 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

1.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele und Inhalte der Planung

Der **rechtskräftige Bebauungsplan** Nr. 51 Kali & Salz setzt innerhalb des Geltungsbereichs (Gewerbegebiet „In der Masch“) ein Gewerbegebiet, Straßenverkehrsflächen sowie Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radweg) fest. Im Zuge der 12. Änderung soll nun ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Tourismus, Sportanlagen und Dienstleistungen festgesetzt werden. Ziel ist u.a. die touristische Weiterentwicklung des nördlich gelegenen Bike- und Outdoorparks. Es soll über die Festsetzung eines Sondergebietes definiert werden, dass innerhalb des Plangebietes eine Konzentration auf touristische und sportliche Nutzungen einschließlich Dienstleistungen erfolgen soll. Es werden aber auch ergänzende Nutzungen zugelassen. Zudem soll innerhalb dieses Änderungsbereichs großflächiger Fahrradeinzelhandel mit ergänzenden Sortimenten zugelassen werden.

Die Festsetzung einer festgelegten Erschließung wird zugunsten einer inneren privaten Erschließung aufgegeben. Der im Ursprungsbebauungsplan festgesetzte Fuß- und Radweg wird in die 12. Änderung übernommen. Die bisherige Traufhöhenregelung wird ebenfalls aufgegeben. Stattdessen wird im nördlichen Sondergebiet eine Gebäudehöhe von 30 m festgesetzt, um auch so genannte Indoor-Anlagen zu ermöglichen, die wetter-unabhängige Nutzungen ermöglichen können. Hier ist u.a. eine Radsportanlage von ca. 4.000 m² mit Freilichttribüne (Bike-Arena) geplant.
Im südlichen Plangebiet ist hingegen eine Gebäudehöhe von 15 m festgesetzt. Im gesamten Plangebiet gilt eine festgesetzte GRZ von 0,8, was einer möglichen Versiegelung von 80 % entspricht. Die GRZ wurde aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen. Ebenfalls wurden die festgesetzten zulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegel übernommen.

Auch erfolgt eine Übernahme der festgesetzten Anpflanzgebote, mit Ergänzung zum bereits bestehenden Bestand.

Der wirksame **Flächennutzungsplan** (FNP) der Stadt Bad Salzdetfurth stellt für die Flächen des Plangebietes ein Gewerbegebiet dar. Damit der Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden kann, ist die 43. Änderung erforderlich. Es erflogt nunmehr die Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Tourismus, Sportanlagen und Dienstleistungen.

Angaben zum Standort

Die Lage und Ausdehnung des Untersuchungsgebietes des Umweltberichts erstreckt sich im Wesentlichen auf die Geltungsbereiche des B-Planes und des FNP sowie, soweit erforderlich darüber hinaus, um die ggf. aus dem Vorhaben resultierenden Umweltauswirkungen bewerten und beurteilen zu können.

Das Plangebiet liegt am westlichen Stadtrand von Bad Salzdetfurth, südlich des Bike- und Outdoorparks westlich der Entlastungsstraße West. Teile des Plangebietes sind Bestandteil des o.g. Parks und insbesondere nördlich und in den Randbereichen von Wegspuren und Wegen durchzogen. Die überwiegenden Flächen sind mit Asphalt und Schotter versiegelt und werden als Lagerplatz und als Stellplatz genutzt.

Die nachfolgenden Abbildungen geben einen Überblick über die im Plangebiet vorhandenen Strukturen.

Abbildung 1: Plangebiet aus Blickrichtung Süden

Abbildung 2: Südliche Plangebietsgrenze

Abbildung 3: Südwestliches Plangebiet

Abbildung 4: Plangebiet aus Blickrichtung Norden

Abbildung 5: Westliches Plangebiet, Blickrichtung Süden

Abbildung 6: Nördliches Plangebiet

Abbildung 7: Lage und Abgrenzung des Plangebietes im Luftbild (M 1:1.000 i.O.)

Quelle Luftbild: NLWKN Umweltkarten

Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden sowie der Inanspruchnahme von Fläche

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von rd. 50.330 m². Für diese Flächen existiert der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 51 Kali & Salz. Die Flächen setzten sich entsprechend Tabelle 1 zusammen. Der Flächennutzungsplan weist eine Flächengröße von rd. 5 ha auf.

Tabelle 1: Städtebauliche Werte

Ursprungsbebauungsplan		**12. Änderung**	
Gewerbegebiet	44.760 m²	Sondergebiet	49.064 m²
darin: Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	(2.131 m²)	darin: Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie zur Erhaltung	(2.131 m²)
Straßenverkehrsfläche, Fuß- und Radweg	1. 266 m²	Straßenverkehrsfläche: Fuß- und Radweg	1.266 m²
Straßenverkehrsfläche	4.304 m²		
Gesamtflächen	**50.330 m²**		**50.330 m²**

1.2 Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplänen
(Gemäß Anlage 1 BauGB, 1 b)

Die Zielvorgaben der bauleitplanerischen Rahmenbedingungen sowie die Vorgaben der einzelnen Fachgesetze fließen in die Analyse und Bewertung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 7a, c und d BauGB ein.

1.2.1 Fachgesetze

- ***Baugesetzbuch (BauGB)*** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist.

  § 1, Abs. 6 Nr. 7 des BauGB regelt die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, die bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu beachten sind. § 1a führt ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz auf. Die §§ 2 und 2a regeln die Aufstellung der Bauleitpläne, ihre Inhalte und die Bedeutung des Umweltberichts. In der Anlage 1 des BauGB ist die inhaltliche Gliederung des Umweltberichtes geregelt.

- ***Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG)*** Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist.

  Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) *verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Neuordnung des Naturschutzgesetzes vom 19. Februar 2010 (Nds. GVBl. S. 104), mehrfach geändert; §§ 1a, 2a, 2b, 5, 13a und 25a eingefügt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2020 (GVBl. S. 451).*

  Die beiden Gesetze regeln die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege einschließlich Schutzgebietsregelungen (§§ 20 bis 30), Artenschutz (§ 44 BNatSchG),

Landschaftsplanung (mit ihren Plänen, §§ 8 bis 11) und die Eingriffsregelung (§§ 13 bis 17 BNatSchG).

- ***Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)*** *in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.09.2021 (BGBl. I S. 4458) m. W. v. 01.10.2021:*

  Das Immissionsschutzgesetz mit seinen entsprechenden Verordnungen und technischen Normen regelt die Immissionen, die auf ein Gebiet und seine Nutzungen einwirken dürfen (z.B. Verkehrslärm nach DIN 18.005) und den Emissionen, die von dem Gebiet auf die Nachbarschaft einwirken.

- ***Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)*** *in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.02.2021 (BGBl. I. S. 306) m. W. v. 04.03.2021.*

  Hier werden u.a. Regelungen zu Verhütung von schädlichen Einflüssen auf den Boden, insbesondere das Thema Altlasten behandelt. Die einschlägigen DIN-Normen z.B. zu Erdarbeiten, Bodenschutz u.a. finden im Umweltbericht Berücksichtigung.

- ***Wasserhaushaltsgesetz (WHG****) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 G v.18.08.2021 I 3901:*

  Das WHG ist im Rahmen der Bauleitplanung mit Umweltbericht vor allem für Aussage zu Wasserschutzgebieten, Heilquellenschutzgebieten und Überschwemmungsgebiete relevant. Auch die Regelungen zu Oberflächenwasser-bewirtschaftung werden hier getroffen.

- *Richtlinie zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen –* ***FFH-Richtlinie (Natura 2000-Schutzgebietssystem)*** *vom 21. Mai 1992 (Richtlinie 92/43/EWG):* Die Richtlinien der Natura 2000- Schutzgebiete (FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete) regeln den Artenschutz. Maßgeblich sind hier vor allem die Artenlisten der Anhänge IV und V.

- ***Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG)*** *vom 30. Mai 1978, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10.11.2021 (Nds. GVBl. S. 732):* Wenn bei Bodenarbeiten archäologische Funde auftreten, gelten die §§ 12 bis 15 NDSchG. Die untere Denkmalbehörde ist zu unterrichten.

- ***Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG)***

  vom 21. März 2002 (Nds. GVBl. S. 451), letzte berücksichtigte Änderung: Inhaltsverzeichnis und § 15 geändert, § 17a eingefügt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 11.11.2020 (Nds. GVBl. S. 451):
  Innerhalb des Plangebietes sind Flächen vorhanden, welche nach Waldrecht zu beurteilen und zu schützen sind. Das Waldrecht sowie die dazu ergangenen Ausführungsbestimmungen sind zu beachten.

Bedeutung der Umweltschutzziele für die vorliegende Planung

Das Plangebiet stellt einen alten Industrie- und Gewerbestandort dar. In der Vergangenheit waren die Flächen Bestandteil des Betriebsgeländes der Kali + Salz AG. Das südliche Plangebiet war bebaut, die nördlich anschließenden Flächen versiegelt und im nördlichen Plangebiet war ein Laugebecken vorhanden. In den 1990er Jahren wurde nach Aufgabe der Abbautätigkeiten u.a. für das Plangebiet der B-Plan Nr. 51. Kali & Salz aufgestellt, um eine

gewerbliche Nutzung zu ermöglichen, die nicht realisiert wurden und zukünftig auch nicht mehr zu erwarten ist.

Das Plangebiet weist im aktuellen Zustand überwiegend versiegelte Bereiche auf. Die nördlichen Flächen werden aktuell als Bestandteil des Bike- und Outdoorparks für Sport- und Freizeitzwecke genutzt. Die versiegelten Flächen südlich davon sind darin tlw. eingebunden oder dienen je nach Bedarf auch als Stellplatzflächen.

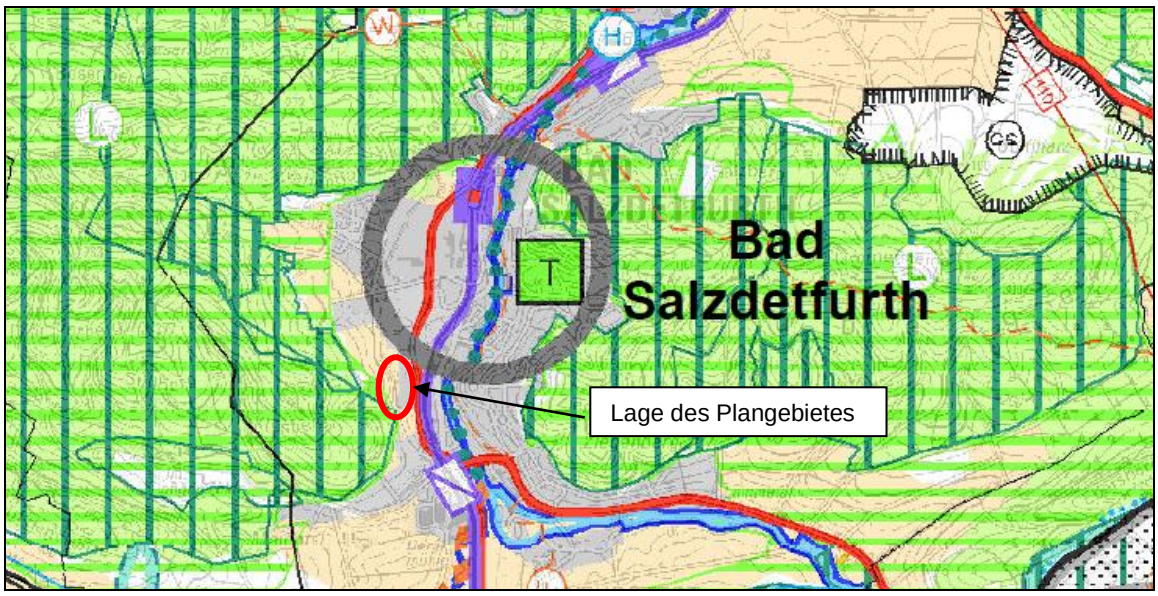
Entsprechend des aktuellen Bedarfs soll nunmehr auf dem Gelände eine Nachnutzung stattfinden, um dem nördlich gelegenen Bike- und Outdoorpark weiteren Entwicklungsspielraum zu bieten und um dieses touristische Angebot für Bad Salzdetfurth weiter auszubauen.

Das Plangebiet befindet sich aufgrund des bestehenden Baurechts im Innenbereich, sodass dem Prinzip der Innenentwicklung gefolgt wird. Das bereits großflächig versiegelte Gebiet soll einer Nachnutzung zugeführt werden. Es besteht Baurecht für ein Gewerbegebiet und damit für eine zulässige Versiegelung von 80 %, bzw. im Bereich der Verkehrsflächen von 100 %.

1.2.2 Fachplanungen sowie deren Bedeutung für die Planung

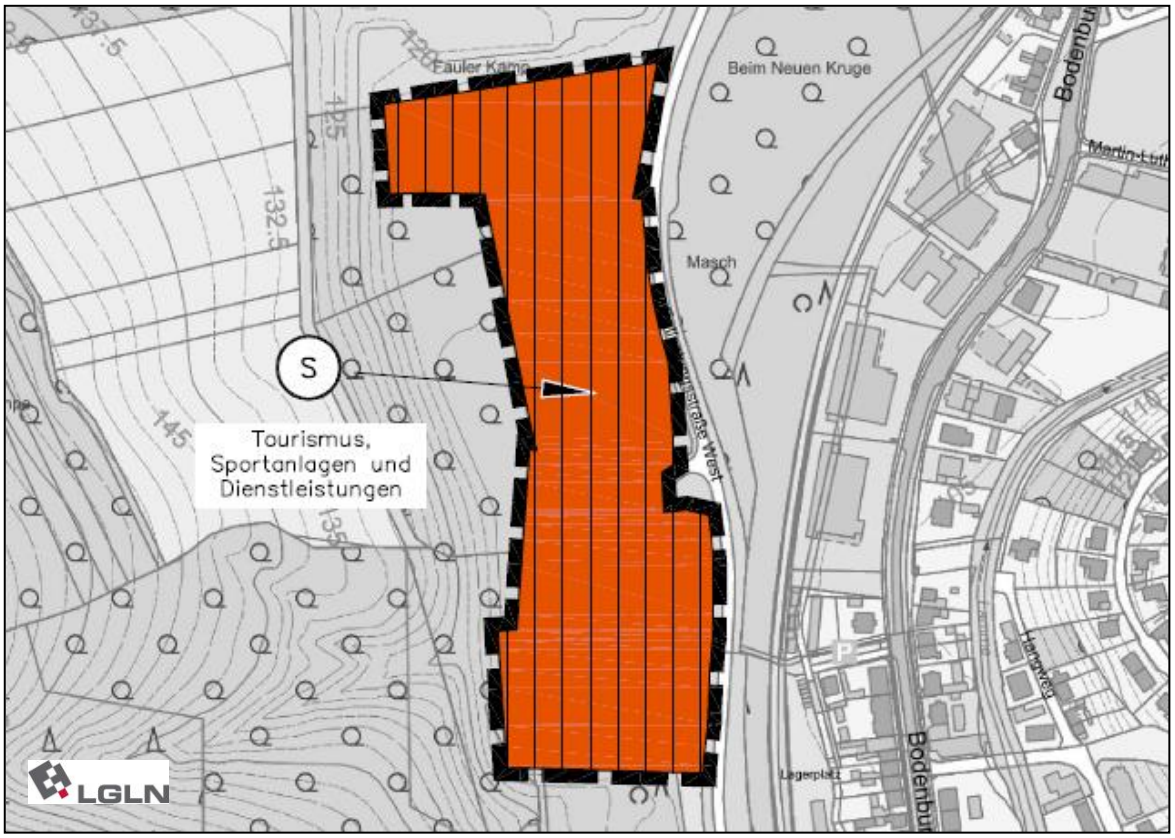
Das **Regionale Raumordnungsprogramm** des Landkreises Hildesheim (2016) stellt Bad Salzdetfurth als Grundzentrum dar. Es handelt sich um einen Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Tourismus.
Die Flächen des Plangebietes sind nachrichtlich als vorhandene Bebauung bzw. als bauleitplanerischer Bereich dargestellt.

Abbildung 8: Ausschnitt aus dem RROP Landkreis Hildesheim 2016)



Der gültige **Flächennutzungsplan (FNP)** der Stadt Bad Salzdetfurth stellt für das Plangebiet gewerbliche Bauflächen dar. Im Zuge der 43. Änderung des Flächennutzungsplans wird für die Flächen des bisherigen Gewerbegebietes nun ein Sondergebiet darstellt, sodass der B-Plan Nr. 51 „Kali & Salz“, 12 Änd. als aus den Darstellungen des FNP entwickelt angesehen werden kann.

Abbildung 9: 43. Änderung des Flächennutzungsplanes, M 1 : 5.000 i.O.



Quelle: Stadt Bad Salzdetfurth

Landschaftsrahmenplan Landkreis Hildesheim - LRP (1993)

Der Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Hildesheim weist einen Stand von 1993 auf und stellt in der Biotoptypenkarte (A1) die Flächen des Plangebietes als Industrie- und Gewerbeflächen dar. Das frühere Laugebecken ist als Stillgewässer ausgewiesen. Wichtige Bereiche (Karte A2) sind für die Bereiche des B-Planes nicht definiert. Auch sind im Maßnahmen- und Entwicklungsplan (Karte A3) keine für die Planbereiche relevanten Darstellungen enthalten.

Der LRP von 1993 weist keine für die Planung relevanten Inhalte auf. Mit der Fortschreibung des Landschaftsrahmenplanes wurde begonnen.

Landschaftsplan Stadt Bad Salzdetfurth (1989)

Der Landschaftsplan der Stadt Bad Salzdetfurth stammt aus dem Jahr 1989 und ist als veraltet anzusehen. Es sind keine relevanten Inhalte enthalten.

Bedeutung der Inhalte des Landschaftsplans für die vorliegende Planung

Die Darstellungen des Landschaftsrahmenplanes sowie des Landschaftsplanes geben keine relevanten Informationen für das Plangebiet und sind für den Planbereich als veraltet anzusehen.

1.2.3 Schutzgebiete

Die Flächen des Plangebietes befinden sich außerhalb von Schutzgebieten.
Das Landschaftsschutzgebiet (LSG-HI 29) *Bad Salzdetfurth* befindet sich mit einer Entfernung von rd. 250 m westlich des Plangebietes. Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

2 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes (Basisszenario) sowie der Umweltmerkmale

2.1 Lage im Raum, Naturräumliche Zuordnung

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Stadtrand von Bad Salzdetfurth. Östlich verläuft die Entlastungsstraße West, über welche auch die Erschließung des Gebietes erfolgt.

Das Gebiet ist der Naturräumlichen Region Weser- und Weser-Leinebergland, Rote Liste Region Hügel- und Bergland und der kontinentalen biogeographischen Region zuzuordnen.

2.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

2.2.1 Schutzgut Pflanzen

Basisszenario

Potenzielle natürliche Vegetation (h.p.n.V.)
Die potenzielle natürliche Vegetation ist im Plangebiet der *Waldmeister-Buchenwald des Hügel- und Berglandes im Übergang zum Flattergras-Buchenwald*.[1]

Realnutzungen / Biotoptypen im Plangebiet
In Bezug auf die Realnutzungen und die vorhandenen Biotoptypen ist zu berücksichtigen, dass auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes innerhalb des Plangebiets ein Gewerbegebiet sowie Straßenverkehrsflächen den planungsrechtlichen Bestand darstellen. Auch die festgesetzte Eingrünung an der östlichen Plangebietsgrenze ist als planungsrechtlicher Bestand zu beurteilen. Im November 2022 erfolgte eine Bestandsaufnahme und Ortsbesichtigung des Gebietes.

Relevant hinsichtlich der naturschutzfachlichen Beurteilung sind innerhalb des Plangebietes die höherwertigen Biotoptypen, die gem. § 30 BNatSchG gesetzlich geschützt sind bzw. zum Zeitpunkt der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes gem. § 28a NNatG geschützt waren. Zudem sind die vorhandenen Waldbestände von Relevanz, welche sich aufgrund der geringen Nutzungsintensität entwickelt haben.

Innerhalb des Plangebietes wurde im Rahmen der Aufstellung des B-Plans Nr. 51 „Kali & Salz“, innerhalb der östlichen Flächen, das Gefleckte Knabenkraut (Rote-Liste-Art) nachgewiesen. Ob die Art aktuell noch vorkommt, kann derzeit noch nicht gesagt werden. Grundsätzlich ist es möglich, scheint aber aufgrund der standörtlichen und strukturellen Veränderungen eher unwahrscheinlich.

§ 30 Biotope
Unabhängig von dem Vorhandensein eines planungsrechtlichen Gewerbegebietes hat sich innerhalb des nördlichen Plangebietes ein gesetzlich geschütztes Biotop gem. § 30 BNatSchG entwickelt. Dieses wird beim Landkreis Hildesheim unter der Nr. GB-Hi 3926-075 geführt. Dieses Biotop hat sich nach dem Inkrafttreten des B-Planes entwickelt.

Gemäß dem Datenblatt handelt es sich um ein *ehemaliges Laugen-Klär- bzw. -Absetzbecken mit salztoleranter Vegetation. Strukturiertes Gelände aus Quellerfluren, Schilf- und Salzbinsen-Röhrichten und Sukzessionswald. Stellenweise bis ca. 20 cm hohe Überstauung des Geländes nach Niederschlägen (abflussloses Becken).* Aufnahme-Datum war der 16.11.2007.

Die folgenden Inhalte sind dem Datenblatt zudem zu entnehmen:

Biotoptypen:
Nr. Biotoptyp Anteil [%]
1.20.1 WPB Birken- und Zitterpappel-Pionierwald – Anteil 20%
5.5.1 NHS Naturnaher Salzsumpf des Binnenlandes – Anteil 80%

[1] NLÖ: PNV-Karten für Niedersachsen auf Basis der BÜK 50 (2003)

Schäden/Gefährdungen:
- Gehölzsukzession, voranschreitende Verbuschung

Notwendige Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen:
- Entkusselung, Beseitigung des voranschreitenden Gehölzaufwuchses

Abbildung 10: Lage und Abgrenzung des ausgewiesenen § 30 Biotops

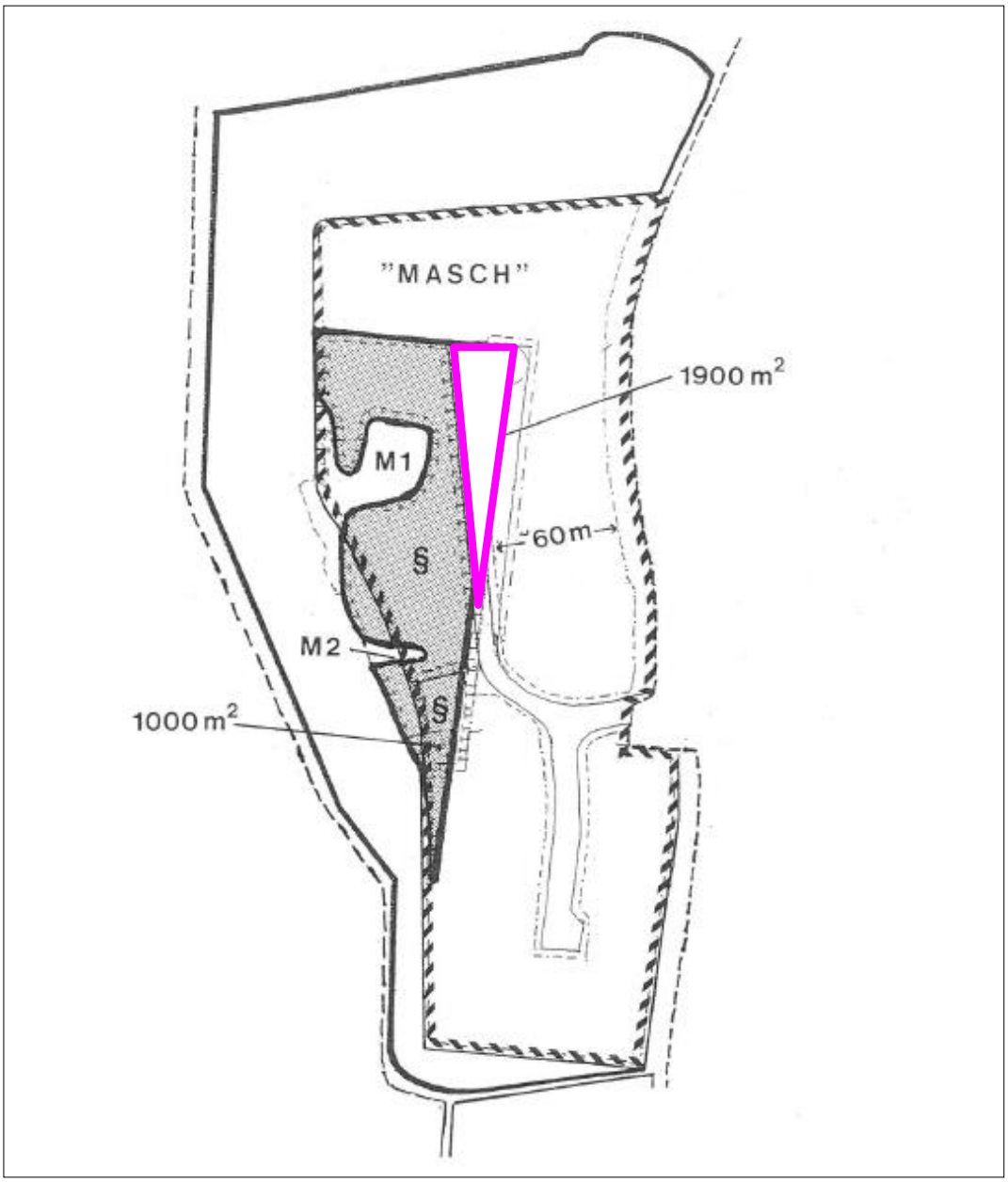
Quelle: LK Hildesheim

In der Zwischenzeit ist die natürliche Sukzession weiter vorangeschritten, die Gehölzbestände haben sich weiter verdichtet und es haben sich u.a. Landröhricht-Gesellschaften (Schilf-Landröhricht – NRS) entwickelt, die aber ebenfalls gem. § 30 BNatSchG gesetzlich geschützt sind. Östlich des Biotops (siehe Abb. 10) befindet sich ebenfalls ein § 30 Biotop, welches durch Zuleitung von Oberflächenwasser, auch aus dem Plangebiet, seinen feuchten Charakter erhalten hat (Auskunft der UNB des LK Hildesheim). Inwiefern die Funktionen der Oberflächenwasserableitung noch erfüllt sind kann aktuell nicht beantwortet werden. Im Zuge der Realisierung des B-Planes wäre sicherzustellen, dass, wenn eine solche Zuleitung vorhanden ist, diese auch weiterhin ihre Funktion erfüllt.

Neben den Landröhricht-Gesellschaften haben sich im nördlichen Plangebiet Waldbestände etabliert. Die gemäß DRACHENFELS (2021) dem Biotoptyp Birken- und Zitterpappel-Pionierwald (WPB) zuzuordnen sind.

Durch den Ursprungsbebauungsplan wurde ein gesetzlich geschütztes Biotop in Teilflächen (rd. 1.900 m², siehe Abb. 11) überplant. Zum Zeitpunkt der B-Planaufstellung handelte es sich dabei um ein gem. § 28 a NNatG geschütztes Biotop (Sumpf mit Röhricht, Seggen, Binsen, naturnahen Kleingewässern etc.). Zudem wurde das gem. Roter Liste in Niedersachsen und Bremen stark gefährdete Gefleckte Knabenkraut (*Dactylorhiza maculata*) innerhalb des geschützten Biotops nachgewiesen. Die übrigen Flächen westlich wurden im Ursprungsbebauungsplan als Biotopfläche zum Erhalt festgesetzt. Inwiefern der Biotopschutz heute noch gegeben ist, bleibt noch zu klären. Zumindest in Teilbereichen haben sich Landröhrichtgesellschaften (siehe Abb. 13) entwickelt, im Norden sind Flächen bereits überprägt.

Abbildung 11: Lage und Abgrenzung des geschützten Biotops gem. § 28a NNatG
pink unrandet: die durch den B-Plan Nr. 51 in Anspruch genommene Fläche



Quelle: Stadt Bad Salzdetfurth

Abbildung 12: Geschützte Biotopfläche, westlich

Abbildung 13: Landröhrichtgesellschaften

Bewertung

Gemäß § 30 Abs. 2 BNatSchG sind Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung der im Gesetz genannten Biotope führen können, verboten. Gemäß § 30 Abs. 3 BNatSchG kann von den Verboten des Absatzes 2 auf Antrag eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können.

Gemäß dem Niedersächsischen Naturschutzgesetz (NNatSchG) findet gem. § 24 Abs. 1 Nr. 2 NNatSchG der § 30 Abs. 2 BNatSchG keine Anwendung auf Biotope, die auf einer von einem Bebauungsplan erfassten Fläche nach dessen Inkrafttreten entstehen, wenn dort eine nach dem Plan zulässige Nutzung verwirklicht wird. Der Ursprungsbebauungsplan ist 1997 rechtskräftig geworden. Das § 30 Biotop im nördlichen Plangebiet wurde erstmalig 2007 kartiert und ist damit als nach der Aufstellung des Bebauungsplanes entstanden einzustufen. Gleiches gilt auch für im Gebiet vorhandene weitere Landröhrichtgesellschaften.

Relevant bzgl. der Überbauung des geschützten Biotops ist somit die Frage, ob eine nach dem Plan zulässige Nutzung verwirklicht wird. Aufgrund der geplanten Änderung ist somit zu klären, ob die geplante Nutzung auch innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes zulässig wäre.

Der rechtskräftige B-Plan setzt für die in Rede stehenden Flächen ein Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,8 und ein Traufhöhe von 12 m fest. Die GRZ wird in die 12. Änderung des B-Plans übernommen, sodass der Versiegelungsfaktor gleichbleibend ist. Demzufolge sind diesbezüglich keine Änderungen zu erwarten und die Flächennutzung/Versiegelung wäre auch innerhalb des Gewerbegebietes zulässig.

Änderungen sind bezüglich der festgesetzten Traufhöhe erforderlich. Im Ursprungsbebauungsplan ist für den betroffenen Bereich eine Traufhöhe von 12 m festgesetzt. Im Zuge der 12. Änderung wird im nördlichen Plangebiet für die Höhe der baulichen Anlagen die Oberkante als Höchstmaß festgesetzte, sie beträgt 30 m. Diese Höhe weicht deutlich vom Ursprungsbebauungsplan ab, ist aber für die Realisierung der geplanten Bikearena erforderlich. Da die GRZ und damit die zulässige Bodennutzung gleichbleibend ist, wird davon ausgegangen, dass eine zulässige Nutzung gem. § 24 Abs. 2 NNatSchG verwirklicht wird und die Verbote des § 30 BNatSchG nicht ausgelöst werden, auch wenn die Höhenentwicklung deutlich abweicht.

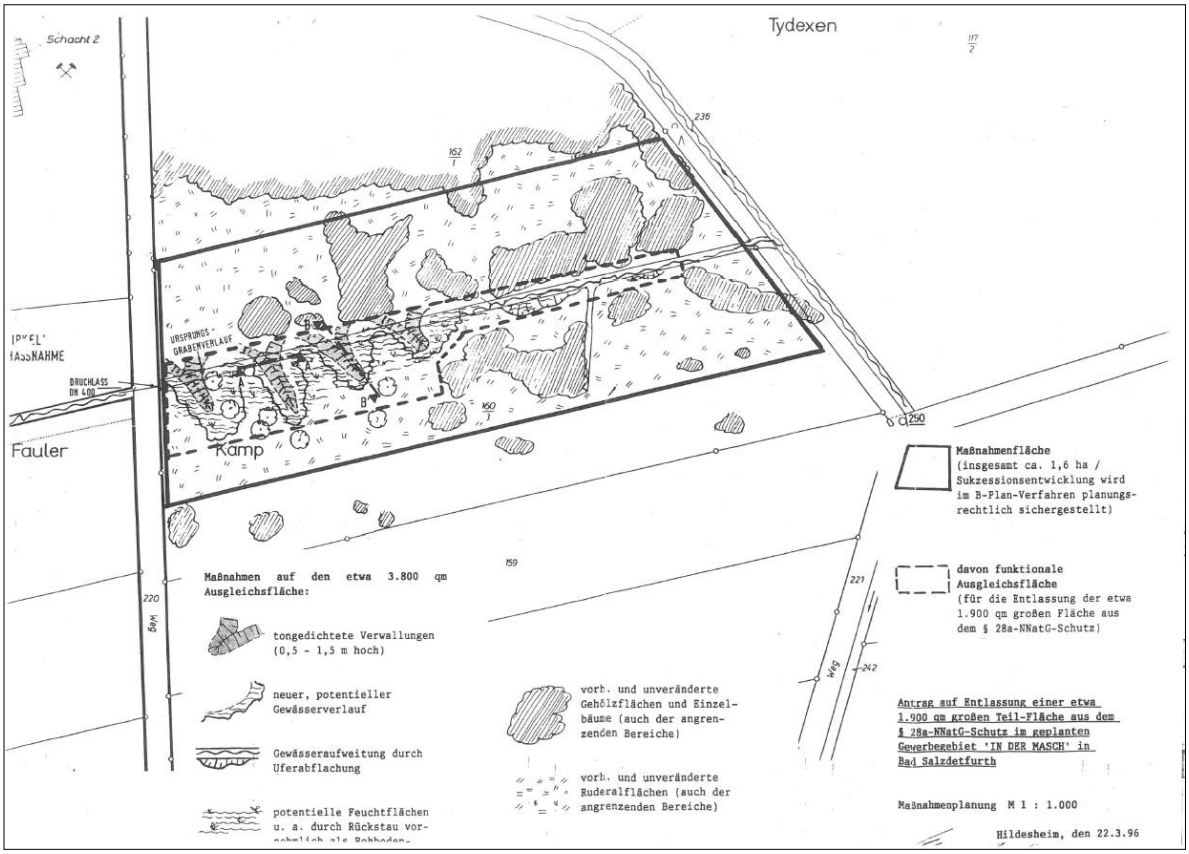
Für die Überplanung von rd. 1.900 m² eines gesetzlich geschützten Biotops wurde seinerzeit ein Antrag auf Entlassung aus dem § 28 a NNatG-Schutz beim LK Hildesheim eingereicht. Eine Ausnahme wurde am 12.08.1996, unter Einhaltung von Auflagen (Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen), erteilt. Der Ausgleich sollte auf einer rd. 3.800 m² großen Teilflächen der Flst. 162/1, 240 und 160/3, Flur 18 und 21, Gemarkung Bad Salzdetfurth, nordwestlich des Plangebietes im Bereich des heutigen Bike- und Outdoorparks erbracht werden (siehe Abb. 14). Die Maßnahmen wurden bisher nicht realisiert.

Für den Bike- und Outdoorpark existiert ein rechtskräftiger B-Plan (B-Plan Nr. 69 „Bike-Park Erweiterung“), der für die Flächen eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportfläche festsetzt. Die Realisierung des Ausgleichs wäre im Rahmen der Festsetzungen des B-Plans grundsätzlich möglich. Aufgrund der intensiven Nutzung des o.g. Parks ist realistisch gesehen eine Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen auf den ursprünglich geplanten Flächen jedoch nicht möglich. Der Ausgleich ist daher an anderer Stelle zu erbringen.

Auch werden für den Waldverlust im Gebiet Ersatzmaßnahmen nach dem Waldrecht erforderlich.

Zum aktuellen Zeitpunkt kann noch keine Ausgleichsfläche und auch keine Ersatzaufforstungsfläche benannt werden. Hierzu sollen noch weitere Abstimmungen zwischen der Stadt Bad Salzdetfurth und dem LK Hildesheim stattfinden. Spätestens bis zur öffentlichen Auslage des B-Planes erfolgt die konkrete Darlegung von Ausgleich und Ersatz.

Abbildung 14: Ursprüngliche Ausgleichsfläche für den Verlust eines gesetztliche geschützten Biotops



2.2.2 Schutzgut Tiere

Basisszenario

Das Plangebiet ist durch umfangreiche Versiegelungen und durch Freizeitaktivitäten (Bestandteil des Bike- und Outdoorparks) geprägt. Das Vorkommen von Tier- und Pflanzenarten ist stark von der Beschaffenheit und Ausprägung des Bestandes sowie der Biotope im Umfeld abhängig. Lebensraumpotenzial ist vor allem in den weniger intensiv genutzten Randbereichen zu finden.

Die vorhandenen Baum- und Gehölzbestände sowie die offenen Biotope im gesamten Untersuchungsgebiet bieten Lebensraumpotenzial (Bruthabitate, Ruhestätten und Nahrungshabitate) für eine Vielzahl an Vogelarten der Siedlungsrandbereiche, für Gehölzbewohner sowie für Halboffenlandarten.

Es ist davon auszugehen, dass die im Plangebiet vorhandenen Grünlandflächen von Fledermäusen zur Jagd und Nahrungssuche genutzt werden.

Innerhalb des Plangebietes finden weitere Säugetiere geeigneten Lebensraum. Zu erwarten sind die verschiedenen Mausarten sowie Igel, Eichhörnchen, Marder oder Fuchs. Auch die umfangreiche Artengruppe der Insekten finden im Gebiet ausreichend Lebensraum.

Bewertung
Für das Plangebiet besteht bereits Baurecht. Auf der Grundlage der gesetzlichen Regelungen ist davon auszugehen, dass die zu erwartenden Eingriffe in die betroffenen Lebensräume bereits zulässig sind und ein Lebensraumausgleich nicht erforderlich ist. Davon unberührt bleibt der Artenschutz. Um Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht auszulösen sind artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen, insbesondere Beachtung einer Bauzeitenregelung, Bestandteil der Planung und im Zuge der Umsetzung des B-Planes zu beachten. Im Kapitel 5 werden die Maßnahmen konkretisiert.

2.3 Schutzgut Boden und Fläche

Basisszenario Boden
Das Plangebiet ist der Bodengroßlandschaft *Lößbecken*, der Bodenlandschaft *Lößgebiete* und der Bodenregion *Bergland* zuzuordnen.

Auf den im Plangebiet vorherrschenden Ausgangsbedingungen für die Bodenbildung hat sich auf den Flächen des Plangebietes *Mittlere Pseudogley-Parabraunerde* entwickelt.[2]

Die Bodenfruchtbarkeit (Ertragspotenzial) ist als hoch bis äußert hoch zu beschreiben.[3]

Ein Großteil der Flächen des Plangebietes, die eine äußerst hohen Bodenfruchtbarkeit aufweisen, befinden sich innerhalb eines Suchraumes für schutzwürdige Böden.[4]

Aufgrund der ehemaligen industriellen und gewerblichen Nutzungen ist der in den Änderungsbereichen anstehende Boden in seiner Natürlichkeit überprägt. Auf- und Abgrabungen haben stattgefunden und es ist zu erwarten, dass nur noch in geringem Umfang natürliche Bodenprofile anzutreffen sind. Auch Bodenkontaminationen können aufgrund der industriellen Nutzung nicht ausgeschlossen werden.
Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich des ehemaligen Kalibergwerks Salzdetfurth. Hier wurde bis 1992 Abbau auf Kalirohsalze betrieben. Im Ursprungsbebauungsplan sind die Flächen des Plangebietes Bestandteil von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind, hier: Salzkorrosion.
Der NIBIS® Kartenservers enthält für die Flächen keine Darstellungen.

Basisszenario Fläche
Das Schutzgut Fläche ist eine begrenzte Ressource, die starken Nutzungskonkurrenzen ausgesetzt ist. Ausgangspunkt für die Betrachtung des Schutzgutes Fläche in der Umweltprüfung ist die kontinuierliche Zunahme der Siedlungs- und Verkehrsfläche in ganz Deutschland. Aus der zunehmenden Flächeninanspruchnahme können negative Folgewirkungen in ökologischer, aber auch in sozialer und ökonomischer Hinsicht resultieren (Repp & Dickhaut, 2017).

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.
Große Teilflächen sind bereits durch die gewerblichen und industriellen Nutzungen versiegelt (siehe Abb. 7). Eine ehemalige Halle wurde bereits abgerissen.

[2] NIBIS® Kartenserver (2021): Bodenkarte 1:50.000
[3] NIBIS® Kartenserver (2021): Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit)
[4] NIBIS® Kartenserver (2021): Suchräume für schutzwürdige Böden

Die übrigen Flächen sind derzeit noch unbebaut, eine Flächeninanspruchnahme im Sinne des Schutzgutes hat noch nicht stattgefunden. Es besteht jedoch bereits Baurecht für ein Gewerbegebiet.

Bewertung
Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden entstehen bei Bauvorhaben in der Regel durch die Überbauung von bislang unbebauten Flächen. Hierdurch werden die bestehenden Bodenstrukturen und -funktionen durch den Abtrag des Oberbodens, den Umbau des Bodens und durch Versiegelungen stark gestört. Insbesondere verliert der Boden in den versiegelten Bereichen seine Versickerungs- und Speicherfunktionen sowie seine Lebensraumfunktion für Flora und Fauna völlig.

Aufgrund der anthropogenen Überprägungen ist der Boden von allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz.

Da für das Plangebiet bereits Baurecht besteht und die GRZ von 0,8 (Versiegelungsfaktor 80%) übernommen wird, ist keine zusätzliche Bodenversiegelung zu erwarten. Aufgrund der Rücknahme einer Verkehrsfläche, mit einer zu erwartenden Versiegelung von 100 %, sind hinsichtlich der Bodenversiegelung, planungsrechtlich, Verbesserungen zu erwarten.

Aufgrund der Nachnutzung versiegelter Flächen und der Zuordnung zum Innenbereich wird dem gesetzlichen Vorgaben Rechnung getragen, zusätzliche Bodenversiegelungen und der Flächenverbrauch werden vermieden.

Aufgrund der Bodennutzung in der Vergangenheit ist mit Bodenkontaminationen zu rechnen. Nähere Informationen liegen hierzu aktuell nicht vor. Im weiteren Planungsprozess sind ggf. Maßnahmen und/oder Festsetzungen erforderlich, die den fach- und sachgerechten Umgang damit regeln.

2.4 Schutzgut Wasser

Basisszenario

Grundwasser

Innerhalb des Plangebietes steht als Grundwasserleitertyp der oberflächennahen Gesteine überwiegend ein Grundwassergeringleiter an. Die Entnahmebedingungen in den Grundwasser führenden Gesteinen sind als ungünstig zu beschreiben.

Die Flächen des Plangebietes weisen eine geringe Grundwasserneubildung auf (>100-150 mm/a).[5]

Das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung ist als mittel zu beurteilen.[6]

Innerhalb des Plangebietes sind großflächige Bodenversiegelungen vorhanden, welche eine Vorbelastung für das Schutzgut Wasser darstellen.

<u>Oberflächengewässer</u>
Im Plangebiet befinden sich weder Fließ- noch Stillgewässer natürlichen Ursprungs. Das frühere Laugebecken ist als solches nicht mehr vorhanden. Die Bereiche sind zunehmend verlandet, feuchte Senken und Bodenmulden sind zurückgeblieben.

Bewertung

<u>Grundwasser</u>

Das Planvorhaben wird umweltrelevante Auswirkungen für das Schutzgut Wasser in seiner wichtigen Funktion für den Naturhaushalt mit sich bringen. Diese resultieren aus der Versiegelung von Fläche. In den betroffenen Flächen wird die Fähigkeit der Böden,

[5] NIBIS® Kartenserver (2021): Grundwasserneubildung
[6] NIBIS® Kartenserver (2021): Hydrogeologie (LBEG)

Niederschlagswasser aufzunehmen und über die Versickerung dem Grundwasser und dem natürlichen Wasserkreislauf zuzuführen tlw. bzw. ganz unterbunden.

Aufgrund des bestehenden Baurechts ist dieser Eingriff bereits zulässig. Erhebliche Beeinträchtigungen darüber hinaus ergeben sich nicht. Durch den Wegfall einer vollständig versiegelten Verkehrsfläche ergeben sich hinsichtlich des zulässigen Versiegelungsfaktor Verbesserungen im Gebiet.

Nach Möglichkeit soll das im Plangebiet anfallende, nicht verunreinigte Oberflächenwasser westlich des Plangebietes zur Versickerung gebracht werden, um dort die feuchten Bereiche und die Biotopflächen zu erhalten. Im Zuge der Planung und Realisierung des Sondergebietes ist darauf zu achten, dass der Feuchtegrad im Bereich der westlich angrenzenden Biotopfläche erhalten bleibt. Beim Unterbau muss eine Drainwirkung vermieden werden. Da diese Flächen außerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans liegen, können hierzu keine Festsetzungen getroffen werden. Entsprechende Regelungen sollen ggf. in einem städtebaulichen Vertrag geregelt werden. Ein Hinweis wurde auf den B-Plan aufgetragen.

Oberflächengewässer
Innerhalb des Änderungsbereichs selbst befinden sich keine natürlichen Oberflächengewässer, die durch die Planung beeinträchtigt werden könnten. Das frühere Laugebecken ist als Gewässer nicht mehr vorhanden. Durch die geplanten Vorhaben in diesem Bereich gehen die Flächen jedoch vollständig verloren. Aufgrund des bestehenden Baurechts ist auch dieser Eingriff zulässig (siehe auch Kapitel 2.2.1).

2.5 Schutzgut Klima/Luft

Basisszenario
Der Landkreis Hildesheim kann in zwei Klima-Bezirke eingeteilt werden: Die Börden nördlich der Mittelgebirgsstufen gehören zum a) Weser-Aller-Gebiet Innerste Bergland, Alteider und Kalenberger Bergland gehören zum Bezirk b) Unteres Leinebergland

Durchschnittliche Monatsmittel der Lufttemperatur (°C)

zu a) Monat Januar: 0,0 °C bis 0,5 °C; Monat Juli: 17,0 °C bis 17,5 °C,

zu b) Monat Januar: -1,0 °C bis 0,5 °C; Monat Juli: 15,5 °C bis 17,0 °C.

Die Winde wehen im Landkreis zu 60% aus dem Westsektor, wobei es wegen der Geländemodellierung zu starken lokalen Unterschieden kommen kann.[7]

Die durchschnittliche Jahrestemperatur liegt bei 8,9° C, die jährliche Niederschlagsmenge beträgt rd. 690 mm [8].

Die unversiegelten Flächen im Plangebiet fungieren aktuell als Kaltluftentstehungsgebiet. Aufgrund des Gefälles von Westen nach Osten, fließt diese in östliche Richtung ab und liefert, zusammen mit den angrenzenden Flächen, Kalt- und Frischluft für die Siedlungsbereiche von Bad Salzdetfurth.

Bewertung
Im Plangebiet sind die überwiegenden Flächen bereits versiegelt. Diese weise keine klimarelevante Bedeutung auf. Da eine Ausnutzung der möglichen Bebauung nicht erfolgt ist, haben sich in den Randbereichen Vegetationsbestände etabliert, die eine klimarelevante Funktion aufweisen und sich positiv auf das Ortsklima auswirken. Der vollständige Verlust wirkt sich auch hinsichtlich der fortschreitenden Klimaerwärmung nachteilig auf das Schutzgut aus. Dieser Eingriff ist im Plangebiet, aufgrund des bestehenden Baurechts, bereits zulässig und ein Ausgleich nicht erforderlich. Da im Plangebiet jedoch auch Waldbestände von einer Überbauung betroffen sind und ein Waldersatz erforderlich wird, können hierdurch u.a. klimarelevante Funktionen an anderer Stelle ausgeglichen werden.

[7] LANDKREIS HILDESHEIM (1993)
[8] NIBIS Kartenserver: Klima und Klimawandel (LBEG 2021).

Der Erhalt der westlich angrenzenden Biotop- und Vegetationsflächen, sowie auch eines gem. § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten Biotops östlich des Plangebietes, stehen u.a. auch im Zusammenhang mit dem Erhalt des Feuchtegrades der betroffenen Flächen. Der Erhalt dessen, u.a. durch die Vermeidung einer Drainwirkung und durch die Zuleitung von nicht verunreinigtem Oberflächenwasser, wirkt sich positiv auf das Klima aus, da Vegetationsbestände erhalten werden und das Wasser unmittelbar vor Ort auch wieder verdunsten kann (Kühleffekt).

Als Reaktion auf die klimatischen Veränderungen werden im Plangebiet Maßnahmen festgesetzt, die sich positiv auf das Klima auswirken. Im Gebiet sind mindestens 50 % der nutzbaren Dachflächen mit PV-Anlagen zu bestücken. Im B-Plan wird diese entsprechend festgesetzt.

2.6 Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern

Basisszenario
Das **Wirkungsgefüge** ist die allgemeine Bezeichnung für das naturgesetzlich geregelte Zusammenwirken der Elemente (z.B. Bodenart, Wasser, Luft) und Komponenten (z.B. Georelief, Boden, Klima, Lebensgemeinschaft) in einer funktionellen Einheit des Geokomplexes, heute auch als Geoökosystem mit Speichern, Reglern und Prozessen beschrieben.[9]

Die Funktionsfähigkeit der einzelnen Schutzgüter bedingt daher indirekt auch die Funktionsfähigkeit des gesamten Naturhaushaltes aufgrund des Wirkungsgefüges.

Das bestehende Wirkungsgefüge im Plangebiet ist aufgrund der vorhandenen Nutzungen als beeinträchtigt zu beschreiben. Die vorhandenen Versiegelungen, die zugehörigen Erschließungsanlagen sowie ggf. vorhandene Altablagerungen beeinflussen den Boden, das Wasser, die Luft und die dort lebenden Tiere und Pflanzen.

Bewertung
Das Wirkungsgefüge ist empfindlich gegenüber einer Vielzahl von Beeinflussungen der einzelnen Bestandteile des Systems. Wird ein Schutzgut beeinflusst, sind Veränderungen im Wirkungsgefüge möglich.

Die zu erwartende Versiegelung wirkt sich negativ auf den Boden und den Flächenverbrauch aus. Die Versiegelung nimmt zudem Einfluss auf den Wasserhaushalt und auf das Klima. Gleichzeitig wird Vegetation beseitigt und damit gehen Lebensräume für Pflanzen und Tiere verloren.

Aufgrund des bestehenden Baurechts sind diese Eingriffe bereits zulässig.

2.7 Schutzgut Landschaftsbild

Basisszenario
Das Landschaftsbild ist geprägt von den im Plangebiet und den in der Umgebung vorhandenen Biotopen und Strukturen. Es sind überwiegend versiegelte Strukturen, aber auch aufgrund der Nutzungsaufgabe ruderalisierte und naturnahe Freiflächen vorhanden. In den Randbereichen haben sich landschaftsbildwirksame Gehölzbestände und auch Waldbiotope etabliert. Die Nutzung der nördlichen Flächen als Bestandteil des Bike- und Outdoorparks wirken sich nachteilig auf das Landschaftsbild aus, bauliche Anlagen, wie Rampen und stark zerfahrene Fahrspuren prägen das Bild.

Insgesamt weist das Plangebiet eine geringe Bedeutung für das Landschaftsbild auf. Höherwertig sind die westlich angrenzenden Waldbestände des Klusberges.

Bewertung
Durch die geplante Bebauung wird sich das Landschafts- bzw. das Ortsbild grundsätzlich verändern. Großvolumige Baukörper sind zu erwarten.

[9] Spektrum.de

Der Ursprungsbebauungsplan setzt eine Traufhöhe von 12 m fest. Im Zuge der 1. Änderung erfolgt die Festsetzung der maximalen Höhe der baulichen Anlagen anhand der Oberkante der Dachhaut der Hauptbaukörper als Höchstmaß.

Im nördlichen Plangebiet wird diese, aufgrund der geplanten Bikearena, mit 30 m festgesetzt. Dies stellt eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes dar. Ansonsten gilt die Entwicklung eines Gewerbegebietes als bereits planungsrechtlich zulässig.

Im Ursprungsbebauungsplan wurden entlang der östlichen Plangebietsgrenze Gehölzanpflanzungen festgesetzt. Es erfolgt die Übernahme in die 12. Änderung und die Ergänzung um ein Erhaltungsgebot, um die vorhandenen Bestände zu integrieren und weiter entwickeln zu können. Aufgrund der zu erwartenden Höhenentwicklung werden auch Bäume 1. Ordnung Bestandteil der Planung (siehe auch Kapitel 5).

Auf die Übernahme der im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten Fassadenbegrünung soll verzichtet werden.

Durch die vorgesehenen Maßnahmen kann der Eingriff minimiert werden.

2.8 Biologische Vielfalt (Biodiversität)

Unter dem Begriff „biologische Vielfalt“ (Biodiversität) versteht man die Vielfalt der Arten, die Vielfalt der Lebensräume und die genetische Vielfalt innerhalb der Tier- und Pflanzenarten. Alle drei Bereiche sind eng miteinander verknüpft und beeinflussen sich gegenseitig: bestimmte Arten sind auf bestimmte Lebensräume und auf das Vorhandensein ganz bestimmter anderer Arten angewiesen. Der Lebensraum wiederum hängt von Umweltbedingungen wie Boden-, Klima- und Wasserverhältnissen ab. Die genetischen Unterschiede innerhalb der Arten schließlich verbessern die Chancen der einzelnen Art, sich an veränderte Lebensbedingungen (z.B. durch den Klimawandel) anzupassen.[10]

Basisszenario
Die biologische Vielfalt ist aufgrund der vorhandenen Strukturen als gering zu beschreiben.
Eine höhere biologische Vielfalt wird in den Übergangsbereichen zu den angrenzenden Biotopen, durch den Wechsel zwischen offenen und geschlossenen Biotopen erzielt.
Das Nebeneinander von Ruderalflächen, Gehölz- und Gebüschbeständen angrenzender Waldbiotope und Grünflächen im Umfeld bewirken insgesamt ein vielfältiges Angebot an Nahrungs- und Bruthabitaten, welches einer Vielzahl von Tieren Lebensraum bietet.
Im Plangebiet ist bereits ein Gewerbegebiet mit einer zulässigen Versiegelung von 80 % sowie eine Erschließungsstraße (Vollversiegelung) planungsrechtlich zulässig. Die biologische Vielfalt ist zumindest planungsrechtlich daher bereits stark beeinträchtigt.

Bewertung
Aufgrund des bestehenden Baurechts ist die biologische Vielfalt bereits als stark beeinträchtigt zu beschreiben, auch wenn im tatsächlichen Bestand eine höhere biologische Vielfalt erreicht wird.

2.9 Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete

Das Netz Natura 2000 besteht aus den Gebieten der Fauna-Flora-Habitatrichtlinie (FFH-Richtlinie, vom 21. Mai 1992, 92/43/EWG) und der Vogelschutzrichtlinie (vom 2. April 1979, 79/409/EWG). Die sogenannten FFH-Gebiete werden auch als Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) bzw. Special Areas of Conservation (SAC) bezeichnet. Die Vogelschutzgebiete werden als besondere Schutzgebiete bzw. Special Protected Areas (SPA) bezeichnet. Sie werden nach EU-weit einheitlichen Standards ausgewählt und unter Schutz gestellt.[11]

[10] BfN (2018): Bundesamt für Naturschutz
[11] Deutschlands-Natur.de

Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Natura 2000-Gebieten werden durch die Planung nicht berührt. In der Nähe befinden sich keine entsprechenden Schutzgebiete.

2.10 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und die Bevölkerung

Für die Betrachtung des Schutzgutes Mensch sind zum einen regenerative Aspekte wie Wohnqualität, Erholungs- und Freizeitfunktionen und zum anderen gesundheitliche Aspekte, vorwiegend Verlärmungen und andere Immissionen, von Bedeutung.

Basisszenario

Menschliche Gesundheit
Das Plangebiet befindet sich am westlichen Siedlungsrand von Bad Salzdetfurth. Wobei nördlich bereits Freizeiteinrichtungen, wie der Bike- und Outdoorpark, Tennisplätze und eine Grillhütte ortsansässig sind. Östlich verläuft die Entlastungsstraße West. Die Nutzungen sind als Vorbelastung anzusehen.

Für das Plangebiet besteht Baurecht für ein Gewerbegebiet. Im Ursprungsbebauungsplan wurden flächenbezogene Emissionskontingente festgesetzt, diese werden vollständig in die 12. Änderung übernommen, um erhebliche Beeinträchtigungen zu vermeiden.

Inwiefern sich die früheren Nutzungen auf die menschliche Gesundheit auswirken können, kann zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht prognostiziert werden.

Erholung
Eine Bedeutung für die Erholung der ortsansässigen Bevölkerung weisen die Flächen des Plangebietes nicht unmittelbar auf. Gleichwohl sind Teilflächen bereits Bestandteil des nördlich angrenzend Bike- und Outdoorparks. Dieser weist eine überregionale Bedeutung auf und stellt eine touristische Attraktion dar. Die in diesem Bereich vorhandene Grillhütte hat auch für die ortsansässige Bevölkerung eine lokale Bedeutung.

Die angrenzenden Wege stellen erholungsrelevante Verbindungsfunktionen in die freie Landschaft dar.

Bewertung

Menschliche Gesundheit
Bei Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente wird davon ausgegangen, dass für die menschliche Gesundheit keine erheblichen Beeinträchtigungen aus der Realisierung eines Sondergebietes statt eines Gewerbegebietes resultieren.

Erhebliche Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit können aus einem unsachgemäßen Umgang mit potenziell vorhandenen Altablagerungen resultieren. Es bleibt zu klären, ob und in welchem Umfang Altablagerungen für die Planung relevant sind. Wird damit sach- und fachgerecht umgegangen, kann davon ausgegangen werden, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch zu erwarten sind.

Erholung
Durch die Erweiterung des bestehenden Freizeitangebotes erhöht sich das Angebot für Erholungssuchende in Bad Salzdetfurth und trägt somit zur Steigerung der touristischen Attraktion bei. Es sind diesbezüglich Verbesserungen zu erwarten. In die vorhandenen Wegestrukturen wird nicht eingegriffen, sodass die Funktionen bestehen bleiben.

2.11 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Der Schutz von Kulturgütern stellt im Rahmen der baukulturellen Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes gem. § 1 Abs. 5 BauGB eine zentrale Aufgabe in der Bauleitplanung dar. Als schützenswerte Sachgüter werden natürliche oder vom Menschen geschaffene Güter betrachtet, die von geschichtlicher, wissenschaftlicher, archäologischer oder städtebaulicher Bedeutung sind.

Innerhalb des Plangebietes sind nach aktuellem Wissensstand keine Kultur- und/oder Sachgüter vorhanden.

Archäologische Bodenfunde sind bei den zu erwartenden Bauarbeiten nicht vollständig auszuschließen. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Hildesheim sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Abteilung Archäologie-, Scharnhorststraße 1, 30175 Hannover unverzüglich gemeldet werden.
Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach §14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

2.12 Wechselwirkungen

Die nach Vorgaben des Baugesetzbuches zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass sich gegenseitig verstärkende oder addierende Effekte berücksichtigt werden.

Negative, sich verstärkende Wechselwirkungen, die über das Maß der bisher durch das Vorhaben ermittelten Auswirkungen hinausgehen, sind nicht zu prognostizieren.

3 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes

3.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung – Nullvariante

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt das Baurecht für das Plangebiet unverändert erhalten. Es wäre die Realisierung eines Gewerbegebietes, der Bau einer Straßenverkehrsfläche sowie eines Fuß- und Radweges zulässig.

3.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Gemäß Anlage 1 Nr. 2 Buchstabe b zum BauGB ist eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung zu erstellen. Hierzu sind, soweit möglich, insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen des Vorhabens während der **Bau- und Betriebsphase** auf die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bis i zu beschreiben.

Die voraussichtlichen umweltrelevanten Auswirkungen bzw. Wirkfaktoren werden nach ihren Ursachen in zwei Gruppen unterschieden:

- baubedingte Wirkungen, d. h. temporäre Wirkungen, die während der Bauphase auftreten,
- betriebsbedingte Wirkungen, d. h. dauerhafte Wirkungen, die durch den Betrieb der im Sondergebiet geplanten Vorhaben verursacht werden.

Aus dem geplanten Vorhaben ergeben sich Veränderungen des Umweltzustandes zum derzeit bestehenden Bestand. Wobei als Basisszenario das bestehende Baurecht für ein Gewerbegebiet und eine Erschließungsanlage zu berücksichtigen ist, auf dessen Grundlage bereits zum jetzigen Zeitpunkt eine gewerbliche Bebauung und die damit verbundenen Flächennutzungen und Auswirkungen auf Natur und Landschaft zulässig sind.

Die Flächeninanspruchnahme ist aufgrund der Übernahme der GRZ von 80 % gleichbleibend. Die festgesetzte Straßenverkehrsfläche wird hingegen zurückgenommen, sodass sich diesbezüglich eine Verbesserung einstellt. Der Fuß- und Radweg bleibt weiterhin Bestandteil des Plangebietes. Die festgesetzten Emissionskontingente werden aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen. Hierdurch können erhebliche nachteilige Beeinträchtigungen vermieden werden.

Eine westliche Veränderung zum Ursprungsbebauungsplan ist die Veränderung der zulässigen Gebäudehöhe im nördlichen Plangebiet, von 12 m Traufhöhe auf nunmehr 30 m Gebäudehöhe, um hier die geplante Bikearena realisieren zu können.

Baubedingt ergeben sich im Vergleich zu gewerblichen baulichen Anlagen keine wesentlichen Veränderungen.

Anlagenbedingt sind erhebliche Umweltauswirkungen nicht unmittelbar für das Plangebiet zu prognostizieren, können aber aus der touristischen Nutzung und der weiteren Intensivierung der Bikepark-Nutzung für das Umfeld resultieren, was bei einem reinen Gewerbegebiet nicht der Fall wäre.
Durch das Sondergebiet soll die touristische Attraktivität des Gebietes gesichert, aber auch weiterentwickelt werden. In diesem Zusammenhang ist eine höhere Frequentierung des angrenzenden Bike- und Outdoorparks und auch der vorhandenen Waldwege zu erwarten.

Der Bebauungsplan kann nur Regelungen und Festsetzungen für die im Geltungsbereich gelegenen Flächen treffen, aber es ist im Zuge der Realisierung und Nutzung des Sondergebietes sicherzustellen, dass insbesondere die westlich angrenzenden Biotop- und Waldstrukturen geschützt werden.

4 Eingriffsermittlung / Konfliktanalyse

4.1 Naturschutzfachliche Kompensationanforderungen

Wie bereits erläutert besteht für den Geltungsbereich bereits Baurecht. Gemäß § 18 Abs. 2 BNatSchG sind auf Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen nach § 30 des Baugesetzbuches, […] die §§ 14 bis 17 des BNatSchG (Eingriffsregelung) nicht anzuwenden.

Gemäß § 30 Abs. 1 BauGB gelten folgende Maßgaben:
Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, der allein oder gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält, ist ein Vorhaben zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

Dies trifft für das Plangebiet zu, sodass die Eingriffsregelung hinsichtlich der naturschutzfachlichen Belange nicht anzuwenden ist. Die im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten Pflanzgebote, an der östlichen Plangebietsgrenze, wurden in die 12. Änderung des B-Plans übernommen.

Für die Überplanung von rd. 1.900 m² eines gesetzlich geschützten Biotops (vgl. auch Kapitel 2.2.1) wurde ein Antrag auf Entlassung aus dem § 28 a NNatG-Schutz beim LK Hildesheim eingereicht. Eine Ausnahme wurde am 12.08.1996, unter Einhaltung von Auflagen (Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen), erteilt. Der Ausgleich sollte auf einer rd. 3.800 m² großen Teilflächen der Flst. 162/1, 240 und 160/3, Flur 18 und 21, Gemarkung Bad Salzdetfurth, nordwestlich des Plangebietes im Bereich des heutigen Bike- und Outdoorparks erbracht werden (siehe Abb. 14). Die Maßnahmen wurden bisher nicht umgesetzt, sodass die Kompensationanforderungen noch nicht erbracht wurden.

Zu dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 51 wurde durch die Niedersächsische Gesellschaft für Landesentwicklung und Wohnungsbau mbH; NILEG (Hannover, 1996) ein Grünordnungsplan zum B-Plan Nr. 51 Kali + Salz erstellt. Im Kapitel 7 erfolgt die Konfliktanalyse und Flächenbilanz zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Die Kompensationsbetrachtung erfolgt auf der Grundlage des im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Hildesheim dargestellten Kompensationsmodells (LRP 1993, Kapitel 8.3.1).

Bezüglich der hier in Rede stehenden Fläche wurde im o.g. Grünordnungsplan folgendes festgehalten:

[…] *Um zu einem unter Nutzungsaspekten vertretbaren Flächenzuschnitt zu kommen, wurde im Wege eines Interessensausgleichs eine rd. 1.900 m² große Teilfläche eines nach § 28a NNatG geschützten Landschaftsteils am Westrand in das Gewerbegebiet einbezogen und ein entsprechender Antrag auf Entlassung aus dem Schutz gestellt. Zur Kompensation des Eingriffs ist mit der Unteren Naturschutzbehörde die Schaffung eines adäquaten Biotops auf 1.900 m² innerhalb der Maßnahmenfläche M10, die insgesamt rd. 3.800 m² umfasst, verhandelt worden. Für diese Maßnahme erfolgt keine Aufrechnung nach Wertansätzen des Kompensationsmodells*."

Demnach ist eine Kompensation in mindestens gleichem Flächenumfang von 1.900 m² erforderlich.

Zum aktuellen Zeitpunkt kann noch keine Ausgleichsfläche benannt werden. Hierzu sollen noch weitere Abstimmungen zwischen der Stadt Bad Salzdetfurth und dem LK Hildesheim stattfinden. Spätestens bis zur öffentlichen Auslage des B-Planes erfolgt die konkrete Darlegung des Ausgleichs.

4.2 Waldrechtliche Kompensationsanforderungen (Waldersatz)

Da eine Überplanung der sich im Plangebiet entwickelten Waldbestände unvermeidlich ist, um die Planungsziele zu erreichen, ist eine waldrechtliche Kompensation entsprechend der Ausführungsbestimmungen zum Waldrecht (NWaldLG) erforderlich.
Für die geplanten Baumaßnahmen im nördlichen Plangebiet soll die Rodung vorhandener Waldbestände erfolgen, um hier die geplante Bikearena realisieren zu können. Die betroffenen Flächen im Umfang von rd. 3.270 m² stehen im Zusammenhang mit den sich westlich anschließenden geschlossenen Waldflächen.

Abbildung 15: Betroffene Waldfläche

Quelle: Luftbild Stadt Bad Salzdetfurth

Das anstehende Gestein ist durch Sand und kiesig, periglaziäre Hang- und Schwemmablagerungen, Fließerde und Blockschutt in der Weichsel-Kaltzeit entstanden. Darüber wurden, in lokal unterschiedlicher Mächtigkeit, Auflagen abgelagert. Durch die Verwitterungsprozesse ist hier mittlere Pseudogley-Parabraunerde aus Lösslehmen (erodiert) entstanden. Die betroffenen Flächen sind der Bodengroßlandschaft Lössbecken, innerhalb der Bodenlandschaft der Lössgebiete, zuzuordnen. Das Gebiet gehört der Bodenregion Bergland an. [12]

Die Daten des NIBIS® Kartenserver vom Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LEBEG) geben u.a. auch Aufschluss über die verschiedenen Bodenfunktionen. Die bodenkundliche Feuchtestufe am geplanten Standort ist im Frühjahr als stark frisch und im Sommer als schwach frisch bis stark frisch zu beurteilen. Die effektive Durchwurzelungstiefe des Bodens ist hoch (9 - < 11 dm). Die nutzbare Feldkapazität des effektiven Wurzelraums ist ebenfalls als hoch zu beurteilen (>140-200m). Das pflanzenverfügbare Bodenwasser ist als mittel einzustufen.

Die Bodenfruchtbarkeit (Ertragspotenzial) bezeichnet das natürliche, standörtliche Potenzial eines Bodens für die Biomasseproduktion und ist für die betroffenen Flächen als hoch zu bezeichnen.

[12] NIBIS (2021)

Aufgrund der geologischen Entstehung und der vorherrschenden Boden- und Wasserverhältnisse ist die h.p.n.V des Untersuchungsraums auf den anstehenden Böden ein Waldmeister-Buchenwald des Hügel- und Berglandes im Übergang zum Flattergras-Buchenwald.

Aufgrund der intensiven anthropogenen Nutzung im Zuge der Bergbautätigkeit (Kali + Salz) und der damit verbundenen Lagerung von Kalisalzen im Gebiet, sind die Böden im Plangebiet stark überprägt und die natürlichen Bodenstrukturen verändert, wodurch auch die Bodenfunktionen beeinträchtigt sind. In dem in Rede stehenden Bereich des Plangebietes war ein Laugebecken vorhanden.
Im November 2022 erfolgte eine Ortsbesichtigung und Kartierung des Bestandes. Im nordwestlichen Plangebiet stockt ein Birken- und Zitterpappel-Pionierwald (WPB, gem. DRACHENFELS (2021).

Die Bestände an Birke (*Betula pendula*), Zitterpappel (*Populus tremula*) und Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*) wiesen zum Zeitpunkt der Kartierung Stammdurchmesser von maximal rd. 20 cm auf. In der Krautschicht haben sich Schilfbestände (*Phragmites australis*) etabliert. Zudem kommen u.a. Land-Reitgras (*Calamagrostis epigejos*), Hunds-Straußgras (*Agrostis canina*), Kanadische Goldrute (*Solidago canadensis*), Rainfarn (*Tanacetum vulgare*) und Schaf-Schwingel (*Festuca ovina*) vor.

Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG)
Bei den von einer Überplanung betroffenen Fläche handelt es sich gemäß Niedersächsischem Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG), um Wald im Sinne des Gesetzes. Dieser Begriff ist gem. § 2 Abs. 3 NWaldLG folgendermaßen definiert:
„Wald ist jede mit Waldbäumen bestockte Grundfläche, die aufgrund ihrer Größe und Baumdichte einen Naturhaushalt mit eigenem Binnenklima aufweist. Nach einer Erstaufforstung oder wenn sich aus natürlicher Ansamung mindestens kniehohe Waldbäume entwickelt haben, liegt Wald vor, wenn die Fläche den Zustand nach Satz 1 wahrscheinlich erreichen wird. …“
Für die Realisierung des Bebauungsplanes ist die Inanspruchnahme von Wald erforderlich, sodass es sich in diesem Fall um eine Waldumwandlung gem. § 8 Abs. 1 NWaldLG handelt. Demnach darf Wald nur mit Genehmigung der Waldbehörde in Flächen mit anderer Nutzungsart umgewandelt werden. Die Genehmigung muss vorliegen, bevor mit dem Fällen, dem Roden oder der sonstigen Beseitigung begonnen wird.

Darüber hinaus soll gem. § 8 Abs. 4 NWaldLG eine Waldumwandlung nur mit der Auflage einer Ersatzaufforstung genehmigt werden, die den in § 1 Nr. 1 genannten Waldfunktionen entspricht, mindestens jedoch den gleichen Flächenumfang hat. Das Alter des Waldbestandes der umzuwandelnden Fläche bleibt dabei unberücksichtigt.

Ersatzaufforstung nach den Vorgaben der Ausführungsbestimmungen zum NWaldLG
Nach § 8 Abs. 4 soll die Ersatzaufforstung für die in Anspruch genommene Waldfläche grundsätzlich die Nutz-, Schutz- und Erholungsfunktion des umgewandelten Waldes ausgleichen. Diese drei Funktionen müssen gleichrangig zueinander beurteilt werden, in den o.g. Ausführungsbestimmungen wird hierzu ein Bewertungsverfahren vorgestellt, anhand dessen der betroffene Bestand nachfolgend bewertet wird:

Nutzfunktion
Der Standort ist gut über die östlich verlaufende Entlastungsstraße West sowie die innerhalb des Plangebietes gelegenen befestigten Flächen erschlossen. Auch ein Feinerschließungssystem ist vorhanden. Die Bewirtschaftung erschwerende Verkehrssicherungspflichten bestehen nicht.
Die sich am Standort, durch die natürliche Sukzession etablierten Bestände setzen sich überwiegend aus Sand-Birke (*Betula pendula*), Zitterpappel (*Populus tremula*) und Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*) zusammen. Der Baumbestand ist von geringem wirtschaftlichem Interesse, aber standortangepasst.

Bewertung der Nutzfunktion:
Die Befahrbarkeit des Waldbestandes und die äußere Anbindung sind wie der Durchschnitt aller Waldflächen zu werten. Die Bonität und Qualität der Bäume weisen durchschnittliche Werte auf. Der bewertete Bestandstyp kann daher im Hinblick auf seine Nutzfunktion mit der Wertigkeit 2 (=“durchschnittlich“) festgelegt werden.

Schutzfunktion
Die im Plangebiet anzutreffende Baumartenzusammensetzung entspricht nicht der Baumartenzusammensetzung der heutigen potenziellen natürlichen Vegetation, hier: Waldmeister-Buchenwald des Hügel- und Berglandes im Übergang zum Flattergras-Buchenwald). Die dominierende Baumart wäre hier die Rotbuche (*Fagus sylvatica*). Als weitere Baumarten können in meist geringen Mengen beigemischt sein: Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*), Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*), Trauben-Eiche (*Quercus* petraea), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Winter-Linde (*Tilia cordata*), Vogel-Kirsche (*Prunus avium*), Berg-Ulme (*Ulmus glabra*), Elsbeere (*Sorbus torminalis*) und vereinzelt im Oberharz die Gemeine Fichte (*Picea abies*).

Die Waldgesellschaft ist von der Baumartenzusammensetzung demnach nur als bedingt naturnah zu beschreiben. In der Krautschicht dominiert das Schilfgras (*Phragmites australis*). Die am Standort anzutreffenden Bestände sind auf die anthropogene Nutzung (Laugebecken) und die daraus resultierende Bodenbeschaffenheit zurückzuführen.

Besondere Strukturen wie hoher Totholzreichtum oder Totholzinseln sind nicht vorhanden. Eine besondere Bedeutung hinsichtlich der Lärm- und Immissionsschutzfunktion sind nicht festzustellen.
In Bezug auf die Klimaschutzfunktion ist festzustellen, dass sich am Standort im Zuge der natürlichen Sukzession ein Pionierwald etabliert hat. Dieser ist nicht von Dauer und wird nach Jahren von den o.g. standorttypischen Baumarten abgelöst. Im Hinblick auf die umliegenden Bestände ist aber auch die Robinie zu erwarten. Die Bestände sind dem Standort gut angepasst und dem Bestand kommt eine besondere Bedeutung hinsichtlich der Klimaschutzfunktion zu.

Eine überdurchschnittliche Bedeutung für den Bodenschutz liegt nicht vor. Wald wirkt sich grundsätzlich positiv auf die Leistungsfähigkeit der Böden aus. Eine hervorzuhebende Bedeutung für den Gewässerschutz ist nicht festzustellen, da sich keine Gewässer in der Nähe oder im Gebiet befinden. Die künstlich angelegte Laugebecken ist mittlerweile verlandet und als Gewässer als solches nicht mehr existent. Der Zustand des Grundwassers wird durch den Wald und den damit verbundenen Bewuchs insgesamt positiv beeinflusst.

Der Wald ist Lebensraum für viele bedrohte und europäisch geschützte Arten. Dem Laubwaldbestand am Standort ist im Zusammenhang mit den angrenzenden Waldbeständen eine allgemeine Bedeutung beizumessen, da diese wichtige Habitatstrukturen aufweisen können und Lebensraumpotenzial bieten. Die Bestände stellen wichtige Trittsteinbiotope im Rahmen des Biotopverbundes dar.
Im Regionalen Raumordnungsprogramm (Landkreis Hildesheim 2016) sind für das Plangebiet und die unmittelbare Umgebung keine Darstellungen enthalten, die eine Relevanz hinsichtlich der Waldbeurteilung aufweisen. Die Flächen sind bereits als vorhandene Bebauung/bauleitplanerisch gesicherter Bereich dargestellt.

Eine Auswertung der Waldfunktionenkarte von Niedersachsen steht noch aus. Soweit bekannt liegen jedoch keine besonderen Waldfunktionen vor.

Insgesamt überwiegen im vorliegenden Fall Eigenschaften einer durchschnittlichen Wertigkeit, sodass in der Summe die Wertigkeit mit 2 (durchschnittlich) zu beurteilen ist.

Erholungsfunktion
Der Wald ist durch die Entlastungsstraße West und die im Gebiet vorhandenen Wege gut erschlossen. Ein Feinerschließungssystem ist vorhanden und die Flächen sind frei zugänglich. Die vorhandenen Wegestrukturen werden vorwiegend als Bestandteil des angrenzenden Bike- und Outdoorparks genutzt und sind dadurch stark frequentiert. Eine Bedeutung der Wege für eine ruhige Erholung in Natur und Landschaft, durch Fußgänger und Wanderer ist nicht erkenntlich.

Es handelt sich bei dem betroffenen Wald, im Zusammenhang mit den angrenzenden Nutzungen, um einen hochfrequentierten Wald mit besonderer Bedeutung zur Sicherung der Erholung, der Naherholung und des Fremdenverkehrs.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (2016) ist keine Bedeutung für das Plangebiet hinsichtlich der Erholung dargestellt.

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Hildesheim (1993) stellt die Flächen, entsprechend der zum Zeitpunkt der Aufstellung noch bestehenden Nutzung, als Industrie-/Gewerbefläche und das Laugebecken als Stillgewässer dar.

Spezielle Erholungsinfrastruktur etwa in Form von Ruhebänken oder ausgewiesenen Wanderwegen ist nicht vorhanden. Sichtbeziehungen zum Bestand bestehen nur bedingt, da im Umfeld Wald und weitere Gehölzbestände vorhanden sind.

Insgesamt wird dem Bestand eine durchschnittliche Tendenz bei den zu berücksichtigenden Merkmalen zugewiesen, sodass in der Summe die Wertigkeit mit 2 (durchschnittlich) vergeben wird.

Wertigkeit der Waldbestände
Bei dem von der Überplanung betroffenen Wald handelt es sich nicht um ein nach § 30 BNatSchG oder nach § 24 NAGBNatSchG gesetzlich geschütztes Biotop (vgl. hierzu Kapitel 2.2.1). Auch ist kein Lebensraumtyp gemäß Anhang I der FFH-Richtlinie betroffen.

Eine Sondersituation, die besondere Zuschläge im Sinne der Ausführungsbestimmungen zum NWaldLG vorsieht, liegt nicht vor.

Der nachfolgenden Tabelle ist in der Übersicht die Zuordnung der vorangegangenen verbal-argumentativ hergeleiteten Wertigkeitsstufen für die Nutz-, Schutz- und Erholungsfunktion des betroffenen Waldes zu entnehmen.

Wertigkeitsstufen:

1 = unterdurchschnittlich, 2 = durchschnittlich, 3 = überdurchschnittlich, 4 = herausragend

Tabelle 2: Wertigkeit des Waldbestands

Fläche in m²	Zuschlag für Sondersituation	Wertigkeitsstufen			Gesamt-wertigkeit
		Nutzfunktion	Schutz-funktion	Erholungs-funktion	
3.270	-	2	2	2	2

Die drei festgestellten Wertigkeitsstufen der einzelnen Waldfunktionen werden addiert und die Summe durch drei dividiert, um einen arithmetischen Mittelwert zu erhalten, der zwischen 1 und 4 liegt. Dieser Mittelwert beschreibt die Wertigkeit des Waldes in der Zusammenschau der drei gleichrangigen Waldfunktionen: Nutz-, Schutz, und Erholungsfunktion.

Die errechnete Wertigkeit des Waldes bildet die Grundlage für eine der nachfolgenden Tabelle zu entnehmenden Kompensationshöhe.

Tabelle 3: Grundlage für Ermittlung der Kompensationshöhe

Wertigkeit des Waldes	Kompensationshöhe
< 2	1,0 - 1,2
≥2 - 3	1,3 - 1,7
> 3	1,8 -3,0

Die Gesamtwertigkeit des Waldbestandes wurde in der Tabelle 2 mit einem Wert von 2 ermittelt. Das Ersatzaufforstungsverhältnis beträgt gemäß der Tabelle 3 ein Verhältnis von 1:1,3.[13]

Ersatzaufforstungsbedarf

Nach Tab. 3 ergibt sich auf Basis von Tab. 2 die in Tab. 4 dargestellte Ersatzaufforstungshöhe.

Tabelle 4: Ermittlung des Ersatzaufforstungsbedarfs

Gesamtwertigkeit	Flächengröße in m²	Ersatzaufforstungs-verhältnis	Ersatzaufforstungs-bedarf in m²
2	3.270	1:1,3	4.251

Da im vorliegenden Fall 3.270 m² Wald umgewandelt werden, ergibt sich bei einem Umfang der erforderlichen Ersatzaufforstung von 4.251 m² ein Ersatzaufforstungsverhältnis von 1 : 1,3. Es besteht ein Ersatzaufforstungsbedarf in einem Umfang von 4.251 m² (0,4251 ha).

4.3 Ermittlung der noch zu erbringenden Kompensation

Innerhalb des Plangebietes bestehen unterschiedliche Kompensationsanforderungen. Zum einen sind naturschutzrechtliche Kompensationsanforderungen aus dem derzeit gültigen Bebauungsplan Nr. 51 zu berücksichtigen, zum anderen besteht die Anforderung einer waldrechtlichen Kompensation. Auf der Grundlage der vorherig beschriebenen Ausgangslage, wird in der nachfolgenden Tabelle das Gesamtkompensationsdefizit zusammengefasst dargelegt.

Tabelle 5: Ermittlung des Gesamtkompensationsdefizits

Kompensationsbedarf	Flächenumfang
Naturschutzfachlicher Kompensationsbedarf	mind. 1.900 m²
Waldrechtlicher Kompensationsbedarf	ca. 4.251 m²

[13] Die abschließende Festlegung des Umwandlungsfaktors erfolgt durch die zuständige Untere Waldbehörde des LK Hildesheim.

5 Vermeidung / Minimierung und Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Beeinträchtigungen sind vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen, den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen, gegeben sind. Soweit Beeinträchtigungen nicht vermieden werden können, ist dies zu begründen. (§ 15 Abs. 1 BNatSchG).

Der Verursacher ist verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist. Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist. (§ 15 Abs. 2 BNatSchG).

5.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen

Vermeidung und Minimierung von Oberflächenversiegelung und Flächeninanspruchnahme

- Inanspruchnahme bereits überwiegend versiegelter Flächen im Innenbereich.
- Rücknahme der zu 100 % versiegelten Straßenverkehrsfläche.

Ausnutzung solarer Strahlungsenergie

- Gebäudedächer müssen auf mind. 50 % ihrer nutzbaren Fläche mit Anlagen zur Erzeugung von Energie aus solarer Einstrahlung ausgestattet sein.

Vermeidung und Minimierung von Gehölzverlusten

- Weitgehender Erhalt der Gehölzbestände entlang der östlichen Plangebietsgrenze durch die Festsetzung von Anpflanz- und Erhaltungsflächen. Die vorhandenen Gehölze sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Vorhandenen Bäume mit einem Stammdurchmesser von mind. 20 cm (in einem m Höhe über Boden gemessen) sind zu erhalten.

Vermeidung von Beeinträchtigungen der Fauna

- Die einschlägigen Bestimmungen des § 44 BNatSchG sind zu beachten.
- Baumfällungen/Rodungen sind nur in den Wintermonaten (Anfang Oktober bis Ende Februar) zulässig.
- Freiräumung der Baufelder möglichst nur außerhalb der Kernbrutzeit, d.h. nicht im Zeitraum Anfang März bis Ende Juli.

Sicherung des anfallenden Bodens

Um negative Bodenbeeinträchtigungen zu vermeiden bzw. zu vermindern, sind im Rahmen der Bautätigkeiten folgende DIN-Normen zu berücksichtigen:

- DIN 18300 „VOB Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen - Teil C: Allgemeine Technische Vertragsbedingungen für Bauleistungen (ATV) - Erdarbeiten", 09/2016
- DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten", 06/2018
- DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“, 09/2019,
- DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial", 05/1998
- Die Arbeitsflächen sind auf das notwendige Maß zu beschränken. Zudem ist der Boden im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufzutragen. Die Lagerung von Boden soll ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor

Witterung und Wassereinstau geschützt erfolgen (u.a. gemäß DIN 19731). Außerdem ist das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft zu vermeiden. Da die Böden im Plangebiet hoch verdichtungsgefährdet sind, sind Stahlplatten oder Baggermatten zum Schutz vor mechanischen Belastungen auszulegen. Besonders bei diesen Böden ist auf die Witterung und den Feuchtegehalt im Boden zu achten, um Strukturschäden zu vermeiden.

- Der Geobericht 28 „Bodenschutz beim Bauen“ des LBEG dient als Leitfaden zu diesem Thema. Auf die LBEG Veröffentlichung Erhalt und Wiederherstellung von Bodenfunktionen in der Planungspraxis wird verwiesen.

Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers

- Das im Plangebiet anfallende, nicht verunreinigte Oberflächenwasser ist westlich des Plangebietes zur Versickerung zu bringen, um dort die feuchten Bereiche und die Biotopflächen zu erhalten. Im Zuge der Planung und Realisierung des Sondergebietes ist darauf zu achten, dass der Feuchtegrad im Bereich der westlich angrenzenden Biotopfläche erhalten bleibt. Beim Unterbau muss eine Drainwirkung vermieden werden. Ein Hinweis wurde auf den B-Plan aufgetragen.

Vermeidung von Immissionen

- Übernahme der flächenbezogenen Schallleistungspegel aus dem Ursprungsbebauungsplan zur Vermeidung von Lärmimmissionen.

5.2 Maßnahmen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen

Erhalt und Entwicklung von Gehölzbeständen
Übernahme der Flächen aus dem Ursprungsbebauungsplan.

Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a sowie innerhalb der Flächen für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern sind standortgerechte, im Naturraum heimische, resistente und klimaangepasste Gehölze in Ergänzung zum Bestand zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
Die Pflanzungen sind aus standortheimischen, verpflanzten Sträuchern mit Pflanzgröße > 100 cm herzustellen, der Pflanzabstand ist artgerecht zu wählen (mindestens 1,5 m). Alle 10 m ist ein standortgerechter Laubbaum als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 16-18 cm (4 xv, mDb), in 1 m Höhe gemessen anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Anpflanzungen sind so anzulegen, dass sich ein artenreiches, freiwachsendes Gehölz entwickeln kann.
Die vorhandenen Gehölze sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Vorhandene Bäume mit einem Stammdurchmesser von mindestens 20 cm sind zu erhalten.

Die Artenauswahl richtet sich nach den nachfolgend beispielhaft genannten Arten.

Sträucher:

Coryllus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna / laevigata	Eingriffeliger/zweigriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Gewöhnliche-Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide
Salix cinerea	Grauweide
Sambucus nigra	Gewöhnlicher Holunder

Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Bäume 1. und 2. Ordnung:

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus lavallei	Apfel-Dorn
Tilia cordata	Winterlinde
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere

Die nach dieser Festsetzung anzulegenden Pflanzstreifen sind auf die nachfolgend genannte Durchgrünung des Plangebietes anzurechnen.

Durchgrünung des Plangebietes
Innerhalb des Sondergebietes ist der Teil der Baugrundstücke, der nicht überbaubar ist bzw. der nicht versiegelt werden darf, zu mindestens 50 v.H. mit standortheimischen Laubbäumen und -sträuchern entsprechend den o.g. Vorgaben zu bepflanzen und als mehrschichtiger Gehölzbestand zu entwickeln. Die Bestände sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Die Artenauswahl richtet sich nach den oben beispielhaft genannten Arten.

Stellplatzbegrünung
Innerhalb von Stellplätzen ist je 12 Stellplätze mindestens ein standortheimischer Laubbaum als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm in einer freizuhaltenden Baumscheibe von mindestens 9 m² anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen.
Die Artenauswahl richtet sich nach den o.g. Arten (Bäume 1. und 2. Ordnung).

5.3 Kompensationsmaßnahmen

Zum aktuellen Zeitpunkt können die Lage und Ausgestaltung der erforderlichen Kompensationsflächen noch nicht abschließend benannt und beschrieben werden. Insbesondere hinsichtlich der naturschutzfachlichen Kompensation sind weitere Abstimmungen mit der Unteren Naturschutzbehörde des LK Hildesheim erforderlich. Eine Möglichkeit der Kompensation besteht ggf. auf den Flächen westlich des Plangebietes.

Bezüglich der waldrechtlichen Kompensation ist eine Möglichkeit das Heranziehen von waldrechtlichen Ersatzmaßnahmen, die bereits im Rahmen der 10. Änderung des B-Planes Nr. 51 Kali und Salz erbracht wurden und aktuell umgesetzt werden. Es handelt sich dabei um Flächen am sogenannten „Plateau“ in Bad Salzdetfurth.

Es stehen noch 6.211 m² Fläche zur Verfügung. Zu berücksichtigen ist, dass es sich ausschließlich um Flächen für waldverbessernde Maßnahmen handelt, die nur anteilig im Verhältnis 1:3 angerechnet werden können. Unter Ausnutzung der noch zur Verfügung stehenden Fläche von 6.211 m² errechnet sich demnach noch folgender zu erbringender waldrechtlicher Kompensationsbedarf:

4.251 m² x 3 = 12.753 m² - 6.211 m² = 6.542 m² waldverbessernde Maßnahmen

oder

6.542 m² ÷ 3 = 2.181 m² Ersatzaufforstung

Sollten die Maßnahmen am Plateau nicht in Anspruch genommen werden, so sind 4.251 m² Ersatzaufforstungsfläche erforderlich.

Die erforderliche waldrechtliche Kompensation ist im weiteren Verfahren mit dem Nds. Forstamt Liebenburg als Beratungsforstamt und der Unteren Waldbehörde des Landkreises Hildesheim abzustimmen.

6 Planalternativen

Für das Plangebiet existiert bereits Baurecht für ein Gewerbegebiet und eine bauliche Entwicklung ist somit bereits zulässig. Die Flächen sind aufgrund des bestehenden Baurechts daher auch dem Innenbereich zuzuordnen und die Entwicklung des Innenbereichs ist nach dem Baurecht vorrangig vor der Entwicklung des Außenbereichs.
Planalternativen sind somit in der Entwicklung des Innenbereichs zu suchen. Hinsichtlich des geplanten Vorhabens stehen im Stadtgebiet von Bad Salzdetfurth keine solchen alternativen Flächen zur Verfügung, zudem steht das Vorhaben im unmittelbaren Zusammenhang mit dem nördlich angrenzenden Bike- und Outdoorpark und dessen touristischer Weiterentwicklung.

7 Zusätzliche Angaben

7.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten

Die Bewertung der betroffenen Schutzgüter des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes erfolgt auf der Grundlage der "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung" herausgegeben vom Niedersächsischen Städtetag (2013). Es erfolgt zudem die Berücksichtigung der „Einstufung der Biotoptypen in Niedersachsen - Regenerationsfähigkeit, Wertstufen, Grundwasserabhängigkeit, Nährstoffempfindlichkeit, Gefährdung - herausgegeben vom Niedersächsischen Landesbetrieb für Wasserwirtschaft; Küsten- und Naturschutz (NLWKN 2012).

Die Herleitung des Kompensationsbedarfs- und Umfanges erfolgt aufgrund der besonderen Gegebenheiten verbal argumentativ in Anlehnung an das Städtetagsmodell sowie auf der Grundlage des Grünordnungsplan zum B-Plan Nr. 51 (NILEG 1996). Es liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan sowie die daraus resultierenden Kompensationsanforderungen vor, welche zu berücksichtigen sind.

Hinsichtlich der waldrechtlichen Kompensation wurden die Maßgaben der Ausführungsbestimmungen zum NWaldLG berücksichtigt.

7.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der nachteiligen Umweltauswirkungen, Monitoring

Gemäß § 4c BauGB müssen die Kommunen die erheblichen Umweltauswirkungen überwachen (Monitoring), die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten. Hierdurch sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig erkannt werden, um geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ermöglichen.

Die abschließende Beurteilung der Umweltauswirkungen ist unter der Voraussetzung durchgeführt worden, dass die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen für Natur und Landschaft durchgeführt werden. Deshalb ist die Kontrolle der Umsetzung dieser Maßnahmen ein Bestandteil des Umweltmonitorings.

Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB festgesetzten Pflanz- und Erhaltungsmaßnahmen sind von der Stadt Bad Salzdetfurth, ggf. unter Einbeziehung von Fachleuten, durch Ortsbegehung 2 Jahre nach Baubeginn auf Durchführung und Anwuchserfolg zu kontrollieren. 5 Jahre danach erfolgt durch die Stadt Bad Salzdetfurth eine stichprobenartige Kontrolle auf Vollständigkeit.

7.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Umweltbericht wird anlässlich der 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 „Kali & Salz“ erarbeitet.
Innerhalb des Plangebietes besteht bereits Baurecht für die Entwicklung eines Gewerbegebietes, sodass das Plangebiet dem Innenbereich zuzuordnen ist. Für die geplanten baulichen Entwicklungen, insbesondere touristischer Einrichtungen im Zusammenhang mit dem nördlich vorhandenen Bike- und Outdoorpark, wird mit der 12. Änderung des Bebauungsplanes ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Tourismus, Sportanlagen und Dienstleistungen festgesetzt.

Innerhalb des Plangebietes sind bereits große Flächen versiegelt. Durch die geplanten Nutzungen sind weitere Versiegelungen zu erwarten, die jedoch nicht über das Maß der bisherigen Festsetzungen hinausgehen, da die Grundflächenzahl von 0,8 (GRZ) als Maß der Versiegelung aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen wird. 80 % der Fläche können versiegelt werden. Die daraus resultierenden Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft sind auf der Grundlage des bestehenden Baurechts bereits zulässig und bedürfen keinem zusätzlichen Ausgleich. Dies betrifft auch ein gesetzlich geschütztes Biotop gem. § 30 BNatSchG im nördlichen Plangebiet, welches sich nach der Aufstellung des B-Planes im Gebiet entwickelt hat.

Anders verhält es sich mit einem Biotop im westlichen Plangebiet. Im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes wurde hier ein gesetzlich geschütztes Biotop (rd. 1.900 m²) mit der seinerzeit geplanten Straßenverkehrsfläche überplant. Eine Ausnahme wurde unter Berücksichtigung von Auflagen (Realisierung von Ausgleichsmaßnahmen) in Aussicht gestellt. Da das geplante Gewerbegebiet nicht realisiert wurde, wurde auch der damit erforderliche Ausgleich nicht erbracht. Da auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes die nunmehr zu erwartenden Eingriffe als zulässig zu beurteilen sind, sind die ursprünglich zu erbringenden Kompensationsleistungen für die o.g. Biotopfläche noch zu erbringen. Aktuell kann noch nicht gesagt werden, wo und in welcher Form dieser Ausgleich erbracht werden kann. Weitere Abstimmungen mit dem LK Hildesheim sind erforderlich.

In den B-Plan werden aus dem Ursprungsbebauungsplan die Pflanzgebote entlang der östlichen Plangebietsgrenze übernommen und um den Erhalt der bereits bestehenden Bestände ergänzt. Auch die Durchgrünung des Plangebietes sowie der Stellplätze wird übernommen.

Wesentliche Änderung ist die geänderte Höhenentwicklung im Gebiet. Bisher war die Traufhöhe mit 12 m festgesetzt. Mit der 12. Änderung erfolgt die Festsetzung der Gebäudehöhe auf 30 m im nördlichen Plangebiet, um die geplante Bike-Arena realisieren zu können. Im südlichen Plangebiet wird eine Gebäudehöhe von 15 m festgesetzt. Was von der Ursprungsfestsetzung nicht grundsätzlich abweicht. Im nördlichen Plangebiet ist hingegen eine deutliche Zunahme hinsichtlich der Höhenentwicklung zu erwarten.

Im Ursprungsbebauungsplan wurden flächenbezogene Emissionskontingente festgesetzt. Diese werden zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen der ortsansässigen Bevölkerungen in die 12. Änderung übernommen.

Aufgrund der geringen Nutzungsintensität der Flächen im Plangebiet haben sich Waldbestände etabliert. Der Verlust dieser Bestände ist kompensationspflichtig gemäß Waldrecht und die Eingriffe sind trotz bestehendem Baurecht nicht zulässig ohne einen Waldersatz zu erbringen. Eine Möglichkeit für den Waldersatz ist das Heranziehen von Waldflächen am sogenannten „Plateau“ in Bad Salzdetfurth. Diese Flächen reichen jedoch nicht aus, um den waldrechtlichen Kompensationsbedarf zu decken, da hier lediglich Flächen für waldverbessernde Maßnahmen zu Verfügung stehen. Die Erfordernisse der waldrechtlichen Kompensation sind im weiteren Verfahren mit der Unteren Waldbehörde des LK Hildesheim und dem Nds. Forstamt Liebenburg als Beratungsforstamt abzustimmen. Spätestens bis zur öffentlichen Auslage des Bebauungsplanes werden die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen dargelegt. Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Bad Salzdetfurth ist mit den Darstellungen des geplanten Sondergebietes nicht vereinbar. Parallel zu der Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt die 43. Änderung des Flächennutzungsplanes.

8 Literatur

Bundesnaturschutzgesetz, aktuelle Fassung

DEUTSCHER WETTERDIENST (1964):
Klima-Atlas von Niedersachsen; Selbstverlag

DRACHENFELS (2010): Überarbeitung der Naturräumlichen Regionen Niedersachsens. Veröffentlicht in: Informationsdienst Naturschutz Niedersachsens, 30 Jg., Nr.4, 249-252 (Hannover 2010)

DRACHENFELS (2021):
Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (Stand März 2020)

LÄNDERARBEITSGEMEINSCHAFT NATURSCHUTZ LANA (2009):
Hinweise zu zentralen unbestimmten Rechtsbegriffen des Bundesnaturschutzrechts.

LANUV NRW:
Planungsrelevante Arten in NRW; http://www.naturschutzinformationen-nrw.de

NIBIS® Kartenserver (2021):
Bodenkarte. Suchräume für schutzwürdige Böden. *Grundwasserneubildung. Lage der Grundwasseroberfläche. Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung*. *Ingenieurgeologie*.- Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover.

Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz, aktuelle Fassung

NIEDERSÄCHSISCHER STÄDTETAG (2013):
Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung; Hannover 2013.

NILEG (1996):
Grünordnungsplan zum B-Plan Nr. 51 Kali + Salz. Entwurf.
Niedersächsische Gesellschaft für Landesentwicklung und Wohnungsbau mbH (Hannover, 1996)

NLÖ (2003):
(Niedersächsisches Landesamt für Ökologie - Hrsg.)
PNV-Karten für Niedersachsen auf Basis der BÜK 50 (2003); Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen (1/2003).

NLWKN (2012):
(Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Klima- und Naturschutz - Hrsg.): Einstufung der Biotoptypen in Niedersachsen. Regenerationsfähigkeit. Wertstufen. Grundwasserabhängigkeit. Gefährdung. Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 1/2012.

Landkreis Hildesheim (1993):
Landschaftsrahmenplan der des Landkreises Hildesheim