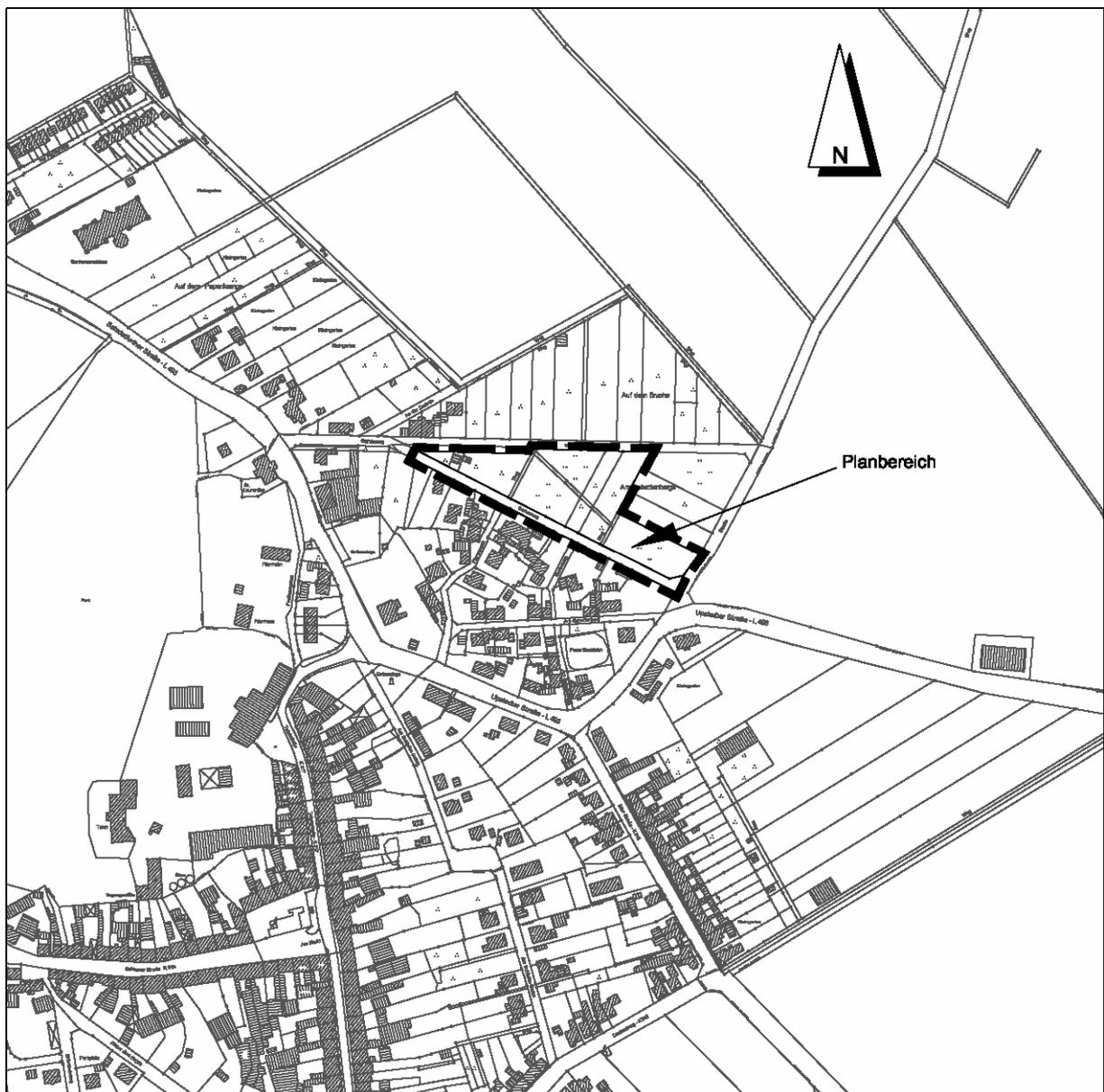


BEGRÜNDUNG

Stand der Planung	gemäß § 4 (1) BauGB	gemäß § 3 (2) BauGB gemäß § 4 (2) BauGB	gemäß § 10 (1) BauGB
13.8.2010	gemäß § 10 (3) BauGB		

STADT BAD SALZDETFURTH; ORTSTEIL BODENBURG
BEBAUUNGSPLAN NR. 70 UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT
„GARTENWEG“



1. Aufstellung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadt Bad Salzdetfurth hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 70 „Gartenweg“ im Ortsteil Bodenburg beschlossen.

1.2 Planbereich

Der Planbereich des Bebauungsplanes befindet sich am nordöstlichen Ortsrand Bodenburgs auf der Nordostseite der Straße „Gartenweg“. Er wird auf dem Deckblatt dieser Begründung im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

2. Planungsvorgaben

2.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bad Salzdetfurth stellt den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes bislang als Teil einer größeren Grünfläche für Dauerkleingärten bzw. Freizeitgärten dar. Südwestlich angrenzend jenseits des Gartenweges ist eine Wohnbaufläche vorgesehen. Innerhalb der parallel aufgestellten 34. Änderung wird eine Erweiterung der Wohnbaufläche über den Gartenweg hinaus nach Nordosten in die Darstellungen aufgenommen.

Ein entsprechender Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan in der bisherigen Fassung mit eingearbeiteter 34. Änderung wird im Folgenden im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

2.2 Natur und Landschaft (Gebietsbeschreibung)

Der Planbereich wird nur zu einem geringen Teil entsprechend der bisherigen Flächennutzungsplanung als Gartenland genutzt. Im Norden ist innerhalb eines Gartens ein größeres Garagengebäude vorhanden. Abgesehen von einem weiteren Garten im südlichen Bereich wird die Fläche ansonsten als Wiese genutzt.



Blick vom Gartenweg, Höhe Haus Nr. 8, nach Nordwesten

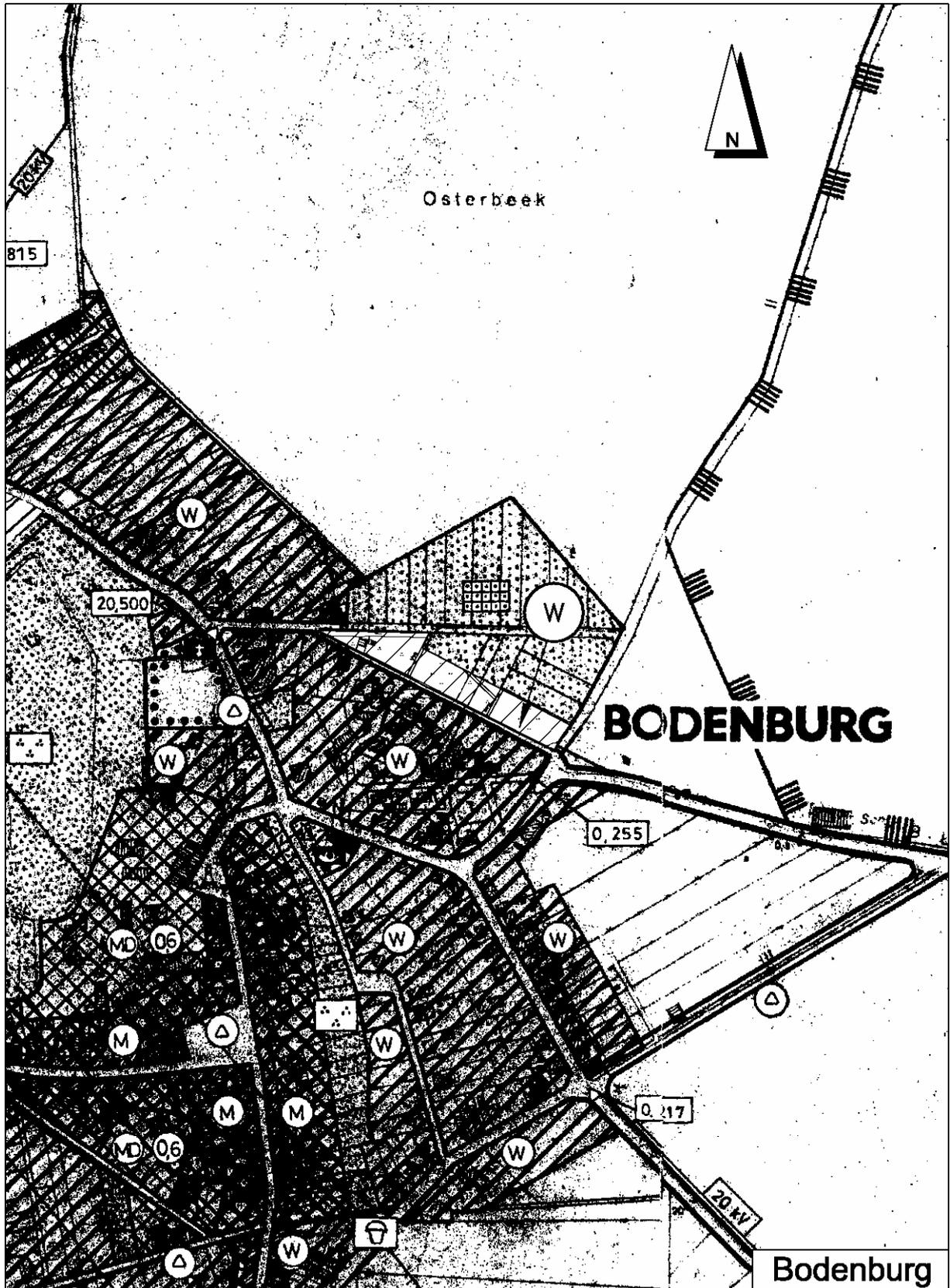


Blick vom Gartenweg, Höhe Haus Nr. 8, nach Norden



Blick vom Gartenweg, Höhe Haus Nr. 10, nach Osten

Flächennutzungsplan mit eingearbeiteter 34. Änderung, M 1:5.000



2.3 Denkmalpflege

Der Landkreis Hildesheim hat darauf hingewiesen, dass In den unbebauten Zonen des zu beplanenden Gebietes mit dem Auftreten archäologischer Bodenfunde zu rechnen sei. Rodungsarbeiten, der Oberbodenabtrag und alle in den Unterboden reichende Erdarbeiten seien daher drei Wochen vorher schriftlich bei der Denkmalschutzbehörde des Landkreises und beim Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege schriftlich anzuzeigen. Die Vorschriften des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes seien zu beachten.

3. Verbindliche Bauleitplanung

3.1 Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

Entsprechend der Flächennutzungsplanung soll die Erschließungsfunktion des Gartenweges zukünftig auch auf seiner Ostseite genutzt und in Ergänzung der Nutzung auf seiner Westseite eine Wohnbebauung auch hier ermöglicht werden. Die nördlich dieser hier lediglich einzeiligen Bebauung verbleibenden Grundstücksteile verbleiben als Gartenland.

3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Es wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, weil dies der Lage am Rande Bodenburgs und unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Nutzungen auf der Westseite des Gartenweges als angemessen beurteilt wird. Durch den Ausschluss von bestimmten baulichen Anlagen zwischen überbaubarer Fläche und Verkehrsfläche soll eine unerwünschte optische Einengung des öffentlichen Straßenraumes durch Privatbauten vermieden werden. Innerhalb des Gartenlandes ist die Errichtung eines Gartenhauses einschließlich einer Kleintierhaltung je Grundstück zulässig, weil dies als angemessen und der bisherigen Nutzung entsprechend beurteilt wird.

Durch das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung soll zum einen eine flächensparende Bauweise ermöglicht werden. Zum anderen soll aber durch die Beschränkung auf eine Eingeschossigkeit und im Zusammenhang mit der festgesetzten Bauweise eine verhältnismäßig niedrige und durchgrünte Bebauung entstehen können. Einschließlich der verbleibenden weiteren Gartenflächen im Norden soll dadurch eine Einbindung des Ortsrandes in die angrenzende freie Landschaft erreicht werden. Die im Gartenland zulässigen Häuser entsprechen dem im Bundes-Kleingartengesetz festgelegten Maß.

3.3 Bauweise, Baugrenzen

Zugunsten des Zieles einer durchgrünten Bebauung am Ortsrand wird die Nutzung auf Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise beschränkt. Zu große Gebäudelängen werden ausgeschlossen, damit dieses städtebauliche Ziel nicht unterlaufen werden kann, wie es durch ansonsten zulässige Gebäudezeilen mit bis zu 50 m Länge nicht ausgeschlossen werden könnte

3.4 Verkehr

Der bereits vorhandene, wenn auch auszubauende Gartenweg kann die verkehrliche Erschließung des neu entstehenden Baugebiets in ausreichendem Maß sicherstellen. Zusätzliche Erschließungsanlagen, die im Bebauungsplan festgesetzt werden müssten, sind nicht erforderlich.

Der das Gebiet querende Fußweg wird als solcher beibehalten und in den Bebauungsplan übernommen.

3.5 Immissionsschutz

Während der öffentlichen Auslegung darauf hingewiesen, dass das Problem in der heranrückende Wohnbebauung an den vorhandenen Handwerksbetrieb gesehen werde, die einen anderen Qualitätsanspruch aus der WA-Gebietsausweisung für sich in Anspruch nehmen könne. Dabei sei es wenig hilfreich, dass ein allgemeines Wohngebiet in der Nachbarschaft eines Mischgebietes zulässig sei. Es werde deshalb für sinnvoll gehalten, dass im Interesse aller Parteien durch den Planungsträger ein Schallgutachten in Auftrag gegeben werde, das alle Beteiligten in die Lage versetze, planerische, organisatorische und bautechnische Maßnahmen zu treffen, die ein rechtlich gesichertes Nebeneinander gewährleisten. Es sei festzustellen, dass aus der gewerblichen Nutzung Malereifachbetrieb Emissionen ausgehen, die im Plangebiet als Immission wirksam werden. Ferner wird angeregt, das dem Gewerbebetrieb Eisenberger gegenüberliegende Grundstück oder die gegenüberliegenden Grundstücke entweder als MD-Gebiet auszuweisen oder mit einem hinzunehmenden Schallpegelwert von 60 dB(A).

Nach Auffassung der Stadt Bad Salzdetfurth kann aufgrund der vorhandenen Wohnnutzung nicht erwartet werden, dass innerhalb dieses Bereiches ein einzelner Betrieb gewerbegebietstypische Emissionen für sich in Anspruch nehmen kann, sondern er muss bereits bislang und unabhängig von der hier in Frage stehenden Planung seinen Betrieb so einrichten, dass Emissionen, die zu unzumutbaren Immissionen für die vorhandene Wohnnachbarschaft führen, unterbleiben. Davon kann ausgegangen werden, wenn seine Emissionen und Nutzungen denen eines dem § 6 (1) BauNVO entsprechenden, das Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbebetriebes entsprechen. Die Anregung einen hinzunehmenden Schallpegelwert von 60 dB(A) festzusetzen, der dem Orientierungswert in einem Mischgebiet entspricht, deutet ja darauf hin, dass auch die Handwerkskammer hier in dem konkreten Fall lediglich von mischgebietstypischen Emissionen ausgeht. Ein solcher Betrieb ist hier unschädlich und auch in der Nachbarschaft eines Allgemeinen Wohngebietes durchaus möglich. Gewerbegebietstypische Emissionen könne aber schon angesichts der vorhandenen Wohnbebauung nicht erwünscht sein. Der Bedarf an einer schalltechnischen Untersuchung wird daher nicht gesehen.

Die Ausweisung eines MD-Gebietes würde neben dem nach wie vor möglichen Wohnen auch zwingend die Ansiedlung von gewerblichen Nutzungen und auch landwirtschaftlichen Nutzungen erfordern, für die hier kein Bedarf besteht und die auch nicht den städtebaulichen Zielen der Stadt für diesen Bereich entspricht.

Laut Gewerbeaufsichtsamt Hildesheim müssten ohne schalltechnisches Gutachten zur Vorbelastung durch den Malerbetrieb die vier nächstgelegenen Grundstücke (im B-Plan Nr. 70 in nord- und nordöstlicher Richtung des Gartenweges 12) nicht als Allgemeines Wohngebiet, sondern als Mischgebiet ausgewiesen werden. Es habe sich aus Sicht der Gewerbeaufsicht gezeigt, dass das Konfliktpotential zwischen Betrieben und Nachbarschaft deutlich verringert werde, wenn um einen Gewerbebetrieb ein schmaler Gürtel

Mischgebiet ausgewiesen wird, so dass die Lärmimmissionsschutz-Richtwerte stufenweise anspruchsvoller werden. Auf diese Weise sei es als realistisch anzusehen, dass die entsprechenden Grenzwerte eingehalten werden können, und umso niedriger sei die Beschwerdewahrscheinlichkeit durch die Anwohner.

Hierzu wird noch einmal festgestellt, dass die Ausweisung des Bereiches westlich des Gartenweges als gemischte Baufläche nicht den Planungszielen der Stadt entspricht, die hier keine weiteren Gewerbebetriebe ansiedeln möchte, sondern dem Wohnen den Vorrang einräumen möchte. Die Existenz eines bestehenden Handwerksbetriebes wird dadurch nicht in Frage gestellt. Wenn im Umfeld des in Frage stehenden Betriebes Mischgebiete festgesetzt würden, würde dies bedeuten, dass in ihnen weiter gewerbliche Nutzungen entstehen könnten und auch müssten, damit die Gebietsbestimmung mit Leben erfüllt wird. Eine Ausweisung als Mischgebiet lediglich mit dem Ziel, Wohngrundstücken einen höheren zulässigen Immissionswert aufzuerlegen, ist unzulässig. Wenn aber Flächen für weitere mischgebietsverträgliche Betriebe vorgesehen würden, verlagerte sich das vermutete Problem der Nachbarschaft zwischen MI-Gebiet und WA-Gebiet lediglich weiter nach außen. Die grundlegende Frage, ob ein Mischgebiet neben einem Wohngebiet zulässig ist, würde durch eine Problemverlagerung nicht besser beantwortet als nach der bisherigen Planung. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass eine solche Nachbarschaft zulässig ist. Durch die vorliegende Planung wird somit kein Problem ausgelöst, so lange der in Frage stehende vorhandene Betrieb die Anforderungen eines Mischgebiets erfüllt (das Wohnen nicht wesentlich störend).

Laut DB Immobilien Services GmbH ist zu berücksichtigen, dass es in der Nähe von Bahnstrecken zu Emissionen aus dem Bahnbetrieb kommen könne. Bei der Schaffung neuer Nutzungs- und Baurechte sei ist daher nach dem Prioritätsgrundsatz auf bestehende Rechte Rücksicht zu nehmen. Die Immissionen aus dem Bahnbetrieb haben insofern Bestandsschutz. Eventuell erforderliche Schall- und Schutzmaßnahmen seien dem Planungsträger der neu hinzu kommenden Nutzung und nicht der DB AG aufzuerlegen. Hierzu ist festzustellen, dass der Bahnhof Bodenburg mit seinem Personenverkehr ca. 600 m entfernt ist. Dazwischen liegt vorhandene Bebauung. Mit unzulässigen Immissionen wird nicht gerechnet.

Die Landwirtschaftskammer weist darauf hin, dass von angrenzenden oder umliegenden Nutzflächen Emissionen ausgehen, die sich im Planungsgebiet als Immissionen bemerkbar machen können und die hier im Rahmen des ortsüblichen und tolerierbaren Maßes hinzunehmen wären.

4. Umweltbericht

4.1 Einleitung

4.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Inhalt der Bebauungsplanung ist die räumliche Weiterentwicklung eines vorhandenen Wohngebietes auch auf die gegenüberliegende Seite einer vorhandenen Erschließungsstraße.

4.1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele der Umweltschutzes, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind

Ziele des Umweltschutzes sind durch die Planung nicht in wesentlichem Umfang betroffen, weil keine Fläche in Anspruch genommen wird, die nach übergeordneten Planungen für Maßnahmen zugunsten des Natur- und Landschaftsschutzes vorgesehen wäre. Die Fläche wird im Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Hildesheim als Kleingarten- und Grabeland dargestellt. Ein wichtiger Bereich für Arten und Lebensgemeinschaften oder für die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft wurde nicht festgestellt. Maßnahmen und Entwicklungen sind nicht vorgesehen; Schutzgebiete oder geschützte Landschaftsbestandteile bzw. besonders geschützte Biotop sind hier nicht zu berücksichtigen.

Im Landschaftskonzept für die Stadt Bad Salzdetfurth wird der Planbereich als Grünland dargestellt, für das keine besonderen Maßnahmen vorgesehen sind.

Die Vorschriften des Baugesetzbuches, die eine Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege beinhalten, sind zu beachten.

4.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

4.2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Schutzgüter Mensch und Gesundheit

Der Planbereich wird bislang zu einem kleineren Teil als Gartenland genutzt, das zum Anbau von Pflanzen für die Ernährung sowie insbesondere für die Erholung dienen kann. Der überwiegende Teil stellt sich als Wiese dar.

Schutzgüter Tiere und Pflanzen

Das Gebiet des Bebauungsplanes wird im Landschaftsplan 1994 als Bereich mit allgemeiner Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz bezeichnet. Das stellt die unterste Wertstufe dar. Ein wichtiger Bereich für die Vogelwelt wurde nicht erkannt. Auch gefährdete Tierarten der Roten Liste sind nicht verzeichnet.

Aufgrund der Nutzung als Gartenland und Wiese ist innerhalb des Planbereiches eine entsprechende Pflanzenvielfalt und daraus wiederum folgend auch eine entsprechende Vielfalt des Tierlebens vorhanden. Informationen über das Vorkommen gefährdeter Arten liegen derzeit nicht vor. In der Planungsunterlage sind Einzelbäume eingemessen und eingetragen worden. Im Übrigen wird auf die in der Anlage beigefügte Ausarbeitung des Landschaftsarchitekten Michel, Hildesheim, verwiesen, in dem dieses Thema intensiv behandelt wird.

Schutzgut Boden

Der Planbereich fällt nach Norden ab. Informationen über den Aufbau oder besondere Merkmale des Bodens liegen nicht vor. Auch hierzu wird auf die Ausarbeitung Michel in der Anlage zu dieser Begründung verwiesen.

Schutzgut Wasser

Aufgrund der Gefälleslage fließt Regenwasser, so weit es nicht versickert, nach Norden ab, ohne dass dies bislang zu einer Beeinträchtigung der Tallage geführt hätte.

Schutzgüter Luft und Klima

Der Planbereich hat vergleichsweise keine besonderen Funktionen für Luft und Klima. Als weitgehend unbebauter Außenbereich trägt er nicht zu einer kleinklimatischen Aufwärmung bei.

Schutzgut Landschaft

Die Nutzung des Planbereiches als Gartenland und Wiese trägt zu einer grünbetonten Einbindung des nordöstlichen Ortsrandes Bodenburgs in die angrenzende freie Landschaft bei.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Schützenswerte Kultur- oder sonstige Sachgüter sind hier nicht von der Planung betroffen.

4.2.2 Prognose und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen

Schutzgüter Mensch und Gesundheit

Zusätzliche Emissionen können in geringem Umfang durch den Verkehr entstehen, der durch eine weitere Wohnbebauung östlich des Gartenweges ausgelöst wird. Der Umgang mit Abfällen und Abwasser kann ohne weiteres nach den im Landkreis Hildesheim üblichen Maßstäben erfolgen. Dies schließt eine ordnungsgemäße Abfuhr und Behandlung des Abfalls ein.

Schutzgüter Tiere und Pflanzen

Es liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes beeinträchtigt werden könnten.

Näheres ist der Ausarbeitung des Landschaftsarchitekten Michel, Hildesheim, in der Anlage zu dieser Begründung zu entnehmen.

Schutzgut Boden

Der Boden wird durch die zu erwartende Bebauung teilweise verdichtet und versiegelt. Nachdem das anfallende und unbelastete Oberflächenwasser aber innerhalb des Planbereiches zumindest teilweise weiterhin versickert werden kann, ist nicht zu erwarten, dass die grundlegenden Eigenschaften des Bodens sich in wesentlichem Maße verschlechtern werden.

Darüber hinaus wird auch hierzu auf die Ausarbeitung Michel in der Anlage zu dieser Begründung verwiesen.

Schutzgut Wasser

Die Grundwasserreproduktionsrate wird annähernd gleich bleiben, weil das anfallende Oberflächenwasser, so weit es unbelastet ist, in demselben Umfang vor Ort versickert wird, wie es bislang der Fall war, so dass es dem kleinräumigen Wasserkreislauf an dieser Stelle nicht entzogen wird. Ablaufendes Wasser wird in die von Cramm'schen Teiche in Bodenburg abgeleitet, so dass eine zusätzliche Belastung von Fließgewässern zu Spitzenzeiten vermieden wird.

Schutzgüter Luft und Klima

Das Kleinklima kann in geringem Maße durch versiegelte Flächen aufgeheizt werden. Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie werden durch den Planinhalt ermöglicht.

Schutzgut Landschaft

Die Funktion der Ortsrandeingrünung wird durch die nordöstliche verbleibende Gartenfläche weiterhin erfüllt. Zusätzlich wird ein randlicher Grünstreifen als zu bepflanzen und von baulichen Anlagen freizuhalten festgesetzt und die in der Planungsunterlage dargestellten vorhandenen Einzelbäume sind zu erhalten bzw. zu ersetzen. Darüber hinaus ist auf den Baugrundstücken eine Mindestbepflanzung durchzuführen, so dass in der Summe eine angemessene Ortsrandeingrünung bestehen bleiben wird.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

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

Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Durch die Planung werden erheblich oder nachhaltig beeinträchtigende Eingriffe in Natur und Landschaft ermöglicht, die einerseits in der Inanspruchnahme einer bislang als Gartenland und Wiese genutzten Fläche bestehen. Eingriffe in die Belange von Natur und Landschaft sind, soweit sie nicht vermieden werden können, durch Festsetzungen zu minimieren bzw. auszugleichen, wenn keine Gründe erkennbar sind, die gegen einen vollständigen oder teilweisen Ausgleich sprechen. Um festzustellen, wie der hier ermöglichte Eingriff zu bewerten ist, wurde durch den Landschaftsarchitekten Michel, Hildesheim, folgende Biotoptypen- und Bodenfunktionsbilanzierung nach dem so genannten NLWKN-Modell erstellt:

„Im Rahmen des B-Planverfahrens für das geplante Wohnbaugebiet „Gartenweg“ in der Ortschaft Bodenbug (Bebauungsplan Nr. 70) ist die Eingriffsregelung gem. Bundesnaturschutzgesetzgebung zu berücksichtigen. Dafür wird für das Gesamtgelände ein Vergleich zwischen den aktuell in der Kartierung festgestellten Biotopstrukturen und der Planung erstellt. Diese Bilanzierung erfolgt nach dem 5-stufigen Berechnungsmodell des NLWKN (Breuer). Danach bedeutet:

Wertstufe (WS)	Bedeutung
5	= von besonderer Bedeutung
4	= von besonderer bis allgemeiner Bedeutung
3	= von allgemeiner Bedeutung
2	= von allgemeiner bis geringerer Bedeutung
1	= von geringerer Bedeutung

Die Multiplikation der Wertstufe (WS) mit der Größe der betroffenen Fläche in qm ergibt die Werteinheit (WE), die verloren geht, bzw. aufgewertet wird. Beispielhaft sind demnach 1 qm mit 1 WS → 1 WE, 3 qm mit 1 WS → 3 WE und 1 qm mit 3 WS → 3 WE. Die letztendliche Differenz der Werteinheiten (WE) zwischen Bestand und Planung muss ausgeglichen sein. Dadurch kann gewährleistet werden, dass es sich um eine ausgleichende und somit erlaubnisfähige Maßnahme handelt. Es kann z. B. auch ein Überschuss entstehen, der dann für andere Maßnahmen als ‚Ökokonto‘ bzw. ‚Flächen-

pool' angerechnet wird. Es können aber auch bereits umgesetzte Maßnahmen eines bestehenden ‚Flächenpools‘ als Ausgleich für Defizite angerechnet werden.

Das ökologische Ausmaß der zu erwartenden ‚Verschiebungen‘ liegt primär bei den Schutzgütern „Arten und Lebensgemeinschaften“ und „Bodenpotenziale“. Für sie wird nachfolgend der Bestand zur Planung ins Verhältnis gesetzt. Mit „Arten und Lebensgemeinschaften“ und „Bodenpotenziale“ hängt die Betroffenheit der Schutzgüter „Gewässerpotenziale“ und „Luft/Klima“ eng zusammen. So kann für diese im vorliegenden Fall auf eine getrennte Bilanzierung verzichtet werden.

Bestandsermittlung Arten und Lebensgemeinschaften

Nr.	Art der vorh. Nutzung (Biotoptyp)	Wertstufe *	Bestand	Wertigkeit
1	Straßenflächen mit Asphalt versiegelt (TFB/OVS)	1	1.192 qm	1.192 WE
2	Straßenränder und Fußweg aus mit Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (UHM) bestandenem Schotter und Oberboden	1	400 qm	400 WE
3	Wohnhaus mit Satteldach (TDZ)	1	100 qm	100 WE
4	Hausgarten als neuzeitlicher Ziergarten (PHZ)	1	464 qm	464 WE
5	Strukturreiche Kleingärten (PKR) mit artenreichem Obstbestand (HO)	3	3.300 qm	9.900 WE
6	Grabeland (PKG)	1	1.900 qm	1.900 WE
7	Pferdekoppel als Mischung aus Sonstige Weidefläche und Sonstigem mesophilem Grünland (GW/GMZ)	2	1.600 qm	3.200 WE
Gesamtwertigkeit des Bestandes				17.155 WE

* (Wertstufe für Arten und Lebensgemeinschaften)

Planungsermittlung Arten und Lebensgemeinschaften

Nr.	Art der gepl. Nutzung (Biotoptyp)	Wert- stufe *	Planung	Wertigkeit
1	Straßenflächen mit Asphalt versiegelt (TFB/OVS) und befestigt Fußweg (TFZ)	1	1.591,0 qm	1.591,0 WE
2	Wohnhäuser (4.946 qm Allgemeines Wohngebiet x 0,4 GRZ) (TDX)	1	1.978,4 qm	1.978,4 WE
3	Nebenanlagen wie Garagen (TDX) und Terrassen bzw. Wege (TFZ) (50 % von 1.978,4 qm)	1	989,2 qm	989,2 WE
4	Hausgarten als neuzeitlicher Ziergarten (PHZ)	1	1.978,4 qm	1.978,4 WE
5	Strukturreiche Kleingärten (PKR) mit artenreichem Obstbestand (HO)	3	2.418 qm	2.418 WE
Gesamtwertigkeit der Planung				13.791 WE

* (Wertstufe für Arten und Lebensgemeinschaften. Die Veränderung durch die Versiegelungen hinsichtlich der Bodenlebewesen wird über die gesonderte Bilanzierung der Bodenpotenziale abgedeckt.)

Differenzbilanzierung

Für die Arten und Lebensgemeinschaften ist die Differenz zwischen der Planung mit und dem Bestand mit		13.791 WE 17.155 WE
eine Verschlechterung um insgesamt	-	3.364 WE
Dazu kommen die Verluste hinsichtlich der Bodenbilanzierung gem. der „Bodenfunktionsbezogenen und artenschutzrechtlichen Auseinandersetzung“ mit		- 1.684 WE
Das Gesamtdefizit, das durch die Ausweisung des B-Plans Nr. 70 ,Gartenweg‘ in Bodenbug an anderer Stelle auszugleichen gilt, beträgt somit insgesamt	-	5.048 WE

Aufgestellt:

Hildesheim, den 27.04.2011

UWE MICHEL - Dipl.-Ing. (FH) Landespflege - Landschaftsarchitekt“


UWE MICHEL
 LANDSCHAFTSARCHITEKT
 BISCHOF-GERHARD-STR. 20 31139 HILDESHEIM
 WWW.UWE-MICHEL-PLANT.DE FON: 0 51 21 / 2 25 26
 UWE_MICHEL@T-ONLINE.DE FAX: 0 51 21 / 2 47 49

Zusätzlich zum dem hier ermittelten Wertdefizit von 5.048 Werteinheiten ist ein Ausgleich aufgrund der zu erwartenden Beeinträchtigungen der Bodenfunktion in Höhe von 1.684

Werteinheiten zu rechnen, wie sich aus der als Anlage zu dieser Begründung beigefügten Ausarbeitung des Landschaftsarchitekten Michel, Hildesheim, ergibt. Der Bedarf von insgesamt 6.732 Werteinheiten macht eine entsprechende externe Ersatzmaßnahme erforderlich, da keine Gründe zu erkennen sind, aus denen auf eine vollständige Eingriffskompensation verzichtet werden könnte.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einem Verzicht auf die Planung wäre zu erwarten, dass die Gartenflächen weiter als solche genutzt würden, so lange ein entsprechender Bedarf besteht. Eine Gartenanlage auf den bisherigen Wiesenflächen wurde nicht erstellt; derzeit ist nicht zu erkennen, dass sich dies ändern würde, wenn die Wohnbebauung hier nicht vorgesehen würde.

4.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen

Durch die randlich festgesetzte Eingrünung des Wohngebietes sowie durch die Anpflanzung von neuen Bäumen und den Erhalt bzw. Ersatz von vorhandenen Einzelbäumen sollen die durch die Bebauung zu erwartenden Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die Belastung des Bodens minimiert werden.

Es ist zu beachten, dass für Anpflanzungen die Maßgaben des Nachbarrechts einzuhalten sind. Aus diesem Grund sind auch in den randlichen Anpflanzflächen lediglich Sträucher als anzupflanzen festgesetzt. Folgende Arten können beispielsweise verwendet werden, wobei die Liste nicht abschließend und deshalb nicht Bestandteil der entsprechenden Textlichen Festsetzung ist:

Bäume:

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>

Sträucher:

Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i> bzw. <i>laevigata</i>
Wildapfel	<i>Malus sylvestris</i>
Wildbirne	<i>Pyrus communis</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>

Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Für die erforderliche externe Eingriffskompensation wird eine entsprechende Fläche aus dem so genannten Öko-Konto der Stadt Bad Salzdetfurth vorgesehen, deren Verfügbarkeit ebenso über einen städtebaulichen Vertrag nachgewiesen wird wie die Durchführung der Maßnahme selbst. Der Vertrag wird vor Rechtskraft des Bebauungsplanes der Unteren Naturschutzbehörde zugestellt.

4.2.4 Alternative Planungsmöglichkeiten unterer Berücksichtigung der Ziele und des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Eine andere Fläche oder eine alternative Flächennutzung wurde anstelle der hier vorgelegten Planung nicht vorgesehen, weil sich hierfür keine entsprechenden Möglichkeiten anbieten.

Eine andere günstiger gelegene Fläche, deren alternative Inanspruchnahme eine geringere Belastung der Umwelt und der Landschaft zur Folge hätte, ist für die vorgesehene Nutzung im Bereich Bodenburgs nicht vorhanden.

4.3 Zusätzliche Angaben

Technische Verfahren bei der Umweltprüfung; Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Für die Bewertung der Umweltbelange wurden die „Biototypen- und Bodenfunktionsbilanzierung (nach dem NLWKN-Modell) für das B-Plangebiet Nr. 70 „Gartenweg“ in Bad Salzdetfurth, Ortschaft Bodenburg“ mit Datum vom 25.5.2010 sowie eine „Bodenfunktionsbezogene und artenschutzrechtliche Auseinandersetzung zum B-Plangebiet Nr. 70 „Gartenweg“ in Bad Salzdetfurth, Ortschaft Bodenburg“ mit Datum vom 25.5.2010 jeweils durch den Landschaftsarchitekten Michel, Hildesheim, erstellt und hier verwendet.

Schwierigkeiten bei der Bearbeitung sind nicht aufgetreten.

Hinweise zur Umweltüberwachung

Zur Überwachung von erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt ist die Durchsetzung der Festsetzungen hinsichtlich der Bepflanzungen vorgesehen. Zusätzlich wird die notwendige externe Kompensationsmaßnahme über einen städtebaulichen Vertrag nachgewiesen und durch die Stadt Bad Salzdetfurth überwacht.

Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Durch die vorgesehenen Bebauungen im Planbereich kommt es zu Belastungen des Landschaftsbildes, des Bodens und des Kleinklimas. Diese Belastungen sollen durch die festgesetzte Neubegrünung teilweise ausgeglichen bzw. durch den Erhalt vorhandener Einzelbäume minimiert werden. Zusätzlich wird auf einer externen Fläche eine zusätzliche Kompensationsmaßnahme durchgeführt.

Zusammenfassend wird somit festgestellt, dass die Bebauungsplanung gegenüber der bisherigen Nutzung durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen in der Summe nicht zu nachhaltigen negativen Auswirkungen auf die Umwelt führen wird.

5. Örtliche Bauvorschrift

Aufgrund der Lage des Neubaugebietes am Ortsrand soll zumindest die Dachlandschaft, die verhältnismäßig weit in die freie Landschaft hinein optisch wirksam wird, in einem gewissen Rahmen einheitlich gestaltet werden, um einen homogenen Gesamteindruck in dieser Hinsicht zu erreichen. Ein Durcheinander von Steildächern, flach geneigten und Flachdächern sowie von verschiedensten Dachfarben könnte diesem Ziel entgegenstehen.

Freileitungen werden ausgeschlossen, da sie ebenfalls das städtebauliche Bild des Baugebietes beschädigen können. Das Baugebiet soll durch Gebäude einerseits sowie durch das zu erhaltende und darüber hinaus weiter zu erwartende Großgrün gestaltet werden. Freileitungen können die Freiraumgestaltung in unerwünschter Weise beeinträchtigen, weil sie Versorgungstrassen in der dritten Dimension darstellen, die gegen die Grüngestaltung der Freiräume wirken können.

6. Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes zu treffende Maßnahmen

6.1 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Altablagerungen oder Bodenkontaminationen sind innerhalb des Planbereiches nicht bekannt.

6.2 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Der Landkreis Hildesheim weist aber darauf hin, dass sich etwa 80 m südöstlich zu dem Planungsraum ein Grundstück befindet, welches im Verzeichnis des Landkreises Hildesheim über Altlastenverdachtsflächen und Altlasten (Altlastenkataster) als Altstandort erfasst sei (Ifd. Nr. 13 Bad Salzdetfurth). Konkrete Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder eine Altlast lägen hier nicht vor und seien aufgrund der Topographie des Geländes auch für das Plangebiet nicht zu erwarten.

6.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung kann durch Anschluss an die innerhalb des Grundstückes des Gartenweges vorhandenen Anlagen sichergestellt werden. Anfallendes Regenwasser, das nicht natürlich im Boden versickern kann, wird in die von Cramm'schen Teiche in Bodenburg abgeleitet, so dass eine zusätzliche Belastung von Fließgewässern nicht eintreten wird. Eine Versickerung vor Ort ist nach den Ergebnissen eines Bodengutachtens nicht möglich.

Der Löschwasserbedarf ist entsprechend den einschlägigen Vorschriften zu sichern. Anhaltspunkte dafür, dass dies nicht möglich wäre, sind nicht erkennbar.

6.4 Städtebauliche Werte

Der Bebauungsplan hat eine Größe von 0,8955 ha

davon sind:

Allgemeines Wohngebiet	0,4946 ha
private Grünfläche - Gartenland	0,2418 ha
Verkehrsfläche	0,1591 ha

Diese Begründung gemäß § 9 (8) BauGB hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 70 der
Ortschaft Bodenbug und der Örtlichen Bauvorschrift

„Gartenweg“

vom 12.7.2010 bis einschließlich 12.8.2010

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

Bad Salzdetfurth, den 24.11.2010

Siegel

gez. Schaper
Bürgermeister

Bebauungsentwurf, M 1:1.000

