

BAD SALZDETFURTH

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

41. Änderung

BEGRÜNDUNG
MIT PLANZEICHNUNG

Stand der Planung 20.7.2021	gemäß § 3 (1) BauGB gemäß § 4 (1) BauGB		

1. Aufstellung der 41. Änderung des Flächennutzungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadt Bad Salzdetfurth hat die Aufstellung der 41. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

1.2 Planbereich

Der Planbereich der 41. Änderung befindet sich im Westen der Kernstadt Bad Salzdetfurth südwestlich der Schachtstraße und in unmittelbarer Nachbarschaft zum östlich angrenzenden Bike- und Outdoorpark Bad Salzdetfurth.

2. Ziele der Planung (Planungsabsicht)

In Ergänzung des Angebots in dem benachbarten Bike- und Outdoorpark Bad Salzdetfurth soll innerhalb des Änderungsbereiches ein Angebot für die Übernachtung in besonderen Übernachtungsmöglichkeiten ermöglicht werden. Vorgesehen ist die Errichtung von beispielsweise so genannten Baumhäusern, Tinyhäusern oder Stelzenhäusern, deren Anzahl, Höhe und Fläche in der parallel aufgestellten 10. Änderung des hier geltenden Bebauungsplanes Nr. 51 „Kali & Salz“ begrenzt werden soll. Dabei soll insbesondere für den südlichen bislang als Fläche für die Landwirtschaft mit Aufschüttungen dargestellten Bereich, der für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehen ist, eine Minimierung der Belastung von Natur und Landschaft vorgesehen werden. Der nordöstliche Teilbereich, der bislang als gemischte Baufläche um das vorhandene Baudenkmal vorgesehen ist, wird in die Gesamtnutzung einbezogen und soll die erforderlichen zentralen Einrichtungen und Anlagen aufnehmen, die für den Betrieb der Anlage erforderlich und wünschenswert sind.

Für den vorliegenden Änderungsbereich enthält die zeichnerische Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogrammes 2016 für den Landkreis Hildesheim (RROP) die nachrichtliche Bezeichnung „vorhandene Bebauung / bauleitplanerisch gesicherter Bereich“. Direkt westlich grenzt ein Vorranggebiet für landschaftsbezogene Erholung an. Bad Salzdetfurth wird im RROP als Grundzentrum im System der zentralen Orte mit der besonderen Entwicklungsaufgabe „Tourismus“ bezeichnet. Die Ziele der Raumordnungsplanung werden durch die vorliegende Planung somit unterstützt.

Insbesondere die unmittelbare Nachbarschaft zu dem Bike- & Outdoorpark ergibt Synergieeffekte zu den Zielen dieser 41. Flächennutzungsplanänderung.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich laut Altlastenkataster des Landkreises Hildesheim ein Altstandort sowie eine Altablagerung. Eine Bodenuntersuchung wurde im Jahr 2007 durch das Büro Dr. Pelzer und Partner, Hildesheim, durchgeführt. Als Ergebnis wurde festgestellt, dass gegen eine gewerbliche Nachnutzung keine Bedenken bestehen. Das Gutachten kann im Bauamt der Stadt Bad Salzdetfurth eingesehen werden.

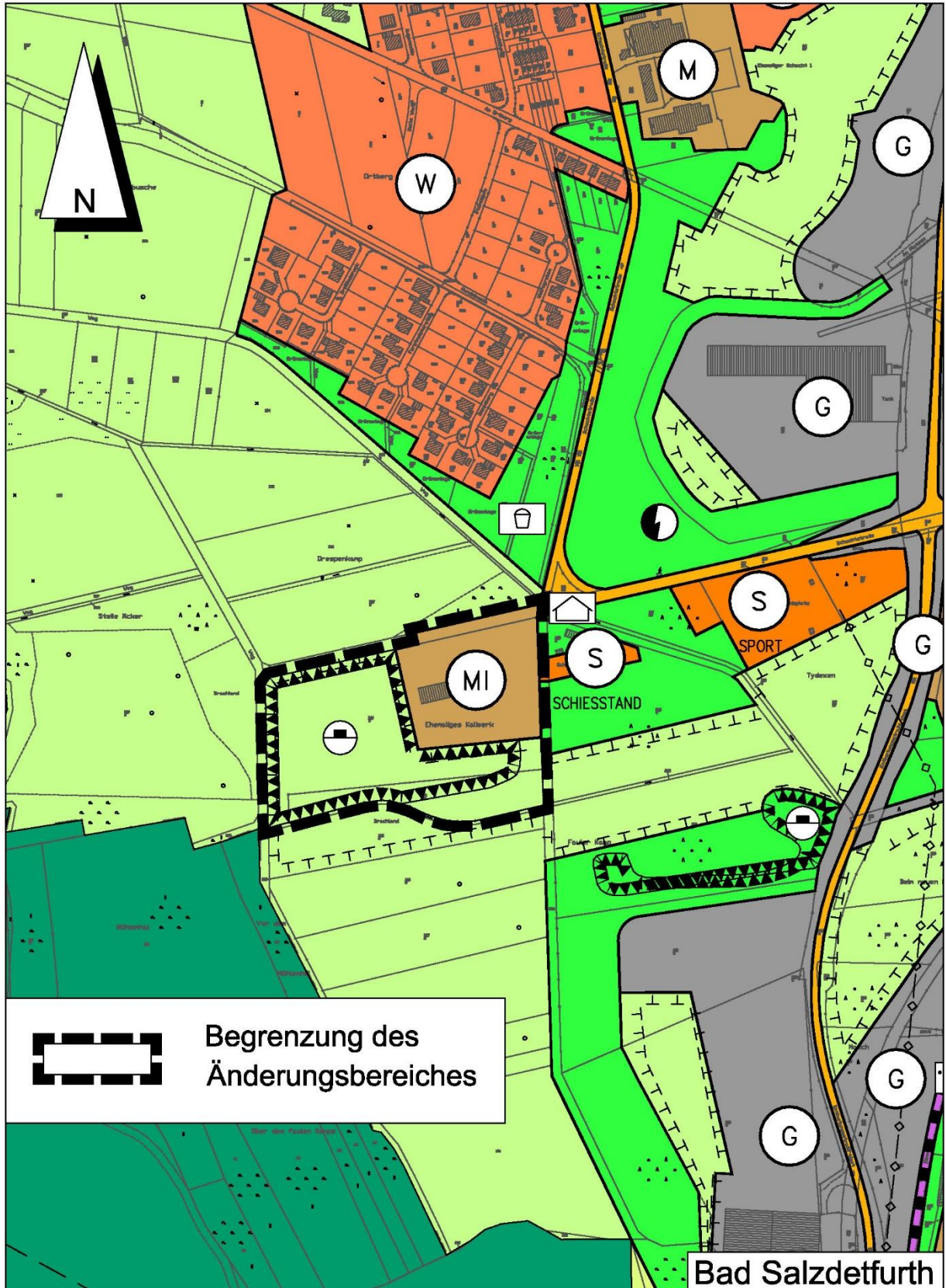
Die Ver- und Entsorgung kann durch Anschluss an die vorhandenen Anlagen sichergestellt werden. Hinweise darauf, dass dies grundsätzlich nicht möglich wäre, liegen nicht vor.

Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 3,40 ha. Davon sind bislang 1,87 ha Fläche für die Landwirtschaft und 1,53 ha Mischgebiet.

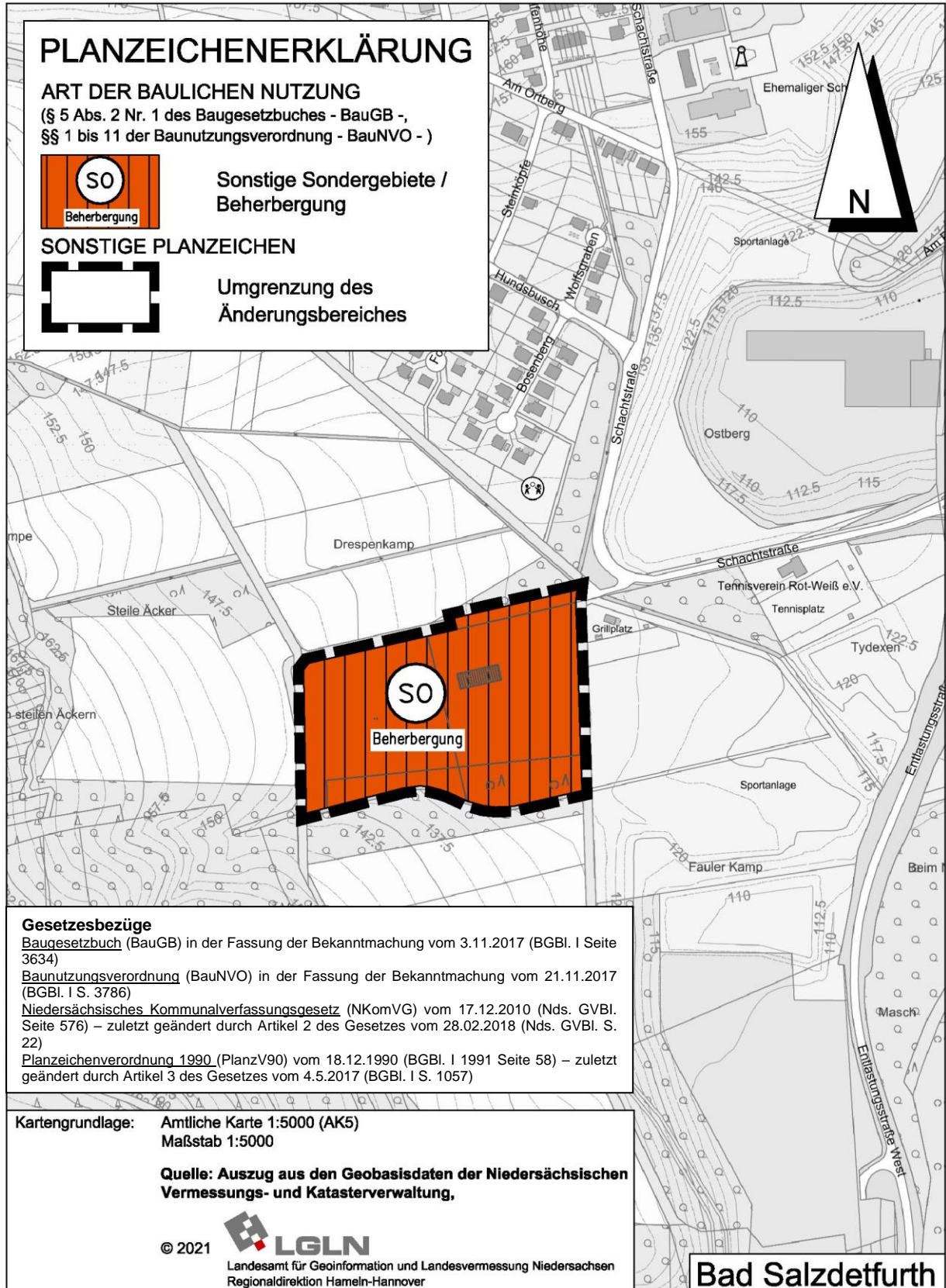
3. Umweltbericht

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, 41. 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 41. 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 41. 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



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

Der Entwurf der 41. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde ausgearbeitet von:

Hannover im Juli 2021

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 41. 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 41. 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 41. 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 41. 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 41. 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 41. Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich Begründung in seiner Sitzung am beschlossen.

Bad Salzdetfurth, den (Siegel) Bürgermeister

Die 41. 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 bis zum Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. 4)

Bad Salzdetfurth ,den (Siegel) Bürgermeister

Die Erteilung der Genehmigung der 41. Änderung des Flächennutzungsplanes ist gemäß § 6 Abs. 5 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht worden. Die 41. 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 41. 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

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

41. Änderung

Umweltbericht

Vorentwurf

Aufgestellt im Auftrag der Stadt Bad Salzdetfurth

Hameln, den 16.07.2021

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)



INHALTSVERZEICHNIS

1 Einleitung	4
1.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele und Inhalte der Flächennutzungsplanänderung	4
1.2 Angaben zum Standort	4
1.3 Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden sowie der Inanspruchnahme von Fläche	5
1.4 Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplänen	7
1.4.1 Fachgesetze	7
1.4.2 Fachplanungen sowie deren Bedeutung für die Planung	8
1.4.3 Schutzgebiete	9
2 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umwelt- zustandes (Basisszenario) sowie der Umweltmerkmale	9
2.1 Lage im Raum, Naturräumliche Zuordnung	9
2.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere	9
2.2.1 Schutzgut Pflanzen	9
2.2.2 Schutzgut Tiere / Artenschutz	12
2.3 Schutzgut Boden und Fläche	15
2.4 Schutzgut Wasser	20
2.5 Schutzgut Klima/Luft	21
2.6 Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern	21
2.7 Schutzgut Landschaftsbild	22
2.8 Biologische Vielfalt (Biodiversität)	23
2.9 Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete	24
2.10 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und die Bevölkerung	24
2.11 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter	25
2.12 Wechselwirkungen	26
3 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes	26
3.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung – Nullvariante	26
3.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	26
4 Eingriffsermittlung / Konfliktanalyse	26
5 Vermeidung / Minimierung und Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	27
5.1 Landschaftspflegerische Maßnahmen	27
5.1.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen	27
5.1.2 Landschaftspflegerische Ausgleichsmaßnahmen	27
5.1.3 Landschaftspflegerische Ersatzmaßnahmen	27
6 Planalternativen	27
7 Zusätzliche Angaben	28
7.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten	28
7.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der nachteiligen Umweltauswirkungen, Monitoring	28
8 Allgemein verständliche Zusammenfassung	29
9 Literatur	30

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1:	Auflistung der vorkommenden Biotoptypen im Plangebiet und der näheren Umgebung	9
Tabelle 2:	Im USG potenziell vorkommende gefährdete Vogelarten	13
Tabelle 3:	Potenziell vorkommende Fledermausarten im USG	13

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Lage und ungefähre Abgrenzung des Plangebietes	5
Abbildung 2:	Darstellung der 41. Flächennutzungsplanänderung	6
Abbildung 3:	Auszug aus dem wirksamen FNP der Stadt Bad Salzdetfurth	6
Abbildung 4:	Ausschnitt aus dem RROP Landkreis Hildesheim (2016)	8
Abbildung 5:	Biotoptypen im Plangebiet (Maßstab 1:1.000 i.O.)	10
Abbildung 6:	Lage der Altablagerung AA 254 005 416 laut Kataster	16
Abbildung 7:	Lage der Verdachtsflächen	17
Abbildung 8:	Blick in Richtung Osten	22
Abbildung 9:	Blick in Richtung Westen	22

1 Einleitung

Die Stadt Bad Salzdetfurth beabsichtigt die 41. Änderung des Flächennutzungsplans.

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 Flächennutzungsplanänderung

Ziel der 41. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) ist im Wesentlichen die Darstellung eines Sondergebietes, an dessen Stelle der wirksame Flächennutzungsplan derzeit ein Mischgebiet, Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen für Aufschüttungen darstellt.

Es sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung von ungewöhnlichen Übernachtungsmöglichkeiten, wie z.B. Baumhäuser, Tinyhäuser und Stelzenhäuser auf dem Gelände der früheren Schachtanlage der Firma K + S AG geschaffen werden.

Parallel zur 41. Änderung des FNP wird die 10. Änderung des B-Plan Nr. 51 "Kali & Salz" aufgestellt.

1.2 Angaben zum Standort

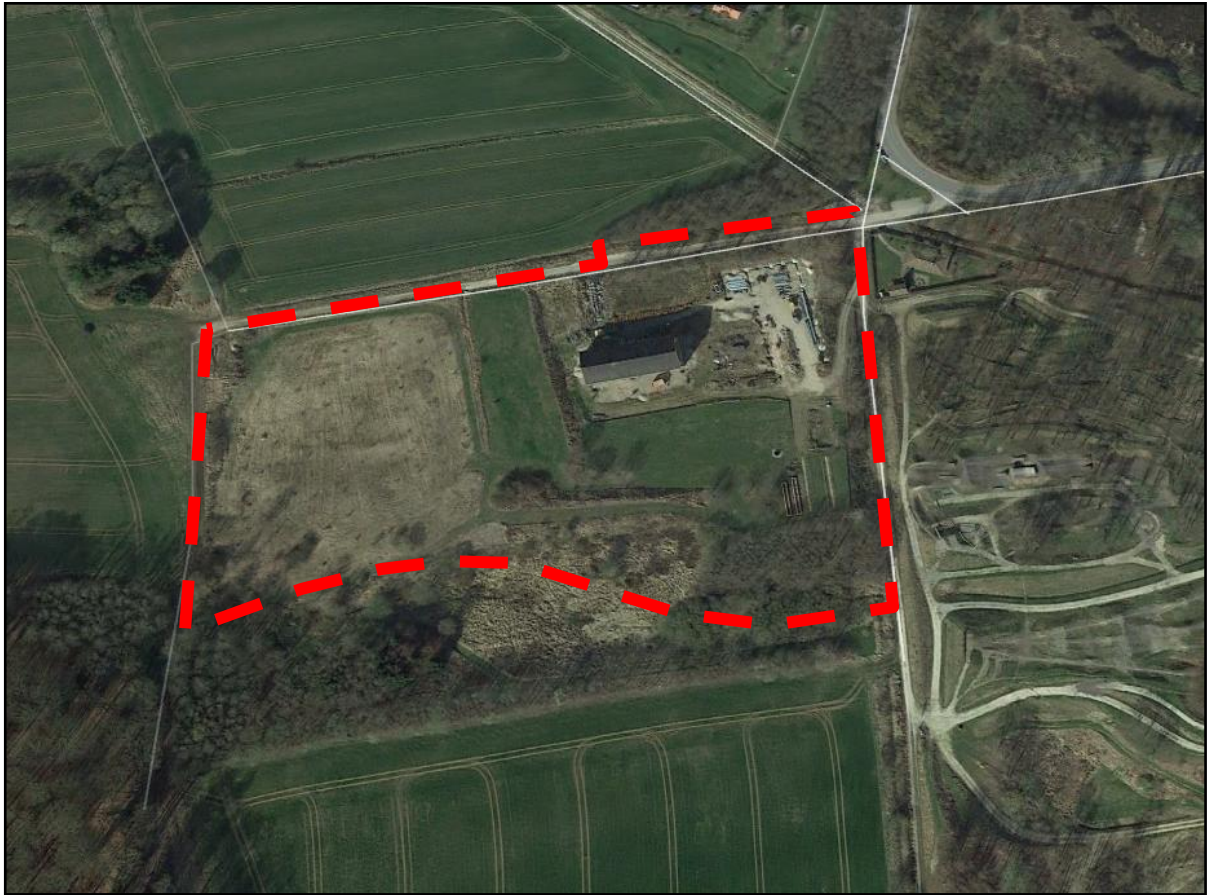
Die Lage und Ausdehnung des Untersuchungsgebietes des Umweltberichts erstreckt sich im Wesentlichen auf den Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung sowie, soweit erforderlich darüber hinaus, um die ggf. aus dem Vorhaben resultierenden Umweltauswirkungen bewerten und beurteilen zu können.

Das Plangebiet liegt am westlichen Stadtrand von Bad Salzdetfurth südlich der Schachtstraße, wobei im östlichen Plangebiet ein Teilabschnitt der Straße Bestandteil des Plangebietes ist.

Das Plangebiet selbst ist durch die ehemalige Nutzung durch die K + S AG geprägt. Es handelt sich um einen brachgefallenen Industriestandort. Innerhalb des Gebietes ist oberirdisch noch die ehemalige Maschinenhalle vorhanden, welche unter Denkmalschutz steht. Eine Nutzung des Gebäudes findet derzeit nicht statt. Das Schachtgebäude wurde bereits abgerissen. Die Flächen im Umfeld der ehemaligen Maschinenhalle sind überwiegend befestigt und werden als Lagerflächen genutzt. Die übrigen Flächen sind ruderal geprägt. Im weiteren Umfeld sind die Flächen intensiv gepflegt und überwiegend als Scherrasenflächen ausgebildet. Die sich im Umfeld anschließenden Strukturen weisen einen naturnahen Charakter auf und sind als halbruderale Gras- und Staudenflur zu charakterisieren. Einzelne Sträucher, Bäume sowie Baum- und Gehölzgruppen gliedern das Gebiet. Innerhalb des westlichen Plangebietes wurden Laubgehölze angepflanzt, welche sich zu einem Laubwald entwickeln sollen, allerdings zum jetzigen Zeitpunkt diesen Status noch nicht erreicht haben.

Östlich des Plangebietes verläuft ein Wirtschaftsweg und davon östlich befinden sich verschiedene Freizeiteinrichtungen, wie Tennisplätze, eine Grillhütte und ein Bikepark. Auf den nördlich gelegenen Flächen erfolgt eine landwirtschaftliche Ackernutzung. Daran schließen nördlich die Siedlungsbereiche von Bad Salzdetfurth an. Südlich des Plangebietes liegen ebenfalls intensiv genutzte Ackerflächen. Westlich des Plangebietes befinden sich ausgedehnte Waldbiotope.

Abbildung 1: Lage und ungefähre Abgrenzung des Plangebietes

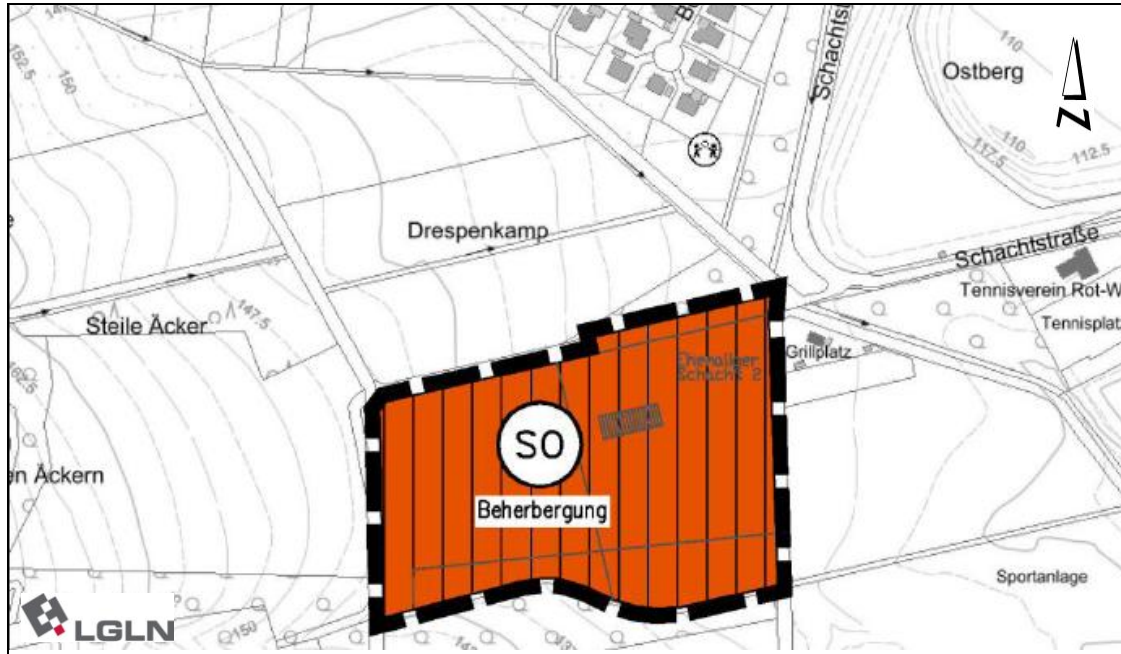


Quelle: © 2020 Google © GeoBasis-DE/BKG

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

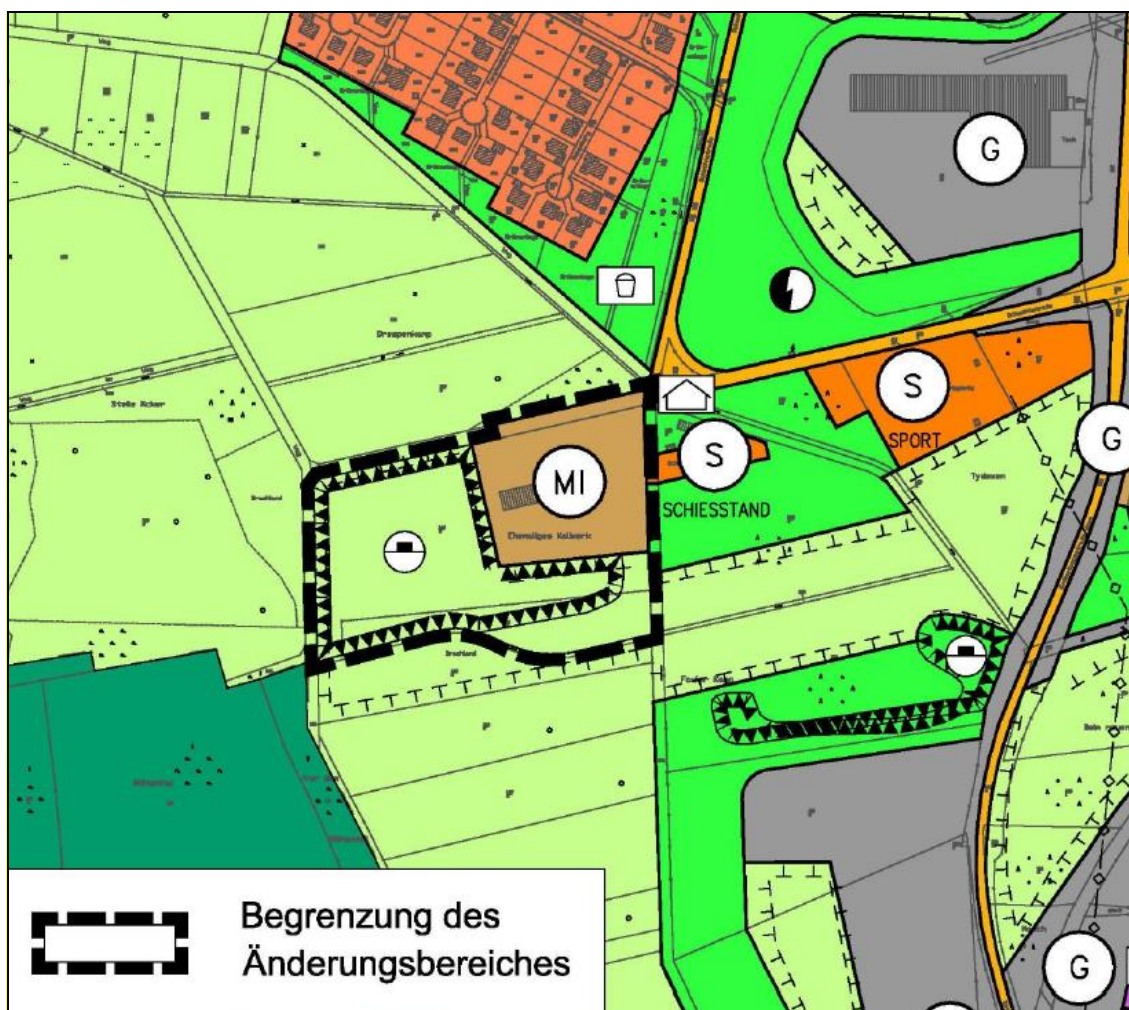
Das Plangebiet weist eine Gesamtgröße von rd. 3,4 ha auf. Es erfolgt die Darstellung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Beherbergung auf einer Fläche von rd. 3,4 ha.

Abbildung 2: Darstellung der 41. Flächennutzungsplanänderung



Quelle: Büro Keller, Stand 07/2021

Abbildung 3: Auszug aus dem wirksamen FNP der Stadt Bad Salzdetfurth



Quelle: Büro Keller

1.4 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.

1.4.1 Fachgesetze

Die folgend genannten Fachgesetze werden bei der Erstellung des Umweltberichtes berücksichtigt und angewendet:

Gemäß des **Baugesetzbuches** (§ 1, Abs. 5+6 BauGB) sollen Bauleitpläne u.a. umweltschützenden Anforderungen genügen und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.

Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sollen berücksichtigt werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB). Im § 1a BauGB sind ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz geregelt. Zum einen ist mit Grund und Boden schonend umzugehen (§ 1a Abs. 2 BauGB), zum anderen werden Vermeidung und Ausgleich (Abs. 3), Umgang mit Beeinträchtigungen bei Natura 2000-Gebieten (Abs. 4) und in Abs. 5 sollen den Erfordernissen des Klimaschutzes durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch solchen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Dem Umweltbericht liegt die grundsätzliche Zielsetzung des **Bundesnaturschutzgesetzes** (BNatSchG) resp. **Niedersächsischen Anpassungsgesetzes zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)** zugrunde, wonach gemäß § 1 Absatz 1 BNatSchG Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich ... so zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln sind, dass

1. die biologische Vielfalt,
2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes ...,
3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft
auf Dauer gesichert sind.

Der Umweltbericht untersucht im Rahmen der Abarbeitung der **gesetzlichen Eingriffsregelung** die Auswirkungen des geplanten Vorhabens mit den Zielen,

- vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen (§§ 13 und 15 BNatSchG),
- nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen auszugleichen, d.h. die vom Eingriff betroffenen Grundflächen so herzurichten, dass keine erhebliche Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes zurückbleibt (§ 15 Abs. 2 Satz 2 BNatSchG),
- nicht vor Ort ausgleichbare erhebliche Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes an anderer Stelle des vom Eingriff betroffenen Raumes in ähnlicher Art und Weise wiederherzustellen (§ 15 Abs. 2, Satz 3 BNatSchG).

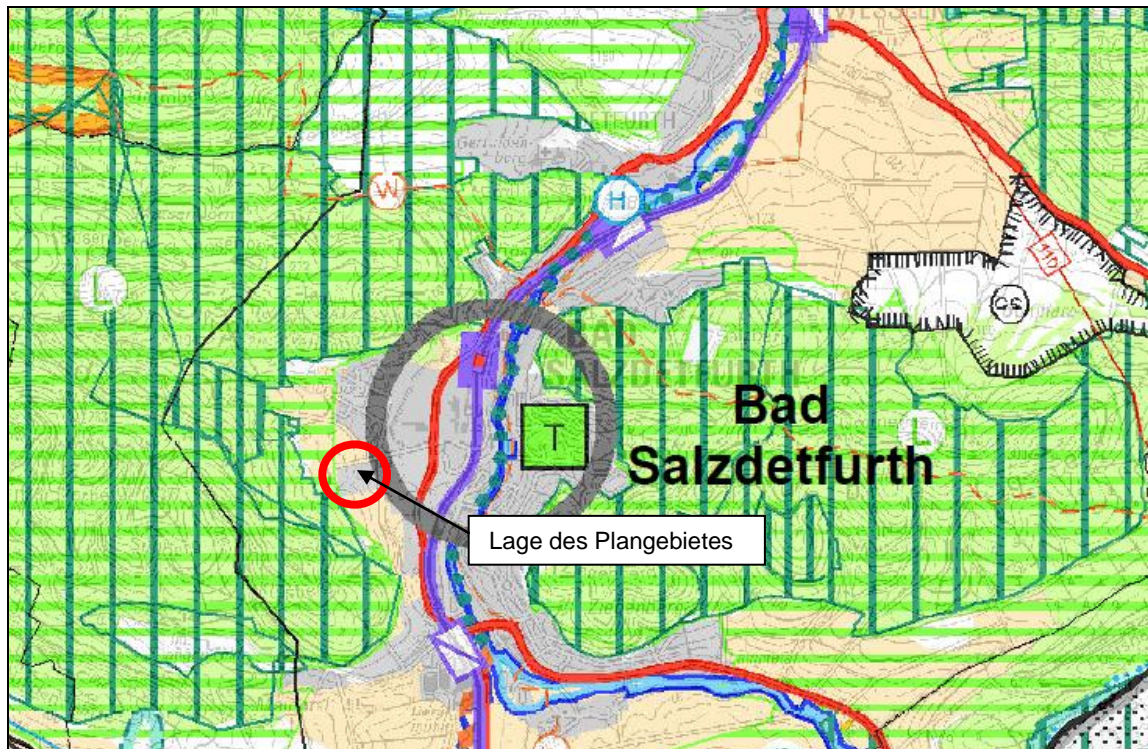
Weiter sind die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten (**Artenschutz gem. §§ 44 ff BNatSchG**) zu berücksichtigen.

1.4.2 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 selbst sind nachrichtlich als vorhandene Bebauung bzw. als bauleitplanerischer Bereich dargestellt. Die westlich gelegenen Waldflächen sind Bestandteil eines Vorranggebietes für Natur und Landschaft sowie eines Vorranggebietes für die landschaftsbezogene Erholung. Die nördlich und südlich gelegenen Ackerflächen sind Bestandteil eines Vorbehaltsgebietes für die Landwirtschaft aufgrund des hohen Ertragspotenzials.

Abbildung 4: Ausschnitt aus dem RROP Landkreis Hildesheim (2016)



Landschaftsrahmenplan Landkreis Hildesheim - LRP (1993)

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Hildesheim weist einen Stand von 1993 auf und stellt die Flächen des Plangebietes noch als Industrieflächen dar. Der Plan muss daher an dieser Stelle als veraltet angesehen werden und 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 somit ebenfalls als veraltet anzusehen.

Bedeutung der Inhalte des Landschaftsplanes 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.

1.4.4 Schutzgebiete

Die Flächen des Plangebietes befinden sich außerhalb von Schutzgebieten.

Das Landschaftsschutzgebiet (LSG-HI 29) *Bad Salzdetfurth* grenzt westlich an

Fazit

Das Landschaftsschutzgebiet (LSG-HI 29) grenzt unmittelbar an. Beeinträchtigungen des Schutzgebietes sind nicht zu erwarten, da keine Flächen des LSG in Anspruch genommen werden und auch durch die geplanten Nutzungen keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

2 BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG DES UMWELT-ZUSTANDES (BASISSZENARIO) SOWIE DER UMWELTMERKMALE

2.1 Lage im Raum, Naturräumliche Zuordnung

Das ca. 3,4 ha große Plangebiet befindet sich am westlichen Stadtrand von Bad Salzdetfurth. Nördlich verläuft die Schachtstraße, über welche auch die Erschließung des Gebietes erfolgt.

Das Plangebiet 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

Die potenzielle natürliche Vegetation im Plangebiet ist der *Waldmeister-Buchenwald des Hügel- und Berglandes im Übergang zum Flattergras-Buchenwald*.¹

Realnutzungen / Biotoptypen im Plangebiet und der näheren Umgebung

Im Oktober 2020 erfolgte innerhalb des Plangebietes eine Kartierung der vorhandenen Biotoptypen und Realnutzungen. Dies werden nachfolgend aufgelistet und in der Abbildung 5 dargestellt. sind die nachfolgenden Biotoptypen

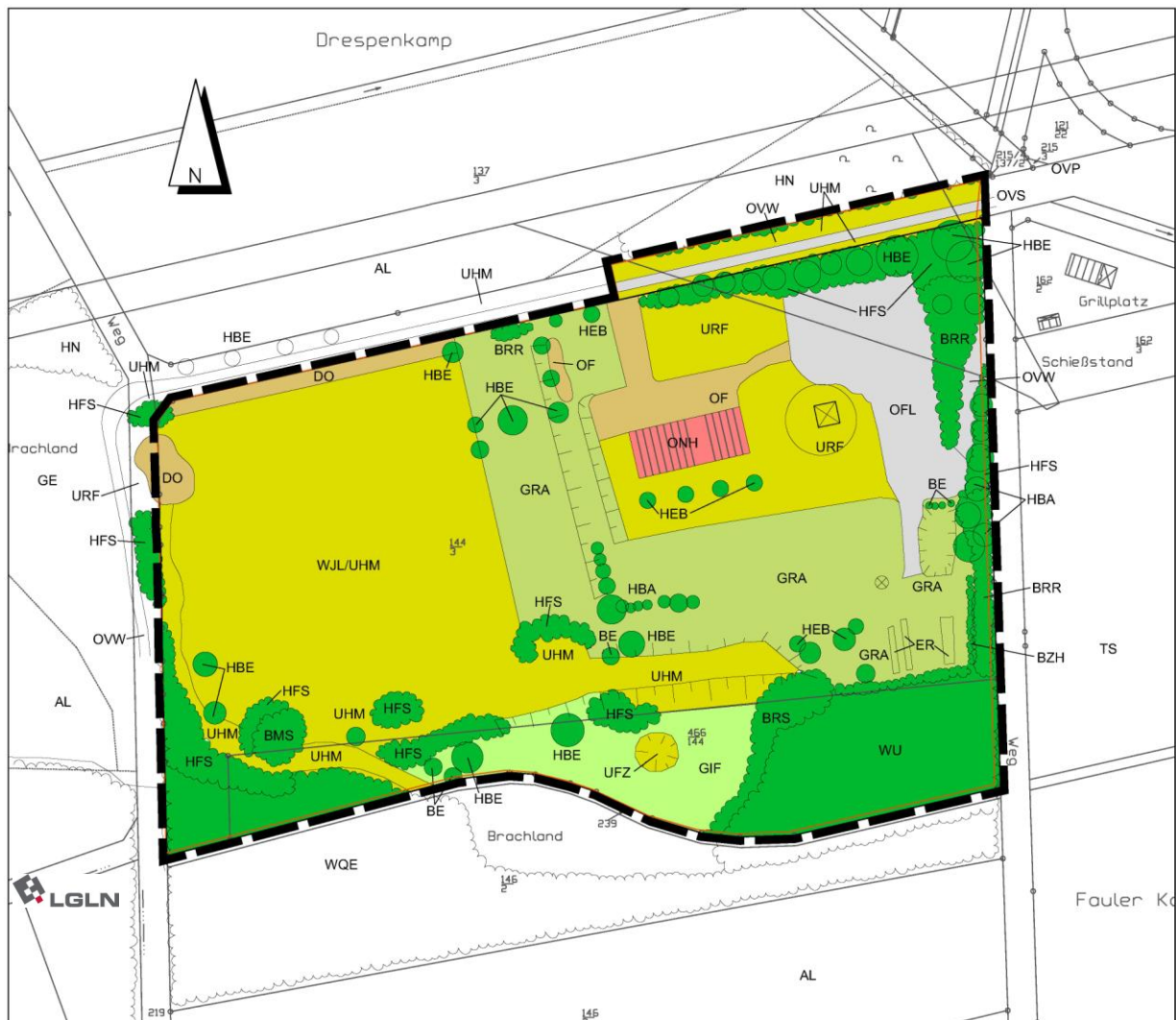
Tabelle 1: Auflistung der vorkommenden Biotoptypen im Plangebiet und der näheren Umgebung und deren Bewertung

Nr. gemäß DRACHENFELS (2021)	Biotop	Wertstufe
1.6.6	Sonstiger bodensaurer Eichenmischwald (WQE)	V
1.14	Erlenwald entwässerter Standorte (WU)	III
1.23.1	Laubwald-Jungbestand (WJL)	II
2.2.1	Mesophiles Weißdorn-/ Schlehengebüsch (BMS)	III
2.8.2	Rubus-Lianen Gestrüpp (BRR)	III
2.8.3	Sonstiges naturnahes Sukzessionsgebüsch (BRS)	III
2.10.1	Strauch-Hecke (HFS)	III
2.10.2	Strauch-Baumhecke (HFM)	III
2.11	Naturnahes Feldgehölz (HN)	III
2.13.1	Sonstiger Einzelbaum/Baumgruppe (HBE)	E
2.13.3	Allee/Baumreihe (HBA)	E
2.14	Einzelstrauch (BE)	E
7.9	Sonstiger Offenbodenbereich (DO)	II
9.6.4	Sonstiges feuchtes Intensivgrünland (GIF)	II

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

Nr. gemäß DRACHENFELS (2021)	Biotop	Wertstufe
10.3.6	Sonstige feuchte Staudenflur (UFZ)	III
10.4.2	Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (UHM)	III
10.5.1	Ruderalflur frischer bis feuchter Standorte (URF)	III
11.1.2	Basenarmer Lehacker (AL)	I
12.1.2	Artenarmer Scherrasen (GRA)	I
12.2.3	Zierhecke (BZH)	I
12.4.1	Einzelbaum/ Baumgruppe des Siedlungsbereiches (HEB)	E
12.5	Beet/ Rabatte (hier: Hochbeet) (ER)	I
13.1.1	Straße (OVS)	I
13.1.3	Parkplatz (OVP)	I
13.1.11	Weg (OVW)	I
13.2	Sonstige befestigte Fläche (OF)	I
13.2.1	Lagerplatz (OFL)	I


Abbildung 5: Biotoptypen im Plangebiet (Maßstab 1:1.000 i.O.)



Quelle: Büro Bergmann Freiraum Landschaft

Legende


Realnutzung und Biotoptypen


	Gebüsche und Gehölzbestände
	WJL* Laubwald-Jungbestand
	WQE Sonstiger bodensaurer Eichenmischwald
	WU Erlenwald entwässerter Standorte

	Gebüsche und Gehölzbestände
	BE Einzelstrauch
	BMS Mesophiles Weißdorn-/Schlehengebüsch
	BRR Rubus-/Lianengestrüpp
	BRS Sonst. naturnahes Sukzessionsgebüsch
	HBA Allee/Baumreihe
	HBE Sonstiger Einzelbaum/Baumgruppe
	HN Naturnahes Feldgehölz
	HFS Strauchhecke

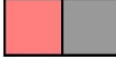

	Fels-, Gesteins- und Offenbodenbiotope
	DO Sonstiger Offenbodenbereich

	Grünland
	GE Artenarmes Extensivgrünland
	GIF Sonstiges feuchtes Intensivgrünland

	Stauden - und Ruderalfluren
	UFZ Sonstige feuchte Staudenflur
	UHM Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte
	URF Ruderalflur frischer bis feuchter Standorte

	Acker und Gartenbaubiotope
	AL Lehmacker

	Grünanlagen der Siedlungsbereiche
	BZH Zierhecke
	ER Beet/ Rabatte (hier: Hochbeet)
	GRA artenarmer Scherrasen
	HEB Einzelbaum/ Baumgruppe des Siedlungsbereiches

	Gebäude-, Verkehrs- und Industrieflächen
	- Siedlungsbereiche -
	OF Sonstige befestigte Fläche
	OFL Lagerplatz
	ONH Sonstiges historisches Gebäude
	- Verkehrsflächen, Ver- und Entsorgung -
	OVP Parkplatz
	OVW Weg
	OVS Straße

* Codierung gemäß Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (DRACHENFELS, O. v. , 2021)

Sonstiges

	Geltungsbereich des B-Plans
------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------

Pflanzen

Hinweise auf das Vorkommen von besonders oder streng geschützten Pflanzenarten liegen nicht vor und auch bei den Kartierarbeiten konnten keine streng oder besonders geschützten Pflanzenarten festgestellt werden.

Bewertung

Große Teilflächen des Plangebietes werden intensiv gepflegt oder sind bereits als Bestandteil eine Industriebrache versiegelt. Diesen Biotoptypen ist eine geringe bis sehr geringe Bedeutung beizumessen. Eine höhere Bedeutung erlangen die in den Randbereichen vorhandenen Gehölz- und Waldbestände sowie die im südlichen Plangebiet vorhandenen Grünlandflächen.

2.2.2 Schutzgut Tiere / Artenschutz

Basisszenario

Das Plangebiet ist durch die o.g. und in der Abb. 6 dargestellten Biotoptypen geprägt. Das Vorkommen streng geschützter Tier- und Pflanzenarten ist stark von der Beschaffenheit und Ausprägung dieser Biotope abhängig.

Innerhalb des Plangebietes bieten die vorhandenen Biotope einer Vielzahl an Arten Lebensraum.

Die vorhandenen Baum- und Gehölzbestände, Waldflächen, das Grünland sowie die Grünflächen im gesamten Untersuchungsgebiet bieten Lebensraumpotenzial (Bruthabitate, Ruhestätten und Nahrungshabitate) für eine Vielzahl an Vogelarten. Aufgrund der Strukturierung, der Lage und der Nutzung des Gebietes sind vorwiegend allgemein verbreitete Arten, wie Amsel, Heckenbraunelle, Rotkehlchen, Zaunkönig, Zilpzalp, Grasmücken und Finkenarten zu erwarten, aber auch Arten der Vorwarnliste der **Roten Liste** wie **Spatzen**, **Goldammer** und **Geldspötter** kommen potenziell vor.

Aufgrund der Lage, der Strukturierung und der intensiven Nutzung (intensive Mahd) der Grünflächen im Plangebiet ist nicht davon auszugehen, dass diese eine Bedeutung für die typischen Arten des Offenlandes, wie die Feldlerche erlangt. Die Feldlerche wird vielmehr in den angrenzenden Ackerflächen Lebensräume aufweisen.

In den Randbereichen und Übergangsbereichen zur freien Landschaft sind insbesondere gebüschbewohnende Arten, wie Dorngrasmücke, Mönchsgrasmücke, Heckenbraunelle, Rotkehlchen, Buchfink, Amsel und Zaunkönig zu erwarten. Diese und weitere Arten wie Meisen, Kleiber, Buntspecht, **Star** und Ringeltaube besiedeln potenziell auch die Gehölzbestände sowie die vorhandenen Strauch- und Baumbestände im Gebiet. Als typische gebäudebewohnende Arten sind **Haussperling (Spatz)**, Hausrotschwanz und Bachstelze zu nennen. Aber auch Kohlmeisen nutzen Hohlräume an Gebäuden zum Nistplatzbau. Die ehemalige Maschinenhalle bietet u.a. Brutpotenzial für die genannten Arten.

Die Bäume im Planungsgebiet stellen potenzielle Quartierbäume für Fledermäuse dar. Auch können gebäudebewohnende Arten nicht ausgeschlossen werden. 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 Insekten finden im Gebiet ausreichend Lebensraum.

Hinweise zum Artenschutz

Gefährdete Arten und gesetzlicher Schutzstatus

Im Untersuchungsgebiet sind überwiegend allgemein verbreitete Arten zu erwarten, aber auch bestandsgefährdete Arten der Roten Listen Arten kommen potenziell vor. Die nachfolgenden Tabellen 2 und 3 geben einen Überblick über die Bestände und den aktuellen Status dieser Arten.

Im Rahmen der 10. Änderung des B-Plane Nr. 51 "Kali & Salz" wurde von Seiten der Stadt Bad Salzdetfurth eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)² in Auftrag gegeben. Die Inhalte dieser Prüfung fließen nachfolgend ein.

² BERGMANN FREIRAUM LANDSCHAFT (2021)

Tabelle 2: Im USG potenziell vorkommende gefährdete Vogelarten

Art	Gefährdung			Schutz		EHZ atlantische Region NI	V(NI)	Priorität
	RL B/B	RL Nds	RL D	BNat SchG	EU-VSR			
Haussperling <i>Passer domesticus</i>	V	V	V	+				
Gelbspötter <i>Hippolais icterina</i>	V	V	V	+				
Goldammer <i>Emberiza citrinella</i>	V	V	V	+				
Star <i>Sturnus vulgaris</i>	3	3	3	+				

Tabelle 3: Potenziell vorkommende Fledermausarten im USG

Art	Gefährdung			Schutz		EHZ kontinentale Region	
	RL Nds91	RL D	RL EU	BNat SchG	FFH-RL	NI	D
Zwergfledermaus <i>Pipistrellus pipistrellus</i>	3	-	LC	#	#	g	g
Fransenfledermaus <i>Myotis nattereri</i>	2	-	LC	#	#	g	g
Breitflügelfledermaus <i>Eptesicus serotinus</i>	2	G	LC	#	IV	u	u
Rauhautfledermaus <i>Pipistrellus nathusii</i>	2	-	LC			s	g

Rote Listen Deutschlands: **RL D** = Rote Liste Deutschland (MEINIG, BOYE & HUTTERER 2009); **RL Nds91** = Rote Liste Niedersachsen (HECKENROTH 1993).

Kategorien: **0** = ausgestorben oder verschollen, **1** = vom Aussterben bedroht, **2** = stark gefährdet, **3** = gefährdet, **V** = Arten der Vorwarnliste, **G** = Gefährdung unbekanntes Ausmaßes, **D** = Daten unzureichend, **R** = extrem seltene Art bzw. Arten mit geographischer Restriktion, **n.g.** = nicht geführt; Arten der Roten Listen sind grau unterlegt.

Europäische Rote Liste: **RL EU27** (TEMPLE et al. 2007): Rote Liste für die 27 Mitgliedsstaaten der Europäischen Union; Kategorien: **RE** = Regionally Extinct; **CR** = Critically Endangered, **EN** = Endangered, **VU** = Vulnerable, **NT** = Near Threatened, **LC** = Least Concern, **DD** = Data Deficient

Schutzstatus: **BNatSchG** = nach Bundesartenschutzverordnung / EU-Artenschutzverordnungen besonders geschützte Arten (+) beziehungsweise streng geschützte Arten (#); **FFH-Richtlinie:** Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21.5.1992: **II** = Tierart von gemeinschaftlichem Interesse, für deren Erhaltung besondere Schutzgebiete ausgewiesen werden müssen, **IV** = streng zu schützende Tierart von gemeinschaftlichem Interesse.

EU-Vogelschutzrichtlinie: **EU VSR** = Arten, die im Anhang I dieser Richtlinie aufgeführt sind, wurden mit einem § gekennzeichnet.

EHZ: Erhaltungszustand in Deutschland (D) und Niedersachsen (NI), atlantische/kontinentale Region: **g** = günstig, **u** = ungünstig, **s** = schlecht, **x** = unbekannt, - keine Einstufung (NLWKN 2009, 2010, BfN 2019).

Verantwortung: **V(Ni)** = Verantwortung Niedersachsens für den Erhalt der Art.

Priorität für Erhaltungs- und Entwicklungsmaßnahmen in Niedersachsen (NLWKN 2010, 2011).

Ergebnis der artenschutzfachlichen Prüfung der erfassten Artengruppen der Fauna

Wesentliche artenschutzrelevante Wirkungen des Vorhabens resultieren aus der Umnutzung des Gebäudes und der Beseitigung von Vegetation sowie aus möglichen Beeinträchtigungen während der Bauphase. Der Verlust von Gehölzen sowie von Brutstätten/Quartieren in Gebäuden, welche eine Bedeutung als Lebensraum für geschützte Tiere (Vögel und Fledermäuse) aufweisen, führen zu einem Lebensraumverlust und der Gefährdung der Arten selbst.

Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen, die Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG nicht ausgelöst werden. Eine Ausnahmegenehmigung gem. § 45 BNatSchG wird nicht erforderlich.

Maßnahmenvorschläge

Vermeidung

- Möglichst Schutz, Erhalt und Entwicklung der Vegetation in den Randbereichen des Untersuchungsgebietes (Bäume, Gehölze, Unterwuchs). Insbesondere Erhalt der vorhandenen Altbäume und Ersatz bei Abgang.
- Zu Bäume und Vegetationsbestände sind während der Bauzeit durch ausreichende Schutzmaßnahmen gemäß den Regelwerken vor Bauschädigungen zu schützen (Krone, Stamm und Wurzelbereich).
- Rodung und Fällung von Gehölzen und Beseitigung von Vegetation nur im unbedingt notwendigen Umfang.
- Die erforderlichen Abriss- und/ oder Rodungs- und Fällmaßnahmen sind nur außerhalb der Hauptaktivitätsphase der Fledermäuse und außerhalb der Brutzeit der Avifauna ab Anfang November bis Ende Februar auszuführen.
- Ist eine Rodung bzw. ein Rückschnitt von Bäumen mit Quartierpotenzial unumgänglich, ist rechtzeitig vor einer Rodung zur Vermeidung des Tötungsverbotes gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG eine Besatzkontrolle durch qualifiziertes Fachpersonal durchzuführen. Bei Nichtbesatz sind die potenziellen Baumquartiere zu verschließen.
- Vor der Umnutzung der ehemaligen Maschinenhalle und den damit verbundenen Baumaßnahmen, wie dem Verschluss von Gebäudeöffnungen, ist durch eine fachkundige Person zu überprüfen, ob das Gebäude tatsächliche von Fledermäuse besiedelt wird. Ggf. sind Ersatzmaßnahmen erforderlich.
- Wird im Zuge der Umbau und Rodungsarbeiten ein Besatz in den Bäumen und dem Gebäude festgestellt, sind angetroffene Tiere durch Fachleute umzusiedeln bzw. den entsprechenden Schutzeinrichtungen zu übergeben.

Kompensation

Zum jetzigen Zeitpunkt kann nur ungefähr abgeschätzt werden, in welchem Umfang tatsächlich Gehölzverluste zu erwarten sind. Der Umfang der Kompensationsmaßnahmen richtet sich dann im Rahmen des tatsächlichen Vorhabens, nach dem tatsächlich erfolgten Umfang von Gehölz- und Baumverlusten.

- Zur Kompensation des Verlustes von potenziellen Quartieren in den Bäumen sind je festgestelltem Quartierpotenzial, jeweils als CEF-Maßnahmen, geeignete Ersatzquartiere im Verhältnis 1:3 vorzusehen (Fledermauskästen).

Die Kästen müssen spätestens zur nächsten Aktivitätsphase der Fledermäuse (Anfang März nach der Rodung/Fällung im Herbst/Winter) installiert sein. Geeignet sind hierfür die im Plangebiet verbleibenden Bäume.

- Zur Kompensation des möglichen Verlustes von potenziellen Gebäudequartieren sind geeignete Ersatzquartiere im Verhältnis 1:3 vorzusehen. Es sollte die Integration von Quartiermöglichkeiten, z.B. durch Fassadensteine etc. oder durch Fledermauskästen im Gebiet selbst erfolgen.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind weitergehende Festsetzungen/Konkretisierungen erforderlich, um u.a. die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. BNatSchG nicht auszulösen.

Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen, die Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG nicht ausgelöst werden. Eine Ausnahmegenehmigung gem. § 45 BNatSchG wird dann nicht erforderlich.

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 ist auf den Flächen des Plangebietes *Mittlere Pseudogley-Parabraunerde* entstanden.³

Die Bodenfruchtbarkeit (Ertragspotenzial) ist für das ganze Plangebiet als hoch zu beschreiben.⁴

Das Plangebiet befindet sich außerhalb eines Suchraumes für schutzwürdige Böden.⁵

Aufgrund der ehemaligen industriellen Nutzung ist der 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. Der NIBIS® Kartenservers enthält für die Flächen keine Darstellungen.

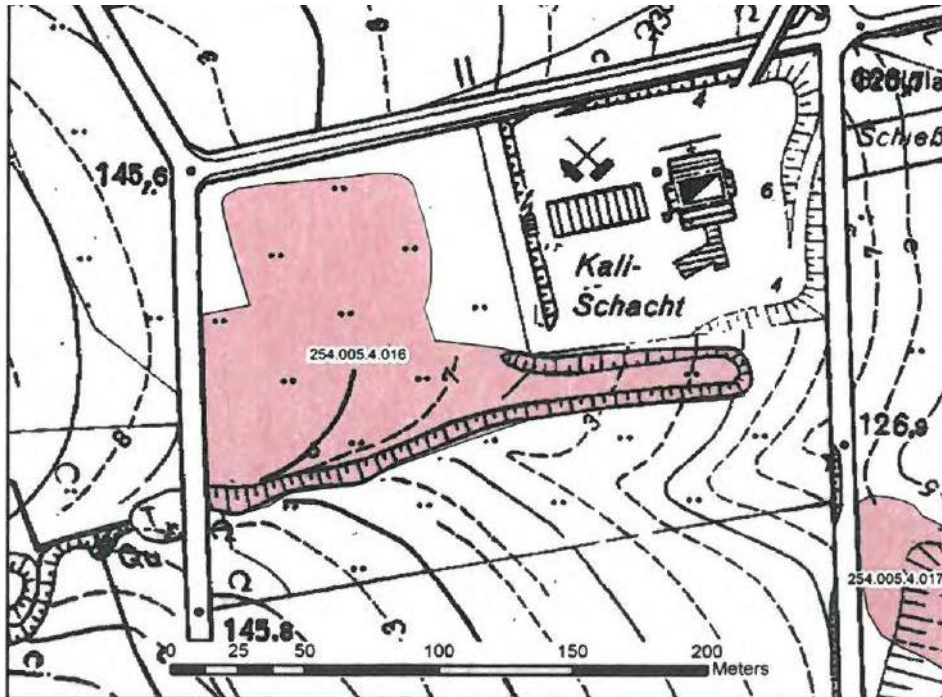
Der Bereich des geplanten Vorhabens ist im Altlastenkataster des Landkreises Hildesheim sowohl als Altstandort (Ifd. Nr. 6 Bad Salzdetfurth) als auch als Altablagerung (Ifd. Nr. 16 Bad Salzdetfurth) erfasst.

³ NIBIS® Kartenserver (2014): Bodenkarte 1:50.000

⁴ NIBIS® Kartenserver (2014): Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit)

⁵ NIBIS® Kartenserver (2014): Suchräume für schutzwürdige Böden

Abbildung 6: Lage der Altablagerung AA 254 005 416 laut Kataster



Quelle: Dr. Pelzer und Partner (2007)

Im Jahr 2007 wurde durch das Ingenieurbüro Dr. Pelzer und Partner (Hildesheim) eine Untersuchung für den Bereich Schacht 2, Kaliwerk Salzdetfurth durchgeführt und ein Bericht zur orientierenden Untergrunderkundung (Boden, Bodenluft) erstellt.

Nachfolgend werden die Inhalte kurz wiedergegeben. Auf das vollständige Gutachten⁶ wird verwiesen.

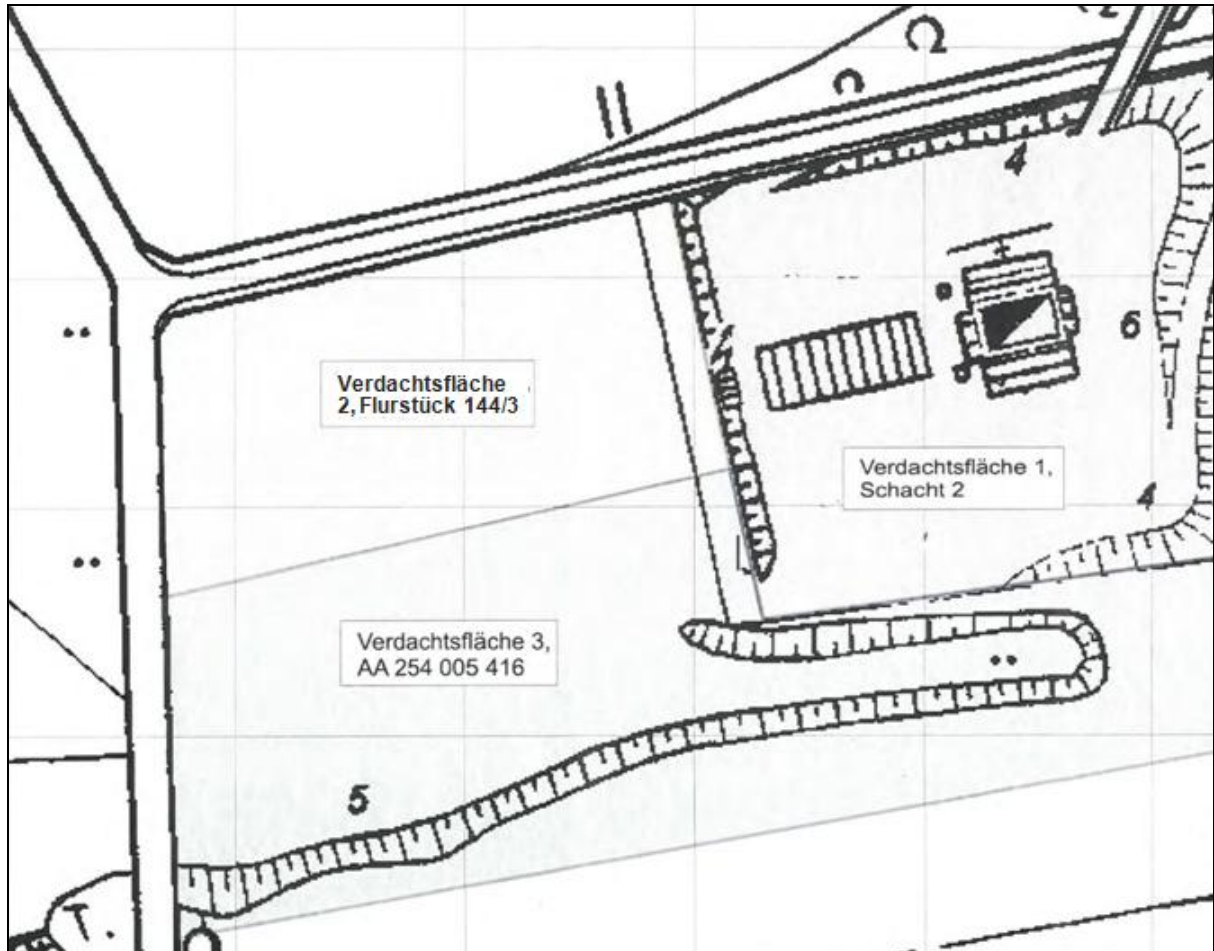
Im Rahmen der technischen Erkundung (1) des Untergrundes wurden an den aus der Historische Recherche hervorgegangenen umweltrelevanten Stellen und darüber hinaus flächenabdeckend Kleinrammbohrungen abgeteuft und Boden- sowie Bodenluftproben entnommen und untersucht.

Die bestehende Bausubstanz der Schachthalle (2) wurde, soweit für eine Beprobung zugänglich, ebenfalls untersucht und beurteilt. Dieser Erkundungsschritt diente der Feststellung von Kontaminationen der Bausubstanz und schadstoffhaltigen Baustoffen.

Es wurden drei Verdachtsflächen untersucht, welche in der nachfolgenden Abbildung dargestellt sind.

⁶ Dr. Pelzer und Partner (2007)

Abbildung 7: Lage der Verdachtsflächen



Quelle: Dr. Pelzer und Partner (2007)

Die orientierenden umweltgeologischen Untersuchungen auf dem Betriebsgelände von Schacht 2 der Kali + Salz AG in Bad Salzdetfurth ergaben zusammenfassend folgende Ergebnisse:

- Mit Ausnahme der zu erwartenden Salzbelastungen ergaben sich für das eigentliche Schachtgelände (Verdachtsfläche 1) keine Hinweise auf nutzungsspezifische Kontaminationen oder Altlasten nach /1/. Die Analysenergebnisse unterschreiten mit Ausnahme des Befundes aus der KRB12a die in der Bundes-Bodenschutzverordnung /1/ für eine gewerbliche Folgenutzung geregelten Prüfwerte. Für den Bereich der KRB12a wird die Erkundung / Sanierung im Rahmen des Rückbaus der Betriebseinrichtungen empfohlen.
- Nach dem Altlastenkataster des Landkreises Hildesheim (Abbildung 13, im Umweltbericht) ist ein Teil des Flurstücks 144/3 (Verdachtsfläche 2) der Altablagerung 254 005 416 zuzurechnen. Unsere Bohrarbeiten ergaben keine Hinweise auf die Ablagerung kontaminierter Stoffe oder unzulässiger Abfälle bzw. auf das Vorhandensein von Altlasten. Die Analysenergebnisse unterschreiten die in der Bundes-Bodenschutzverordnung /1/ für eine gewerbliche Folgenutzung geregelten Prüfwerte.
- Die orientierenden Untersuchungen im Bereich der Altablagerung 254 005 416 (Verdachtsfläche 3) ergaben keine Hinweise auf die Ablagerung unzulässiger Abfälle oder das Vorhandensein von Altlasten nach /1/. Im Rahmen der Bohrarbeiten wurden lediglich die nach /13/ in der Genehmigung angegebenen Materialien angetroffen: Buntsandstein- und Zechsteinmaterial aus Abteuf- und Schachtarbeiten, Bauschutt und Boden. Die Analysenergebnisse unterschreiten die in der Bundes-Bodenschutzverordnung /1/ für eine gewerbliche Folgenutzung geregelten Prüfwerte.

- *Zu dem Gefährdungspotential für das Schutzgut Grundwasser durch die AA254005416 wurde in /13/ Stellung genommen, es wurde diesbezüglich kein weiterer Handlungsbedarf gesehen.*

Die fachtechnische Begleitung der Rückbauarbeiten auf dem Schachtgelände wird empfohlen. Durch die fachtechnische Begleitung wird gewährleistet, dass eventuell vorhandene kleinräumige Belastungen erkannt, untersucht und ggf. saniert werden können.

Die im Untersuchungsgebiet vorhandenen Auffüllungen weisen erhöhte Gehalte an PAK und zum Teil Schwermetallen auf. Von Salzbelastungen im Bereich des eigentlichen Schachtgeländes ist auszugehen. Diese Belastungen der Auffüllung sind bei der abfallrechtlichen Einstufung von extern zu entsorgendem Bodenaushub zu berücksichtigen, von erhöhten Entsorgungskosten ist auszugehen. Abfallmanagement mit Deklarationsanalytik wird für den Fall externer Bodenentsorgung empfohlen.

Aus den Untersuchungsergebnissen ergeben sich gemäß /1/ keine Hinweise auf relevante, nutzungsspezifische Untergrundverunreinigungen oder Altlasten. Weitere Erkundungsmaßnahmen sind diesbezüglich nicht erforderlich.

Gegen die gewerbliche Folgenutzung des eigentlichen Schachtgeländes (Verdachtsfläche 1) nach dem fachtechnisch begleiteten Rückbau der Betriebseinrichtungen bestehen keine Bedenken.

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.

Eine bisherige Flächeninanspruchnahme erfolgte innerhalb des Plangebietes vor allem im nordöstlichen Plangebiet. Hier sind bereits großflächige Versiegelungen und eine Bebauung, welche auf die industrielle Nutzung zurückzuführen ist, vorhanden. Der gültige Flächennutzungsplan stellt diese Flächen bereits als Mischgebiet dar.

Die übrigen Flächen des Plangebietes sind derzeit noch unbebaut, eine Flächeninanspruchnahme im Sinne des Schutzgutes hat noch nicht stattgefunden.

Bewertung

Boden allgemein

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.

Die Versiegelung und der Überbau von bisher unversiegeltem Boden stellt eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes dar, welcher als erheblicher Eingriff im Sinne der Eingriffsregelung zu bewerten und auszugleichen ist.

Im Gebiet sind bereits großflächige Versiegelungen vorhanden, welche als Vorbelastung angesehen werden können. Hier hat der Boden bereits seine Versickerungs- und Speicherfunktionen weitestgehend verloren hat. Als Lebensraum für Flora und Fauna hat der versiegelte Boden bereits keine Bedeutung mehr

Altlasten

Innerhalb des Plangebietes sind Altlasten vorhanden, welche als Vorbelastung für das Schutzgut Boden anzusehen sind.

Es erfolgt bei der Planung keine Nutzung, bei welcher ein direkter Kontakt und somit eine Aufnahme von potenziell belastetem Material zwischen Menschen und dem Boden erfolgt (kein ständiger Aufenthalt, kein Nutzpflanzenanbau). Nach aktuellem Planungsstand sind auch keine Kinderspielflächen innerhalb des Plangebietes geplant. Bei einer geschlossenen Vegetationsdecke sollten keine längerfristigen Kontaktmöglichkeiten gegeben sein.

Bei baulichen Maßnahmen hingegen, bei denen in den Untergrund eingegriffen wird, werden abfallrechtliche Aspekte hinsichtlich der Verwertung bzw. Entsorgung zu berücksichtigen sein. Aufgrund der vorliegenden Informationen ist nicht mit flüchtigen Bestandteilen im Untergrund zu rechnen, so dass sich der potenzielle Belastungspfad über die Bodenluft nicht stellen dürfte.⁷

Gemäß des Gutachtens "Schacht 2 Kaliwerk Salzdetfurth - Bericht zur orientierenden Untergrunderkundung (Boden, Bodenluft)" vom 23.04.2007 (Dr. Pelzer und Partner), ergeben sich aus den Untersuchungsergebnissen keine Hinweise auf relevante, nutzungsspezifische Untergrundverunreinigungen oder Altlasten. Weitere Erkundungsmaßnahmen sind diesbezüglich nicht erforderlich.

Unter der Voraussetzung, dass seit 2007 keine weiteren Ablagerungen oder Bodenbewegungen in den betreffenden Bereichen stattgefunden haben, besitzt die vorgenannte gutachterliche Bewertung grundsätzlich Gültigkeit.

Ggf. ist eine erneute gutachterliche Aussage notwendig. Hierbei sollte der Gutachter die seinerzeitigen Erkenntnisse und Aussagen auf die geplante Nutzung beziehen und ggf. eine erneute Aussage treffen.⁸

Fläche

Innerhalb des nordöstlichen Plangebietes werden bereits vorhandene und versiegelte Flächen einer Nachnutzung zugeführt, sodass hier keine zusätzliche Flächeninanspruchnahme erfolgt. Dem Grundsatz eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden wird entsprochen.

Innerhalb des übrigen Plangebietes werden bisherige Maßnahmenflächen für den Naturschutz nunmehr als ein Sondergebiet dargestellt. Bisher unversiegelte Böden werden versiegelt und Fläche in Anspruch genommen. Der Flächenverbrauch ist irreversibel, wird aber nicht unmittelbar durch den Flächennutzungsplan ausgelöst.

Der Flächennutzungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Verwirklichung eines Sondergebietes.

⁷ Landkreis Hildesheim, Herr Grube (Mail vom 17.11.2020 im Rahmen der Antragskonferenz)

⁸ Landkreis Hildesheim, Herr Grube (Mail vom 17.11.2020 im Rahmen der Antragskonferenz)

2.4 Schutzgut Wasser

Basisszenario

Grundwasser

Innerhalb des Plangebietes steht als Grundwasserleitertyp, der oberflächennahen Gesteine überwiegend ein Grundwassergeringleiter an. Innerhalb des westlichen Plangebietes handelt es sich um einen Kluftgrundwasserleiter. Die Entnahmebedingungen in den Grundwasser führenden Gesteinen sind als ungünstig zu beschreiben.

Die Flächen des Plangebietes weisen eine geringe bis mittlere Grundwasserneubildung auf (>100-200 mm/a).⁹

Das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung ist als mittel zu beurteilen.¹⁰

Im Rahmen der orientierenden Untergrunderkundung (Boden, Bodenluft) durch das Ingenieurbüro Dr. Pelzer und Partner (Hildesheim) wurde folgendes festgestellt:

Durch die Hanglage des untersuchten Gebietes dominieren in den oberen Schichteinheiten Fließerden und Hangschutt mit Inventar aus tiefgründig verwitterten Buntsandstein-Schichten mit eingeschalteten Löß- und Geschiebelehmderivaten. Wegen der lateral heterogenen Ausbildung der insgesamt wasserstauenden Schichten wurden sehr unterschiedliche Grundwasserstände angetroffen 0,45m bis >4,0m u. GOK. Es handelt sich um unzusammenhängende und gering ergiebige oberflächennahe Stau- und Schichtwasserhorizonte.

Durch die in der Vergangenheit erfolgte industrielle Nutzung können Bodenkontaminationen vorhanden sein, die sich auch nachteilig auf das Grundwasser auswirken.

Im Rahmen der orientierenden Untergrunderkundung (Boden, Bodenluft) durch das Ingenieurbüro Dr. Pelzer und Partner (Hildesheim, 2007) wurde bezüglich des Gefährdungspotentials für das Schutzgut Grundwasser bisher kein weiterer Handlungsbedarf gesehen.

Oberflächengewässer

Im Plangebiet selbst befinden sich weder Fließ- noch Stillgewässer.

Wegen der nach Osten einfallenden Hangneigung gibt es zahlreiche Entwässerungsgräben, deren Wässer in Richtung Osten in die Lamme fließen. Ein in die Lamme entwässernder Vorfluter verläuft unmittelbar entlang der südlichen Grundstücksgrenze¹¹ bzw. südlich der Plangebietsgrenze.

Bewertung

Grundwasser

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 Flächen. In den betroffenen Flächen wird die Fähigkeit der Böden, Niederschlagswasser aufzunehmen und über die Versickerung dem Grundwasser und dem natürlichen Wasserkreislauf zuzuführen tlw. bzw. ganz unterbunden.

Die Versiegelung des Bodens, durch die Befestigung von Grundfläche auf bisher unversiegelten Böden stellt eine erhebliche Beeinträchtigung im Sinne des Gesetzes dar.

⁹ NIBIS® Kartenserver (2014): Grundwasserneubildung

¹⁰ NIBIS® Kartenserver (2014): Hydrogeologie (LBEG)

¹¹ Dr. Pelzer und Partner (2007)

Nach Möglichkeit soll das im Plangebiet anfallende, nicht verunreinigte Oberflächenwasser innerhalb des Plangebietes zur Versickerung gebracht werden. Im Rahmen der Entwässerungsplanung muss dies noch nachgewiesen werden.

Oberflächengewässer

Innerhalb des Plangebietes selbst befinden sich keine natürlichen Oberflächengewässer, die durch die Planung beeinträchtigt werden könnten. Der entlang der südlichen Plangebietsgrenze vorhandene Entwässerungsgraben ist zu erhalten und vor negativen Beeinträchtigungen zu schützen.

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.¹²

Die durchschnittliche Jahrestemperatur liegt bei 8,9° C, die jährliche Niederschlagsmenge beträgt rd. 690 mm¹³.

Die unversiegelten Flächen im Plangebiet fungieren als Kaltluftentstehungsgebiet. Aufgrund des Gefälles von rd. 145 ü. NN im Westen und rd. 128 m ü. NN im 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 Hinblick auf das Schutzgut Klima und Luft weist das Plangebiet aktuell weder eine besondere Bedeutung auf, noch ist durch die Umsetzung der Planung von einem relevanten Einfluss auf dieses Schutzgut auszugehen. Zwar nehmen die Versiegelungen zu, jedoch verbleiben ausreichend Freifläche, welche die Funktion hinsichtlich der Kalt- und Frischluftproduktion und -lieferung weiterhin übernehmen.

Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima/Luft ist nicht ableitbar und erhebliche Beeinträchtigungen im Sinne des Gesetzes sind nicht zu erwarten.

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.¹⁴

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 mäßig beeinträchtigt zu beschreiben. Die vorhandenen Versiegelungen mit den baulichen

¹² LANDKREIS HILDESHEIM (1993)

¹³ NIBIS Kartenserver: Klima und Klimawandel (LBEG 2014).

¹⁴ Spektrum.de

Anlagen, die zugehörigen Erschließungsanlagen sowie vorhandene Altlasten 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. Gleichzeitig wird Vegetation beseitigt und damit gehen Lebensräume für Pflanzen und Tiere verloren.

Im Plangebiet ist das Wirkungsgefüge aufgrund der bereits vorhandenen Nutzungen vorbelastet. Die zusätzliche Versiegelung des Bodens, die Flächeninanspruchnahme sowie der damit verbundene Lebensraumverlust stellen jedoch einen erheblichen Eingriff in das Wirkungsgefüge dar.

2.7 Schutzgut Landschaftsbild

Basisszenario

Das Landschaftsbild ist geprägt von den im Plangebiet und den in der Umgebung vorhandenen Biotopen und Strukturen. Das besondere des Plangebietes ist die ehemalige industrielle Nutzung und die vorhandenen verbliebenen Strukturen. Die ehemalige Maschinenhalle steht unter Denkmalschutz und dominiert die Flächen des Plangebietes. Im unmittelbaren Umfeld sind überwiegend versiegelte Strukturen, aber auch aufgrund der Nutzungsaufgabe ruderalisierte Freiflächen sowie Lagerflächen vorhanden. Diesen schließen sich parkähnliche Strukturen an, die teilweise intensiv und in weiterer Entfernung zum Gebäude extensiv gepflegt werden. Aufgrund der vorherrschenden Topografie sind insbesondere die südlichen Flächen des Plangebietes naturnäher ausgeprägt. Hier dominieren Gehölzbestände im Übergang zu den westlich angrenzenden Wäldern sowie Grünlandbiotop.

Eine landschaftswirksame Eingrünung des Gebietes fehlt weitgehend entlang der nordwestlichen sowie teilweise entlang der westlichen Plangebietsgrenze.

Die bisher unversiegelten Freiflächen weisen aufgrund der ehemaligen Nutzungen, der vorhandenen Strukturen und Landschaftselemente, im Gesamtzusammenhang mit der ehemaligen Maschinenhalle, eine allgemeine Bedeutung für das Landschaftsbild auf. Den naturnäher ausgeprägten Randbereichen, insbesondere im Übergang zu den angrenzenden Waldbiotopen, ist eine höhere Bedeutung beizumessen.

Abbildung 8: Blick in Richtung Osten



Abbildung 9: Blick in Richtung Westen



Bewertung

Innerhalb des nordöstlichen Plangebietes sind keine grundlegenden Veränderungen zu erwarten. Die ehemalige Maschinenhalle steht unter Denkmalschutz und bauliche Veränderungen sind nicht ohne weiteres zulässig. Veränderungen hinsichtlich des Landschaftsbildes sind hier im Bereich der unmittelbar zugehörigen Freiflächen zu erwarten. Bisher brachliegende industrielle Nutzungen werden einer Nachnutzung zugeführt und ggf. werden weitere bauliche Anlagen hinzukommen. In Anbetracht der Größe der vorhandenen Maschinenhalle, werden diese jedoch in den Hintergrund treten und sich nicht erheblich auf das Landschaftsbild auswirken. Zudem stellt der Flächennutzungsplan hier bereits ein Mischgebiet dar und es bestehen Baurecht aus der 5. Änderung des dem B-Plans Nr. 51 "Kali & Salz".

Innerhalb des übrigen Plangebietes sind noch keine baulichen Anlagen oder Versiegelungen vorhanden. Aus einer Bebauung in diesem Gebiet können erhebliche Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild resultieren. Hier sind gem. der 10. Änderung des B-Planes Nr. 51 "Kali & Salz" maximal 20 Beherbergungsgebäude mit einer durchschnittlichen Grundfläche von 50 m² zugelassen. Weiterhin sind nutzungsbezogene Anlagen als eingeschossige Hochbauten, wie WC, Grillhütte oder ähnliches mit einer Gesamtfläche von maximal 300 m² und mit einer maximalen Höhe von 6,50 m zulässig. Zudem sind Wege zur Erschließung der geplanten baulichen Anlagen notwendig. Der Bebauungsplan setzt für die Flächen des Sondergebietes hier eine Grundfläche von insgesamt 3.000 m² fest.

Das Konzept des Vorhabenträgers sieht insbesondere für die Errichtung der 20 zulässigen Beherbergungsgebäude eine naturnahe und den örtlichen Gegebenheiten angepasste Ausführung vor. Insbesondere die geplanten Baumhäuser sollen sich harmonisch in den Bestand einfügen. Um diesem Vorhaben Rechnung zu tragen, ist im B-Plan festgesetzt, dass innerhalb der sensibleren Gehölzbereiche, die aber gerade für die Errichtung von Beherbergungsbauten besonders interessant sind Beherbergungsgebäude, unter Berücksichtigung und Erhaltung des Bestandes errichtet werden dürfen. Hierdurch wird sichergestellt, dass der Bestand dauerhaft erhalten wird und keine erheblichen Beeinträchtigungen erfolgen.

Die in den Randbereichen vorhandenen Gehölzbestände sowie die vorhandenen Grünlandflächen werden durch die Festsetzung einer Fläche mit Bindung an den Erhalt gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB im Bebauungsplan dauerhaft gesichert.

Um eine durchgängige Eingrünung des Areals zu bewirken, sind im B-Plan entlang der westlichen und nördlichen Plangebietsgrenze Anpflanzflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzt.

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.¹⁵

Basisszenario

Die biologische Vielfalt ist aufgrund der vorhandenen Strukturen und baulichen Anlagen im nordöstlichen Plangebiet als gering zu beschreiben.

Innerhalb des übrigen Gebietes wird die biologische Vielfalt höher eingestuft, aufgrund der intensiven Pflege in Teilbereichen, ist diese jedoch ebenfalls reduziert. Eine höhere

¹⁵ BfN (2018): Bundesamt für Naturschutz

biologische Vielfalt wird in den Übergangsbereichen zu den angrenzenden Biotopen, durch den Wechsel zwischen offenen und geschlossenen Biotopen erzielt.

Das Nebeneinander von Grünlandflächen, Saumbiotopen, Gehölz- und Gebüschbeständen angrenzender Waldbiotop und landwirtschaftlichen Nutzflächen im Umfeld bewirken insgesamt ein vielfältiges Angebot an Nahrungs- und Bruthabitaten, das einer Vielzahl von Tieren Lebensraum bietet.

Bewertung

Das Nebeneinander der verschiedenen Lebensräume macht insbesondere das südliche und westliche Plangebiet im Gesamtzusammenhang mit der nahen Umgebung für Arten und Biotop wertvoll. Durch die Errichtung von Baumhäusern, anderen ungewöhnlichen Beherbergungsgebäuden, die zunehmende Versiegelung von Boden sowie durch die damit verbundenen Nutzungen und Störungen wird die Biologische Vielfalt reduziert.

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.¹⁶

Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Natura 2000-Gebieten werden durch die Planung nicht berührt. In der Nähe befinden sich keine solchen 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 östlich bereits Freizeiteinrichtungen, wie der Bikepark, Tennisplätze und eine Grillhütte ortsansässig sind. Der hier ehemals geplante Schießstand existiert nicht und die Flächen sind Bestandteil des Bikeparks.

Nordöstlich sind in einer Entfernung von rd. 350 m gewerbliche Nutzungen vorhanden. Nördlich befindet sich mit ca. 150 m Entfernung zum Plangebiet ein Wohngebiet. Die nächstgelegene größere Erschließungsstraße ist die Landesstraße L 490 östlich des Plangebietes (ca. 350 m östlich).

Die dem Plangebiet angrenzenden gewerblichen Nutzungen, die Landesstraße L 490 sowie die vorhandenen Freizeitnutzungen stellen eine Vorbelastung für das Schutzgut Mensch dar, da von diesen Nutzungen Lärm- und andere Emissionen ausgehen, die zu Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit- und des Wohlbefindens führen können.

Innerhalb des Plangebietes selbst soll die Errichtung von Beherbergungsgebäuden ermöglicht werden. Die bisher gültigen Baurechte für ein Mischgebiet werden hierzu zu einem Sondergebiet geändert. Die von einem Mischgebiet ausgehenden möglichen Immissionen, z.B. durch eine gewerbliche Nutzung sind zukünftig nicht mehr zu erwarten. Von der geplanten Nutzung im Gebiet gehen insbesondere Lärmimmissionen aus.

¹⁶ Deutschlands-Natur.de (abgerufen am 26.03.2018)

Nachdem innerhalb des Plangebietes früher ein Schacht bestanden hat, sind im Plangebiet weiterhin Folgen zu beachten, die sich daraus ergeben können. Um den Schacht ist eine Zone mit einem Radius von 10 m von jeder Bebauung freizuhalten und in der verbindlichen Bauleitplanung zu konkretisieren.

Erholung

Eine Bedeutung für die Erholung der ortsansässigen Bevölkerung weist das Plangebiet nicht auf. Die Flächen sind im Privatbesitz und nicht frei zugänglich.

Im Umfeld sind bereits Freizeitnutzungen vorhanden. Der Bikepark weist dabei eine überregionale Bedeutung auf und stellt eine touristische Attraktion dar. Die in diesem Bereich vorhandene Grillhütte weist auch für die ortsansässige Bevölkerung eine lokale Bedeutung auf.

Die angrenzenden Wege weisen erholungsrelevante Verbindungsfunktionen in die freie Landschaft auf.

Bewertung

Menschliche Gesundheit

Erhebliche Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit sind nach aktuellem Planungs- und Kenntnisstand sowie aufgrund der angrenzenden Nutzungen nicht zu erkennen. Auch von den im Plangebiet zulässigen Nutzungen gehen keine Immissionen aus, die zu erheblichen Beeinträchtigungen der ortsansässigen Bevölkerung führen können.

Durch die Einhaltung einer Bauverbotszone um den Schacht, sind erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch nicht zu erwarten.

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 ist die ehemalige Maschinenhalle als Einzeldenkmal im B-Plan nachrichtlich übernommen, der tatsächliche denkmalschutzrechtliche Status bleibt durch die Bebauungsplanung unberührt. Das Denkmal unterliegt in dieser Eigenschaft denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen und Einschränkungen, die über die des Bebauungsplanes hinausgehen können.

Archäologische Bodenfunde sind bei den zu erwartenden Bauarbeiten 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 bleiben die bereits vorhandenen Nutzungen und die vorhandenen Biotoptypen, aber auch die Vorbelastungen unverändert erhalten. Für Arten und Lebensgemeinschaften würde der bisherige Lebensraum weitestgehend unveränderte Lebensbedingungen bieten. Die Boden- und Grundwasserverhältnisse würden sich bei Nichtdurchführung der Planung nicht verändern. Eine Nachnutzung des unter Denkmalschutz stehenden Gebäudes wäre nicht gegeben.

3.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Aus dem geplanten Vorhaben ergeben sich Veränderungen des Umweltzustandes zum derzeit bestehenden Basisszenario. Wesentliche Wirkfaktoren sind die zusätzliche Flächeninanspruchnahme und der damit verbundene Verlust bzw. vielmehr die Veränderung von Lebensräumen für Pflanzen und Tieren sowie die Versiegelung des Bodens. Zudem sind Auswirkungen in Bezug auf das Landschaftsbild zu erwarten.

Da auf die 41. Änderung des Flächennutzungsplanes keine unmittelbare Bautätigkeit folgt, kann auf die Darstellung der durch das konkrete Vorhaben zu erwartenden baubedingten - und betriebsbedingten Wirkungen verzichtet werden. In dem Umweltbericht zur parallel in Aufstellung befindlichen 10. Änderung des B-Plan Nr. 51 "Kali & Salz" sind die bau- und betriebsbedingten Umweltauswirkungen näher zu betrachten.

4 EINGRIFFSERMITTLUNG / KONFLIKTANALYSE

Auf der Planungsebene des Flächennutzungsplanes ist die Umweltprüfung nicht in der Detailschärfe möglich und erforderlich, wie auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Der Flächennutzungsplan stellt nur die allgemein vorgesehene Art der baulichen Nutzung dar, sodass die konkrete Ermittlung des Eingriffs bzw. die Abarbeitung der Eingriffsregelung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bzw. Vorhabensplanung erfolgen muss.

5 VERMEIDUNG / MINIMIERUNG UND AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN

Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen). Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist (Ausgleichsmaßnahmen). In sonstiger Weise kompensiert ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes in gleichwertiger Weise ersetzt (Ersatzmaßnahmen) sind oder das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist (§ 15 (1) und (2) BNatSchG).

5.1 Landschaftspflegerische Maßnahmen

Nachfolgend werden die landschaftspflegerischen Maßnahmen (Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen) beschrieben, die allgemein dazu in der Lage sind, mögliche Eingriffe zu vermeiden, auszugleichen und/oder zu ersetzen. In der verbindlichen Bauleitplanung sind diese zu konkretisieren und entsprechend zeichnerisch und textlich festzusetzen.

5.1.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen

- Vermeidung und Minimierung von Oberflächenversiegelungen durch Festsetzung einer geringen Grundflächenzahl
- Sicherung des anfallenden Oberbodens
- Fachgerechter Umgang mit vorh. Altlasten
- Zurückhaltung des Oberflächenwassers
- Vermeidung und Verminderung von Schallimmissionen
- Vermeidung und Minimierung von Gehölzverlusten
- Schutz und Entwicklung des vorhandenen wertgebenden Gehölzbestandes
- Vermeidung von Beeinträchtigungen der Fauna

5.1.2 Landschaftspflegerische Ausgleichsmaßnahmen

- Anpflanzung von Sträuchern und Bäumen

5.1.3 Landschaftspflegerische Ersatzmaßnahmen

Der Flächennutzungsplan stellt nur die allgemein vorgesehene Art der baulichen Nutzung dar, sodass die konkrete Ermittlung des Eingriffs auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bzw. Vorhabensplanung erfolgen muss. Ggf. wird auf dieser Planungsebene anhand der konkreten Vorhabensmerkmale ein Kompensationsdefizit ermittelt, welches dann ggf. durch externe Ersatzmaßnahmen zu kompensieren ist.

6 PLANALTERNATIVEN

Die Variantendiskussion im Rahmen der Bebauungsplanung ist Teil des Umweltberichts zum Bebauungsplan.

7 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

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

Im Jahr 2007 wurde durch das Ingenieurbüro Dr. Pelzer und Partner (Hildesheim) eine Untersuchung für den Bereich Schacht 2, Kaliwerk Salzdetfurth durchgeführt und ein Bericht zur orientierenden Untergrunderkundung (Boden, Bodenluft) erstellt. Die Ergebnisse wurden zur Beurteilung der Schutzgüter Boden, Wasser und Mensch berücksichtigt.

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Hildesheim (Stand 1993) sowie der Landschaftsplan der Stadt Bad Salzdetfurth (Stand 1989) enthalten keine relevanten Aussagen zum Plangebiet. Zu diesem Zeitpunkt hatte die industrielle Nutzung im Plangebiet noch Bestand. Die Pläne sind demnach als veraltet anzusehen.

Zur Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durch das Büro BERGMANN FREIRAUM LANDSCHAFT (2021) erstellt. Die Ergebnisse sind im Umweltbericht berücksichtigt.

Weitere gesonderte Gutachten wurden bisher nicht erstellt und werden nach dem aktuellen Planungs- und Wissensstand auch nicht für erforderlich erachtet.

Es erfolgte eine Auswertung und Beurteilung der vom NLWKN herausgegebenen interaktiven Umweltkarten und den daraus zu entnehmenden umweltrelevanten Informationen für das Plangebiet. Zudem wurden der NIBIS-Kartenserver des LBEG ausgewertet.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nur dort aufgetreten, wo die Detaillierungsgrad des Flächennutzungsplanes nicht genau genug ist.

7.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der nachteiligen Umweltauswirkungen, Monitoring

Der Umfang der Monitoringmaßnahmen, die aus den Festlegungen des B-Plans abzuleiten sind, sind entsprechend im Umweltbericht zum B-Plan definiert.

8 ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Der Umweltbericht wird anlässlich der 41. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Salzdetfurth erarbeitet.

Innerhalb des Plangebietes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung ungewöhnlicher Übernachtungsmöglichkeiten geschaffen werden. Hierzu erfolgt die Darstellung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Beherbergung. Innerhalb des Plangebietes stellt der wirksame Flächennutzungsplan ein Mischgebiet, Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Flächen für Aufschüttungen dar.

Innerhalb des Plangebietes sind aufgrund der früheren industriellen Nutzung Bodenkontaminationen und Altlasten vorhanden, welche bei der weiteren Planung und im Zuge der Realisierung der Vorhaben besonders zu berücksichtigen sind.

Durch die geplanten Nutzungen sind zusätzliche Versiegelungen und bauliche Anlagen im Gebiet zu erwarten, welche als erhebliche Beeinträchtigung zu beurteilen sind. Auch artenschutzrechtliche Belange können ausgelöst werden.

Die bestehenden Kompensationsanforderungen können nicht vollständig im Gebiet durch landschaftspflegerische Maßnahmen zum Anpflanzen und durch die Erhaltung von Gehölzbeständen erbracht werden, sodass externe Maßnahmen Bestandteil der Planung werden. In einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ist in der verbindlichen Bauleitplanung nachzuweisen, dass der Eingriff ausgeglichen werden kann.

Es werden Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmenvorschläge formuliert, die in der verbindlichen Bauleitplanung konkretisiert werden können und dafür Sorge tragen, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG nicht ausgelöst werden und dass vermeidbare Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft von vornherein minimiert, vermieden bzw. ausgeglichen werden.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch die vorbereitende Bauleitplanung bei Beachtung der vorgeschlagenen Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich keine nachteiligen Auswirkungen für die Umwelt zu erwarten sind.

9 LITERATUR

AKKERMANN, R. (2006):

Gelbspötter. *Hippolais icterina*. Gesang – Lebensraumsprüche – allgemeine Biologie. Hrsg. (2006): Naturschutzverband Niedersachsen Biologische Schutzgemeinschaft Hunte Weser-Ems gemeinsam mit dem Naturschutzverein Nordenham unterstützt durch das NaturschutzForum Deutschland

Bundesnaturschutzgesetz, aktuelle Fassung

DEUTSCHER WETTERDIENST (1964):

Klima-Atlas von Niedersachsen; Selbstverlag

DRACHENFELS; O. v. (2021):

Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (Stand März 2021)

GARNIEL, A., DAUNICHT, W., MIERWALD, U. & U. OJOWSKI (2007):

Vögel und Verkehrslärm. Erläuterungsbericht zum FuE-Vorhaben 02.237/2003/LR „Quantifizierung und Bewältigung entscheidungserheblicher Auswirkungen von Verkehrslärm auf die Avifauna“ im Auftrag des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung (Schlussbericht, November 2007).

GRÜNEBERG, C., BAUER, H.-G., HAUPT, H., HÜPPOP, O., RYSLAVY, T. & P. SÜDBECK (2016): Rote Liste der Brutvögel Deutschlands. 5. Fassung, 30. November 2015. Ber. Vogelschutz 52: 19-67.

KRÜGER, T. & M. NIPKOW (2015):

Rote Liste der in Niedersachsen und Bremen gefährdeten Brutvögel – 8. Fassung, Stand 2015. – Inform. d. Naturschutz Niedersachs. 35, Nr. 4: 181-260.

LÄNDERARBEITSGEMEINSCHAFT NATURSCHUTZ LANA (2009):

Hinweise zu zentralen unbestimmten Rechtsbegriffen des Bundesnaturschutzrechts.

LANUV NRW:

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

NIBIS® Kartenserver (2014):

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.

NLÖ (2003):

(Niedersächsisches Landesamt für Ökologie - Hrsg.)

PNV-Karten für Niedersachsen auf Basis der BÜK 50 (2003); Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen (1/2003).

NLWKN (2010):

(Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Klima- und Naturschutz - Hrsg.) Überarbeitung der Naturräumlichen Regionen Niedersachsens; Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 4/2010.

NLWKN (2012)

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

Repp & Dickhaut (2017):

„Fläche“ als komplexer Umweltfaktor in der Strategischen Umweltprüfung? Begriffliche Komponenten, gegenwärtige Bewertungspraxis und Optionen einer Ausgestaltung als Schutzgut. (UVP-report 31 (2): 136-144 | 2017)

Gutachten

Dr. Pelzer und Partner. Partnerschaft Diesing, Kumm, Dr. Pelzer, Dr. Türk
Beratende Ingenieure, Geologen, Geoökologen. Geologie, Umweltschutz, Bauwesen,
Wasser- und Abfallwirtschaft:

Schacht 2 Kaliwerk Salzdetfurth. Bericht zur orientierenden Untergrunderkundung (Boden,
Bodenluft). Projekt Nr. 16257. Hildesheim (Stand: 23.04.2007)

Bergmann Freiraum Landschaft:

Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung (saP) zur 10. Änderung des Bebauungsplan Nr. 51
"Kali & Salz", Stadt Bad Salzdetfurth. (Hameln, Juli 2021)

Internetseiten:

<https://nibis.lbeg.de/cardomap3/#>

<https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten/>