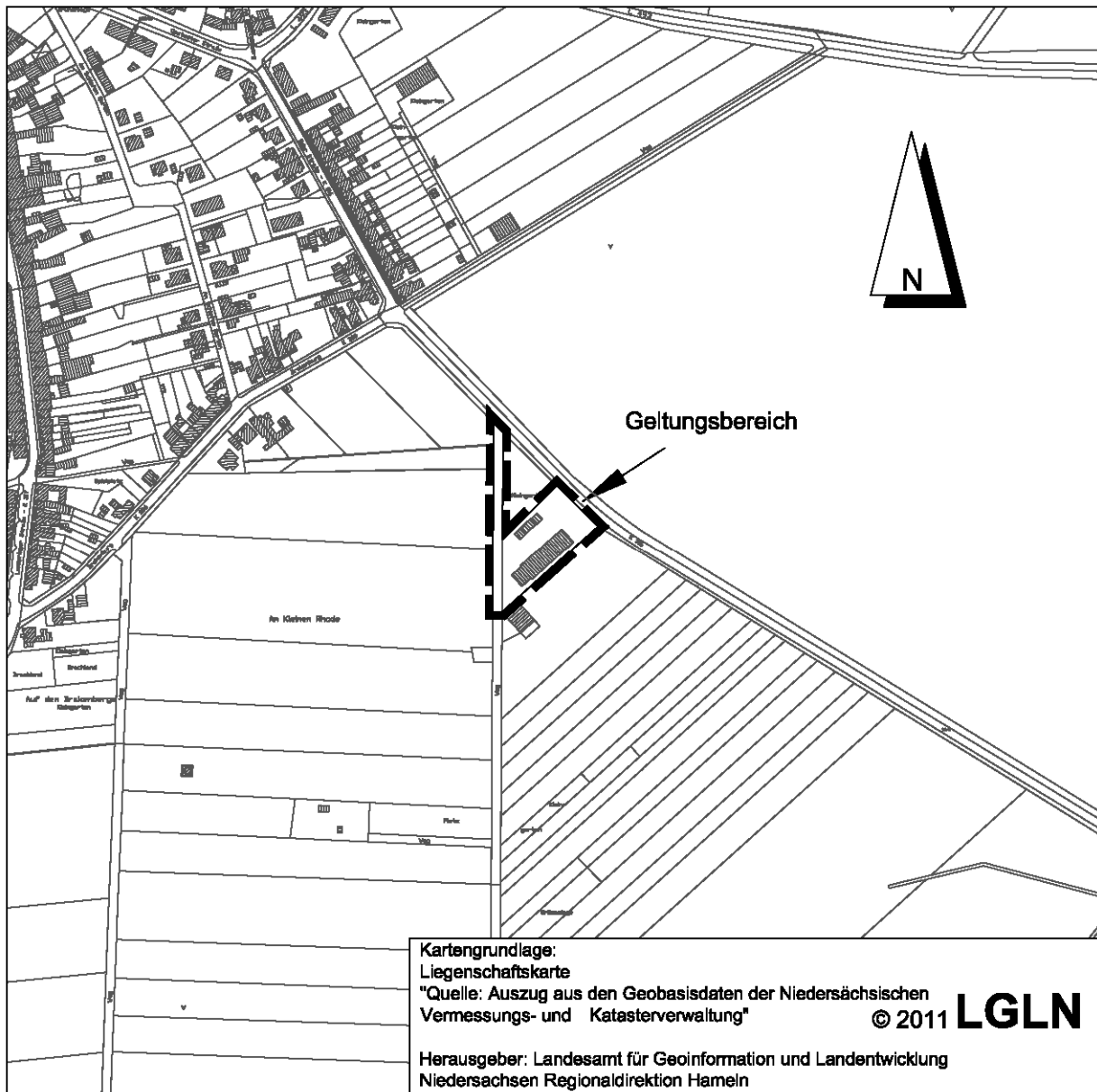


# BEGRÜNDUNG

Stand der Planung	gemäß § 4 (1) BauGB	gemäß § 3 (2) BauGB gemäß § 4 (2) BauGB	
15.6.2011			

STADT BAD SALZDETFURTH, OT BODENBURG  
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 4 „TISCHLEREI OHLENDORF“



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

### 1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadt Bad Salzdetfurth hat die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 „Tischlerei Ohlendorf“ beschlossen.

### 1.2 Planbereich

Der Planbereich befindet sich im Südosten der Ortschaft Bodenburg auf der Westseite der Kreisstraße 316 in Richtung Groß Ilde. 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 dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bislang eine Fläche für die Landwirtschaft dar. Dies entspricht nicht der tatsächlichen Nutzung, so dass innerhalb der parallel aufgestellten 36. Flächennutzungsplanänderung statt dessen ein Gewerbegebiet ausgewiesen wird.

Ein entsprechender Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan mit eingearbeiteter 36. Änderung wird im Folgenden im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

### 2.2 Natur und Landschaft (Gebietsbeschreibung)

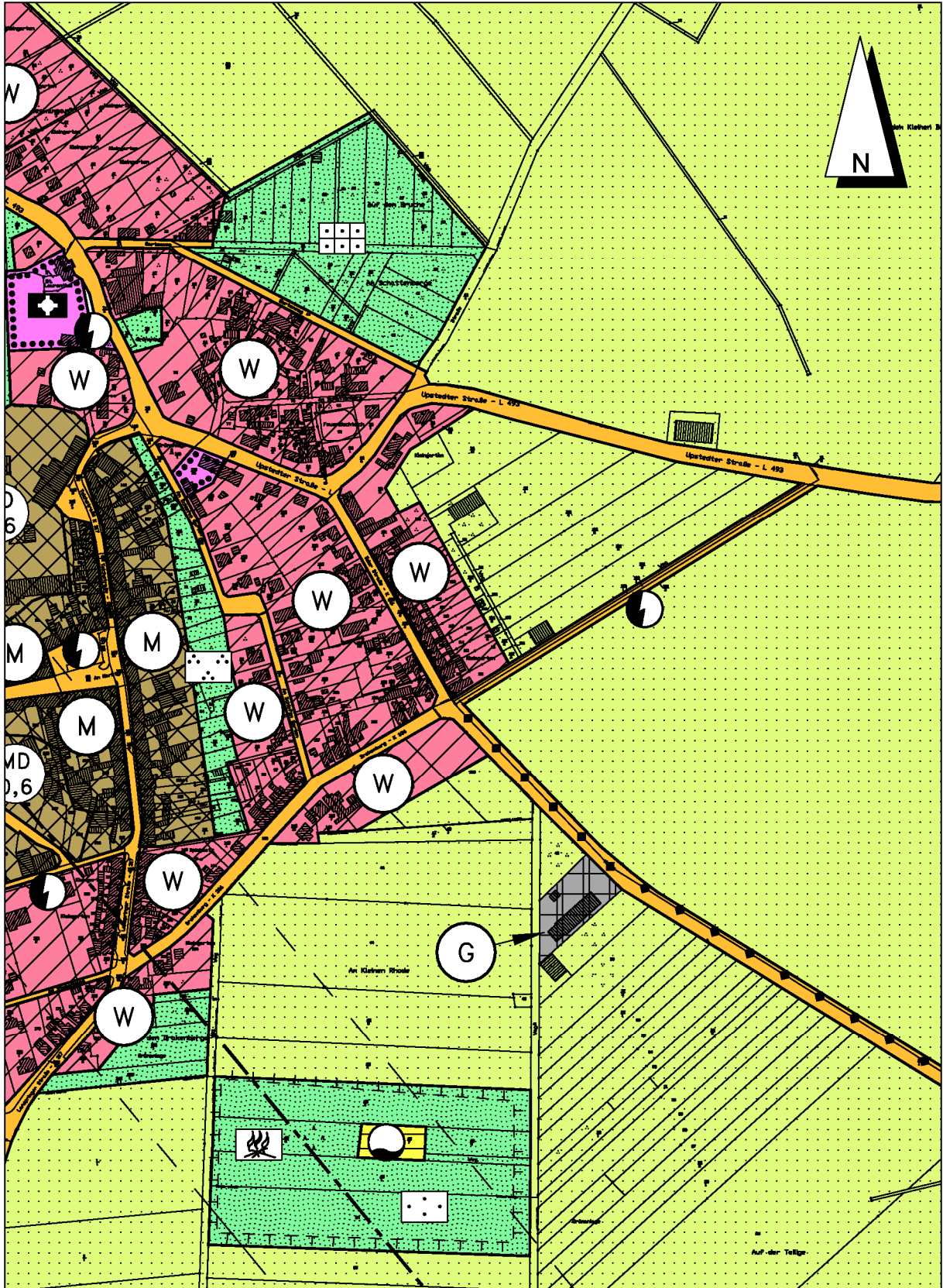
Das Grundstück dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird bereits gewerblich genutzt. Zur weiteren Beschreibung des Zustandes von Natur und Landschaft im Planbereich und in dessen Umfeld wird auf den Umweltbericht hingewiesen, der durch den Landschaftsarchitekten Michel, Hildesheim, erarbeitet wurde, einen gesonderten Teil dieser Begründung darstellt und ihr in der Anlage beigelegt ist.

## **3. Verbindliche Bauleitplanung**

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

Durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll in Verbindung mit der 36. Änderung des Flächennutzungsplanes der Bestand des vorhandenen Tischlereibetriebes und dessen angemessene Entwicklungsfähigkeit gesichert werden. Der Betrieb befindet sich im Außenbereich, so dass eine notwendige Erweiterung der vorhandenen Nutzungen innerhalb des Betriebsgrundstücks nicht ohne weiteres genehmigungsfähig ist. Da zur angestrebten Bestandssicherung aber auch eine gewisse Weiterentwicklung eines Betriebs gehört, wird hierfür der vorliegende Vorhabenbezogene Bebauungsplan aufgestellt.

Ausschnitt Flächennutzungsplan mit eingearbeiteter 36. Änderung, M 1:5.000



Durch den Vorhabenbezug wird deutlich, dass kein allgemein für jedermann nutzbares Gewerbegebiet ausgewiesen werden soll, das bei einem Verkauf des Grundstücks durch Gewerbenutzung jeder Art weitergenutzt werden kann, sondern es soll ausdrücklich nur der vorhandene Betrieb in seinem Bestand unterstützt werden. Andere Betriebe sind auf die Gewerbegebiete der Stadt Bad Salzdetfurth zu verweisen.

### 3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Es wird entsprechend der Flächennutzungsplanung und der konkreten betrieblichen Anforderungen ein Gewerbegebiet für einen Tischlereibetrieb festgesetzt. Außerhalb der überbaubaren Fläche werden bauliche Anlagen ausgeschlossen, um eine weitere Bodenversiegelung zu vermeiden. Lediglich transparente Einfriedungen, die das Landschaftsbild nicht weiter beeinträchtigen, sowie eine Zufahrt von Westen her bleiben zulässig, weil sie für die Funktionsfähigkeit des Gebiets unerlässlich sind.

Das Maß der baulichen Nutzung ermöglicht eine Bebauung, die einerseits der gewerblichen Nutzung und andererseits aber auch der Lage des Baugebietes in der freien Landschaft, wenn auch in der Nähe der bebauten Ortslage Bodenburgs angemessen ist. Bauhöhen, die ansonsten in Gewerbegebieten durchaus üblich sind, aber in dieser besonderen Lage das Orts- und Landschaftsbild in unangemessener Weise dominieren würden, werden nicht zugelassen.

### 3.3 Bauweise, Baugrenzen

Es wird keine besondere Bauweise festgesetzt, weil hierfür in diesem Fall keine städtebauliche Notwendigkeit besteht. Die Grenzabstände und damit mögliche Gebäudeausmaße werden durch die Niedersächsische Bauordnung im Zusammenhang mit der Grundstücksgröße und der festgesetzten Grundflächenzahl in ausreichender Form bestimmt.

Die Baugrenzen werden großzügig gefasst, um eine flexible Verteilung von baulichen Anlagen auf dem Grundstück zu ermöglichen. In Abstimmung mit der zuständigen Straßenbauverwaltung wird ein Abstand von 15 m zur äußeren Fahrbahnkante der Kreisstraße festgesetzt, um eine ausreichende Nutzbarkeit dieses verhältnismäßig schmalen Grundstückes gewährleisten zu können. Im Jahr 1973 wurde der Neubau einer Lagerhalle in diesem jetzigen Planbereich bereits mit der Auflage versehen, dass alle Bauvorhaben einen Abstand von mindestens 15 m vom Rand der befestigten Fahrbahn der Kreisstraße einhalten müssen. Die für den wirtschaftlichen Betriebsablauf erforderliche Erweiterung des vorhandenen Produktionsgebäudes ist nur nach Osten möglich. Im Süden und Westen stehen die Grundstücksgrenzen einer Erweiterung im Wege, im Norden wird die Hoffläche zum Rangieren von Fahrzeugen und zum Anfahren der Garagen- und Carport-Anlage benötigt. Insofern soll hier von der gemäß § 24 (6) des Niedersächsischen Straßengesetzes möglichen Abweichung von den Bestimmungen der Anbaufreiheit an klassifizierten Straßen außerhalb der geschlossenen Ortsdurchfahrten Gebrauch gemacht werden.

### 3.4 Verkehr

Der Planbereich ist von einem westlich des Planbereiches vorbeiführenden im öffentlichen Eigentum befindlichen Weg ausreichend erschlossen. Zufahrten an die Kreisstraße, die hier außerhalb der geschlossenen Ortsdurchfahrt verläuft, werden im Bebauungsplan ausgeschlossen, um den Verkehr auf der freien Strecke nicht weiter zu beeinträchtigen.

Die Versiegelung innerhalb des Zufahrtsweges wird in ihrer Breite begrenzt, um einer weiteren Inanspruchnahme von unversiegeltem Boden vorzubeugen.

### 3.5 Immissionsschutz

Probleme des Immissionsschutzes bestehen nicht.

### 3.6 Grün

Hierzu wird auf den Umweltbericht hingewiesen, der durch den Landschaftsarchitekten Michel, Hildesheim, erarbeitet wurde und dieser Begründung als ihr gesonderter Teil beigefügt ist. In ihm sind die grünbezogenen Festsetzungen des Bebauungsplanes dargestellt.

## **4. Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes zu treffende Maßnahmen**

### 4.1 Ablagerungen, Bodenkontaminationen

Ablagerungen oder Bodenkontaminationen sind innerhalb des Planbereiches nicht bekannt.

### 4.2 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

### 4.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung dieser bislang weitgehend bebauten bzw. bebaubaren Flächen ist bereits sichergestellt.

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

Zwei Wasserleitungen der Stadtwerke bad Salzdetfurth liegen innerhalb der Verkehrsfläche und sind durch die Planung nicht betroffen.

Der Landkreis Hildesheim hat darauf aufmerksam gemacht, dass sich in etwa 500 m Luftlinie in westlicher Richtung die Wassergewinnungsanlage Bodenburg mit zwei Tiefbrunnen befindet. Sollten Tiefbauarbeiten durchgeführt werden, wird empfohlen, das Wasserversorgungsunternehmen zu informieren. Sollten im Zuge der dem B-Plan zugrunde liegenden Bauarbeiten Bodenverunreinigungen festgestellt werden, seien diese Arbeiten sofort zu unterbrechen. Die Untere Wasserbehörde beim Landkreis sei hierüber sofort in Kenntnis zu setzen.

#### 4.4 Städtebauliche Werte

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan hat eine Größe von	0,4012 ha
davon sind:	
Gewerbegebiet	0,3074 ha
Verkehrsfläche	0,0937 ha

Diese Begründung gemäß § 9 (8) BauGB hat zusammen mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4

„Tischlerei Ohlendorf“

vom                    bis einschließlich

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

Bad Salzdetfurth, den

Bürgermeister

---

## 1 Einleitung

Die Stadt Bad Salzdetfurth stellt für das im planungsrechtlich aktuell noch als „Außenbereich“ zu bezeichnenden, von der Tischlerei Ohlendorf südöstlich von Bodenbug gewerblich genutzten Flurstück 39 den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 „Tischlerei Ohlendorf“ auf. Im Parallelverfahren erfolgt die 36. F-Plan-Änderung.

Darüber erfolgt einerseits eine planungsrechtliche Absicherung der aktuell betriebenen Nutzungen (Tischlerei) und andererseits werden gewisse, für die Fortsetzung des Betriebs erforderliche Entwicklungsmöglichkeiten geschaffen.

### 1.1 Aufgabenstellung

Im Rahmen der in das Bauleitplanverfahren integrierten Umweltprüfung übernimmt der Umweltbericht die Aufgabe, die erheblichen Umweltauswirkungen der Bauleitplanung zu beschreiben und zu bewerten (§ 2 Abs. 4 BauGB). Er muss für die formelle Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2) und zur Auslegung des B-Plans (§ 3 Abs. 2) vorliegen wird hiermit als gesonderter Teil der Begründung zum Bauleitplan den Unterlagen beigelegt. Er ersetzt dabei nicht die ordnungsgemäße Ermittlung der Abwägungsgrundlagen im Rahmen der Aufstellung des Bauleitplans, sondern ist ein gesonderter Teil der Begründung nach § 2a BauGB. Der Umweltbericht ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Zur umfassenden Berücksichtigung der Belange des Natur-, Arten-, Landschafts- und Umweltschutzes wird hiermit der Umweltbericht mit der integrierten grünordnerischen Bilanzierung vorgelegt. Gesonderte Fachgutachten gibt es nicht. Planungen zu Alternativen und anderweitigen Lösungsmöglichkeiten sind im vorliegenden Fall nicht erforderlich.

Auf Grund des primären Ziels des B-Plans, die vorhandenen Nutzungen und Bestände planungsrechtlich abzusichern, kann auf einen Grünordnungsplan (mit vertiefenden Untersuchungen zu Arten und Lebensgemeinschaften verzichtet werden.

Die dahingehend entsprechenden Ausführungen werden mit diesem Umweltbericht vorgelegt, die primär auf die betroffenen Schutzgüter Boden, Arten und Lebensgemeinschaften und Landschaftsbild abgestellt sind.

Mit diesen Leistungen wurde der Landschaftsarchitekt Uwe Michel aus Hildesheim beauftragt. Hiermit wird die entsprechende Ausarbeitung vorgelegt.

### 1.2 Beschreibung des Vorhabens

Das B-Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 0,4012 ha. Im Bebauungsplan werden für das Plangebiet folgende Haupt-Festsetzungen getroffen:

- Ca. 0,3074 ha Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,65 und einer (nur) eingeschossigen Bauweise. Auf die grünordnerischen Festsetzungen wird in diesem Umweltbericht später eingegangen.
- Ca. 0,0937 ha Verkehrsflächen, die bereits vorhanden sind.

### 1.3 Ziele des Umweltschutzes

Sowohl allgemeine, wie auch spezielle Ziele des Umweltschutzes sind im Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen. Zur Berücksichtigung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes bei der Aufstellung des B-Plans werden auch folgende (allgemeine) Fachgesetze, Verordnungen und Fachpläne berücksichtigt, die für den Planungsraum von Bedeutung sind:

- 
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
  - Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)
  - Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV)
  - Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
  - Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)
  - Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Hildesheim (RROP)
  - Flächennutzungsplan der Stadt Bad Salzdetfurth (36. Änderung)

Bei dem Planungsgebiet, der bereits vorhandenen Bebauung, der vorgesehenen Zielrichtung der Festsetzungen, wie auch der Größe handelt sich nicht um ein UVPG-pflichtiges Vorhaben gem. der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung.

Die Festsetzungen im B-Plan erfolgen nach den einschlägigen Vorgaben des Baugesetzbuchs (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

## 2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

### 2.1 Bestandsaufnahme

Zur Ableitung von

- Prognosen über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung,
  - Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen und
  - Darstellung in Betracht kommender anderweitiger Planungsmöglichkeiten
- werden die einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, nachfolgend dargestellt.

Auf dem Flurstück einer ehemaligen Scheune wird der als Gewerbegebiet geplante Bereich des Bebauungsplangebiets schon seit mehreren Jahrzehnten gewerblich als Tischlerei genutzt.

Als Übersicht zum Bestand sei hier darauf hingewiesen, dass sich das geplante B-Plangebiet als eine Mischung aus Gewerbehalle, großflächig und dabei unterschiedlich befestigten Fahr- und Rangierflächen, Nebengebäuden (Garagen), Verkehrsflächen wie auch an den Rändern als Rasenflächen mit nur äußerst wenigen Sträuchern darstellt.

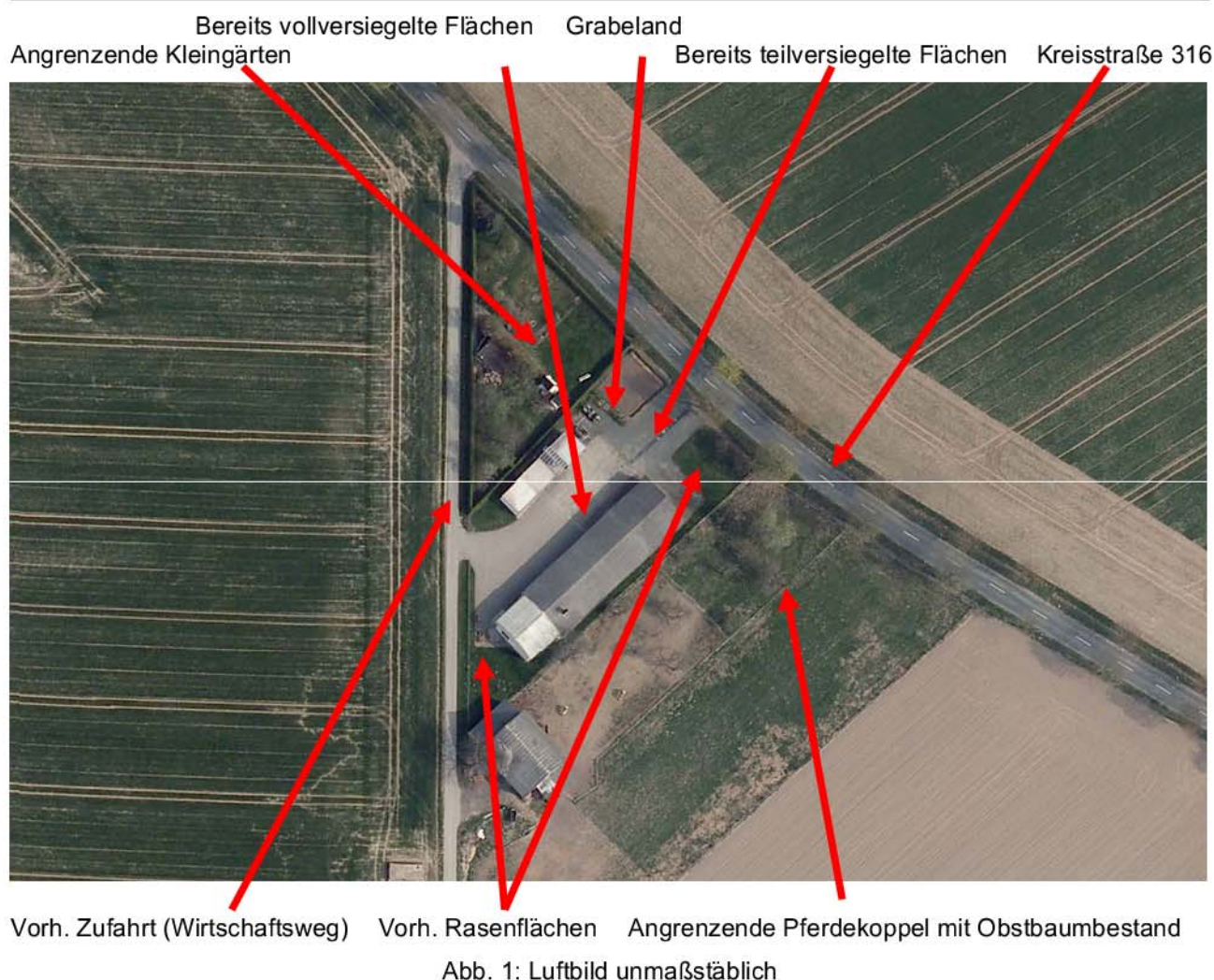
Die Erschließung besteht bereits am Westrand über den dort vorhandenen und asphaltierten Wirtschaftsweg. Dieser wird in das B-Plangebiet mit aufgenommen.

Zum Norden grenzen Kleingärten an, im Süden grenzt eine mit Obstbäumen bestandene Pferdekoppel (mit Scheune) an. Im Nordosten begrenzt die als Allee ausgeprägte K 316 das Gebiet.

Das Gebiet liegt in einer Entfernung von etwas mehr als 100 m südöstlich der Ortschaft Bodenbug und wird anderweitig weitläufig von primär ackerbaulich genutzten Flächen umgeben.

Die aktuelle Struktur des Bestandes, d. h. das Maß der aktuellen Nutzung kann dem nachfolgenden Luftbild entnommen werden.





Auf die Bestände wird in den weiteren Betrachtungen noch näher eingegangen.

### 2.1.1 Boden

Bei den natürlich anstehenden Böden handelt es sich überwiegend um aus Löss gebildete Parabraunerden. Diese sind für diesen Landschaftsraum des Innerste Berglandes, hier des Bodenburger Beckens typischen und darin häufig vorkommenden Bodentyp. Sie sind von allgemeiner Bedeutung, d. h., dass der anstehende Boden nicht zu den Böden mit besonderem Schutzbedarf gehört.

Auf dem Gewerbegrundstück sind aktuell durch Baukörper, Beton-, Betonsteinpflaster- und Betonplattenflächen ca. 1.440 qm vollflächig versiegelt. Darüber hinaus sind ca. 460 qm geschottert und stehen dem Naturhaushalt nicht zur Verfügung, jedoch der bedingten Grundwasserneubildung und dem Bodenluftaustausch. Insgesamt ergibt dies eine Fläche von 1.900 qm und entspricht etwa 61,8 % der Gesamtgrundstücksfläche.





Abb. 2: Blick von der Kreisstraße 316

Das Gesamtgelände ist relativ eben und entspricht der ursprünglichen Geländemorphologie. Insgesamt liegt die Grundstücksfläche auf einer leichten Kuppe.

Bei dem Großteil der unversiegelten Flächen handelt es sich um Rasenflächen und sehr wenig Grabeland. Diese stehen dem Bodenhaushalt und dem Vorkommen von Bodenlebewesen weitgehend zur Verfügung.

Ein Teil des Grundstücks war vor der gewerblichen Bebauung mit einer Feldscheune bestanden.

Die Zufahrt/Verkehrsfläche ist bereits einspurig bituminös befestigt und hat Rasenseitenstreifen.

### 2.1.2 Gewässer

Weder im B-Plangebiet, noch seiner unmittelbar angrenzenden Bereichen gibt es Gewässer, Parallel der K 316 verlaufen Straßenseitengräben.

Die aktuell etwa 38 % nicht versiegelten Freiflächen und die etwa 15 % geschotterten Flächen des Gewerbegrundstückes wie auch die Rasenränder der öffentlichen Zufahrt stehen der Grundwasserneubildung prinzipiell zur Verfügung.

Das B-Plangebiet liegt am/im Nordrand eines im RROP des LK Hildesheim dargestellten Vorranggebiets für die Trinkwasserversorgung. Unter diesem Aspekt liegt das B-Plangebiet in einem Bereich, das für das Schutzgut Wasser von besonderer Bedeutung ist.

---

### 2.1.3 Arten und Lebensgemeinschaften

Etwa 38 % der Gesamtfläche des Gewerbegrundstücks wie auch die Rasenränder der öffentlichen Zufahrt sind wenig strukturierte Vegetationsflächen mit direkter Anbindung an den natürlich anstehenden Boden. Diese Flächen stehen den Arten und Lebensgemeinschaften zur Verfügung.

Neben den Rasen- und Grabelandflächen gibt es im B-Plangebiet nur zwei Haselnusssträucher, mehrere Himbeeren, ein kleine Fichte und eine Buxbaumhecke.

Entsprechend ist die Tierartenausstattung als ‚fast‘ nicht vorhanden zu bezeichnen.

Hinsichtlich der Arten und Lebensgemeinschaften ist das Gebiet von geringer Bedeutung.

### 2.1.4 Landschaftsbild

Das B-Plangebiet liegt im Außenbereich. Die vorh. Tischlerei stellt darin einen ‚Fremdkörper‘ dar. Dadurch ist eine Vorschädigung des Landschaftsbildes gegeben.

Unter Betrachtung der wertbestimmenden Faktoren für das Landschaftsbild wie Vielfalt, Eigenart und Schönheit, ist das direkte B-Plangebiet einer geringen Vielfalt, einer geringen Eigenart, wie auch einer geringen Schönheit im Umfeld der unterschiedlich genutzten Kulturlandschaft zuzuordnen. Der direkte B-Planbereich ist von geringer Bedeutung.

Die Gehölzbestände der nordwestlich angrenzenden Kleingärten, wie auch die Bäume der südöstlich angrenzenden Pferdekoppel helfen das B-Plangebiet etwas besser in das Landschaftsbild einzugliedern.

### 2.1.5 Kultur- und Sachgüter

Historische Kultur- bzw. Sachgüter sind im Planungsgebiet nicht bekannt.

### 2.1.6 Menschen

Hinsichtlich des Wohlbefindens der Menschen hat das direkte Gewerbegebiet keine besondere Bedeutung. Die nordwestlich angrenzenden Kleingärten, wie auch die südöstlich liegende Pferdekoppel dienen dem Wohlbefinden, speziell diese Flächen nutzender Menschen.

### 2.1.7 Klima

Das Kleinklima ist aktuell durch die relativ geringe Vegetationssubstanz, die dadurch geringere Luftfeuchtigkeit und höhere Aufheizung im direkten Bereich des Gewerbegrundstücks und der bituminös befestigten Zufahrt schon seit Jahrzehnten negativ beeinflusst. Auf Grund der kleinen B-Planfläche und den umgebenden vegetativ bestandenen Flächen ist dieses jedoch unbedeutend. Die vorherrschenden Westwinde führen zusätzlich zu schnellen Vermischungen.

## 2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

Zur Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung werden die zu erwartenden Umweltauswirkungen der durch die Bauleitplanung abgesicherten bzw. ermöglichten Vorhaben nachfolgend beschrieben und bewertet. Dieses erfolgt nach anlage-, bau- und betriebsbedingten Auswirkungen mit Angaben zu den jeweils betroffenen Schutzgütern Menschen, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft, wie auch Kultur- und sonstige Sachgüter.

---

Bei einer Fläche des Gewerbegrundstücks von 3.074 qm und der gepl. GRZ von 0,65 werden dauerhaft überbaubare Flächen in einem Ausmaß von ca. 1.998 qm ermöglicht.

Bei einer möglichen Überschreitung für Nebenanlagen (auch in den nicht überbaubaren Flächen können Stellplätze und Lagerflächen entstehen) von 50 % und Einhaltung der maximalen Bebauung gem. BauGB von 80 % ergibt dieses insgesamt (theoretische) max. ca. 2.459 qm versiegelbare Flächen. Abzüglich der aktuell insgesamt versiegelten Flächen von ca. 1.900 qm ist eine ‚Mehr‘-Versiegelung von ca. 560 qm möglich, die dem Naturhaushalt bei vollständiger Umsetzung nicht mehr zur Verfügung steht. Dieses Defizit wäre adäquat auszugleichen und würde externe Ausgleichsmaßnahmen mit sich bringen. Dieses ist jedoch nicht die Intention der Grundstückseigentümer.

In diesem hier speziell betrachteten Fall der B-Plan-Aufstellung zur planungsrechtlichen Absicherung bestehender Anlagen und deren Weiterentwicklung sind anlagebedingte Auswirkungen von sehr untergeordneter Bedeutung. Die vorhandene Gesamtstruktur soll bis auf geringe bauliche Erweiterungen im Norden des vorh. Baukörpers auf bereits geschotterten Flächen erhalten werden. Somit können Festsetzungen im B-Plan getroffen werden, die die maximale Ausnutzbarkeit auf das Maß reduzieren, dass der Ausgleich auf dem Grundstück geschaffen werden kann. Darauf wird in den bzw. den Kapitel 2.3 ff noch näher eingegangen.

### 2.2.1 Auswirkungen auf die Schutzgüter

In den nachfolgenden Unterkapiteln werden die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter und deren Wechselbeziehungen untereinander zusammenfassend beschrieben.

#### 2.2.1.1 Schutzgut Mensch

Das Gewerbegrundstück diente bisher keiner Erholungsnutzung. Durch die planungsrechtliche Absicherung des Bestandes und der Ermöglichung einer gewissen Erweiterung ist anlagebedingt nicht mit erheblichen Auswirkungen auf die sich auf das Wohlbefinden des Menschen positiv auswirkenden nordwestlich angrenzenden Kleingärten, wie auch die südöstlich liegende Pferdekoppel zu rechnen.

Ebenfalls ist auf Grund der bereits intensiven vorhandenen Wirtschaftsaktivitäten und der angrenzenden Kreisstraße auch bei mit Bauaktivitäten verbundenen Erschütterungen, Staubentwicklungen und (Bau-)Lärm eine zusätzliche Beeinflussung des Wohlbefindens des Menschen nicht zu erwarten.

Betriebsbedingt kann gegenüber der aktuellen Nutzung ggf. eine Veränderung der Luftverunreinigung z. B. einer zu installierenden Lackieranlage stattfinden. Die gesetzlichen Grenzwerte sind einzuhalten.

Die im B-Plan festzusetzenden Gehölzflächen helfen im Betrieb des Gewerbegebietes die Auswirkungen auf den Menschen u. a. mit zu mindern.

#### 2.2.1.2 Schutzgut Tiere

Durch das Vorhaben werden keine Schutzgebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung, wie z. B. ‚Natura 2000-Gebiete‘ beeinträchtigt.

Auf Grund der geringen bzw. fast nicht vorhandenen Ausstattung an Lebensräumen für Tierarten sind weder anlage- noch bau- bzw. betriebsbedingte Auswirkungen auf Tiere zu erwarten

Die im B-Plan festzusetzenden Gehölzflächen werden nach deren Umsetzung im weiteren Betrieb des Gewerbegebiets sich positiv auf die Tierartenwelt auswirken.

#### 2.2.1.3 Schutzgut Pflanzen

Durch die vermehrte Flächeninanspruchnahme, die durch die B-Planfestsetzungen ermöglicht wird, ist auf Grund der in den dann überbaubaren Bereichen nicht bzw. nur gering vorhandenen Pflanzenausstattung weder mit anlage- noch bau- bzw. betriebsbedingte Auswirkungen auf Pflanzen zu rechnen.

Die geplante Bepflanzung der im B-Plan festzusetzenden Gehölzflächen fördert eine Anreicherung der Pflanzanzahl und -vielfalt.

#### 2.2.1.4 Schutzgut Boden

Wie aus den Abbildungen 1 und 2 bereits zu ersehen ist, sind die meisten Flächen bereits aktuell versiegelt, die für eine Bebauung ermöglicht werden. So kann anlagebedingt über das Maß der bereits bebauten Flächen hinaus durch zusätzliche Versiegelung wie auch Verdichtung von belebtem Boden nur eine geringe Veränderung der Bodenstruktur stattfinden.

Baubedingt sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten, wenn die Bodenschutzbestimmungen zur ordnungsgemäßen Wiederverwendung speziell der belebten Bodenschichten eingehalten werden. Die Bodenüberschussmassen der weitgehend nicht mehr im Ursprungszustand vorhandenen AP-, AI- und Bt-Horizonte können ihre Verwendung in unterschiedlicher Art finden. Die Wiederverwendung von überschüssigem Ober-/Mutterboden ist auf den für Anpflanzungen und aktuell geschotterten Flächen möglich. Die Deponierung bzw. ordnungsgemäße Wiederverwendung des Rohbodens an anderer Stelle hat den gesetzlichen Regelungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG) und den daraus erlassenen Verordnungen zu entsprechen.

Der Umfang der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen für die Beeinträchtigung der Bodenfunktionen wird im Kapitel 2.3.4.1 ermittelt.

Betriebsbedingt besteht keine absehbare Gefahr, von negativen Auswirkungen auf den Boden, die durch die B-Planfestsetzungen ermöglicht werden.

#### 2.2.1.5 Schutzgut Wasser

Durch die bereits weitläufig im B-Plangebiet vorhandenen Versiegelungen steht diese Fläche zur Infiltration von Regenwasser schon seit langem nicht mehr zur Verfügung. Ausschließlich durch die durch die B-Planfestsetzungen zusätzlich möglichen Versiegelungen kann eine anlagebedingte Erhöhung des Oberflächenwasserabfluss wie auch eine Verringerung der Grundwasserneubildung stattfinden. Die Nachnutzung des vorhandenen Standorts hilft der Verringerung neuer Versiegelungen an anderer (unvorbelasteter) Stelle. Der Umfang der ggf. erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen für die Beeinträchtigung der Gewässerpotenziale wird im Kapitel 2.3.4.1 ermittelt.

Baubedingt kann es zur Freilegung von bisher nicht bekannten und ggf. belasteten Bereichen und dadurch der Auswaschung von ggf. vorh. Schadstoffen kommen.

Aus dem Gebiet der gewerblichen Nutzung und den dazu gehörenden Erschließungsflächen wird das Oberflächenwasser wie bisher über offene Gräben abgeleitet. Bei der Realisierung vermehrter



Versiegelungen gegenüber dem Bestand und der dabei im Betrieb erhöht zu erwartenden Ableitung von Niederschlagswasser sind zur Drosselung von Hochwasserspitzen in die Vorfluter für Starkregenereignisse zu dimensionierende Retentionseinrichtungen im jeweiligen Bauantragsverfahren nachzuweisen.

Betriebsbedingt besteht das Risiko, dass durch von versiegelten Betriebs-, Parkplatz- und Verkehrsflächen abfließendes Regenwasser bei einer Schadstoffbelastung Einträge in die Vorflut gelangen. Die entsprechenden Schutzvorkehrungen sind jeweils nach den Vorgaben der Gewerbeordnung zu berücksichtigen. Dieses gilt im besonderen Maß durch die Lage am/im Rand des Vorranggebiets für die Trinkwasserversorgung.

Durch den bedingt etwas größer möglichen Umfang an Versiegelungen wird die Grundwasserneubildung geringer.

Die Schmutzwasser-Entsorgung des B-Plangebietes ist sichergestellt.

#### 2.2.1.6 Schutzgut Klima/Luft

Durch die nur in sehr geringem Ausmaß zu erwartende Erhöhung der Baumasse bzw. Versiegelung und den Verlust an Vegetationsfläche, jedoch nicht -struktur wird sich im B-Plangebiet und seiner direkten Umgebung anlagebedingt eine im weiteren Betrieb des Gewerbegebiets nicht merklich auswirkende Veränderung des Mikroklimas einstellen. In Abhängigkeit von der Sonneneinstrahlung wird im Umfeld versiegelter Flächen die Boden- und Lufttemperatur wie bisher ansteigen, sich dadurch der Warmluftabfluss unmerklich erhöhen und die Luftfeuchtigkeit verringern.

Während der Bauzeit (für Erweiterungen) kann zeitweise eine erhöhte Staubemission auftreten.

Auf Grund der bisher bereits betriebenen gewerblichen Nutzung ist im weiteren Betrieb nicht mit einer Erhöhung der Schadstoffbelastung zu rechnen. Dabei sind durch die Emittenten die gesetzlichen Grenzwerte einzuhalten.

Die im B-Plan festzusetzenden Gehölzflächen werden nach deren Umsetzung im weiteren Betrieb des Gewerbegebiets sich positiv auf das Kleinklima auswirken.

#### 2.2.1.7 Schutzgut Landschaft

Die schon vorhandene Bebauung der Gewerbenutzung belastet aktuell schon das Landschaftsbild.

Durch die im B-Plan festgesetzte Beschränkung der maximalen Bauhöhe auf eine Eingeschossigkeit wird eine erhebliche weitere betriebsbedingte Belastung des Landschaftsbildes, auch bei der möglichen Erweiterung minimiert.

Die im B-Plan festzusetzenden Gehölzflächen werden nach deren Umsetzung im weiteren Betrieb des Gewerbegebiets sich langfristig positiv auf die Einbindung in das Landschaftsgebiet des umgebenden Außenbereichs auswirken.

#### 2.2.1.8 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Mit umweltbezogenen Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter, wie z. B. auch Bodendenkmäler, ist nicht zu rechnen.

### 2.2.1.9 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

Über die bereits beschriebenen Auswirkungen hinaus werden keine relevanten Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Umweltauswirkungen festgestellt.

### 2.2.2 Erhaltungsziele

Übergeordnete Erhaltungsziele bzw. Schutzzwecke von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung, wie z. B. der Europäischen Vogelschutzgebiete bzw. im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes werden durch die Entwicklung des B-Plangebietes als Gewerbegebiet nicht beeinträchtigt.

Ein Erhaltungsziel, das im B-Plangebiet möglich ist, wird durch die Festsetzungen der überbaubaren Flächen berücksichtigt, indem diese weitgehend im Bereich bisher bereits bebauter Flächen liegen.

### 2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Die im vorherigen Kapitel dargelegten Erhaltungsmaßnahmen stellt auch eine Art der Vermeidung bzw. Verringerung von Eingriffen dar.

#### 2.3.1 Vermeidungsmaßnahmen

Bei dem größten Teil der im B-Plan festgesetzten „Überbaubaren Flächen“ und Verkehrsflächen werden diese bereits entsprechend genutzt. Dadurch können Eingriffe an anderen Stellen – durch Neubebauungen natürlich anstehender Böden, die dem Naturhaushalt weitgehend zur Verfügung stehen - vermieden werden.

Bei sämtlichen Baumaßnahmen sind die Schutzbestimmungen der Bundesartenschutzverordnung einzuhalten.

Um das Maß der Versiegelung der Verkehrsfläche nicht zu vergrößern, ist deren aktuelle Breite (von ca. 4 m) innerhalb dieser Parzelle im B-Plan festzusetzen.

#### 2.3.2 Verringerungsmaßnahmen

Zum sachgerechten Umgang mit Abfällen, Boden und beim Abriss bzw. Umbau von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen sind die einschlägigen Vorschriften anzuwenden. D. h. u. a., dass bei der Veränderung der vorh. Bausubstanz das geltende Abfallrecht zu berücksichtigen ist.

Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie werden im B-Plan nicht gesondert festgesetzt, also auch nicht ausgeschlossen. Auf den Dachflächen werden Sonnenkollektoren möglich sein.

Für die Entsorgung der im Gebiet anfallenden Siedlungsabfälle ist der jeweilige Grundstückseigentümer zuständig. Das Gebiet liegt im Entsorgungszyklus vom Zweckverband Abfallwirtschaft Hildesheim.

#### 2.3.3 Grünordnerische (Ausgleichs-)maßnahmen

Um das Maß einer gem. BauGB maximal möglichen Bebauung (< 0,8) so zu gestalten, dass der Ausgleich für neue, zu erwartende Eingriffe auf dem Flurstück selber ausgeglichen werden können, ist das Maß der nicht überbaubaren Flächen mit entsprechenden grünordnerischen

Festsetzungen im B-Plan zu belegen. Von diesen Flächen sind sowohl „Nebenanlagen ausgeschlossen“ bzw. muss auf ihnen „der Boden der Vegetation dauerhaft zur Verfügung stehen“. Darüber hinaus sind die Flächen teilweise mit Pflanzbindungen zu belegen. Dazu eignen sich:

- Parallel des Wirtschaftswegs im Westen: Drei hochstämmige Einzelbäume (Obstbäume oder mittel- bis großkronige heimische Laubbäume), jeweils mit einer unversiegelten Grundfläche von 20 qm.
- Parallel der Südost- und Nordwestgrenze: Punktuelle heimische großwüchsige Laubsträucher mit einer Dichte von 1 Stück je angefangene 20 qm nicht überbaubarere Fläche und einem Abstand von Gehölz zu Gehölz von mind. 4 m.
- Parallel der K 316 (Nordostgrenze): Festsetzung der nicht überbaubaren Fläche als vollflächig bewachsene Gehölzfläche aus heimischen Baum- und Straucharten mit einer Dichte von mind. 1 Stück je angefangene 4 qm nicht überbaubarere Fläche.

Die Maßnahmen dienen auch der Einbindung des Gewerbekomplexes in das Landschaftsbild, u. a. unter der Berücksichtigung der durch die B-Planfestsetzungen möglichen zusätzlichen Bebauung. Ferner dienen sie dem Ausgleich der zusätzlich möglichen Versiegelung, wie auch der Verringerung der Grundwasserneubildung. Darauf wird im nachfolgenden Kapitel eingegangen.

#### 2.3.4 Grünordnerische Bilanzierung

Für die zu erwartenden Eingriffe, die durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglicht werden, ist Ausgleich zu schaffen. In den beiden nachfolgenden Unterkapiteln wird deren Umfang für die primär betroffenen Schutzgüter a) „Bodenpotenziale“ in Verbindung mit den Gewässerpotenzialen und b) „Arten und Lebensgemeinschaften“ in Verbindung mit dem Landschaftsbild dargestellt. Mit den sonstigen Schutzgütern liegt dahingehend eine Überlagerung vor, so dass diese nicht gesondert bilanziert werden müssen.

Die vorh. Verkehrsfläche wird in der Bilanzierung nicht berücksichtigt. Dieses ergibt sich daraus, dass durch die im Kapitel 2.3.1 dargestellte Vermeidungsmaßnahme dort nicht mit zusätzlichen Eingriffen zu rechnen ist.

Die schutzgutbezogene Wertstufenbilanzierung erfolgt gem. der "Naturschutzfachlichen Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" (NLO, Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen Heft 1/94) unter Berücksichtigung der Ergänzung "Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" (NLWKN, Beiträge zur Eingriffsregelung V, Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen Heft 1/06) nach dem 5-stufigen Berechnungsmodell. 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 auszugleichende und somit erlaubnisfähige Maßnahme handelt.

#### 2.3.4.1 Bilanzierung für zu erwartende Eingriffe auf Boden- und Wasserpotenziale

Bei der gepl. GRZ von 0,65 können bei der Grundstücksgröße des Gewerbegebiets von 3.074 qm insgesamt 1.998 qm  
vollflächig bebaut, d. h. versiegelt werden. Dieses gilt unter der Voraussetzung, dass alle nicht überbaubaren Flächen mit entsprechenden Festsetzungen belegt werden, so dass darin keine Nebenanlagen o. ä. Versiegelungen möglich werden und diese dauerhaft der Vegetation zur Verfügung stehen.

Das Maß der aktuell befestigten Flächen (1.440 qm vollflächig und ca. 460 qm teilversiegelt) beträgt insgesamt 1.900 qm  
Die Differenz beträgt 98 qm

Die Eingriffe in die vorhandenen noch natürlich anstehenden Böden von allgemeiner Bedeutung sind bei einer Bebauung in einem Verhältnis von 0,5 WE/qm auszugleichen. Daraus ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 49 WE.

Von den bisher 460 qm teilversiegelten Flächen kann nach einer möglichen Vollversiegelung gar keine Grundwasserneubildung mehr stattfinden. Aus diesem Grund ist die Wasserrückhaltung auf den verbleibenden Vegetationsflächen durch entsprechende Gehölzbepflanzungen zu aktivieren. Dieses gilt im Besonderen im Vorranggebiet für die Trinkwasserversorgung. Das Maß errechnet sich wie folgt: 460 qm teilversiegelte Flächen x 0,5 WE/qm = 230 WE.

#### 2.3.4.2 Bilanzierung für zu erwartende Eingriffe auf Arten u. Lebensgemeinschaften

##### Bestandsermittlung:

Nr.	Art der vorh. Nutzung (Biotoptyp)	Wertstufe *	Bestand	Wertigkeit
1	Gebäude wie auch voll- und teilversiegelte Flächen	1	1.900 qm	1.900 WE
2	Grabeland	1	100 qm	100 WE
3	Rasenflächen mit äußerst geringer Gehölzsubstanz	2	1.074 qm	2.148 WE
Gesamtwertigkeit des Bestandes				4.148 WE

##### Planungsermittlung

Nr.	Art der gepl. Nutzung (Biotoptyp)	Wertstufe *	Planung	Wertigkeit
1	Gebäude wie auch sonstige versiegelte Freiflächen	1	1.998 qm	1.998 WE
2	Zufahrt innerhalb der westlichen nicht überbaubaren Fläche	1	25 qm	25 WE
2	Rasenflächen mit Einzelsträuchern bzw. Einzelbäumen (parallel der Nordwest-, Südost- und Westgrenze)	2	486 qm	972 WE
3	Gehölzflächen (parallel der Nordostgrenze / K 316)	3	565 qm	1.695 WE
Gesamtwertigkeit der Planung				4.690 WE

### Differenzbilanzierung

Für die Arten und Lebensgemeinschaften ist die Differenz zwischen		
dem Bestand mit		4,148 WE
und der Planung mit		4.690 WE
eine Verbesserung um insgesamt	+	542 WE

#### 2.3.4.3 Zusammenfassung der grünordnerischen Bilanzierung

Der Gesamtumfang an Ausgleichsmaßnahmen ergibt sich aus den Differenzen der vorab dargestellten Einzelsummen:

für Bodenpotenziale	- 49 WE
für Gewässerpotenziale	- 230 WE
für Arten und Lebensgemeinschaften	<u>+ 542 WE</u>
Gesamtsumme	<u>+ 263 WE</u>

Dieser Gesamtüberschuss an Aufwertungen von 263 Werteeinheiten für Arten und Lebensgemeinschaften hilft die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, die durch die über den B-Plan ermöglichte intensiver Bebauung innerhalb des „Außenbereichs“, d. h. der freien Landschaft von Bodenbug zu erwarten ist, langfristig auszugleichen. Dadurch ist kein externer Ausgleich erforderlich.

#### 2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Bedingt durch die vorhandene gewerbliche Bebauung und deren bereits vorhandene langjährige Nutzung bietet sich eine planungsrechtliche Festsetzung als Gewerbegebiet förmlich an. Diese wird im Flächennutzungsplan im parallelen Änderungsverfahren entsprechend dargestellt. So kommen grundsätzliche anderweitige Planungsmöglichkeiten nicht in Betracht.

Auch innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des B-Plans sind bei den gleichen Zielen des B-Plans und unter der weitestgehenden Berücksichtigung der Übernahme der vorh. Struktur auch keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten mehr möglich bzw. auch nicht anzustreben.

#### 2.5 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen

Bei der Zusammenstellung der Angaben für diesen Umweltbericht mit grünordnerischer Bilanzierung sind keine grundsätzlichen Schwierigkeiten aufgetreten.

Da im Bauleitplanverfahren noch keine bautechnischen Fragen (Wahl der jeweiligen Bauverfahren, Erschließung der einzelnen Bauflächen etc.) geklärt werden, konnten insbesondere die baubedingten Beeinträchtigungen nur aus Erfahrungswerten abgeschätzt werden. Diese sind im aktuell beurteilten B-Plangebiet als sehr gering zu erwarten, da es sich um die Nachnutzung vorhandener baulicher Anlagen handelt.

#### 2.6 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Die Überwachung der B-Planfestsetzungen obliegt der Bauaufsicht beim Landkreis Hildesheim. Im Bedarfsfall geschieht dieses ggf. unter Hinzuziehung des zuständigen Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes.

---

Bei Naturschutzmaßnahmen kann für die Überwachung zur Einhaltung der B-Planfestsetzungen die Untere Naturschutzbehörde des Landkreis Hildesheim hinzugezogen werden.

Baubedingt kann es zur Freilegung von bisher nicht bekannten und ggf. belasteten Bereichen und dadurch ggf. zur Auswaschung von Schadstoffen kommen. Dabei ist zur Überwachung die beim Landkreis Hildesheim angesiedelte Umweltbehörde bzw. die Untere Wasserbehörde einzuschalten.

### 3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Stadt Bad Salzdetfurth stellt für eine geordnete Nutzung und mögliche Erweiterung der Ausnutzung des aktuellen Grundstück der Tischlerei Ohlendorf im Außenbereich von Bodenbug den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 04 „Tischlerei Ohlendorf“ auf. Das Gebiet hat eine Gesamtgröße von etwa 0,4012 ha. Davon werden 0,3074 ha „Gewerbegebietsflächen“ und der Rest als „Verkehrsflächen“, jeweils mit grünordnerischen Festsetzungen festgesetzt.

Im Bebauungsplan erfolgen Regelungen zu Baugrenzen. Ferner werden im B-Plan u. a. zur Einbindung in das Landschaftsbild und Verringerung der überbaubaren Flächen „Flächen mit Pflanzbindungen“ festgesetzt.

Insgesamt kommt es im B-Plangebiet bei der Ausnutzung der maximal zulässigen Bebauung im Verhältnis zu den im B-Plan festzusetzenden grünordnerischen Maßnahmenflächen zu einem Status quo an Eingriffen und Ausgleich aller Umweltschutzgüter.

### 4 Schlussbemerkung

Bei der Berücksichtigung der hier dargelegten Bewertungen und Maßnahmen zum Umweltschutz kann von einem B-Plangebiet gesprochen werden, von dem in der Summe der erheblichen Auswirkungen und deren Ausgleich auf Dauer keine zusätzlichen Auswirkungen auf den Natur- und Landschaftshaushalt zu erwarten sind. Die Nach- bzw. Weiternutzung dieses vorhandenen gewerblich genutzten Standortes ist unter Umweltgesichtspunkten, wie auch aus grünordnerischer Betrachtung als positiv zu bewerten, da dadurch Eingriffe an anderer Stelle vermieden werden.

#### Aufgestellt:

Hildesheim, den 11.05.2011

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

