

# BAD SALZDETFURTH

## FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

### 34. ÄNDERUNG



### BEGRÜNDUNG MIT PLANZEICHNUNG

Stand der Planung	gemäß § 4 (1) BauGB	gemäß § 3 (2) BauGB gemäß § 4 (2) BauGB	Feststellungsbeschluss
13.8.2010	Genehmigt	Bekanntgemacht	

## **1. Aufstellung der 34. Änderung des Flächennutzungsplanes**

### 1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadt Bad Salzdetfurth hat die Aufstellung der 34. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

### 1.2 Planbereich

Der Planbereich befindet sich am nordöstlichen Ortsrand Bodenburgs auf der Nordostseite der Straße „Gartenweg“.

## **2. Vorbereitende Bauleitplanung (Ziel und Zweck der Planung)**

Die Stadt Bad Salzdetfurth wird im Regionalen Raumordnungsprogramm 2001 für den Landkreis Hildesheim (RROP) als Grundzentrum in einem Ordnungsraum bezeichnet, dessen Ausstattung mit zentralen Einrichtungen des gehobenen Bedarfs teilweise über dem Standard eines Grundzentrums liegt. In einem Ordnungsraum soll eine ausreichende Wohnraumversorgung ermöglicht werden, die dem regionalen Wohnungsbedarf gerecht wird und die Siedlungsentwicklung mit dem Wohnungsneubau auf die zentralörtlichen Standorte und, soweit möglich, an vom Öffentlichen Personennahverkehr erschlossenen Schwerpunkten für Wohn- und Arbeitsstätten konzentriert. Angesichts des hohen Wohnraumbedarfs und der anhaltenden Nachfrage nach preiswertem, bezahlbarem Wohnraum ist dem Wohnungsneubau und der Sicherung des vorhandenen Wohnungsbestandes hohe Priorität einzuräumen. Bei der Siedlungsentwicklung ist eine kleinräumige Zuordnung unterschiedlicher Nutzungen zueinander zugunsten einer Minimierung des Verkehrsaufkommens anzustreben. Im Rahmen der dezentralen Konzentration kann über den Eigenbedarf hinausgehende Baulandentwicklung auch unterhalb der Hierarchiestufe Grundzentrum an nachgeordneten Standorten erfolgen, wenn diese die folgenden Kriterien überwiegend, das heißt mindestens drei davon erfüllen:

- Einbindung in ein leistungsfähiges ÖPNV-Netz
- Kindergarten/-tagesstätte
- Grundschule
- Lebensmittelgeschäft
- größere Anzahl von Arbeitsplätzen

Zusätzlich sind Standorte geeignet, die in unmittelbarem städtebaulichen Zusammenhang zum jeweiligen zentralen Ort stehen. An den übrigen Standorten ist eine angemessene Eigenentwicklung möglich. Als Eigenbedarf wird Bauland für 10 % der derzeitigen Einwohnerzahl in einem Zeitraum von 10 Jahren angenommen, wenn ein entsprechender Bedarf vorliegt. Umfangreiche Baulandausweisungen über den Eigenbedarf hinaus sind ausgeschlossen. Vor der Ausweisung neuer Wohnbauflächen sind zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung auszuschöpfen.

In Bodenburg sind ein Kindergarten sowie eine Grundschule vorhanden.

Bodenburg weist neben Buslinien gemeinsam mit Östrum einen Haltepunkt der Deutschen Bahn auf. Seit Dezember 2003 wird die Bahnstrecke von Hildesheim über Bad Salzdetfurth und Bodenburg regelmäßig und relativ häufig bedient.

In Bodenburg gibt es sowohl umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten als auch Arbeitsplätze in dem großen Gewerbegebiet Östrum/Bodenburg im Bereich des Bahnhofes.

Hieraus sowie bereits aus der Tatsache, dass Bodenbug vor der gemeindlichen Neugliederung Anfang der letzten siebziger Jahre ein Flecken war, ergibt sich eine erhebliche Zentralität dieses Ortsteils der Stadt Bad Salzdetfurth innerhalb des Südraumes der Gesamtstadt.

Im Westen Bodenburgs ist im Bereich Johanni eine relativ große Neubaufäche in den Darstellungen des Flächennutzungsplanes enthalten. Der erste Abschnitt dieses Bereiches ist bereits realisiert, ein weiterer Abschnitt steht zur verbindlichen Beplanung an. Im Johanni soll langfristig der Bedarf an Neubaugrundstücken in größerem Umfang gedeckt werden.

Dies soll aber nicht ausschließen, dass innerhalb des vorliegenden Änderungsbereiches in sehr kleinem Umfang eine zusätzliche Entwicklung ermöglicht werden kann. Der Gartenweg ist als Erschließungsstraße mit den notwendigen Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung versehen, aber lediglich einseitig im Südwesten bebaut. Der Nordosten stellt sich entsprechend der bisherigen Flächennutzungsplanung als Gartenland sowie zu einem größeren Teil als Wiesen dar. Ein größeres Gebäude, das derzeit als Garage genutzt wird, ist bereits vorhanden. Grundsätzlich soll durch die vorliegende Planung erreicht werden, dass die genannte Erschließungsfunktion des Gartenweges zukünftig auch auf seiner Nordostseite genutzt werden kann. Dadurch können aufgrund der im Norden spitz zulaufenden Fläche etwa 8 zusätzliche Baugrundstücke davon profitieren, dass ein Anschluss ohne größere Kosten und damit sehr wirtschaftlich erreicht werden kann. Aufgrund der erwähnten vergleichsweise erheblichen Zentralität Bodenburgs und dieser geringen Anzahl zusätzlicher Grundstücke wird nicht davon ausgegangen, dass auch unter Berücksichtigung des Neubaubereiches Johanni die allgemein gültigen Ziele der Raumordnung in unzulässiger Weise beeinträchtigt würden. Entgegenstehende Ziele sind auch in der Planzeichnung des Regionalen Raumordnungsprogrammes nicht dargestellt.

Von der Handwerkskammer Hildesheim Südniedersachsen wurde auf den Malerfachbetrieb Eisenberger auf dem Grundstück Gartenweg 12 in unmittelbarer Nähe des Änderungsbereiches hingewiesen. Obwohl im Flächennutzungsplan für den Ortsteil Bodenbug hier eine Wohnfläche ausgewiesen ist, müsse doch festgestellt werden, dass speziell für den Bereich des Betriebes Eisenberger eine Mischnutzung besteht. Hier greifen laut Handwerkskammer die Bestandsschutzregelungen, die bisher unproblematisch gewesen seien, weil die gegenüber liegenden Gartenflächen keinerlei Anlass zu Nutzungskonflikten gegeben haben. Nunmehr sei eine heranrückende Wohnbebauung zu verzeichnen, die den Bestandsschutz des Betriebes nachhaltig tangieren werde. Es wird zu Bedenken gegeben, dass bei Einhaltung aller Rechtsvorschriften in Verbindung mit allen organisatorischen Maßnahmen zur Verminderung von Immissionen unter das Niveau der für Wohnfläche zulässigen Richtwerte, es in der Zukunft nicht auszuschließen ist, dass die Grundstückseigentümer in der nunmehr ausgewiesenen Wohnfläche sich in ihrer Wohnqualität beschränkt fühlen werden. Dabei sei es wenig hilfreich, dass die Erwerber von Grundstücken Kenntnisse über die jeweilige Grundstückssituation erlangen konnten. Es wäre wünschenswert Lösungen zu finden, die auch künftig ein konfliktfreies Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe ermöglichen. Der Betrieb selber hat ausgeführt, dass er ca. 25-30 Mitarbeiter beschäftige. Er grenze unmittelbar an die geplante dichte Bebauung der Flächennutzungsplanänderung an. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass es hier zu Beeinträchtigungen bzw. Klagen der Neunachbarn kommen könnte. Die Aktivitäten auf dem Gewerbegrundstück beinhalten die ureigensten Arbeiten. Dazu zählen Be- und Entladevorgänge von Alugerüsten und -leitern und deren Lagerung auf Freiflächen, Startvorgänge von ca. 18 LKW- und PKW- Transportern in den frühen

Morgen- sowie Abendstunden. Das Betriebsgrundstück sei bei Dunkelheit hell ausgeleuchtet. Hochdruckreiniger und Rührmaschinen werden benutzt. Es werde auf einem ungehinderten Zugang zu dem Betriebsgelände sowohl für Kunden wie für Lieferanten bestanden. Wenderadien und Belastbarkeiten bis 38 t -LKW seien unabdingbar für den Betrieb.

Hierzu wird von der Stadt Bad Salzdetfurth festgestellt, dass es sich hier um einen unbeplanten Innenbereich handelt, der im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen ist. Aufgrund der vorhandenen Struktur, die neben dem genannten Betrieb auch Wohnnutzung beinhaltet, ist aus Sicht der Stadt Bad Salzdetfurth von einer gemischten Nutzung auszugehen. In einem solchen Bereich sind sowohl Wohnhäuser als auch nicht wesentlich störende Betriebe zulässig. Das bedeutet, dass der Betrieb Eisenberger sich bereits bislang schon und unabhängig von der hier in Rede stehenden Planung an entsprechende Nutzungsbegrenzungen halten muss, da er bereits den Schutzanspruch des in der Nachbarschaft vorhandenen Wohnens auf Mischgebietsniveau berücksichtigen muss. Aus der vorgelegten Betriebsbeschreibung ergibt sich die Frage, ob er das kann oder ob der Betrieb in dem von ihm selbst genannten Umfang an dieser Stelle und in der Nachbarschaft von vorhandener Wohnbebauung zulässig ist. Grundsätzlich ist aber davon auszugehen, dass ein Allgemeines Wohngebiet, wie vorgesehen, in der Nachbarschaft eines Mischgebietes zulässig ist.

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

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

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

Laut Gewerbeaufsichtsamt Hildesheim müssten ohne schalltechnisches Gutachten zur Vorbelastung durch den Malerbetrieb die vier nächstgelegenen Grundstücke (im B-Plan Nr. 70 in nord- und nordöstlicher Richtung des Gartenweges 12) nicht als Allgemeines Wohngebiet, sondern als Mischgebiet ausgewiesen werden. Es habe sich aus Sicht der Gewerbeaufsicht gezeigt, dass das Konfliktpotential zwischen Betrieben und Nachbarschaft deutlich verringert werde, wenn um einen Gewerbebetrieb ein schmaler Gürtel Mischgebiet ausgewiesen wird, so dass die Lärmimmissionsschutz-Richtwerte stufenweise anspruchsvoller werden. Auf diese Weise sei es als realistisch anzusehen, dass die entsprechenden Grenzwerte eingehalten werden können, und umso niedriger sei die Beschwerdewahrscheinlichkeit durch die Anwohner.

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

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

Das zusätzliche anfallende Oberflächenwasser kann in die von Cramm'schen Teiche in Bodenburg abgeleitet werden, ohne dass dadurch Fließgewässer auch zu Spitzenzeiten belastet würden. Eine Versickerung vor Ort ist nicht möglich, wie in einem entsprechenden Bodengutachten festgestellt wurde.

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

Er hat eine Größe von ca. 0,54 ha.

### **3. Umweltbericht**

#### **3.1 Einleitung**

##### **3.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans**

Inhalt der Flächennutzungsplanänderung ist die Weiterentwicklung einer vorhandenen Wohnbaufläche auch auf die gegenüberliegende Seite einer vorhandenen Erschließungsstraße.

##### **3.1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele der Umweltschutzes, die für die Flächennutzungsplanänderung von Bedeutung sind**

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

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

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

#### **3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

##### **3.2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes**

###### **Schutzgüter Mensch und Gesundheit**

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

#### Schutzgüter Tiere und Pflanzen

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

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

#### Schutzgut Boden

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

#### Schutzgut Wasser

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

#### Schutzgüter Luft und Klima

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

#### Schutzgut Landschaft

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

#### Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

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

### 3.2.2 Prognose und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen

#### Schutzgüter Mensch und Gesundheit

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

#### Schutzgüter Tiere und Pflanzen

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

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

#### Schutzgut Boden

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

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

#### Schutzgut Wasser

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

#### Schutzgüter Luft und Klima

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

#### Schutzgut Landschaft

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

#### Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

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

#### Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Durch die Planung werden erheblich oder nachhaltig beeinträchtigende Eingriffe in Natur und Landschaft ermöglicht, die einerseits in der Inanspruchnahme einer bislang als Gartenland und Wiese genutzten Fläche bestehen. Eingriffe in die Belange von Natur und Landschaft sind, soweit sie nicht vermieden werden können, durch Festsetzungen im Bebauungsplan zu minimieren bzw. auszugleichen, wenn keine Gründe erkennbar sind, die gegen einen vollständigen oder teilweisen Ausgleich sprechen. Um festzustellen, wie der hier ermöglichte Eingriff zu bewerten ist, werden die in Anspruch genommenen Flächen nach der so genannten „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung 2006“ des Niedersächsischen Städtetages mit Wertfaktoren (WF) versehen und mit den ebenfalls mit Wertfaktoren berechneten geplanten Nutzungen verglichen. Jedem Biotoptyp wird ein bestimmter Faktor je m<sup>2</sup> zugeordnet, beispielsweise sieht die Arbeitshilfe für Acker einen Wertfaktor von 1 vor, für Hausgärten

von 1 bis 2, für Parkanlagen von 2 bis 4 und für Magerrasen von 5 vor. Mit der Flächen-  
größe in m<sup>2</sup> multipliziert ergeben sich dann Werteinheiten (WE) für die jeweilige Fläche.  
Damit kann nur eine annähernde Bewertung erreicht werden, zumal der Zustand von  
Natur und Landschaft letztlich nicht zu quantifizieren ist. Da es aber keine allgemein-  
gültigen und rechtsverbindlichen Bewertungsmaßstäbe gibt, kann diese Methode eine  
Abwägungsgrundlage für den Rat darstellen.

Hier handelt es sich bislang zum einen um Gartenland, das teilweise nicht mit baulichen  
Anlagen bestanden ist (Kürzel: PKA, Punkt 12.7.2 der Liste II: „Übersicht über die Biotop-  
typen in Niedersachsen“ nach von Drachenfels aus: Arbeitshilfe zur Ermittlung von Aus-  
gleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, 2006), der mit dem Wertfaktor 1  
berechnet wird. Die Wiesen werden dagegen als Extensivrasen beurteilt (GRE, Nr. 12.1.3,  
Wertfaktor 2). Die Verkehrsfläche des Gartenweges hat den Wertfaktor 0 (X, Nr. 13.4).

Aufgrund der vollständigen Versiegelung haben überbaute Flächen und Straßen keinen  
Wert für Natur und Landschaft mehr (X, Nr. 13.4, Wertfaktor 0). Die zulässige Grundfläche  
darf durch bestimmte Nebenanlagen zu maximal 50 % überschritten werden, die aber  
teilweise wasserdurchlässig anzulegen und damit nicht völlig wertlos sind (TF bzw. X,  
Nrn. 13.3 bzw. 213.4, Wertfaktor zusammen 0,5). Nicht baulich in Anspruch zu nehmende  
Flächen müssen nach der Niedersächsischen Bauordnung als Grünflächen angelegt  
werden, die als neuzeitlicher Ziergarten (PHZ, Nr. 12.6.4, Wertfaktor 1) zu erwarten sind.  
Nach Nordosten ist eine randliche Abpflanzung vorzunehmen, die mit dem Wertfaktor 2  
(PZA, Nr. 12.12.2) zu bewerten ist. Damit ergibt sich folgende Berechnung:

Bestand:	
Gartenland 2.000 m <sup>2</sup> x 1 WF/m <sup>2</sup> =	2.000 WE
Wiese 3.400 m <sup>2</sup> x 2 WF/m <sup>2</sup> =	6.800 WE
Summe:	8.800 WE
Planung:	
Allgemeines Wohngebiet 5.400 m <sup>2</sup> , davon	
mögliche Versiegelung GRZ 0,4 entspricht 2.160 m <sup>2</sup> x 0 WF/m <sup>2</sup> =	0 WE
0,2 GRZ für Nebenanlagen 1.080 m <sup>2</sup> x 0,5 WF/m <sup>2</sup> =	540 WE
zu begrünende Freiflächen 2.160 m <sup>2</sup> , davon	
als Fläche für Anpflanzungen 500 m <sup>2</sup> x 2 WF/m <sup>2</sup> =	1.000 WE
ohne weitere Pflanzbestimmungen 1.660 m <sup>2</sup> x 1 WF/m <sup>2</sup> =	1.660 WE
Summe:	3.200 WE

Zusätzlich zum dem hier ermittelten Wertdefizit von 5.600 Werteinheiten ist ein Ausgleich  
aufgrund der zu erwartenden Beeinträchtigungen der Bodenfunktion in Höhe von 1.684  
Werteinheiten zu rechnen, wie sich aus der als Anlage zu dieser Begründung beigefügten  
Ausarbeitung des Landschaftsarchitekten Michel, Hildesheim, ergibt. Der Bedarf macht  
eine entsprechende externe Ersatzmaßnahme erforderlich, da keine Gründe zu erkennen  
sind, aus denen auf eine vollständige Eingriffskompensation verzichtet werden könnte.  
Aufgrund des Wertdefizits ist eine externe Ersatzmaßnahme erforderlich, da keine Gründe  
zu erkennen sind, aus denen auf eine vollständige Eingriffskompensation verzichtet  
werden könnte.

#### Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

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

#### 3.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

##### Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen

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

##### Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Für die erforderliche externe Eingriffskompensation ist innerhalb der folgenden Bebauungsplanung eine entsprechende Fläche vorzusehen, deren Verfügbarkeit ebenso über einen städtebaulichen Vertrag nachgewiesen wird wie die Durchführung der Maßnahme selbst. Der Vertrag wird vor Rechtskraft des Bebauungsplanes der Unteren Naturschutzbehörde zugestellt.

#### 3.2.4 Alternative Planungsmöglichkeiten unterer Berücksichtigung der Ziele und des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

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

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

#### 3.3 Zusätzliche Angaben

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

Für die Bewertung der Umweltbelange wurde die „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung 2006“ des Niedersächsischen Städtetages verwendet. Außerdem wurde durch den Landschaftsarchitekten Michel, Hildesheim, eine „Bodenfunktionsbezogene und artenschutzrechtliche Auseinandersetzung zum B-Plangebiet Nr. 70 „Gartenweg“ in Bad Salzdettfurth, Ortschaft Bodenburg“ mit Datum vom 13.5.2010 erstellt.

Schwierigkeiten bei der Bearbeitung sind nicht aufgetreten.

##### Hinweise zur Umweltüberwachung

Zur Überwachung von erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt ist die Durchsetzung der Festsetzungen im Bebauungsplan hinsichtlich der Bepflanzungen vorgesehen. Zusätzlich wird die notwendige externe Kompensations-

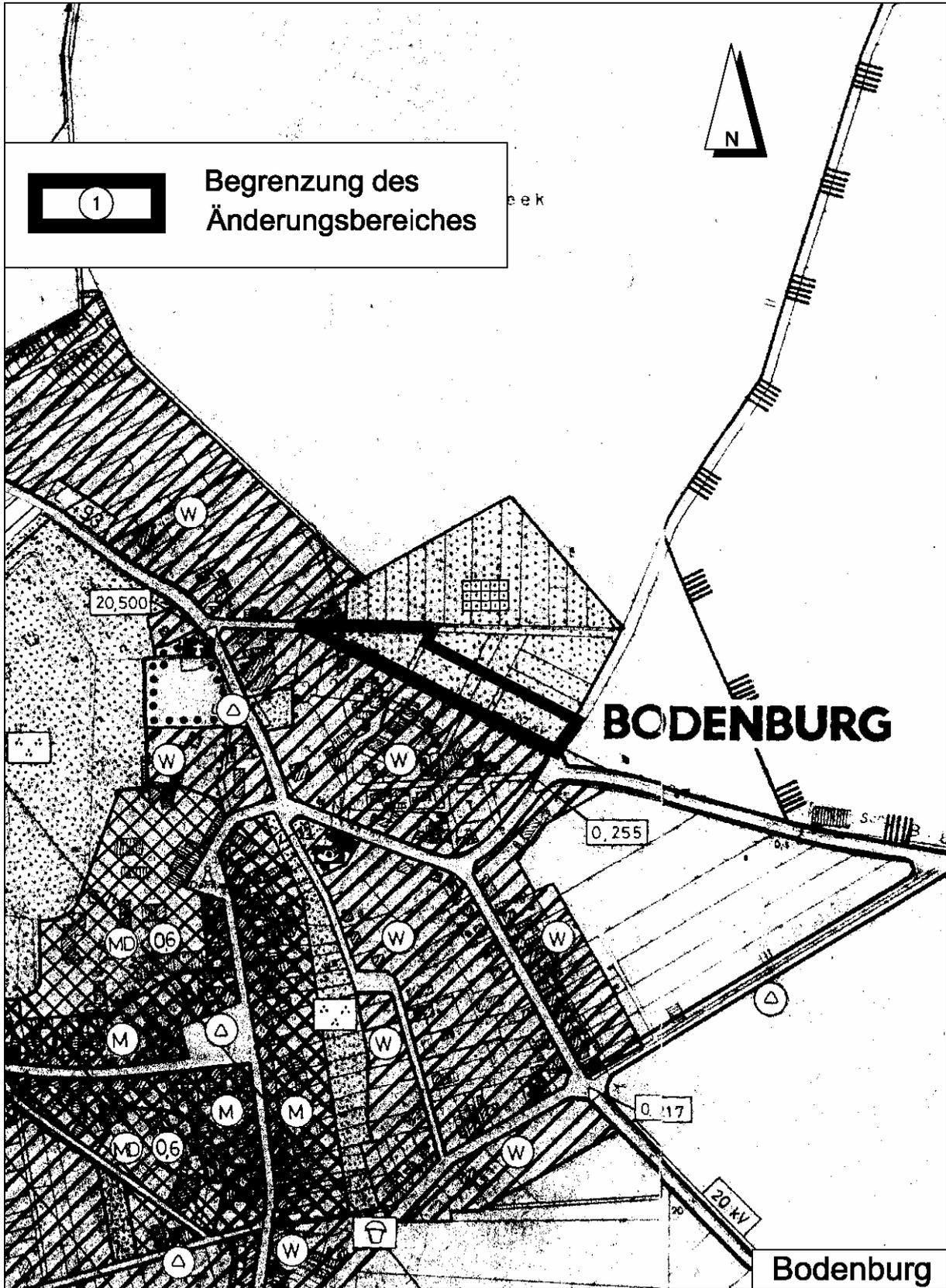
maßnahme über einen städtebaulichen Vertrag nachgewiesen und durch die Stadt Bad Salzdetfurth überwacht.

Allgemeinverständliche Zusammenfassung

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

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

Ausschnitt Flächennutzungsplan, M 1 : 5.000



## Flächennutzungsplan, 34. Änderung, M 1 : 5.000

### PLANZEICHENERKLÄRUNG

#### ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -,  
§§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)



Wohnbauflächen

#### SONSTIGE PLANZEICHEN



Umgrenzung des  
Änderungsbereiches

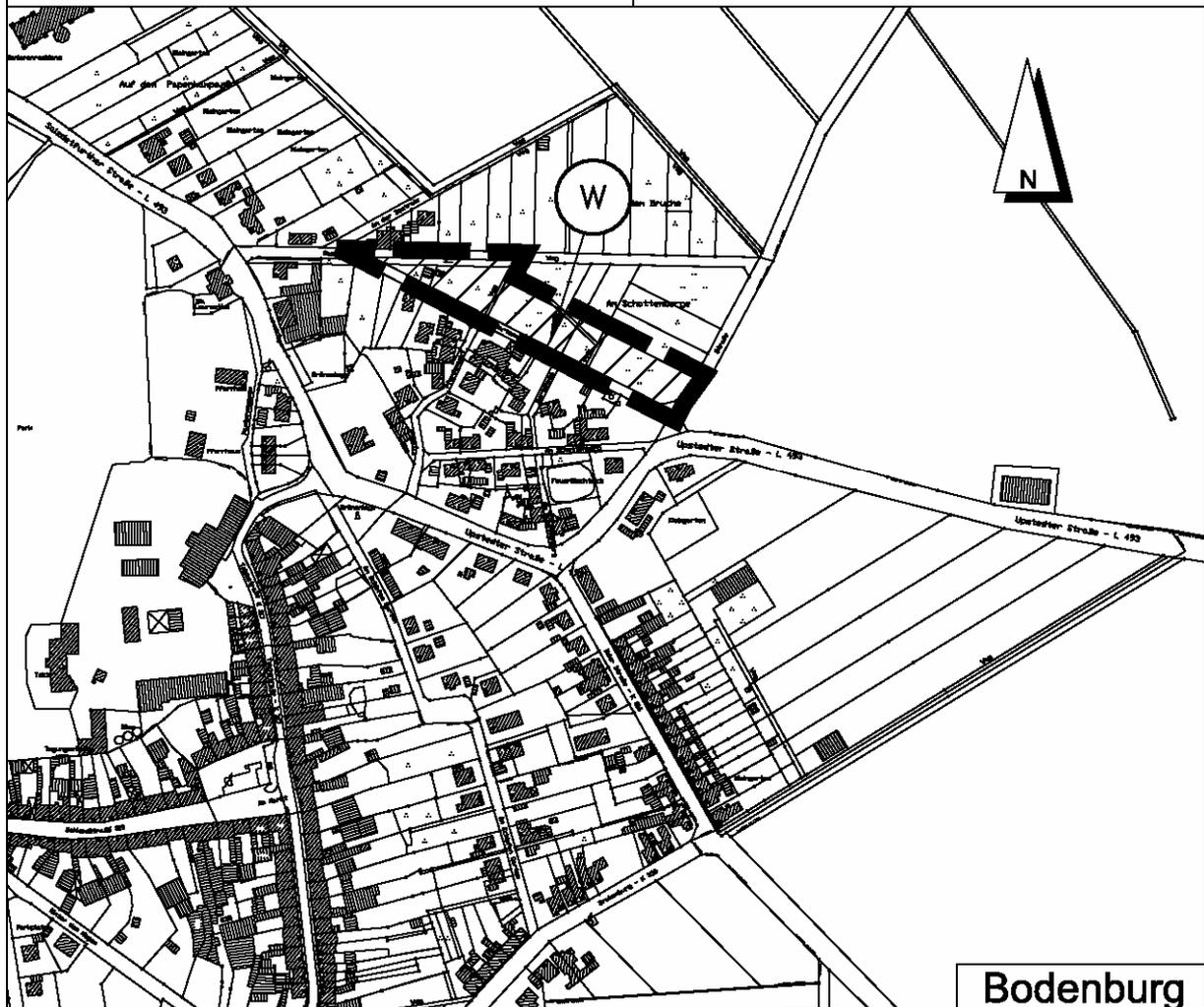
#### Gesetzesbezüge:

Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.9.2004  
(BGBl. | S. 2414) - zuletzt geändert am  
24.12.2008 (BGBl. | S. 3018)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)  
vom 23.1.1990 (BGBl. | S. 132) -  
zuletzt geändert am 22.4.1993  
(BGBl. | S. 466)

Niedersächsische Gemeindeordnung  
(NGO) vom 28.10.2006  
(Nds. GVBl. S. 473) -  
zuletzt geändert am 28.10.2009  
(Nds. GVBl. S. 366)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90)  
vom 18.12.1990 (BGBl. | 1991 | S. 58)



Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) i. V. m. § 40 Abs. 1 Nr. 1 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) i.d.F. vom 22.08.1996 (Nds. GVBl. S. 382) in der jeweils zuletzt geltenden Fassung hat der Rat der Stadt die 34. Änderung des Flächennutzungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung, beschlossen.

Bad Salzdetfurth, den 24.11.2010

(Siegel)

gez. Schaper  
Bürgermeister

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 23.09.2009 die Aufstellung der Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. 3) Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 30.09.2009 ortsüblich bekanntgemacht.

Bad Salzdetfurth, den 24.11.2010

(Siegel)

gez. Schaper  
Bürgermeister

Kartengrundlage:

ALK / Stand 10/2006  
Herausgegeben von der  
BfGLL Hameln  
Katasteramt Hildesheim



Der Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes wurde ausgearbeitet von:

Hannover im Oktober 2009

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

gez. Keller

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 15.04.2010 dem Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 01.07.2010 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes und der Begründung haben vom 12.07.2010 bis zum 12.08.2010 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bad Salzdetfurth, den 24.11.2010

(Siegel)

gez. Schaper  
Bürgermeister

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes und der 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 Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich Begründung hat vom bis zum erneut gem. § 4a Abs. 3 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bad Salzdetfurth, den

(Siegel)

Bürgermeister

Der Rat der Stadt hat nach Prüfung der vorgebrachten Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB die Änderung des Flächennutzungsplanes nebst Begründung in seiner Sitzung am 11.11.2010 beschlossen.

Bad Salzdetfurth, den 24.11.2010

(Siegel)

gez. Schaper  
Bürgermeister

Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit Verfügung (Az.: (910) 15 - 11 - 50) vom heutigen Tage unter Auflagen/mit Maßgaben 2) gem. § 6 BauGB teilweise genehmigt 2). Die kenntlich gemachten Teile sind gem. § 5 Abs. 1 Satz 2 BauGB von der Stadt aus der Änderung des Flächennutzungsplanes ausgenommen. 2)

Hildesheim, den 07.03.2011

(Siegel)

Landkreis Hildesheim  
Der Landrat  
gez. Mellin

Der Rat der Stadt 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/Maßgaben 2) vom bis öffentlich ausgelegen. 4) Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht. 4) Wegen der Auflagen/Maßgaben 2) hat die Samtgemeinde zuvor eine eingeschränkte Beteiligung gem. § 3 Abs. 3 Satz 3 BauGB durchgeführt. Den Beteiligten wurde vom bis zum Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. 4)

Bad Salzdetfurth, den

(Siegel)

Bürgermeister

Die Erteilung der Genehmigung der Änderung des Flächennutzungsplanes ist gem. § 6 Abs. 5 BauGB am 06.04.2011 ortsüblich bekanntgemacht worden. Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist damit am 06.04.2011 wirksam geworden.

Bad Salzdetfurth, den 13.04.2011

(Siegel)

gez. Schaper  
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 des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und
- 3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

sind nicht innerhalb von einem Jahr seit Bekanntmachung der 34. 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