



Begründung zum Bebauungsplan Bad 124 für Salzgitter-Bad

„Tagesklinik Hinter dem Salze“

Entwurf

Stand gem. § 3 (2) / § 4 (2) BauGB

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Begründung	3
1.1	Planerfordernis.....	3
1.2	Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	3
1.3	Bebauungsplan der Innenentwicklung.....	3
1.4	Raumordnerische Vorgaben	3
1.5	Darstellungen im Flächennutzungsplan.....	4
2	Räumlicher Geltungsbereich und gegenwärtige Situation.....	5
2.1	Bestandsaufnahme	5
2.2	Flächengliederung	5
3	Inhalt des Bebauungsplans	5
3.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	5
3.2	Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen	6
3.3	Flächen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	7
3.4	Verkehrsflächen	8
4	Besondere Aspekte der Planung.....	9
4.1	Erschließung und Infrastruktur.....	9
4.2	Bodenverhältnisse und Altlasten	9
4.3	Denkmalschutz	10
4.4	Naturschutz und Landschaftspflege	10
4.5	Gestaltung.....	23
5	Verfahrensablauf und Abwägung.....	24
6	Eingriff in andere Planungen	24
7	Durchführung und Kosten	24

1 Allgemeine Begründung

1.1 Planerfordernis

Das Ziel der Planung ist die Entwicklung eines Sondergebiets mit der Zweckbestimmung Tagesklinik. Der Bereich liegt zwischen dem „Südwall“ im Norden, der „Bismarckstraße“ im Osten und der Straße „Hinter dem Salze“ im Süden. Er grenzt östlich an das Grundstück des St. Elisabeth-Krankenhauses an.

1.2 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Planung wird das Ziel verfolgt, die bisherige Nutzung als Kleinsiedlungsgebiet, zuletzt genutzt als Gärtnerei, aufzugeben und einer neuen baulichen Nutzung als Sondergebiet „Tagesklinik“ zuzuführen.

Der Bereich des bestehenden St. Elisabeth-Krankenhauses soll um weitere medizinische Angebote, vornehmlich eine Tagesklinik für Psychiatrie, Psychotherapie und Psychosomatik mit angegliederter Ambulanz ergänzt werden.

Die geplante städtebauliche Entwicklung stellt eine Ergänzung zum St. Elisabeth-Krankenhaus dar und greift dabei eine zurzeit ungenutzte benachbarte Fläche auf.

1.3 Bebauungsplan der Innenentwicklung

Das Plangebiet liegt im Zentrum von Salzgitter-Bad und ist durch Bebauung umschlossen, sodass die Überplanung der Fläche grundsätzlich der Innenentwicklung dient.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 7.128 m². Die zulässige Grundfläche liegt bei ca. 5.631 m² und damit deutlich unter dem Grenzwert nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) von 20.000 m².

Andere Bebauungspläne stehen in keinem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang.

Es ist nicht zu vermuten, dass die Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von Gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes durch die Planung berührt werden. Derartige Schutzgebiete sind im Umfeld des Bebauungsplans nicht vorhanden. Durch den Bebauungsplan sollen keine Vorhaben begründet werden, die nach Bundes- oder Landesrecht einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB liegen vor. Der Bebauungsplan wird daher im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

1.4 Raumordnerische Vorgaben

Im Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (Änderung 2022) sind in den Städten Braunschweig, Salzgitter und Wolfsburg Oberzentren festgelegt (LROP, Abschn. 2.2, Ziff. 06, Satz 1). Die Oberzentren in Braunschweig, Salzgitter und Wolfsburg bilden in enger räumlicher Verflechtung zum Mittelzentrum in Wolfenbüttel einen oberzentralen Verbund; landes- und regionalplanerische Entscheidungen, die den oberzentralen Verbund betreffen, haben von den unterschiedlichen Entwicklungsschwerpunkten der Städte auszugehen und den gegebenen Bestand oberzentraler Einrichtungen zu sichern und zu entwickeln (Abschn. 2.2, Ziff. 06, Satz 2).

Nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008, ist die Siedlungsentwicklung vorrangig auf das zentralörtliche System auszurichten. Dies gilt gleichermaßen für die Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten (Abschn. II/1.1.1, Ziff. 3). Das Oberzentrum Salzgitter umfasst die Stadtteile im Bereich der punktachsialen Siedlungsachse zwischen SZ-Lebenstedt und SZ-Bad. Hierzu gehören die Stadtteile Lebenstedt, Engelnstedt, Salder, Bruchmachtersen, Lichtenberg, Reppner, Gebhardshagen, Calbecht, Engerode und SZ-Bad sowie das als „Vorranggebiet Industrielle Anlagen“ festgelegte Industriegebiet Salzgitter und der Stadtteil Thiede im nördlichen Stadtgebiet (Abschn. II/1.1.1, Ziff. 4).

Folgende Schwerpunktaufgaben des Regionalen Raumordnungsprogrammes sind dem Plangebiet zugeordnet:

- Standort mit besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung / Tourismus
- Regional bedeutsamer Erholungsschwerpunkt
- Rohrfernleitung Gas (Gashochdruckleitung „Salzgitter – Lengeln“) in der Straße Hinter dem Salze
- Regional bedeutsamer Wanderweg (Bismarkstraße).

Die Planung entspricht den Zielen der Raumordnung. Es liegt kein Zielkonflikt vor.

1.5 Darstellungen im Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Salzgitter ist das Plangebiet als Gemischte Baufläche dargestellt. Der Bebauungsplan kann nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Da der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt wird, kann die Änderung des FNP im Wege einer Berichtigung nach dem Abschluss des Bebauungsplanverfahrens (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB) erfolgen. Ein eigenständiges Änderungsverfahren ist nicht erforderlich.

2 Räumlicher Geltungsbereich und gegenwärtige Situation

Das Plangebiet liegt westlich der „Bismarkstraße“ und wird durch den „Südwall“ im Norden, durch die Straße „Hinter dem Salze“ im Süden und vom Geltungsbereich des Bebauungsplans Bad 113 für SZ-Bad „St. Elisabeth-Krankenhaus“ im Westen begrenzt. Das Plangebiet umfasst eine Flächengröße von ca. 7.128 m² mit den Flurstücken 60/1, 61/1 und 62/1 der Flur 26 in der Gemarkung Salzgitter-Bad.

2.1 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet ist durch einen ehemaligen Gärtnereibetrieb mit seinen spezifischen Gebäudestrukturen in ein- und zweigeschossiger Bauweise gekennzeichnet. Der Betrieb ist seit Jahren aufgegeben und die vorhandenen Gebäudeteile verfallen.

Die umliegenden Gebäude weisen eine zwei- bis dreigeschossige Bauweise auf.

2.2 Flächengliederung

Art der Nutzung	Größe in qm
Sondergebiet Tagesklinik	ca. 7.039
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 89
Insgesamt	ca. 7.128

3 Inhalt des Bebauungsplans

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung

Mit dem Bebauungsplan wird das Ziel verfolgt, den Neubau einer Tagesklinik für Psychotherapie, Psychiatrie und Psychosomatik abzusichern.

Entsprechend dieser Zielsetzung wird ein Sondergebiet (SO) gemäß § 11 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Im Sondergebiet SO 1 sollen neben der Tagesklinik weitere Anlagen für gesundheitliche und soziale Zwecke sowie Gebäude und Anlagen für die medizinische Forschung, Lehre und Fortbildung allgemein zulässig werden.

Neben den allgemein zulässigen Nutzungen können Wohngebäude und Wohnungen, Büro- und Verwaltungsgebäude, Beherbergungsbetriebe sowie der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften ausnahmsweise zugelassen werden.

Diese weiteren Nutzungen werden erforderlich, um Wohnungen für hilfsbedürftige Menschen im Sinne betreuter ambulanter Wohngemeinschaften, zum Beispiel für ältere, pflegebedürftige oder chronisch psychisch kranke Menschen sowie moderne integrative Wohnkonzepte abzusichern. Zusätzlich sollen aber auch barrierefreie Wohnungen unterschiedlichen Zuschnitts, für Familien, Paare und Einzelpersonen sowie Büro- und Verwaltungsgebäude und deren Versorgung möglich werden.

Im Sondergebiet SO 2 werden diese ausnahmsweise zulässigen Nutzungen allgemein zulässig.

Die unterschiedlichen Festsetzungen im Sondergebiet SO 1 und SO 2 werden erforderlich, um entsprechend dem städtebaulichen Entwurf im südlichen Teil des Plangebietes die Nutzungen der Tagesklinik zu stärken.

Es werden festgesetzt:

§ 1 Das Sondergebiet (SO 1 und SO 2) mit der Zweckbestimmung „Tagesklinik“ dient der Unterbringung einer Tagesklinik sowie Wohnnutzungen.

§ 2 Im Sondergebiet SO 1 sind allgemein zulässig:

- Tagesklinik für Psychotherapie, Psychiatrie und Psychosomatik
- sonstige Anlagen für gesundheitliche und soziale Zwecke
- Gebäude und Anlagen für die medizinische Forschung, Lehre und Fortbildung

§ 3 Im Sondergebiet SO 1 können ausnahmsweise zugelassen werden:

- Wohngebäude und Wohnungen
- Büro- und Verwaltungsgebäude
- Beherbergungsbetriebe
- die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften

§ 4 Im Sondergebiet SO 2 sind allgemein zulässig:

- Tagesklinik für Psychotherapie, Psychiatrie und Psychosomatik
- sonstige Anlagen für gesundheitliche und soziale Zwecke
- Gebäude und Anlagen für die medizinische Forschung, Lehre und Fortbildung
- Wohngebäude und Wohnungen
- Büro- und Verwaltungsgebäude
- Beherbergungsbetriebe
- die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften

Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend den Planungsabsichten für die Tagesklinik und weiteren Gebäuden wird die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse auf drei Vollgeschosse festgesetzt.

Um eine möglichst gute bauliche und wirtschaftliche Ausnutzung des Grundstücks zu ermöglichen, werden die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,8 und die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 2,4 festgesetzt. Sie entsprechen damit den Obergrenzen gem. § 17 Abs. 1 BauNVO.

3.2 Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung einer Bauweise wird nicht erforderlich.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert. Sie werden mit 3,0 m von der Grundstücksgrenze festgesetzt, um eine gute bauliche und wirtschaftliche Ausnutzung des Grundstücks zu ermöglichen.

Gemäß textlicher Festsetzung § 2 sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Für eine Beschränkung der Zulässigkeit innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen wird grundsätzlich städtebaulich ein Erfordernis gesehen. Dies soll bewirken, dass diese möglichst zusammen mit dem Gebäude errichtet werden.

Es wird festgesetzt:

§ 5

Im Sondergebiet sind Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

3.3 Flächen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm vorbelastet. Zur Ermittlung der Geräuschsituation sowie der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen wurde durch Herrn Dr. Torsten Lober, Umweltsachverständiger, am 23.01.2025 ein schalltechnisches Gutachten erstellt.

3.3.1 Schallbelastung

Straßenverkehr

Da in der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für Sondergebiete (Tagesklinik) keine Orientierungswerte vorgesehen sind, wurden hilfsweise andere technische Regelwerke (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm [TA Lärm], Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes [16. BImSchV]) herangezogen.

Die städtebaulichen Orientierungswerte für den Beurteilungspegel sind bei Sondergebieten - wie in diesem Falle für den gesamten Bebauungsplan vorgesehen – im Einzelfall festzulegen. Bei dem geplanten Sondergebiet „Tagesklinik“ ist somit eine Mischung aus gewerblichen Nutzungen (Schwerpunkt Tagesklinik) und Wohnnutzungen vorgesehen.

Auf dieser Grundlage werden städtebauliche Orientierungswerte wie bei einem Mischgebiet mit 60 dB(A) am Tage und 50 dB(A) in der Nacht für sachgerecht angesehen.

Der Sachverständige stellt fest, dass im Bereich des Bebauungsplans Überschreitungen der städtebaulichen Orientierungswerte (ORW) von 60 dB(A) am Tage und 50 dB(A) in der Nacht auftreten. Die berechneten Beurteilungspegel entlang der Straße „Hinter dem Salze“ überschreiten diese Orientierungswerte um bis zu etwa 7 dB(A) am Tage und 8 dB(A) in der Nacht.

3.3.2 Lärmpegelbereiche

Für die Bereiche mit Überschreitung der städtebaulichen Orientierungswerte (ORW) werden Festsetzungen zum Lärmschutz vorgeschlagen. Im Bebauungsplan werden die maßgeblichen Außenlärmpegel (Lärmpegelbereiche nach DIN 4109) gekennzeichnet, um die entsprechenden Anforderungen an die Luftschalldämmung festzusetzen.

3.3.3 Schallschutzmaßnahmen

Auf Grund der vorhandenen Verkehrslärmbelastung sind zur Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den Gebäuden Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Als Schallschutzmaßnahmen kommen eine Reduzierung der zulässigen Geschwindigkeit des motorisierten Verkehrs, die Errichtung von Lärmschutzwänden sowie passive Schallschutzmaßnahmen (z. B. schalldämmende Fenster) in Frage. Da eine Geschwindigkeitsreduzierung von 50 km/h auf 30 km/h auf der Straße

Hinter dem Salze ihrer Funktion als Hauptverkehrsstraße widerspricht und die Errichtung von straßenbegleitenden Lärmschutzwänden unter städtebaulichen und stadtgestalterischen Gesichtspunkten abzulehnen ist, erfolgt die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen.

Es wird daher festgesetzt, für diese Bereiche auch Maßnahmen der lärmabgewandten Grundrissgestaltung bzw. Raumorientierung vorzusehen.

Folgende Festsetzungen werden in die Planunterlage aufgenommen:

§ 6 Bei der Errichtung von Gebäuden sind die Anforderungen an das Schalldämm-Maß der Außenbauteile unter Berücksichtigung unterschiedlicher Raumarten gemäß 7.1 der DIN 4109-1:2018-01 zu erfüllen. Ein Nachweis der Luftschalldämmung von Außenbauteilen schutzbedürftiger Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109 ist erforderlich, wenn der maßgebliche Außenlärmpegel 61 dB(A) oder höher ist. Als Ausnahme gilt bei Büroräumen ein maßgeblicher Außenlärmpegel von 66 dB(A) oder höher. Die Bemessungsgrundlage ist der maßgebliche Außenlärmpegel der Lärmpegelbereiche III (65 dB(A)) oder IV (70 dB(A)) entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung.

An der Straße „Hinter dem Salze“ werden nachts Beurteilungspegel über 50 dB(A) erreicht. Die Fenster der Schlafräume sind daher an den Fassaden mit Beurteilungspegeln bis maximal 50 dB(A) angeordnet werden (lärmabgewandter Grundrissgestaltung bzw. Raumorientierung). Ist dies nicht möglich, so ist der Einbau schalldämmender Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Außenwohnbereiche:

In der gekennzeichneten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen sind die Außenwohnbereiche auf den von der maßgeblichen Geräuschquelle (Straße „Hinter dem Salze“) abgewandten Gebäudeseite anzuordnen.

Ausnahmen:

Von den Festsetzungen der vorhergehenden Punkte kann abgewichen werden, sofern im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens prüfbar nachgewiesen wird, dass sich z. B. durch die Eigenabschirmung der Baukörper bzw. durch Abschirmungen vorgelagerter Bauten der maßgebliche Außenlärmpegel verringert.

3.4 Verkehrsflächen

Südlich des Plangebietes verläuft angrenzend die Straße „Hinter dem Salze“ mit straßenbegleitenden Nebenanlagen in Form eines Geh- und Radweges. Der Gehweg ist mit einer Breite von 2,10 m und der Radweg mit einer Breite von 1,50 m seinerzeit angelegt worden. Zwischen Radweg und angrenzender Fahrbahn verläuft ein zusätzlicher Sicherheitsraum von 0,75 m Breite.

Mit diesen Breiten entsprechen die Nebenanlagen nicht mehr dem aktuellen Stand der Technik. Um diesem Standard zukünftig gerecht zu werden, ist eine Verbreiterung der Nebenanlagen und damit eine Aufweitung der Verkehrsfläche notwendig:

- Gemäß den Empfehlungen für Fußgängerverkehrsanlagen (EFA) sollte die Regelbreite des Gehweges 2,50 m betragen.
- Gemäß den Empfehlungen für Radverkehrsanlagen (ERA) sollte die Regelbreite des Radweges 2,00 m betragen.

Insgesamt ist eine Verbreiterung von 0,90 m notwendig.

Um diesen Anforderungen gerecht zu werden, wird im südlichen Bereich des Plangebietes ein 0,90 m breiter Streifen als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

4 Besondere Aspekte der Planung

4.1 Erschließung und Infrastruktur

4.1.1 Anbindung des Plangebietes

Das Plangebiet ist durch die Straßen „Hinter dem Salze“ und „Südwall“ erschlossen. Die Straße „Hinter dem Salze“ ist als Kreisstraße klassifiziert. Somit ist auch eine Anbindung an das überörtliche Straßennetz gegeben.

Das Plangebiet ist über die Haltestelle „Bismarckstraße“ an das Busnetz angebunden.

4.1.2 Innere Erschließung

Eine Festsetzung von inneren Erschließungsstraßen in Form von privaten oder öffentlichen Erschließungsstraßen ist nicht erforderlich.

4.1.3 Stellplätze

Der Stellplatzbedarf auf den Baugrundstücken richtet sich nach dem Bauordnungsrecht. Im Rahmen des Baugenehmigungs- bzw. Bauanzeigeverfahrens erfolgt der notwendige Nachweis auf den jeweiligen Baugrundstücken. Auf die Festsetzung von Stellplatzflächen auf den Baugrundstücken wird verzichtet, um die Nutzung der Flächen variabel zu halten.

4.1.4 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Gas, Strom und Fernmeldeeinrichtungen wird über die entsprechenden Versorgungsträger sichergestellt.

Von Seiten einzelner Versorgungsträger gibt es Bestrebungen, Versorgungsleitungen oberirdisch zu verlegen, um Kosten zu sparen. Oberirdische Versorgungsleitungen sind bisher im Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden und entsprechen auch nicht dem innerstädtischen Charakter.

Die Gashochdruckleitung „Salzgitter – Lengler“, GTL0000101 (DN 500 / MOP 25 bar) befindet sich außerhalb des Plangebietes in der Straße „Hinter dem Salze“. Sie weist die notwendigen halben Leitungsschutzstreifenbreite zum Rohrscheitel auf, so dass bezüglich der Leitung keine Maßnahmen bzw. Festsetzungen für das Plangebiet getroffen werden müssen.

4.1.5 Soziale Infrastruktur

Für das Plangebiet sind keine zusätzlichen sozialen Einrichtungen geplant.

4.2 Bodenverhältnisse und Altlasten

Hinweise auf Kampfmittel liegen nicht vor. Die beantragte Luftbildauswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes vom 19.09.2024 ergab keinen Handlungsbedarf.

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Bomben, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle und der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen – Regionaldirektion Hameln-Hannover zu benachrichtigen.

Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie / Hannover weist darauf hin, dass im Plangebiet die geologischen Voraussetzungen für das Auftreten von Erdfällen gegeben sind. Da in der näheren Umgebung jedoch bisher keine Erdfälle bekannt sind, besteht nur ein relativ geringes Risiko. (Gefährdungskategorie 3 gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers „Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten“ vom 23.02.1987, AZ. 305.4-24 110/2-). Entsprechende Sicherungsmaßnahmen sind daher einzuplanen.

Der genannte Erlass bezieht sich auf Wohngebäude, kann jedoch sinngemäß auch für andere Bauwerke Anwendung finden, wenn damit kein größeres Risiko verbunden ist.

Ziel der Sicherungsmaßnahmen muss es sein, Gebäude so zu bemessen und auszuführen, dass ein plötzliches Versagen wesentlicher Tragglieder beim Eintreten eines Erdfalls verhindert wird. Wesentliche Tragglieder in diesem Sinne sind stützende und tragende Bauteile, bei deren Versagen oder Herunterfallen das gesamte Bauwerk oder wesentliche Teile davon einstürzen und dadurch Menschenleben gefährden können.

4.3 Denkmalschutz

Das Areal stellt eine archäologische Verdachtsfläche dar. Die Fläche befindet sich im Bereich des ehemaligen Südwalls der Stadtbefestigung von Salzgitter, auf einer Siedlungsfläche aus römischer Kaiserzeit und den Resten der Saline. Aus diesem Grund müssen sämtliche Erdarbeiten in dem Planungsgebiet archäologisch begleitet werden. Diese Begleitung muss durch eine Fachfirma erfolgen - geeignete Firmen sind auf der sogenannten „Bamberger Liste“ zu finden.

Sollten bei den geplanten Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche oder mittelalterliche Bodenfunde wie Tongefäßscherben, Schlacken, Metallobjekte, Holzkohleansammlungen, auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen gemacht werden, sind diese gemäß § 14 (1) NDSchG meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Salzgitter sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Husarenstraße 75, 38102 Braunschweig unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. ist für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Die Unterlassung der Anzeige stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und kann mit einem Bußgeld geahndet werden. Auf die einschlägigen Bestimmungen des § 35 NDSchG, insbes. die Abs. 2 und 4, wird deshalb besonders hingewiesen.

4.4 Naturschutz und Landschaftspflege

4.4.1 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Da es sich bei diesem Planverfahren um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, ist eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nicht erforderlich. Gemäß §

13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

4.4.2 Geschützte Arten

Artenschutzrechtliche Prüfung

1. Rechtliche Grundlagen

Werden bei Planungs- bzw. Bauvorhaben nach europäischem Recht geschützte Arten beeinträchtigt, sind die gesetzlichen Regelungen des besonderen Artenschutzes aus dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten. Auf die §§ 44 (Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) und 45 (Ausnahmen; Ermächtigung zum Erlass von Rechtsverordnungen) wird verwiesen.

Besonders geschützt sind alle Arten der Anhänge A und B der EG-Artenschutzverordnung 338/97, Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie 92/93 EWG, Europäischen Vogelarten im Sinne des Art. 1 der EG-Vogelschutzrichtlinie 79/409 sowie Arten der Anlage 1 Spalte 2 der Bundesartenschutzverordnung.

Streng geschützte Arten bilden eine Teilmenge der besonders geschützten Arten. Streng geschützt sind alle Arten des Anhangs A der EG-Artenschutzverordnung 338/97, Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie 92/93 EWG sowie Arten der Anlage 1 Spalte 3 der Bundesartenschutzverordnung.

Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten sind in § 44 BNatSchG geregelt.

Nach aktueller Rechtslage sind bei artenschutzrechtlichen Prüfungen in Planungs- und Zulassungsverfahren für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft folgende Artengruppen von Relevanz:

1. Alle in Europa natürlich vorkommenden Vogelarten (Art. 1 Richtlinie 79/409/EWG)
2. Alle Arten des Anhangs IV der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-Richtlinie).

2. Bestandserfassung Arten und Biotope

Für die Bewertung der artenschutzrechtlichen Belange im Plangebiet erfolgte von April bis September 2023 die Erfassung der vorhandenen Biotopstrukturen sowie der im Gebiet vorkommenden Vogel- und Fledermausarten.

Die so gewonnenen Daten werden hinsichtlich ihrer Qualität und ihres Detaillierungsgrades für die vorliegende Bewertung als ausreichend betrachtet.

2.1 Biotopstrukturen

2.1.1 Methodik

Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung wurden die Biotopstrukturen innerhalb des Plangebietes in ihrem derzeitigen Bestand (Mai 2023) erfasst. Dabei wurden die dominierenden Pflanzenarten der jeweiligen Biotoptypen aufgenommen und die Fläche nach Vorkommen seltener oder gefährdeter Pflanzenarten untersucht. Die Klassifizierung der Biotoptypen erfolgte nach dem „Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen“ (v. DRACHENFELS (2021)). Im Folgenden wird eine kurze Beschreibung der Biotopstrukturen des Plangebietes vorgenommen.



Abbildung 1: Biotoptypen des Plangebietes (Quelle Luftbild: LGLN Open Geodata)

2.1.2 Bestand

Gebüsch und Gehölzbestände

Ruderalgebüsch (BRU)

In den Randbereichen des Plangebietes im Osten und im Westen haben sich im Zuge der Sukzession Gebüsch aus verschiedenen heimischen Straucharten entwickelt. Kennzeichnende Arten sind Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Brombeere (*Rubus fruticosus*), Sand-Birke (*Betula pendula*) und Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*).

Siedlungsgehölze aus überwiegend nicht heimischen Baumarten (HSN)

In den Randbereichen des Plangebietes wurden fast durchgängig Hecken aus Nadelgehölzen gepflanzt, welche in Form geschnitten wurden. Um die ehemaligen Gewächshäuser ziehen sich in Form geschnittene Buchsbaumhecken.

Kennzeichnende Arten sind Lebensbaum (*Thuja orientalis*), Eibe (*Taxus baccata*), Wacholder (*Juniperus communis*), Buchsbaum (*Buxus sempervirens*), Gemeine Fichte (*Picea abies*) und Gemeine Kiefer (*Pinus sylvestris*).

Einzelbaum/Baumbestand des Siedlungsbereichs (HE)

Im Plangebiet befinden sich, oftmals innerhalb von Hecken, mehrere größere Einzelbäume mit einem Stammdurchmesser von 0,3 bis 0,6 m. Im westlichen Teil sind dies vor allem Walnuss (*Juglans regia*) und Vogel-Kirsche (*Prunus avium*), im östlichen Teil Nadelgehölze wie Gemeine Fichte (*Picea abies*) und Colorado-Tanne (*Abies concolor*).

Da es für die Stadt Salzgitter keine Baumschutzsatzung gibt, die den Siedlungsraum umfasst, sind die Bäume nicht geschützt.

Offenlandbiotope

Halbruderale Gras- und Staudenflur (UH)

Ein großer Teil der Fläche im Inneren des Plangebietes stellt eine brach gefallene mesophile Grünlandfläche dar, welche bereits seit mehreren Jahren nicht mehr genutzt wird. Dadurch haben sich auf der gesamten Fläche Gehölze wie Sand-Birke (*Betula pendula*), Brombeere (*Rubus fruticosus*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*) angesiedelt. Kennzeichnende Pflanzenarten der Krautschicht sind Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*), Knäulgras (*Dactylis glomerata*), Landreitgras (*Calamagrostis epigejos*), Löwenzahn (*Taraxacum*), Tüpfel-Hartheu (*Hypericum perforatum*), Acker-Kratzdistel (*Cirsium arvense*) und Goldrute (*Solidago*).

Siedlungsbiotope

Weg (OVW)

Die Zufahrt zum Plangebiet ist mit wassergebundener Wegedecke befestigt. Zwischen den und um die Gebäude sind die Flächen meist mit Betonplatten belegt.

Locker bebautes Einzelhausgebiet (OEL)

Die Gebäudestruktur im Plangebiet ist eher einem locker bebauten Einzelhausgebiet als einem Gewerbekomplex zuzuordnen, obwohl es sich zum großen Teil um die Fläche einer ehemaligen Gärtnerei mit zwei Gewächshäusern handelt. Am südlichen und nördlichen Rand des Plangebietes befinden sich zwei kleine Einfamilienhäuser.

Seltene oder gefährdete Pflanzenarten wurden im Plangebiet nicht nachgewiesen und sind auch aufgrund der Biotopstrukturen nicht zu erwarten.

2.1.3 Bewertung der Biotoptypen des Untersuchungsgebietes

Die Bewertung der Lebensräume des Untersuchungsgebietes hinsichtlich ihrer Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere erfolgte auf Grundlage des Niedersächsischen Bewertungsmodells (Bierhals et al. (2004)). Dabei werden den im Niedersächsischen Kartierschlüssel aufgeführten Biotoptypen auf einer fünfstufigen Skala Wertstufen zugeordnet:

Wertstufe 5: von besonderer Bedeutung

Wertstufe 4: von besonderer bis allgemeiner Bedeutung

Wertstufe 3: von allgemeiner Bedeutung

Wertstufe 2: von allgemeiner bis geringer Bedeutung

Wertstufe 1: von geringer Bedeutung

Biototyp, Code, Regenerationsfähigkeit	Gesetzlicher Schutz	Wertstufe
Ruderalgebüsch (BRU)	-	3
Siedlungsgehölze aus überwiegend nicht heimischen Baumarten (HSN)	-	2
Einzelbaum/Baumbestand des Siedlungsbereichs (HE)	-	2
Halbruderaler Gras- und Staudenflur (UH)	-	3
Weg (OVW)	-	0
Locker bebautes Einzelhausgebiet (OEL)	-	1

Die erfassten Biototypen besitzen eine allgemeine bis geringe Bedeutung für den Naturschutz.

Seltene oder gefährdete Pflanzenarten wurden im Untersuchungsgebiet nicht nachgewiesen und sind aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen auch nicht zu erwarten. Besonders geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG) sind im Plangebiet nicht vorhanden.

2.2 Brutvögel

Vögel gehören zu den gebräuchlichsten Indikatorgruppen, die für die Beurteilung umweltrelevanter Planungen unter landschaftsplanerischen Gesichtspunkten herangezogen werden. Auf Grund der hohen Zahl stenöker Arten und deren guter autökologischer Erforschung lassen sich für landschaftsplanerische Fragestellungen zahlreiche bioindikatorisch aussagekräftige Arten benennen. Als strukturabhängige Biotopkomplexbewohner mit teilweise hohem Requisitenanspruch eignen sich Vögel als Indikatoren von relativ kleinflächigen und speziellen Fragestellungen bis hin zu großflächigen und allgemeinen Gebietsbewertungen. Zudem sind die Vögel auch unter artenschutzrechtlichen Gesichtspunkten zu berücksichtigen, da alle einheimischen Arten nach BNatSchG besonders geschützt sind und etliche Arten im Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie verzeichnet bzw. gem. BNatSchG streng geschützt sind.

2.2.1 Methodik

Die Bestandsaufnahme der Brutvögel im Plangebiet erfolgte auf Grund der geringen Größe und Artenzahl auf der Fläche für alle Arten punktgenau mittels Revierkartierung. Grundlage der Revierkartierung war eine flächendeckende punktgenaue Kartierung aller Vogelbeobachtungen unter besonderer Berücksichtigung aller Revier anzeigenden Merkmale. Die Erfassungsmethodik und Auswertung erfolgte in Anlehnung an die Methodenvorschläge der Staatlichen Vogelschutzwarten (Südbeck et al. 2005).

Als „Brutvogel“ werden alle Arten bezeichnet, für die ein Brutnachweis oder ein Brutverdacht vorliegt. Brutzeitfeststellungen zählen nicht zum Brutbestand. Es handelt sich hier ganz vorwiegend um Nahrungsgäste aus dem nahen Umfeld.

2.2.2 Ergebnisse

Im Rahmen der Brutvogelkartierungen wurden innerhalb des Plangebietes insgesamt 12 Vogelarten nachgewiesen. Auf der Fläche gab es 7 Brutvogelarten und zweimal Brutverdacht. Es wurde mit 3 Arten eine geringe Zahl an Nahrungsgästen festgestellt.

Es kommen zwei in Niedersachsen gefährdete Brutvogelarten im Plangebiet vor. Eine Art der Vorwarnliste ist als Nahrungsgast anzutreffen.

Tabelle 1: Bewertungsrahmen für Vogelartenvorkommen im Untersuchungsgebiet (nach BRINKMANN 1998)

Wertstufe	Definition der Kriterien
I sehr hohe Bedeutung	• Brutvorkommen einer vom Aussterben bedrohten Vogelart oder • Brutvorkommen mindestens zwei stark gefährdeter Vogelarten mit hohen Individuenzahlen oder • Brutvorkommen mehrerer (mind. drei) gefährdeter Vogelarten mit hohen Individuenzahlen oder • Brutvorkommen einer stark gefährdeten Vogelart der V-RL Anhang I.
II hohe Bedeutung	ein Brutvorkommen einer stark gefährdeten Vogelart oder • Brutvorkommen mehrerer (mind. zwei) gefährdeter Vogelarten mit hohen Individuenzahlen oder • Brutvorkommen einer gefährdeten Vogelart der V-RL Anhang I.
III mittlere Bedeutung	Brutvorkommen einer gefährdeten Vogelart oder • allgemein hohe Artenzahlen bezogen auf den biotopspezifischen Erwartungswert
IV geringe Bedeutung	gefährdete Vogelarten fehlen und • bezogen auf die biotopspezifischen Erwartungswerte unter durchschnittliche Artenzahlen
V sehr geringe Bedeutung	nur Brutvorkommen weniger Individuen nicht gefährdeter und weit verbreiteter Vogelarten (anspruchsvolle Arten kommen nicht vor).

Im Rahmen der Auswertung wurde der Status der jeweiligen Art im Gebiet ermittelt. Eine Brutzeitfeststellung (BZ) liegt vor, wenn eine Art einmalig mit revieranzeigendem Verhalten während der Brutzeit im Gebiet nachgewiesen wurde. Ein Brutverdacht (BV) besteht, wenn eine Art zweimalig mit revieranzeigendem Verhalten oder einmalig ein Paar erfasst wurde. Der Brutnachweis (BN) liegt vor, wenn besetzte Nester, bettelnde Jungvögel oder fütternde bzw. Junge führende Altvögel beobachtet wurden. Weitere Feststellungen von Vögeln ohne revieranzeigendes Verhalten sind als Nahrungsgäste (NG) vermerkt worden, sofern es sich um wahrscheinliche Brutvögel in der Umgebung des Plangebietes handelt. Im Falle eines Brutnachweises oder Brutverdachts ist von einem besetzten Revier ausgegangen worden (= Brutvogel) (SÜDBECK ET AL. 2005).

Brutvögel

Als Brutvögel konnten überwiegend in Hecken brütende Arten und von jeder Art nur eine Brut nachgewiesen werden. Beim Rotkehlchen wurden zwei Brutpaare nachgewiesen.

Tabelle 2: Im Vorhabengebiet nachgewiesene Brutvogelarten

		Status	V-RL Anh. I	BNatSchG	RL NI*	RL D**
Amsel	<i>Turdus merula</i>	BN		§	*	*
Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>	BN		§	*	*
Girlitz	<i>Serinus serinus</i>	BN		§	3	*
Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	BN		§	*	*
Gartengrasmücke	<i>Sylvia borin</i>	BN		§	3	*
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	BN		§	*	*
Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>	BN		§	*	*
Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>	BV		§	*	*
Heckenbraunelle	<i>Prunella modularis</i>	BV		§	*	*

Status: BN: Brutvogel, BV: Brutverdacht

Schutz

V-RL (EU-Vogelschutzrichtlinie): Art. 1: genereller Schutz aller europäischer wildlebender Vogelarten; Art. 4, Abs. 1 (I): Arten, für die besondere Schutzgebiete ausgewiesen werden müssen (Anhang I-Arten); BNatSchG: §: besonders und §§ streng geschützte Art gemäß § 7 BNatSchG

Rote Listen

*RL NI (KRÜGER, T. & K. SANDKÜHLER 2022); **RL D (Ryslavý et al. 2020): 0: ausgestorben, erloschen, verschollen; 1: vom Aussterben bedroht; 2: stark gefährdet; 3: gefährdet; R: extrem selten; V: Vorwarnliste; *: ungefährdet

Nahrungsgäste

Das Plangebiet wird nur von wenigen Vogelarten als Nahrungsgebiet genutzt. Hier wurden vor allem Kohlmeise, Elster und Stieglitz beobachtet. Der Stieglitz ist eine Art der Vorwarnliste, er nutzt hier die Samen von Disteln.

Kurzcharakterisierung der Brutvogelgemeinschaft

Die Brutvogelgemeinschaft ist artenarm, was auf Grund der Größe und Struktur des Plangebietes auch nicht anders zu erwarten ist. Sie setzt sich aus Arten zusammen, deren Lebensraum die umgebenden Hecken und noch teilweise vorhandenen Freiflächen darstellen. Mit Ringeltaube, Buchfink, Girlitz, Mönchsgrasmücke und Zilpzalp wurden typische Vertreter baum- und strauchbewohnender Arten beobachtet, die ursprünglich waldbewohnende Arten sind, aber längst Gärten und Parks der Siedlungen besiedelt haben. Es handelt sich hierbei um typische Vertreter des Siedlungsraumes mit seinen Häusern und Gärten.

2.2.2 Bewertung

Insgesamt konnten im Untersuchungsgebiet zwei gefährdete Brutvogelarten festgestellt werden. Der Stieglitz (Vorwarnliste) nutzt das Gebiet zur Nahrungssuche. Unter Berücksichtigung der unterdurchschnittlichen Artenzahlen sowie des Vorhandenseins von zwei gefährdeten Vogelarten ist das Untersuchungsgebiet mit einer **mittleren Bedeutung (Stufe III)** nach BRINKMANN (1998) zu bewerten.

Nur wenige der nachgewiesenen Vogelarten nutzen das Plangebiet lediglich zur Nahrungssuche. Für die Brutvögel sind vor allem die dichten Nadelgehölze und Heckenstrukturen (Thujahecken) von großer Bedeutung. Durch das Bauvorhaben wird ihr Lebens- und Brutraum zerstört, denn es ist davon auszugehen, dass der vorhandene Gehölzbestand auch in Teilbereichen nicht erhalten werden kann.

2.3 Fledermäuse

2.3.1 Methodik

Zur Untersuchung der Fledermäuse wurden von Mai bis September 2023 vier Detektorbegehungen durchgeführt. Die Ortungsrufe von Fledermäusen liegen im für den Menschen nicht wahrnehmbaren Ultraschallbereich und können mit Hilfe von Fledermausdetektoren hörbar gemacht werden. Die Rufe sind in einem gewissen Umfang artspezifisch und können so Aufschluss über das Arteninventar sowie die Nutzung eines Gebietes als Jagdhabitat oder Flugroute geben.

Die vier Detektorbegehungen fanden während der ersten Nachthälfte ab Sonnenuntergang statt. Das Untersuchungsgebiet wurde auf vorhandenen Wegen zu Fuß abgegangen. Die Dauer einer Begehung betrug etwa 45 Minuten. Die Begehungstermine und Wetterverhältnisse sind Tabelle 3 zu entnehmen.

Bei den Detektorbegehungen wurde ein Batlogger M1 verwendet. Das Gerät zeichnet die Rufe vorbeifliegender Fledermäuse automatisch auf, sodass eine spätere Auswertung am Computer möglich ist. Zusätzlich wurden während der Begehungen Merkmale wie Größe, Silhouette und Flugverhalten der Fledermäuse zur leichteren Artbestimmung und Bewertung des Verhaltens notiert.

Die mit dem Batlogger aufgezeichneten Ultraschallrufe wurden später am Computer mit dem Programm BatExplorer nach den Beschreibungen in HAMMER & ZAHN (2009), LFU (2020 & 2022) und SKIBA (2009) bestimmt. Somit ist eine Bestimmung auch von sonst nur schwer identifizierbaren Arten (z. B. viele *Myotis*-Arten) in den meisten Fällen möglich.

Tabelle 3: Datum und Wetterverhältnisse der Detektorbegehungen.

Datum	Wetterverhältnisse
29.05.2023	Klar, trocken, Wind mäßig, z. T. böig, 12 – 16°C
01.07.2023	Bewölkt, trocken, Wind schwach bis mäßig, z. T. böig, 16 – 18°C
20.08.2023	Bewölkt, trocken, Wind kräftig, 18 – 24°C
02.09.2023	Klar, feucht, Wind schwach, 16 – 20°C

Die Bewertung des Untersuchungsgebietes erfolgte anhand eines veränderten Bewertungsrahmens nach BRINKMANN (1998; Tabelle 4). Es handelt sich dabei um eine fünfstufige Skala, in der Quartierstandorte, Jagdgebiete und Flugrouten sowie der Schutzstatus der Fledermausarten (nur Rote Liste Deutschlands (RL D), da die Rote Liste Niedersachsens (RL Nds.) veraltet ist) berücksichtigt werden.

Tabelle 4: Bewertungsrahmen für Fledermausvorkommen im Untersuchungsraum (BRINKMANN 1998, verändert).

Wertstufe	Kriterien der Wertstufen
I sehr hohe Bedeutung	- Quartiere von Fledermausarten der RL D 1 und RL D 2 sowie solchen des Anhangs II FFH- Richtlinie <u>oder</u> - Lebensräume mit Quartieren von mindestens drei Fledermausarten <u>oder</u> - Jagdgebiete von Fledermausarten der RL D 1 und RL D 2 <u>oder</u> - Jagdgebiete von mindestens fünf Fledermausarten <u>oder</u> - Flugrouten von Fledermausarten der RL D 1 und RL D 2.

Wertstufe	Kriterien der Wertstufen
II hohe Bedeutung	- Quartiere von Fledermausarten der RL D 3 und RL D G <u>oder</u> - Lebensräume mit Quartieren von mindestens zwei Fledermausarten <u>oder</u> - Jagdgebiete von Fledermausarten der RL D 3 und RL D G sowie solchen des Anhangs II FFH-RL <u>oder</u> - Jagdgebiete von mindestens vier Fledermausarten <u>oder</u> - alle bedeutenden Flugrouten (> 30 Rufsequenzen/ Nacht) <u>oder</u> - Vorkommen von sechs Fledermausarten.
III mittlere Bedeutung	- Alle Quartiere, die nicht in die Kategorien I oder II fallen <u>oder</u> - Jagdgebiete von mindestens drei Fledermausarten <u>oder</u> - alle Flugrouten, die nicht in die Kategorien I oder II fallen <u>oder</u> - Vorkommen von fünf Fledermausarten.
IV geringe Bedeutung	Gebiete mit Jagdgebieten von Fledermäusen, die nicht in die Kategorien I bis III fallen.
V sehr geringe Bedeutung	Gebiete, die keine Jagdgebiete, Quartierstandorte oder Flugrouten darstellen.

2.3.2 Ergebnisse

Im Rahmen der vier Detektorbegehungen wurden über insgesamt 1071 Rufaufzeichnungen vier Fledermausarten nachgewiesen (Tabelle 5). Die Art Graues Langohr wird im Anhang II der FFH-Richtlinie geführt. Der Große Abendsegler wird auf Grund abnehmender Bestände in der Vorwarnliste Deutschlands geführt.

Trotz der hohen Rufzahlen wurden während den einzelnen Detektorbegehungen nur jeweils zwei bis drei Fledermausarten auf dem ehemaligen Betriebsgelände erfasst. Die Fledermausaktivität konzentrierte sich insbesondere auf die Randbereiche entlang der Zufahrtsstraße im Norden, sowie den Hof vor den Garagen. Die südlichen Gehölzbereiche wurden nur sporadisch genutzt.

Die Zwergfledermaus stellte die mit Abstand häufigste Fledermausart dar (80,1 % der Gesamtaufnahmen) und wurde als einzige Art regelmäßig während allen vier Detektorbegehungen im Plangebiet nachgewiesen. Die Mückenfledermaus wurde während zwei Begehungen erfasst. Der Große Abendsegler und das Graue Langohr konnten nur während einer Detektorbegehung beobachtet werden. Jagdaktivität wurde für die zwei Arten Zwergfledermaus und Mückenfledermaus nachgewiesen, während von der Art Großer Abendsegler lediglich Einzelnachweise überfliegender Einzeltiere vorliegen. Das Graue Langohr konnte während der ersten Begehung im Mai per Sichtnachweis festgestellt werden.

Tabelle 5: Während den Detektorbegehungen nachgewiesene Fledermausarten sowie deren Schutz- und Gefährdungstatus.

Art	FFH-RL	RL Nds*	RL D**
Großer Abendsegler (<i>Nyctalus noctula</i>)	IV	2	V
Zwergfledermaus (<i>Pipistrellus pipistrellus</i>)	IV	3	-
Graues Langohr (<i>Plecotus austriacus</i>)	II	2	2
Mückenfledermaus (<i>Pipistrellus pygmaeus</i>)	IV	N	-

Art	FFH-RL	RL Nds*	RL D**
FFH: FFH-Richtlinie, Anhang II/ IV; alle Arten nach Anhang IV der FFH-RL sind nach § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG streng geschützt. * HECKENROTH 1993; ** MEINIG et al. (2020); Rote-Liste-Kategorien (Nds. = Niedersachsen, D = Deutschland): 1: vom Aussterben bedroht; 2: stark gefährdet; 3: gefährdet; G: Gefährdung unbekannten Ausmaßes; R: extrem selten; V: Vorwarnliste; D: Daten unzureichend; -: ungefährdet. N: erst nach Veröffentlichung der RL nachgewiesen, Status unbekannt			

Der Große Abendsegler wurde ausschließlich während des zweiten Durchganges im Juli durch eine Einzelaufnahme über der nördlichen Zufahrtstraße überfliegend beobachtet.

Das Graue Langohr wurde ausschließlich während dem ersten Durchgang im Mai per Sichtnachweis beobachtet. Zwei Tiere nutzen den ehemaligen Heizungsraum im Westen des Plangebietes als Tagesversteck.

Die Mückenfledermaus wurde während zwei Detektorbegehungen im Mai und Juli im Norden entlang der Zufahrtsstraße und der Garagen jagend nachgewiesen.

Die Zwergfledermaus wurde regelmäßig während allen vier Detektorbegehungen in größerer Anzahl im Untersuchungsgebiet festgestellt und stellte mit 80,1 % der Gesamtaufnahmen die mit Abstand häufigste Fledermausart dar. Bedeutende, regelmäßig genutzte Jagdgebiete von häufig zu mehreren zeitgleich jagenden Zwergfledermäusen befinden sich im Norden entlang der Zufahrtsstraße sowie bei den Garagen. Weitere gelegentlich von ein bis zwei Zwergfledermäusen genutzte Jagdgebiete sind bei den südlich gelegenen Gehölzbereichen. Sie wurde bei zwei Durchgängen aus der sich im Nordosten befindlichen ehemaligen Scheune ausfliegend beobachtet.

2.3.3 Bewertung

Im Plangebiet konnten vier Fledermausarten nachgewiesen werden, darunter das deutschlandweit stark gefährdete Graue Langohr. Für zwei Arten wurde Jagdaktivität festgestellt, die sich jedoch insbesondere auf die im Norden verlaufende Zufahrtsstraße sowie in der Nähe der Garagen konzentrierte, während der südlich gelegene Gehölzbereich des Plangebietes nur eine untergeordnete Bedeutung als Lebensraum für Fledermäuse besitzt. Nach BRINKMANN (1998) kommt dem ehemaligen Heizungsraum (Quartier der stark gefährdeten und im Anhang II der FFH-Richtlinie geführten Grauen Langohr) eine **sehr hohe Bedeutung** zu (Wertstufe I). Die im Nordosten befindliche ehemalige Scheune (Alle Quartiere, die nicht in Kategorie I oder II fallen) erreicht eine mittlere Bedeutung (Wertstufe III). Die Zufahrtsstraße im Norden (Jagdgebiet von mindestens zwei Fledermausarten) sowie der Garagenbereich (Jagdgebiet von mindestens zwei Fledermausarten) erreicht eine **geringe Bedeutung** (Wertstufe II) zu.

Bei milder Witterung im Herbst ist davon auszugehen, dass die Fledermäuse ihre Winterquartiere noch nicht vollends bezogen haben. Vor einem potenziellen Abriss müssen die ehemalige Scheune und der ehemalige Heizungskeller erneut auf Fledermäuse untersucht werden, damit eine Aktivität und eine Betroffenheit der im Anhang II und Anhang IV der FFH-Richtlinie und dementsprechend nach § 7 BNatSchG streng geschützten Kleinsäugerarten auszuschließen ist. Die Maßnahmen sind eng mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Salzgitter abzustimmen.

2.4 Ergebnisse der Prüfung

Infolge der geplanten Bebauung gehen die Gehölzstrukturen des Plangebietes als Lebensraum für Tiere und Pflanzen unwiederbringlich verloren. Nicht bebaute Flächen bleiben jedoch als Freiflächen erhalten und werden zukünftig als Garten-/Wiesenflächen genutzt, so dass Lebensräume, Brutmöglichkeiten und Nahrungshabitate bei entsprechender Gestaltung neu entstehen können.

2.4.1 Vögel

Sofern die Räumung der Fläche und damit auch die Beseitigung der Hecken und Gehölzstrukturen deutlich außerhalb der Brutzeit stattfindet, ist nicht zu befürchten, dass Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vogelarten geschädigt bzw. gestört werden und damit das Schädigungs- bzw. Störungsverbot ausgelöst wird (§ 44 Abs. 1 Satz 2 und 3 BNatSchG). Die vorkommenden und zu erwartenden Vogelarten bauen ihre Nester jährlich neu, so dass deren Verlust im Rahmen der Baufeldräumung hinnehmbar ist. Zudem ist eine vorhabenbedingte Tötung ausgeschlossen, da die Vögel das Gebiet während der Baufeldräumung verlassen können und somit das Tötungsrisiko signifikant gering ist. Das Tötungsverbot (§ 44 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG) wird nicht ausgelöst. Mit Fertigstellung der beabsichtigten Bebauung und der Anlage von Freiflächen mit Pflanzungen an den Häusern ist das Gebiet für Vogelarten erneut besiedelbar. Teilbereiche des stadttypischen Lebensraumes werden somit neu geschaffen.

2.4.2 Fledermäuse

Alle in Deutschland heimischen Fledermausarten sind gemäß Bundesnaturschutzgesetz streng geschützt sowie in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführt. Höhlen- oder Habitatbäume sind im Plangebiet derzeit nicht vorhanden. Es sind jedoch Gebäude vorhanden, die teilweise als Quartiere für Fledermäuse dienen. Es wurden vier Fledermausarten nachgewiesen, von denen zwei das Plangebiet und dort vor allem den Bereich um die nördliche Erschließungsstraße beim Überflug in der Dämmerung als Jagdraum nutzen. Diesem Bereich kommt jedoch eher eine untergeordnete Bedeutung als Jagdgebiet zu.

Bei Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen bleibt die ökologische Funktion von Fortpflanzungs- und Nahrungsgebieten für Fledermäuse im räumlichen Zusammenhang erhalten. Verbotstatbestände können somit ausgeschlossen werden.

2.5 Konfliktanalyse

Die vorhandenen Strukturen im Plangebiet bieten ein mittleres Angebot an Lebensraum für allgemein häufige, in Garten- und Gehölzflächen der Siedlungsbereiche vorkommende Vogelarten wie Amsel, Singdrossel, Rotkehlchen, Girlitz, Heckenbraunelle, Gartengrasmücke, Mönchsgrasmücke, Buchfink, Zilpzalp und Ringeltaube. Brutmöglichkeiten bestehen vor allem innerhalb der Heckenstrukturen (überwiegend Nadelgehölze) in den Randbereichen des Plangebietes. Nahrungsräume sind auf den vorhandenen ruderalen Gras- und Staudenfluren eingeschränkt vorhanden.

Alte Bäume mit Höhlungen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Höhlenbrütende Arten könnten im Bereich der Gebäude Brutmöglichkeiten finden.

Es handelt sich bei allen genannten Vogelarten um besonders geschützte Arten. Streng geschützte Arten wurden auf Grund der starken anthropogenen Prägung der Biotopstrukturen im Plangebiet nicht nachgewiesen.

Für Fledermäuse stellt das Gebiet nur sehr eingeschränkt einen Jagdraum dar, da die hier auftretenden Insektenarten auf Grund der geringen Flächengröße kaum Nahrung bieten. Eine charakteristische, hier zu erwartende Art ist die Zwergfledermaus, die in Siedlungsräumen häufig auftritt. Baumhöhlen, die als Tagesverstecke für Fledermäuse dienen könnten, wurden nicht nachgewiesen. Die Bäume sind dennoch vor Beseitigung auf das Vorkommen von Fledermäusen zu untersuchen.

Baubedingt kommt es zum Verlust der vorhandenen Habitatstrukturen im Plangebiet insbesondere durch Beseitigung der Heckenstrukturen, aber auch der alten Gebäude, die in gewissem Maße Brutmöglichkeiten für Vögel und Quartiere für Fledermäuse (insbes. Graues Langohr) bieten. Auch nicht stoffliche Wirkfaktoren des Baustellenbetriebs, wie z. B. Lärmemissionen, Erschütterungen, optische Störreize und Licht können sich (auch über größere Entfernungen) negativ auf die Avifauna auswirken.

Anlagebedingt wird es durch die Entwicklung der Tagesklinik zu einem dauerhaften direkten Flächenentzug durch Überbauung bzw. Versiegelung und Veränderungen der bisher vorhandenen Habitatstruktur kommen.

Betriebsbedingt ist mit verstärkter Störung und Beunruhigung durch Lärm- und Lichtemissionen auch der angrenzenden Gebiete zu rechnen.

Hinsichtlich artenschutzrechtlicher Konflikte führt die Entwicklung der Tagesklinik und die damit einhergehende Beseitigung der Gehölzstrukturen und Gebäude zu einem Verlust von Revieren / Fortpflanzungsstätten von Vogelarten und von Fledermausquartieren.

2.6 Maßnahmenvorschläge

Um die Betroffenheit europäisch geschützter Arten (hier: Fledermäuse und Vögel) auszuschließen und keine Verbotstatbestände auszulösen, sind folgende Vermeidungsmaßnahmen notwendig:

- Fällungen von Bäumen und Beseitigung von Gehölzstrukturen nur im Winterhalbjahr (Oktober bis März)
- In jedem Fall vorherige Untersuchung der Großbäume auf vorhandene Höhlungen und deren Nutzung durch Fledermäuse
- Erneute Untersuchung der Gebäude auf die Nutzung von Fledermäusen unmittelbar vor deren Abriss
- im Falle des Fundes von Fledermäusen sofortiger Abbruch der Maßnahmen und Information der UNB der Stadt Salzgitter

Festsetzungen:

An den zu errichtenden Gebäuden sind pro Gebäude zwei Fledermaus-Kastenquartiere (bspw. Schwegler oder Hasselfeldt Fledermausflachkasten) mit südlicher oder westlicher Exposition sowie pro Gebäude ein Fledermaus-Wandsystem (Schwegler) als Winterquartier zu installieren. Dies bietet den insbesondere im Plangebiet jagenden Arten (Zwergfledermaus, Großer Abendsegler, Mückenfledermaus) eine Möglichkeit zu Fortpflanzung und Überwinterung und einen Ersatz für den Verlust der vorhandenen Quartiere in den alten Gebäuden.

Empfehlungen:

Sofern möglich, sollten Teile der vorhandene Baum- und Strauchvegetation im Plangebiet erhalten bleiben. Neu gestaltete Freiflächen sollten möglichst naturnah, mit geringer Pflegeintensität und mit Pflanzungen heimischer, standortgerechter Bäume (auch Obstbäume) und Sträucher sowie Fassadenbegrünung angelegt werden. Hierdurch können neuer, innerstädtischer Lebensraum und Brutmöglichkeiten für verschiedene Vogelarten geschaffen werden.

Zur Unterstützung der Avifauna des Plangebietes sollten zusätzlich geeignete Nistmöglichkeiten für höhlen- und halbhöhlenbrütende Vogelarten an den neu zu errichtenden Gebäuden vorgesehen werden.

2.7 Fazit

Die Überprüfung möglicher Beeinträchtigungen europarechtlich geschützter Arten durch die geplante Aufstellung des Bebauungsplanes Bad 124 für Salzgitter-Bad „Tagesklinik Hinter dem Salze“ hat ergeben, dass eine Verletzung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände und eine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Populationen der betroffenen Arten bei Berücksichtigung der erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden können. Durch Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern und nach Möglichkeit Anlage neuer, dichter Heckenstrukturen können neue Lebensräume und Brutmöglichkeiten für verschiedene Vogelarten im Plangebiet geschaffen werden. Der Ausgleich für den Verlust der Fledermausquartiere erfolgt durch Einbau geeigneter Fledermauskasten- und -wandsystemen in die neuen Gebäude.

2.8 Quellenverzeichnis

BRINKMANN, R. (1998): Berücksichtigung faunistisch-tierökologischer Belange in der Landschaftsplanung. – Inform. d. Naturschutz Niedersachs. 18 (4): 57-128.

HAMMER, M. & A. ZAHN (2009): Kriterien für die Wertung von Artnachweisen basierend auf Lautaufnahmen. Version 1. Hrsg.: Koordinationsstelle für Fledermausschutz in Bayern in Zusammenarbeit mit Marckmann, U., ecoObs.

HECKENROTH, H. (1993): Rote Liste der in Niedersachsen und Bremen gefährdeten Säugetierarten. Inform. d. Naturschutz Niedersachs. 6: 221 - 226.

LFU [BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT] (Hrsg.) (2020): Bestimmung von Fledermausrufaufnahmen und Kriterien für die Wertung von akustischen Artnachweisen. Teil 1 – Gattungen Nyctalus, Eptesicus, Vespertilio, Pipistrellus (nyctaloide und pipistrelloide Arten), Mopsfledermaus, Langohrfledermäuse und Hufeisennasen Bayerns. Bearbeitung: B. Pfeiffer, U. Marckmann. Augsburg, 86 Seiten.

LFU [BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT] (Hrsg.) (2022): Bestimmung von Fledermausrufaufnahmen und Kriterien für die Wertung von akustischen Artnachweisen. Teil 2 – Gattung Myotis. Bearbeitung: B. Pfeiffer, U. Marckmann. Augsburg, 46 Seiten.

MEINIG, H., BOYE, P., DÄHNE, M., HUTTERER, R., LANG, J. (2020): Rote Liste und Gesamtartenliste der Säugetiere (Mammalia) Deutschlands. Naturschutz und Biologische Vielfalt 170 (2): 73 S., Bonn – Bad Godesberg.

SKIBA, R. (2009): Europäische Fledermäuse - Kennzeichen, Echoortung und Detektoranwendung. Die Neue Brehmbücherei Bd. 648, Westarp Wissenschaften, Hohenwarsleben.

SÜDBECK, P., H. ANDREZKE, S. FISCHER, K. GEDEON, T. SCHIKORE, K. SCHRÖDER & C. SUDFELDT (Hrsg., 2005): Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands. - 792 S.; Radolfzell.

v. DRACHENFELS, O. (2021): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Stand März 2021. – Naturschutz Landschaftspfl. Niedersachs. Heft A/4, 337 Seiten

2.9 Gesetze, Richtlinien und Verordnungen

BUNDESARTENSCHUTZVERORDNUNG vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95)

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)

NIEDERSÄCHSISCHES NATURSCHUTZGESETZ (NNatSchG) vom 19. Februar 2010: Überschrift und mehrfach geändert, § 32a eingefügt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.09.2022 (Nds. GVBl. S. 578)

[FFH-RICHTLINIE] RICHTLINIE 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (ABl. L 206 vom 22.7.1992, S. 7), zuletzt geändert durch die Richtlinie 2013/17/EU des Rates vom 13. Mai 2013 (ABl. L 158, S. 193).

4.5 Gestaltung

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der „Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung der Stadt Salzgitter zur Erhaltung und Gestaltung des Stadtbildes der Altstadt Salzgitter-Bad“ (ÖBV Altstadt).

Das geplante Neubauvorhaben widerspricht der ÖBV Altstadt in mehreren Punkten, insbesondere hinsichtlich der Geschosshöhen, der Dachform und der Fassadengestaltung. Die ÖBV Altstadt wird im Bereich südlich des Südwalls aufgehoben, damit an diesem Standort eine zeitgemäße Tagesklinik entstehen kann.

5 Verfahrensablauf und Abwägung

Der Verwaltungsausschuss hat in der Sitzung am 19.09.2023 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan gefasst.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 27.02.2024 bis 29.03.2024 statt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde parallel dazu durchgeführt. Es sind 26 Stellungnahmen eingegangen.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans mit Begründung fand vom bis statt. Es sind Stellungnahmen eingegangen.

Die Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB wurde vom bis durchgeführt.

Es sind Stellungnahmen eingegangen.

....falls bei den einzelnen Beteiligungsschritten bedeutsame Stellungnahmen vorliegen, ist kurz anzugeben, wie damit umgegangen wurde.

Das Planverfahren wird auf Grundlage des Baugesetzbuches in der Fassung vom g vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, durchgeführt.

6 Eingriff in andere Planungen

Der bestehende Bebauungsplan Bad 34 wird teilweise überdeckt. Für den überdeckten Bereich wird der Bebauungsplan Bad 34 aufgehoben. Sonstige Planungen werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

7 Durchführung und Kosten

Durch die Satzung werden keine Kosten verursacht. Besondere Maßnahmen zur Durchführung sind nicht erforderlich.

Kosten für den Straßenbau sind durch die Ausweisung der öffentlichen Verkehrsfläche nicht abzuleiten. Sie stellen nur eine Bedarfsfläche für einen späteren richtlinienkonformen Ausbau dar.

Goslar, am

(Teuber)
Conterra Planungsgesellschaft mbH
Karsten-Balder-Stieg 9
38640 Goslar