

BAD SALZDETFURTH

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

33. ÄNDERUNG

ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG
GEMÄSS § 6 (5) BAUGB

Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

Die Stadt Bad Salzdetfurth hat die Aufstellung der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Die durch die Planung betroffenen Flächen waren zu einem früheren Zeitpunkt bereits Bestandteile der Planung zur 32. Flächennutzungsplanänderung im Zusammenhang mit dem Ortsteil Lechstedt. Dort wurde auch für die hier überplanten Flächen eine frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB sowie eine Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB durchgeführt, deren Ergebnisse hier berücksichtigt werden.

Der Planbereich besteht aus zwei Teilflächen im Ortsteil Groß Düngen. Der Änderungsbereich 1 befindet sich am südwestlichen Ortsrand südlich der Bundesstraße 243, der Änderungsbereich 2 am südöstlichen Ortsrand zwischen der Wagnerstraße und der Bundesstraße 243.

Eigenbedarf an Wohnbauflächen

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.

Die Einwohnerzahl Groß Düngens ist seit der letzten Volkszählung am 25.5.1987 bis zum 30.6.2007 von 1.160 Personen auf 1.155 Personen gesunken. Der einwohnerstärkste Ort im Norden des Stadtgebietes Bad Salzdetfurths mit seiner geringsten Entfernung nach Hildesheim, dem Bahnhof und der besten Infrastruktur hat somit kaum seine Einwohnerzahl halten können, offensichtlich weil hier aufgrund der Restriktionen durch Bahnlinie, Bundesstraße, Gewerbegebiete und Überschwemmungsbereiche kein Neubaugebiet ausgewiesen

werden konnte, während die benachbarten Orte mit Neubaugebieten wie Klein Dünge, Heinde, Lechstedt und Wesseln einen deutlichen Zuwachs erzielten. Insbesondere Klein Dünge hat damit offensichtlich als Ersatzstandort für Groß Dünge gedient, da hier der Zuwachs in diesem relativ kleinen, aber günstig gelegenen Ort besonders stark war. Insgesamt hat der Einwohnerzuwachs im Nordraum von 1987 bis 2005 Jahre 18,6 % betragen, also ziemlich genau 1 % pro Jahr. Dies wiederum entspricht sinngemäß der oben beschriebenen Vorgabe des Regionalen Raumordnungsprogrammes für Standorte unterhalb der Zentrale-Orte-Hierarchie.

Ähnlich sieht es mit den Wohnhäusern und Wohneinheiten aus: Während beispielsweise Lechstedt einen Zuwachs an Wohnhäusern um 34,3 % verzeichnen konnte, betrug der Zuwachs in Groß Dünge lediglich 10,7 %.

Die Wohnhausbelegungsdichte (Einwohner je Wohnhaus) in Groß Dünge ist von 4,26 (1987) auf 3,87 (2005) gesunken.

Nach den im RROP aufgeführten Zahlen des Niedersächsischen Landesamtes für Statistik ist die Bevölkerungszahl in der Gesamtstadt Bad Salzdetfurth von 1980 bis zum 31.12.1999 um 3,3 % gestiegen. Das liegt geringfügig über dem Kreisdurchschnitt von 2,7 % der wiederum durch Verluste im Südwesten des Kreises und durch Gewinne im Norden um die Stadt Hildesheim und in Zuordnung zu Hannover geprägt ist. Es wird davon ausgegangen, dass die Bevölkerungszunahmen in den Gemeinden des Nordkreises in der regionalplanerischen Einschätzung wesentlich durch eine günstige Verkehrslage zu den Großstädten mit vergleichsweise hohen Grundstückspreisen und gegebenenfalls hohen Folgekosten sowie durch die dortige Baulandknappheit bedingt sind. Diese Grundtendenzen können durch gemeindliche Entwicklungstendenzen wie relativer Wohnwert und Vorhalt von Bauland überlagert werden.

Der Niedersächsische Städte- und Gemeindebund hat gemeinsam mit dem Niedersächsischen Landesamt für Statistik eine „Kleinräumige Bevölkerungsvorausberechnung für Niedersachsens Gemeinden“ (veröffentlicht in: Niedersachsen-Monitor 2003) aufgestellt, die für die Gesamtstadt Bad Salzdetfurth eine Prognose für die Jahre 2007 und 2012, ausgehend von einer Basis im Jahr 2002, beinhaltet. Danach steigt entgegen dem allgemeinen Trend in Niedersachsen die Einwohnerzahl der Gesamtstadt bis 2012 auf 14.877. Gleichmäßig verteilt auf die Nordstadteile ergäbe sich daraus für Groß Dünge eine Einwohnerzahl von 1.180 Personen.

Das Landesamt für Statistik geht dagegen in seiner „kleinräumigen Bevölkerungsvorausberechnung für die Jahre 2011 und 2016“ von einer gegenüber dem Stand von 2006 um ca. 4,5 % bis 2016 sinkenden Einwohnerzahl aus. Das würde dann einer anteiligen Zahl in Groß Dünge von 1.076 Personen entsprechen.

Auf der einen Seite scheint sich damit kein Bedarf für die Ausweisung von Neubaugebieten in Groß Dünge mehr zu ergeben. Andererseits wird nach wie vor von einer sinkenden Wohnungsbelegungsziffer ausgegangen, so dass sich daraus ein entsprechender Wohnungsbedarf ergeben würde. Weiterhin ist Groß Dünge über eine regelmäßig verkehrende Eisenbahnverbindung sowohl an die Kernstadt Bad Salzdetfurth als auch an die Kreisstadt Hildesheim angebunden, so dass Groß Dünge im Nordraum des Stadtgebietes Bad Salzdetfurths in hervorragender Weise geeignet ist, Wohnbevölkerung aufzunehmen und, wie sich aus dem folgende Kapitel dieser Begründung ergibt, auch zu versorgen.

Dagegen steht, dass Groß Dünge durch die Lage zwischen Bahnstrecke und Innerste im Norden, Bundesstraße im Westen und Osten, Sportanlagen im Westen sowie Hochspannungsleitung im Süden nur sehr begrenzt entwicklungsfähig ist.

Eine im Flächennutzungsplan dargestellte Neubaufläche im Osten Groß Düngens konnte aufgrund der direkten Nachbarschaft zur Bundesstraße 243 und den damit zusammenhängenden Problemen des Immissionsschutzes nicht realisiert werden. Diese Planung soll nunmehr aufgegeben und stattdessen im Westen der Stadt eine Alternativfläche ausgewiesen werden, die aber kleiner ist und den verbleibenden Bedarf im Ort bis auf weiteres decken soll.

Infrastruktur

Das Regionale Raumordnungsprogramm ermöglicht eine Entwicklung, die über den Eigenbedarf hinausgeht, wenn eine Mindestausstattung an Infrastruktur vorhanden ist.

In Groß Düngens sind ein Kindergarten mit 100 Plätzen sowie eine Grundschule vorhanden.

Groß Düngens weist neben Buslinien einen Haltepunkt der Deutschen Bahn auf. Hier ist insbesondere zu berücksichtigen, dass durch ein neues Nahverkehrssystem seit Dezember 2003 die Bahnstrecke von Hildesheim über Groß Düngens und Wesseln nach Bad Salzdetfurth und Bodenburg regelmäßig und relativ häufig bedient wird.

In Groß Düngens gibt es sowohl Einkaufsmöglichkeiten als auch Arbeitsplätze in dem großen Gewerbegebiet nördlich der Bahn.

Daraus ergibt sich eine Zentralität Groß Düngens innerhalb des Nordraumes der Stadt Bad Salzdetfurth.

Änderungsbereich Groß Düngens 1

Eine alternative Wohnbaufläche kann in Groß Düngens aufgrund der Bahnlinie im Norden, der Sporteinrichtungen im Westen, der Elt-Leitung im Süden und der Bundesstraße im Osten nur noch im Südwesten der Ortslage bereitgestellt werden. Aufgrund von Emissionen durch die Bundesstraße im Norden sowie die Sportanlagen ist ein Schalltechnisches Gutachten durch das Büro Bonk / Dr. Maire / Dr. Hoppmann, Garbsen, erarbeitet worden. Danach ist unter der Voraussetzung, dass innerhalb der Bebauungsplanung zu den westlich angrenzenden Sportanlagen ein Lärmschutzwall festgesetzt wird, eine Wohnbauentwicklung möglich.

Im Westen des Änderungsbereiches wird eine Dorfgebietsdarstellung zugunsten einer flexibleren gemischten Baufläche aufgehoben. Eine landwirtschaftliche Nutzung ist hier zudem nicht vorhanden und auch nicht mehr zu erwarten.

Der im Süden des Änderungsbereiches noch dargestellte Wasserbehälter ist außer Funktion; der Trinkwasserschutz, der im Regionalen Raumordnungsprogramm aus dem Jahr 2001 dargestellt wurde, ist somit hier nicht mehr erforderlich und ein Wasserschutzgebiet muss nicht mehr dargestellt werden. Die im Flächennutzungsplan bislang noch dargestellte und den Bereich diagonal querende Elt-Leitung ist nicht mehr vorhanden.

Die vorhandene Elt-Freileitung verläuft in Ost-West-Richtung in einem Abstand von ca. 150 m, so wie ebenfalls zum übrigen südlichen Ortsrand.

Die Ver- und Entsorgung ist grundsätzlich ohne weiteres möglich, wobei aufgrund der Hanglage eine Regenwasserrückhaltung erforderlich sein wird, um die Innerste als Vorflut nicht weiter zu belasten.

Die anstelle der bisherigen Park-/ Gartenanlage neu ausgewiesene Wohnbaufläche hat eine Größe von ca. 1,63 ha und die Verkehrsfläche von 0,80 ha, wobei der Parkplatz und die Bundesstraße tatsächlich bereits vorhanden sind. Die gemischte Baufläche behält eine Fläche

von 0,63 ha, während der Spielplatz eine Größe von 0,11 ha und die verbleibende Grünfläche für eine Grünanlage von 0,39 ha aufweisen.

Die Umwandlung einer bislang als Dorfgebiet dargestellten Fläche in eine gemischte Baufläche ist hinsichtlich ihres Wohnsiedlungspotentials neutral zu bewerten, aber sie kann zukünftig flexibler genutzt werden, weil der ausdrückliche Bezug auf die Landwirtschaft entfällt.

Die Bundesstraße wird ihrer tatsächlichen Flächenausdehnung entsprechend dargestellt, so dass sie nach der aktuellen Karte etwas weiter nach Süden ragt als dies bislang in der Flächennutzungsplanung der Fall war. Eine sachliche Änderung ist damit aber nicht verbunden.

Die Erschließung dieses Gesamtbereiches wird durch die Darstellung einer Verkehrsfläche verdeutlicht, wobei an der Bundesstraße eine Kreuzung mit der Straße „Wiedhof“ vorgesehen ist. Der Ausbau ist mit der zuständigen Straßenbauverwaltung abzustimmen. Die Kreuzung wurde durch die Errichtung von Ampelanlagen bereits bei der Erschließung des Gewerbegebietes „Groß Düngen West“ realisiert. Durch die Anbindung kann sowohl der Sportbereich in verkehrssicherer Weise angeschlossen werden als auch die gemischte Baufläche an der Bundesstraße und die erweiterte Wohnbaufläche, die somit nicht ausschließlich über die Bergstraße an das Straßennetz angebunden werden muss. Die derzeitig vorhandene Zufahrt zu den Parkplätzen und Sportanlagen verliert somit ihre Funktion und wird zurückgebaut. Die geplante Straße verläuft dann zwischen den Tennisplätzen und dem vorhandenen Parkplatz.

In der Planzeichnung scheint die als Hauptverkehrsstraße neu dargestellte Verbindung zwischen der Bundesstraße und der Bergstraße eine landwirtschaftliche Fläche zu durchqueren. Tatsächlich jedoch wird dieser Bereich bereits als Wohnbaufläche dargestellt, ist aber noch nicht als solche realisiert worden, so dass nunmehr lediglich die Straße neu in diese bereits ausgewiesene Wohnbaufläche hineingelegt wird.

Während der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange hat das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege darauf aufmerksam gemacht, dass aus dem näheren Umfeld des Änderungsbereiches Groß Düngen 1 archäologische Bodenfunde bekannt seien. Es handele sich um Oberflächenfunde in Form von Steinwerkzeugen. Aufgrund dessen werden zukünftige Erdarbeiten einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung bedürfen. Diese könne verweigert oder mit Auflagen erteilt werden. Mit folgenden Auflagen sei zu rechnen: Die bekannte archäologische Fundstelle in Groß-Düngen sei im Vorfeld einer Baumaßnahme wissenschaftlich zu sichern und zu dokumentieren. Die Kosten habe der Träger des Vorhabens zu tragen. Der geplante Beginn der Erdarbeiten sei mindestens 4 Wochen vorher schriftlich bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises und beim Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Die Anzeigepflicht beziehe sich auf Rodungsarbeiten, den Oberbodenabtrag und auf alle in den Unterboden reichende Erdarbeiten. Der Oberbodenabtrag habe mit einem Hydraulikbagger mit zahnlosem, schwenkbaren Grabenlöffel nach Vorgaben der Denkmalpflege zu erfolgen. Für die Sicherung und Dokumentation unerwarteter archäologischer Bodenfunde sei der archäologischen Denkmalpflege jeweils ein Zeitraum von bis zu 3 Wochen einzuräumen. Ungeachtet dessen gelten für alle Erdarbeiten die Bestimmungen des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes hinsichtlich unerwarteter Funde (Melde- und Anzeigepflicht). Möglicherweise entstehende Mehrkosten könnten nicht von der Denkmalpflege getragen werden. Darüber hinaus solle folgender Hinweis unbedingt Aufnahme in den geänderten Flächennutzungsplan finden: „Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäß-Scherben, Holzkohlansammlungen und –schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der

Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Hildesheim und dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Referat Archäologie, unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.“

Im Einvernehmen mit dem Landesamt wurde festgestellt, dass im Rahmen der Bebauungsplanung für den Änderungsbereich Groß Dungen 1 eine Sondageuntersuchung mittels Raster-schachtungen erforderlich wird, um weiter prüfen und beurteilen zu können, ob mit Funden zu rechnen ist. Diese Untersuchung hat inzwischen mit dem Ergebnis stattgefunden, dass einer weiteren Beplanung und Bebauung nichts im Wege steht.

Die Untere Bodenschutzbehörde beim Landkreis Hildesheim hat darauf hingewiesen, dass das im westlichen Planbereich gelegene Grundstück der ehemaligen Ziegelei als Altstandort erfasst sei. Konkrete Anhaltspunkte auf schädliche Bodenveränderungen oder eine Altlast lägen nicht vor.

Im Bereich der südwestlich an den Planbereich angrenzenden Sportflächen befindet sich die Altablagerung „Sportplatz Groß Dungen“ (Nr. 254 005 4 414) sowie etwa 300 m westlich des Planbereiches die Altablagerung "Bischof-Wedekind-Straße / Gr. Dungen“ (Nr. 254 005 4 426). Für diese beiden Altablagerungen sei im Hinblick auf deren potenzielle Beeinflussung auf das Wassereinzugsgebiet des Wasserwerkes Groß Dungen im Auftrag des Landkreises Hildesheim ein Bericht zu Boden-, Sickerwasser- und Grundwasseruntersuchungen erstellt worden (Dr. Pelzer und Partner, 28.4.2000). Nach den Untersuchungsergebnissen an den beiden Altablagerungen sei mit einer Belastung der Wasserwerksbrunnen durch die Altablagerungen nicht zu rechnen. Da im Zuge von Bodenluftmessungen und Sondierungen keine Hinweise auf Methanvorkommen im Altablagerungskörper bzw. so gut wie keine Hinweise auf organischen Abfälle ergangen seien, könne eine potenzielle Gefährdung infolge einer Bodenluftbelastung für das geplante Wohngebiet ausgeschlossen werden.

Der Brunnen 1 des inzwischen stillgelegten Wasserwerkes, welcher sich im Bereich des geplanten Spielplatzes des geplanten Wohngebietes befindet, zeigte im Rahmen der Überwachung durch die Gesundheitsaufsicht über mehrere Jahre hinweg erhöhte Werte für einzelne Parameter. Aufgrund des genannten Gutachtens seien hierfür geogene Prozesse verantwortlich zu machen.

Aus den vorliegenden Unterlagen lasse sich ableiten, dass die Abgrenzung der verfüllten Ziegeleigrube (Altablagerung „Sportplatz“) in den als Mischgebiet geplanten westlichen Teil des Änderungsbereiches hineinreiche. Im genannten Gutachten sei die Erkundung der Abgrenzung der Altablagerung im nördlichen Bereich aufgrund einer anders lautenden Fragestellung nicht durchgeführt worden. Die Abgrenzung der Altablagerung „Sportplatz“ sei zumindest in deren Nordbereich durch weitere Untersuchungen zu vervollständigen. In diesem Zusammenhang sei auch zu prüfen, ob die für den westlichen Teilbereich angestrebte Planung als Mischgebiet unter bodenschutzrechtlichen Aspekten realisierbar sei. Dabei sei auch der erwähnte Altstandort zu berücksichtigen.

Eine entsprechende Untersuchung der Geo-Infometric GmbH, Hildesheim, vom 27.2.2008 hat ergeben, dass auf dem Gelände der Ziegelei unregelmäßig verteilt bis zu ca. 3 m mächtige Auffüllungen aus technogenem Material (branchenspezifische Rückstände: kohlenhaltige Asche mit Ziegelbruch) vorhanden seien. In der angrenzenden Altablagerung, die im Jahr 2000 untersucht wurde, seien derartige Einlagerungen nur an einer Stelle nachgewiesen, ansonsten herrschten dort organoleptisch unauffällige mineralische Auffüllungen vor. Eine räumliche

Verbindung zwischen den Auffüllungen in der Altablagerung und auf dem Ziegeleigelände sei vermutlich nur begrenzt vorhanden. Die technogenen Auffüllungen weisen Überschreitungen von LAGA-Zuordnungswerten (Z0 bis Z1) bei mehreren Schwermetallen im Feststoff, ferner Z2 . Überschreitungen beim TOC (Kohleeinlagerungen) auf. Im Eluat werde der Z0 . Wert eingehalten. Eine akute Gefahrenlage für Schutzgüter sei aus den Erkundungen nicht abzuleiten. Eine hinreichend genaue Abgrenzung der Auffüllungskörper sei mit den vorliegenden Ergebnissen nur eingeschränkt möglich. Inwieweit Bedarf für weitergehende Untersuchungen besteht, sei im Einzelfall aufgrund der geplanten Nutzungen zu entscheiden.

Für den Fall, dass auf dem Gelände der ehemaligen Ziegelei zukünftig eine gärtnerische Nutzung wieder aufgenommen werden sollte, ist der Bereich laut Unterer Naturschutzbehörde und nach Abstimmung der Einzelheiten mit ihr mit entsprechend geeignetem Bodenmaterial aufzufüllen.

Nach einer zusätzlichen Untersuchung gemäß BBodSchV werden in den oberflächennahen Böden die Prüfwerte für den Wirkungspfad "Boden . Mensch" für die Nutzungsart Kinderspielflächen im Wesentlichen eingehalten. Somit ergeben sich hieraus keine Einschränkungen für die Nutzung. Allerdings wurden vermutlich infolge der offenen Lagerung von Hausbrandrückständen (kohlehaltige Asche) Überschreitungen des LAGA ZO-Wertes für PAK nach EPA festgestellt. Diesbezüglich werden seitens der Unteren Bodenschutzbehörde Sanierungsmaßnahmen gefordert, die mit dieser abzustimmen sind. Die sachgerechte Aschelagerung auf dem Grundstück wird empfohlen.

Es wird empfohlen, potenziellen Aushub in Straßennähe auf die Parameter Blei, Zink und Cadmium zu untersuchen, da ein Einfluss von bergbaubedingt belasteten Innerstesedimenten nicht auszuschließen sei.

Die Untersuchungen deuten auf das Vorhandensein unterirdischer Bauwerksreste an verschiedenen Stellen des Geländes hin. Diese sollten im Bedarfsfall z. B. im Rahmen der Rückbauplanung für die Ziegeleigebäude näher erkundet werden.

Änderungsbereich Groß Düngen 2

Dieser Bereich mit einer Größe von ca. 2,70 ha wird aus den Darstellungen von Wohnbauflächen herausgenommen, weil er im Gegensatz zum Änderungsbereich Groß Düngen 1 direkt an der Bundesstraße 243 liegt und daher aus Gründen des Immissionsschutzes nicht mehr als geeignet für eine Wohnnutzung beurteilt wird. Zwar ist auch der alternative Änderungsbereich Groß Düngen 1 Immissionen ausgesetzt, aber weniger durch die Bundesstraße als durch einen Schießstand, der aber erheblich seltener einwirkt als die Bundesstraße hier. Stattdessen wird zukünftig die vorhandene landwirtschaftliche Nutzung dargestellt.

Umweltbericht

Ziele des Umweltschutzes sind durch die Änderung nicht in wesentlichem Maß betroffen. Der Änderungsbereich Groß Düngen 1 steigt nach Süden an und wird mit Ausnahme der vorhandenen Bebauung im westlichen Dorfgebiet sowie des Parkplatzes bislang als Acker genutzt. Der Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Hildesheim stellt dementsprechend die Ackernutzung als vorhandenen Biotoptyp dar. Ein wichtiger Bereich für Arten und Lebensgemeinschaften oder für die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft grenzt weiter im Süden mit dem Höhenzug an, an dessen unterstem Hang sich dieser Bereich befindet. Er erfüllt die Voraussetzungen für die Festsetzung als Landschaftsschutzgebiet. Der hier betrachtete Bereich befindet sich allerdings hiervon in einer Entfernung von ca. 350 m, so wie im Übrigen der gesamte Südrand der Ortslage Groß Düngens.

Weitere in Fachgesetzen bzw. Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes werden in der Ergänzung des Umweltberichtes beschrieben, die durch den Landschaftsarchitekten Michel angefertigt wurde und Bestandteil dieses Umweltberichtes ist.

Bislang werden die Änderungsbereiche mit Ausnahme der genannten baulichen Nutzungen als Acker sehr intensiv genutzt und sind damit relativ artenarm, unterliegen aber keinerlei Bebauung und damit auch keiner Versiegelung. Für den Bereich Groß Dungen 2 ist allerdings bislang eine Wohnbaunutzung vorgesehen, die nunmehr aufgegeben werden soll.

In der folgenden Ergänzung des Umweltberichtes durch den Landschaftsarchitekten Michel, Hildesheim, werden Umweltauswirkungen, so weit sie hier zu berücksichtigen sind, beschrieben und bewertet:

Durch die Planung werden keine Vorhaben ermöglicht, die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründeten.

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

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

Zusätzliche Emissionen werden in Form von Abgas- und Lärmemissionen durch den in den Neubaubereichen zusätzlich entstehenden Verkehr eintreten. Abfälle und Abwasser werden entsprechend mehr werden. Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie werden durch die Planung ermöglicht.

Eine veränderte Entwicklung des Umweltzustandes wird durch den folgenden Bebauungsplan in Bezug auf die erstmals versiegelten Flächen eintreten, ohne dass dies zu einer Unzulässigkeit der Planung führen würde.

Bei einem Verzicht auf die Planung würden zwar unversiegelte und unverbaute Ackerflächen bestehen bleiben, aber es könnte der Bedarf an Wohnbauland in Groß Dungen nicht gedeckt werden. Da an anderer Stelle keine besser für die Wohnbebauung geeigneten Flächen vorhanden sind, hat der Rat der Stadt Bad Salzdetfurth entschieden, dass der Änderungsbereich Groß Dungen 1 für eine Wohnbebauung in angemessenem Rahmen zur Verfügung gestellt werden soll bzw. eine Wohnbebauung im Änderungsbereich Groß Dungen 2 nicht mehr anzustreben ist.

Durch die folgende Bebauungsplanung für den Änderungsbereich Groß Dungen 1, der die vorliegende Flächennutzungsplanänderung zur Grundlage hat, werden erheblich oder nachhaltig beeinträchtigende Eingriffe in Natur und Landschaft ermöglicht, die in der Inanspruchnahme von Ackerfläche bestehen. Dies kann zu ihrer Teilversiegelung und zu einer Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung führen. Das Landschaftsbild kann dadurch belastet werden, dass die Ortslage in die freie Landschaft hinein erweitert wird. Innerhalb der folgenden Bebauungsplanung sind solche Eingriffe, soweit sie nicht zu vermeiden sind, durch abschließende Festsetzungen zu minimieren bzw. auszugleichen, wenn keine Gründe erkennbar sind, die gegen einen vollständigen oder teilweisen Ausgleich sprechen.

Um festzustellen, wie die hier ermöglichten Eingriffe zu bewerten sind, 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 m² zugeordnet, beispielsweise sieht die Arbeitshilfe für Acker einen Wertfaktor von 1 je m² vor, für Hausgärten von

1 bis 2, für Parkanlagen von 2 bis 4 und für Magerrasen von 5 vor. Mit der Flächengröße in m² multipliziert ergeben sich dann Werteinheiten (WE) für die jeweilige Fläche. Bei der Bewertung wird die maximal zulässige bauliche Ausnutzung angerechnet, also der ungünstigste Fall für Natur und Landschaft, eben weil diese Ausnutzung rechtlich zulässig ist. Bei der verwendeten Methode kann es sich natürlich nur um eine Annäherung handeln, da der Zustand von Natur und Landschaft letztlich nicht zu quantifizieren ist. Da es aber keine allgemeingültigen und rechtsverbindlichen Bewertungsmaßstäbe gibt, kann diese Methode eine Abwägungsgrundlage für den Rat darstellen.

Unabhängig von der gesetzlichen Eingriffsregelung wird eine randliche Anpflanzung zur Einbindung des neuen Baugebietes in die angrenzende freie Landschaft im Bebauungsplan festzusetzen sein.

Hier handelt es sich planungsrechtlich bislang um Fläche für die Landwirtschaft (Biotopkürzel A, Nr. 10.1 der Liste II der Arbeitshilfe), das mit dem Wertfaktor 1 berechnet wird, sowie im Westen des Änderungsbereiches Groß Dünge 1 um eine sonstige Grünanlage ohne Altbäume (PZA, Nr. 12.12.2, Wertfaktor 2) und im Änderungsbereich Groß Dünge 2 um eine Wohnbaufläche, für die von einer Versiegelungsrate von 50 % ausgegangen wird (X, Nr. 13.4, Wertfaktor 0). Nicht durch bauliche Anlagen in Anspruch zu nehmende Flächen müssen nach der Niedersächsischen Bauordnung als Grünflächen angelegt werden, die zum großen Teil voraussichtlich als neuzeitlicher Ziergarten (PHZ, Nr. 12.6.4, Wertfaktor 1) angelegt werden, aber auch mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen sind (PHG, Nr. 12.6.3, Wertfaktor 2). Insgesamt wird hierfür ein Durchschnittsfaktor von 1,2 angesetzt. Der Spielplatz wird mit dem Wertfaktor 1 berechnet (PS, Nr. 12.11). Im Norden des Änderungsbereiches Groß Dünge 1 wird die tatsächliche Fläche der Bundesstraße berücksichtigt, die weiter nach Süden ragt, als dies im ursprünglichen Flächennutzungsplan dargestellt wird. Insofern wird hier lediglich eine Anpassung an den tatsächlichen Bestand durchgeführt und keine Grünfläche in Anspruch genommen.

Nach der entsprechenden Bilanzierung ist ein Ausgleich innerhalb der Änderungsbereiche nicht möglich. Aufgrund des Defizits von insgesamt 24.783 Werteinheiten sind externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich, da keine Gründe zu erkennen sind, aus denen auf eine vollständige Eingriffskompensation verzichtet werden könnte. Die Durchführung entsprechender Maßnahmen, die im Zuge der Bebauungsplanung noch genauer zu bestimmen sind, wird vor deren Rechtskraft gegenüber der Unteren Naturschutzbehörde nachgewiesen.

Die Stadt Bad Salzdetfurth hat Flächen in ihrer Verfügung, innerhalb der Kompensationsmaßnahmen nach Maßgabe der Bebauungsplanung durchgeführt werden können, so dass eine Umsetzung der Planung grundsätzlich ohne weiteres möglich ist.

Zur Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft sowie zur Ermittlung des Eingriffs und des erforderlichen Ausgleichs wurde die „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung 2006 des Niedersächsischen Städtetages verwendet. Schwierigkeiten bei der Bearbeitung sind nicht aufgetreten.

Zur Überwachung von erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt ist die Durchsetzung der im Bebauungsplan zu bestimmenden Anpflanzungen sowie der externen Kompensationsmaßnahmen vorgesehen.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass die Flächennutzungsplanänderung in ihren Auswirkungen im Zusammenhang mit den im folgenden Bebauungsplan festzusetzenden Ausgleichsmaßnahmen sowie der vorzusehenden externen Kompensationsmaßnahmen gegenüber

dem bisherigen Zustand von Natur und Landschaft keine wesentlichen Nachteile für die Umwelt auslösen wird.

Anregungen während des Verfahrens und Abwägung

Anregungen aus dem Verfahren gemäß § 4 (1) BauGB innerhalb der damaligen 32. Änderung des Flächennutzungsplanes zu den Änderungsbereichen der 33. Änderung:

Aus dem Änderungsbereich Groß-Düngen 1 sind laut **Niedersächsischem Landesamt für Denkmalpflege, Hannover**, archäologische Bodenfunde bzw. ein Kulturdenkmal bekannt. Bei dem Bereich Groß-Düngen 1 handelt es sich um Oberflächenfunde in Form von Steinwerkzeugen. Aufgrund dessen werden zukünftige Erdarbeiten in beiden Änderungsbereichen einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung bedürfen. Diese kann verweigert oder mit Auflagen erteilt werden. Mit folgenden Auflagen ist zu rechnen: Die bekannte archäologische Fundstelle in Groß-Düngen ist im Vorfeld einer Baumaßnahme wissenschaftlich zu sichern und zu dokumentieren. Die Kosten hat der Träger des Vorhabens zu tragen. Der geplante Beginn der Erdarbeiten ist mindestens 4 Wochen vorher schriftlich bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises und beim Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Die Anzeigepflicht bezieht sich auf Rodungsarbeiten, den Oberbodenabtrag und auf alle in den Unterboden reichende Erdarbeiten. Der Oberbodenabtrag hat mit einem Hydraulikbagger mit zahnlosem, schwenkbaren Grabenlöffel nach Vorgaben der Denkmalpflege zu erfolgen. Für die Sicherung und Dokumentation unerwartet auftretender archäologischer Bodenfunde ist der archäologischen Denkmalpflege jeweils ein Zeitraum von bis zu 3 Wochen einzuräumen. Ungeachtet dessen gelten für alle Erdarbeiten die Bestimmungen des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes hinsichtlich unerwarteter Funde (Melde- und Anzeigepflicht). Möglicherweise entstehende Mehrkosten können nicht von der Denkmalpflege getragen werden. Darüber hinaus sollte folgender Hinweis unbedingt Aufnahme in den geänderten Flächennutzungsplan finden:

„Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäß-Scherben, Holzkohlansammlungen und –schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Hildesheim und dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Referat Archäologie, unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.“

Abwägung:

Dies wird so berücksichtigt.

Landkreis Hildesheim

Anregung der Jugend / Jugendförderung

Zur vorbezeichneten Änderung des Flächennutzungsplanes werden aus Sicht des Fachdienstes 305 Jugendamt - Jugendförderung und Sport keine grundsätzlichen Anregungen und Fachhinweise gegeben. Bei der geplanten Wohnbebauung müssen die geänderten Anforderungen im Bereich der Kindergartenplätze berücksichtigt werden. Der Gemeinde bleibt es überlassen, aufgrund örtlicher Besonderheiten zusätzlichen Bedarf festzustellen und nach-

zuweisen. Es wird aber angeregt, dass die Gemeinde bei der Planung und Umsetzung den § 22 e Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO) berücksichtigt. Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes sind die Vorgaben nach den §§ 1,2,3 und 5 des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes zu beachten.

Abwägung:

Dies wird zur Kenntnis genommen.

Anregung der Regionalplanung:

Die Vorgehensweise bei der Ermittlung des Eigenbedarfs sowie des weiteren Bedarfs ist nicht nachvollziehbar und teilweise fehlerhaft.

So wird die Prognose des Niedersächsischen Städte- und Gemeindebundes von 2003, die Ergebnisse für das Jahr 2012 liefert, auf das Jahr 2015 bezogen (Tabelle Seite 5 oben). Zudem liegen inzwischen aktuellere Prognosen vor (z.B. Niedersächsisches Landesamt für Statistik, Bertelsmann-Stiftung), die für Bad Salzdetfurth keinen Zuwachs, sondern eine leichte Abnahme vorhersagen. Es sollten daher die aktuellsten Daten verwendet werden.

Die Berechnungen kommen richtigerweise zu dem Schluss, dass hiernach keine Notwendigkeit für die Ausweisung von Neubauland besteht.

Abwägung:

Bei der Jahreszahl 2015 wurde ein Zeithorizont von 10 Jahren ab den Basisdaten von 2005 angesetzt. Richtigerweise beziehen sich die Zahlen aber auf das Jahr 2012. Neuere inzwischen vorliegende Zahlen können verwendet werden, die sich allerdings dann auf das Jahr 2015 beziehen.

Anregung:

In Abschnitt 3 wird dann eine Berechnung für den weiteren Bedarf durchgeführt. Hierin wird das Regionale Raumordnungsprogramm jedoch völlig falsch interpretiert, in dem für Neubauf Flächen über den Eigenbedarf hinaus eine Flächengröße angesetzt wird, die der Fläche für 10% der vorhandenen Bevölkerung entspricht. Das RROP setzt jedoch als Anhaltspunkt für Eigenentwicklung einen groben Richtwert von Bauland für max. 10 % der Einwohnerzahl innerhalb von 10 Jahren – nach entsprechender Begründung - an. Für Entwicklung über den Eigenbedarf hinaus trifft das RROP keine Aussagen.

Abwägung:

Dies ist richtig und wird so korrigiert.

Anregung:

Es ist nicht nachvollziehbar, wozu diese Berechnung dienen soll, denn die in Kap. 2 zitierte Prognose schreibt die Entwicklung der vergangenen Jahre unter gewissen Annahmen fort. Sie beinhaltet somit sowohl den Eigenbedarf als auch künftige Zuwanderungen und liefert somit ein vollständiges Bild. Die Bedarfsbegründung ist somit zu überarbeiten.

Abwägung:

Diese Berechnung soll darstellen, welche Flächengrößen in Frage kämen, wenn lediglich der Eigenbedarf berücksichtigt würde und nach der im Regionalen Raumordnungsprogramm beschriebenen Methode vorgegangen würde, nach der der Eigenbedarf maximal eine Fläche für 10 % der vorhandenen Bevölkerung entspricht. Um dies deutlicher werden zu lassen, wird die Begründung entsprechend überarbeitet werden.

Anregung:

Nach Vorliegen von nachvollziehbaren Daten kann auf Grund der Infrastrukturausstattung von Lechstedt und Groß Düngen den vorgesehenen Neuausweisungen von Wohnbauflächen zugestimmt werden.

Abwägung:

Dies wird zur Kenntnis genommen.

Anregung:

Die Überschneidung der Wohnbaufläche in Groß Düngen mit dem Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung kann auf Grund der Stilllegung der Wassergewinnungsanlage sowie der nicht parzellenscharfen Darstellung akzeptiert werden.

Abwägung:

Dies wird ebenfalls zur Kenntnis genommen.

Anregung des Vorbeugenden Brandschutzes:

Gegen die 32. Änderung des o. g. Flächennutzungsplanes bestehen in brandschutztechnischer Hinsicht keine Bedenken.

Jedoch möchte ich darauf hinweisen, dass die erforderliche Löschwassermenge gem. DVGW in Höhe von 800 l/min für 2 Stunden in Form von Hydranten bzw. Behältern zur Verfügung gestellt werden muss. Die genaue Festlegung erfolgt in der Stellungnahme zum B-Plan.

Abwägung:

Dies ist richtig. Der Brandschutz ist zwingend in ausreichendem Maße sicherzustellen. Anhaltspunkte dafür, dass dies nicht möglich wäre, liegen nicht vor.

Anregung des Denkmalschutzes

Im betroffenen Gebiet befinden sich keine Baudenkmale. Aus der Sicht des Baudenkmal-schutzes sind gegen dieses Vorhaben daher keine Einwände zu erheben. In der Umgebung des ausgewiesenen Gebietes sind Bodenfunde bekannt. Mit Bodenfunden ist daher auch hier zu rechnen.

Abwägung:

Hierzu hat das Landesamt für Denkmalpflege ausführlich Stellung genommen. Dies ist entsprechend zu berücksichtigen. Insbesondere betrifft dies auch die Darstellung des Sachverhaltes in der Begründung.

Anregungen der Unteren Abfall- und Immissionsschutzbehörde

Die endgültige Klärung der immissionsschutzrechtlichen Belange bleibt dem Bebauungsplan für Groß Düngen vorbehalten.

Abwägung:

Dieses Thema wird dort entsprechend abgearbeitet.

Anregung der Unteren Bodenschutzbehörde

Es sind folgende Hinweise (H) und Anregungen (A) vorzubringen:

Kataster über Altlastenverdachtsflächen und Altlasten im Änderungsbereich Groß Düngen 1

Das im westlichen Planbereich gelegene Grundstück der ehemaligen Ziegelei ist als Altstandort erfasst (Ifd. Nr. 21 Bad Salzdetfurth). Konkrete Anhaltspunkte auf schädliche Bodenveränderungen oder eine Altlast liegen nicht vor. (H)

Im Bereich der südwestlich an den Planbereich angrenzenden Sportflächen befindet sich die Altablagerung „Sportplatz Groß Düngen“ (Nr. 254 005 4 414). (H)

Etwa 300 m westlich des Planbereiches befindet sich die Altablagerung "Bischof-Wedekind-Straße / Gr. Düngen" (Nr. 254 005 4 426). (H)

Für die beiden vorgenannten Altablagerungen ist im Hinblick auf deren potenzielle Beeinflussung auf das Wassereinzugsgebiet des Wasserwerkes Groß Düngen im Auftrag des Landkreises Hildesheim ein Bericht zu Boden-, Sickerwasser- und Grundwasseruntersuchungen erstellt worden (Dr. Pelzer und Partner, 28.04.2000). Nach den Untersuchungsergebnissen an den beiden Altablagerungen ist mit einer Belastung der Wasserwerksbrunnen durch die Altablagerungen nicht zu rechnen. Da im Zuge von Bodenluftmessungen und Sondierungen keine Hinweise auf Methanvorkommen im Altablagerungskörper bzw. so gut wie keine Hinweise auf organischen Abfälle ergangen sind, kann eine potenzielle Gefährdung infolge einer Bodenluftbelastung für das geplante Wohngebiet ausgeschlossen werden. (H)

Der Brunnen 1 des inzwischen stillgelegten Wasserwerkes, welcher sich im Bereich des geplanten Spielplatzes des geplanten Wohngebietes befindet, zeigte im Rahmen der Überwachung durch die Gesundheitsaufsicht über mehrere Jahre hinweg erhöhte Werte für einzelne Parameter. Aufgrund des o.g. Gutachtens sind hierfür geogene Prozesse verantwortlich zu machen. (H)

Aus den vorliegenden Unterlagen lässt sich ableiten, dass die Abgrenzung der verfüllten Ziegeleigrube (Altablagerung „Sportplatz“) in den als Mischgebiet geplanten westlichen Teil des Änderungsbereiches hineinreicht. Im o.a. Gutachten ist die Erkundung der Abgrenzung der Altablagerung im nördlichen Bereich aufgrund einer anderslautenden Fragestellung nicht durchgeführt worden. (H)

Die Abgrenzung der Altablagerung „Sportplatz“ ist zumindest in deren Nordbereich durch weitere Untersuchungen zu vervollständigen. In diesem Zusammenhang ist auch zu prüfen, ob die für den westlichen Teilbereich angestrebte Planung als Mischgebiet unter bodenschutzrechtlichen Aspekten realisierbar ist. Dabei ist auch der erwähnte Altstandort zu berücksichtigen.

Erst nach Vorlage dieser Untersuchungen kann aus der Sicht der Unteren Bodenschutzbehörde eine abschließende Stellungnahme ergehen. (A)

Abwägung:

Dies wird so beachtet und der Sachverhalt in der Begründung dargestellt. Zu einer möglichen Belastung der gemischten Baufläche wurde eine Stellungnahme eines Bodengutachters eingeholt

Anregung zum Vorsorgenden Bodenschutz im Änderungsbereich Groß Düngen 1

Im Umweltbericht zum betreffenden Vorhaben sind die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes auf der Grundlage einer bodenfunktionsbezogenen Bewertung unzureichend dargestellt. (H)

Abwägung:

Innerhalb des Beteiligungsverfahrens nach § 4 (1) BauGB sind keine abschließenden Untersuchungen darzustellen, sondern es wird abgefragt, welchen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltbericht haben sollte. Das macht deutlich, dass der Umweltbericht zu diesem Zeitpunkt noch nicht abschließend fertig sein kann. Aufgrund der eingehenden Anregungen und Hinweise können dann entsprechende Aussagen in den Umweltbericht aufgenommen werden, die im Rahmen einer Stellungnahme durch einen Landschaftsarchitekten einzuholen wären.

Anregung:

Die geplante Straßenführung zur Bergstraße im Osten des Änderungsbereiches führt zu einer Zerschneidung der Fläche zwischen dem bestehenden und dem geplanten Wohngebiet. Diese Trassenführung lässt erwarten, dass eine landwirtschaftliche Nutzung der Restflächen früher oder später unrentabel ist und damit einer potenziellen weiteren Bebauung und Versiegelung

Vorschub geleistet wird. Konsequenter wäre aus hiesiger Sicht eine Eingliederung der südöstlichen Straßentrasse an das Plangebiet. (H)

Abwägung:

Hier ist offensichtlich übersehen worden, dass es sich bei der zerschnittenen Fläche nicht um eine Fläche für die Landwirtschaft handelt, sondern um eine bereits im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbaufläche. Dies ist im Ausschnitt des ursprünglichen Flächennutzungsplanes aber zu erkennen. Eine landwirtschaftliche Nutzung von Restflächen ist hier somit ohnehin nicht vorgesehen.

Anregung:

Im Umweltbericht ist eine Bewertung des Plangebietes unter der Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Bodenfunktionen durchzuführen und zu dokumentieren. Daraus sind Vorgaben zum Umgang mit den Böden (z.B. während der Bauphase, Ausgestaltung versiegelter Flächen etc.) zu entwickeln. (A)

Abwägung:

Dies kann zu gegebener Zeit berücksichtigt werden, kann jedoch nicht innerhalb der übergeordneten und relativ kleinmaßstäblichen Flächennutzungsplanung im Detail erarbeitet werden.

Anregung:

Auf der Grundlage der Bodenfunktionsbewertung sind im weiteren Bauleitplanverfahren bodenfunktionsbezogene Kompensationsmaßnahmen zu entwickeln und ggf. zusammen mit den naturschutzfachlichen Maßnahmen festzusetzen. (A)

Abwägung:

Dies ist so vorgesehen.

Anregung:

Es sollte geprüft werden, inwiefern die Verlegung der geplanten Erschließungsstraße möglich ist, so dass die Zerschneidung der Fläche zwischen der bestehenden und der erweiterten Wohnbaufläche unterbleibt. (A)

Abwägung:

Hier wurde offensichtlich übersehen, dass es sich bei der zerschnittenen Fläche nicht um eine Fläche für die Landwirtschaft handelt, sondern um eine bereits im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbaufläche.

Anregung:

Bei der Erstellung des erwähnten Lärmschutzwalles sowie generell bei der weiteren Bauleitplanung ist die Vollzugshilfe zu den Anforderungen an das Aufbringen und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden (§ 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung) der Länderarbeitsgemeinschaft Boden (LABO, Stand: 11.09.2002) zu beachten und deren Anwendung gegenüber der Unteren Bodenschutzbehörde zu dokumentieren. (A)

Abwägung:

Dies wird zu gegebener Zeit so berücksichtigt.

Anregung der Unteren Naturschutzbehörde

Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Die Eingriffsregelung des Naturschutzgesetzes ist abschließend im Zuge der Aufstellung der Bebauungspläne anzuwenden. Im Rahmen erforderlicher Kompensationsmaßnahmen soll vorrangig auf eine ortstypische Durchgrünung der neuen Baugebiete hingewirkt werden.

Abwägung:

Dies entspricht den Zielen der jeweiligen Bebauungsplanung.

Anregung der Unteren Wasserbehörde:

Das südlich an das Plangebiet 2 in Groß Düngen angrenzende Wasserschutzgebiet ist bisher nicht durch eine Verordnung festgesetzt worden. Da die bisher in Groß Düngen genutzten Brunnen im Oktober 2004 außer Betrieb genommen worden sind und die Wasserversorgung seitdem mit Harzwasser erfolgt, ist auch nicht davon auszugehen, dass für diese Brunnen zukünftig ein Wasserschutzgebiet festgesetzt wird. Da sollte die Darstellung im Flächennutzungsplan geändert werden.

Abwägung:

Dies wird zu gegebener Zeit berücksichtigt, betrifft jedoch einen Bereich, der über die derzeitige Änderung des Flächennutzungsplanes hinausgeht.

Anregung:

Für Maßnahmen, die wasserwirtschaftliche Belange berühren, sind entsprechende Anträge nach dem Niedersächsischen Wassergesetz (NWG) bei der Unteren Wasserbehörde zu stellen. Aus den beigefügten Planungsunterlagen betrifft dies erkennbar folgende Sachverhalte: Von den geplanten Baugebieten darf nicht mehr Niederschlagswasser abgeleitet werden als vor der Bebauung. Der natürliche Abfluss ist für jeden Einzelfall hydraulisch nachzuweisen und auf diese Menge durch Rückhaltung / Drosselung zu reduzieren.

Die gezielte Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß §§ 3, 4 und 10 NWG. Diese Erlaubnis ist bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen. Für die Einleitung ist ggf. ein hydraulischer Nachweis für die Leistungsfähigkeit des Gewässers vorzulegen.

Gewässer sind vollständig zu erhalten. Für evtl. Überbauung bzw. Verrohrung im Bereich von Zufahrten ist eine Genehmigung bei der Untere Wasserbehörde zu beantragen.

Abwägung:

Dies wird zu gegebener Zeit so berücksichtigt.

Laut **Niedersächsischer Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Hannover**, liegt der Änderungsbereich Groß-Düngen 1 an einer klassifizierten Straße außerhalb der geschlossenen Ortslage, so dass die Bauverbotszone nach dem Niedersächsischen Straßengesetz jeweils zu berücksichtigen ist. Für neue Straßenanbindungen an der freien Strecke sind im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung weitere Abstimmungen mit der Landesbehörde erforderlich. Grundsätzliche Bedenken bestehen aber nicht.

Abwägung:

Dies wird zur Kenntnis genommen und zu gegebener Zeit so berücksichtigt.

Zur Darstellung der überwiegenden Wohnbaufläche in Groß-Düngen wird von der **Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Northeim**, darauf hingewiesen, dass das Gelände von Süden in das Baugebiet hin abfällt und somit bei Starkregen Wasser und Bodenmaterial in das spätere Wohngebiet fließen können. Es ist noch zu prüfen, ob an der Südgrenze des Baugebietes ein Fanggraben einzuplanen wäre. Im Übrigen kann der Planung zugestimmt werden.

Abwägung:

Dies ist zu gegebener Zeit innerhalb der Bebauungsplanung so zu beachten.

Anregungen aus der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB zur 33. Flächennutzungsplanänderung:

Landkreis Hildesheim

Anregung aus der Jugend / Jugendförderung:

Zur vorbezeichneten Änderung des Flächennutzungsplanes werden aus Sicht des Fachdienstes 305 – Jugendamt – Jugendförderung und Sport keine grundsätzlichen Anregungen und Fachhinweise geben. Bei der geplanten Wohnbebauung müssen die geänderten Anforderungen im Bereich der Kindergartenplätze berücksichtigt werden. Der Gemeinde bleibt es überlassen, aufgrund örtlicher Besonderheiten zusätzlichen Bedarf festzustellen und nachzuweisen. Es wird aber angeregt, dass die Gemeinde bei der Planung und Umsetzung den § 22e Nieders. Gemeindeordnung (NGO) berücksichtigt. Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes sind die Vorgaben des Nieders. Spielplatzgesetzes zu beachten.

Abwägung:

Dies wird so beachtet.

Anregung aus dem Gesundheitsamt / Gesundheitsschutz

Aus der Sicht des Gesundheitsamtes wird empfohlen, mit dem Wasserversorger (Stadt Bad Salzdetfurth/ Betriebsführung ÜWL) über die weitere Nutzung der z. Zt. stillgelegten Wasserförderungsanlage Gr. Düngen zu sprechen, um ggf. Beeinträchtigungen bei Wiederinbetriebnahme der Brunnen bzgl. der Schutzzonen sowie der Leitungsverläufe zu vermeiden.

Abwägung:

Dies wird so berücksichtigt.

Anregung aus dem Denkmalschutz

Zu der in diesem Zusammenhang anstehenden Denkmalproblematik wurde diesseits im Rahmen der 32. Änderung des Flächennutzungsplanes ausführlich Stellung bezogen. Seitens der Stadt Bad Salzdetfurth wurde die Problematik erkannt und es wurden Voruntersuchungen des betroffenen Geländes vorgenommen. Es bestehen daher keine Bedenken gegen den vorgelegten Entwurf.

Abwägung:

Dies wird so zur Kenntnis genommen.

Anregung der Unteren Bodenschutzbehörde

Aus der Sicht der Unteren Bodenschutzbehörde bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben. Zur Klarstellung ist es jedoch erforderlich, dass einzelne Passagen deutlicher formuliert werden: Für den Fall, dass auf dem Gelände der ehemaligen Ziegelei zukünftig eine gärtnerische Nutzung wieder aufgenommen werden sollte, ist der Bereich mit entsprechend geeignetem Bodenmaterial aufzufüllen. Die Einzelheiten sollten mit der Unteren Bodenschutzbehörde abgestimmt werden. Die im Erläuterungsbericht enthaltene Formulierung (Kap. 4.1, S. 8, drittletzter Absatz: „Diesbezüglich werden vorsorglich Abhilfemaßnahmen empfohlen...“) ist in diesem Fall nicht ausreichend. Als entsprechende Formulierung sollte gewählt werden: „Diesbezüglich werden seitens der Unteren Bodenschutzbehörde Sanierungsmaßnahmen gefordert, die mit dieser abzustimmen sind. Die sachgerechte Aschelagerung auf dem Grundstück wird empfohlen.“

Abwägung:

Dies wird so berücksichtigt.

Anregung der Unteren Wasserbehörde

Für Maßnahmen die wasserwirtschaftliche Belange berühren, sind entsprechende Anträge nach dem Niedersächsischen Wassergesetz (NWG) bei der Unteren Wasserbehörde zu stellen. Bei der Aufstellung nachfolgender Bebauungspläne ist darauf zu achten, dass von dem Baugebiet nicht mehr Niederschlagswasser abgeleitet wird als vor der Bebauung. Hierfür sind Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung vorzuschlagen. Priorität hat die dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser. Erst wenn die Versickerung, durch ein Bodengutachten bestätigt, nicht möglich ist, kann das Niederschlagswasser z.B. in einem Regenrückhaltebecken oder einem Stauraumkanal zurückgehalten und gedrosselt weitergeleitet werden. Hierfür ist die Menge des von der unbebauten Fläche abfließenden Niederschlagswassers nachzuweisen, um eine Drosselung des Abflusses festzulegen.

Abwägung:

Dies wird so beachtet.

Die **Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Hannover**, weist auf verschiedene Anforderungen hin, die im Zusammenhang mit der Lage an der freien Strecke der B 243 und der Straßenanbindung an sie zu beachten sind.

Abwägung:

Diese Anforderungen werden so beachtet.

Aus der **Öffentlichkeit** wird auf folgendes hingewiesen:

Die neu vorgesehene Wohnbaufläche liegt an der B 243 in direkter Nachbarschaft einer stark frequentierten Tankstelle, dem Müllabfuhrzweckverband und direkt neben den Sportanlagen (Tennisplätze, Sportplätze, Kleinkaliberschießstand, Clubhaus) und ist immissionsmäßig mindestens genauso stark, wenn nicht sogar stärker, belastet als die bislang vorgesehene Wohnbaufläche im Osten Groß Düngens. Es wird in diesem Zusammenhang auf die Begründung zum Bebauungsplan im „Im Tannhofs Süd“ hingewiesen, in dem ausführlich zum Schallschutz in diesem Gebiet Stellung bezogen wird. Es musste sogar ein Lärmschutzgutachten erstellt werden, nachdem nicht nur ein 6 m hoher (!) Lärmschutzwall zu den Sportanlagen gefordert wird, sondern sogar Schallschutzfenster im Wohngebiet vorgeschrieben werden. Ein solcher Lärmschutzwall kann jedoch auf der östlichen Fläche parallel der B 243 ebenfalls angelegt werden. Ebenfalls könnten, falls überhaupt erforderlich, auch hier Schallschutzfenster vorgeschrieben werden, um die notwendigen Immissionswerte zu erreichen. Bei der Verwirklichung der Wohnbaufläche südlich der Sporthalle könnten ganz erhebliche Kosten eingespart werden. So könnte eine Erschließung über die bereits vorhandene Schubertstraße und die Wagnerstraße im Wohngebiet Hinter der Molkerei erfolgen. Nicht nur für die künftigen Neubürger in Groß Düngens ist diese Variante sehr viel billiger, auch der allgemeine Steuerzahler würde erheblich weniger belastet. Aus diesen Gründen wird der Rat der Stadt Bad Salzdetfurth aufgefordert, die Planungen zur 33. Änderung des Flächennutzungsplanes zu überdenken und alles bei der bisherigen Flächennutzungsplandarstellung zu belassen.

Abwägung:

Die Planzeichnung zeigt, dass die im Westen vorgesehene Wohnbaufläche ein ganzes Stück weiter entfernt von der Bundesstraße entfernt ist als die bislang vorgesehene Fläche im Osten, die direkt an die Straße angrenzt. Das genannte Schallgutachten hat daher auch kein Problem in der Bundesstraße erkannt, sondern eher in dem Schießstand. Da der Schießstand aber erheblich seltener genutzt wird als die Bundesstraße befahren wird, wird in der westlichen Wohnbaufläche die bessere Lösung gesehen.

Anregung:

Abschließend wird auch noch zu bedenken gegeben, dass das geplante neue Baugebiet mit über 40 Bauplätzen in der heutigen Zeit mit geringer werdender Baulandnachfrage völlig überdimensioniert ist. Dies zeigt sich auch in Lechstedt.

Abwägung:

Hierzu wird auf die Überlegungen zum Bedarf an Wohnbauflächen in der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung verwiesen. Insbesondere ist hier zu berücksichtigen, dass Groß Dungen über eine gute Infrastrukturausstattung und vor allem eine sehr gute Anbindung an den schienengebundenen Personennahverkehr aufweist, so dass eine entsprechende Ausweisung an Bauland als sinnvoll beurteilt wird, zumal die Fläche einen längerfristigen Bedarf decken soll und nicht zwingend innerhalb weniger Wochen ausverkauft sein muss

Verfahrensablauf

Die Öffentliche Auslegung des Änderungsentwurfes wurde vom 21.7.2008 bis einschließlich 21.8.2008 durchgeführt, nachdem sie am 10.7.2008 öffentlich bekanntgemacht worden war.

Die 33. Änderung wurde am 9.10.2008 beschlossen, am 5.12.2008 vom Landkreis Hildesheim genehmigt sowie am 17.12.2008 öffentlich bekanntgemacht und damit wirksam.

Bad Salzdetfurth, den 18.12.2008

Siegel

gez. Schaper
Bürgermeister