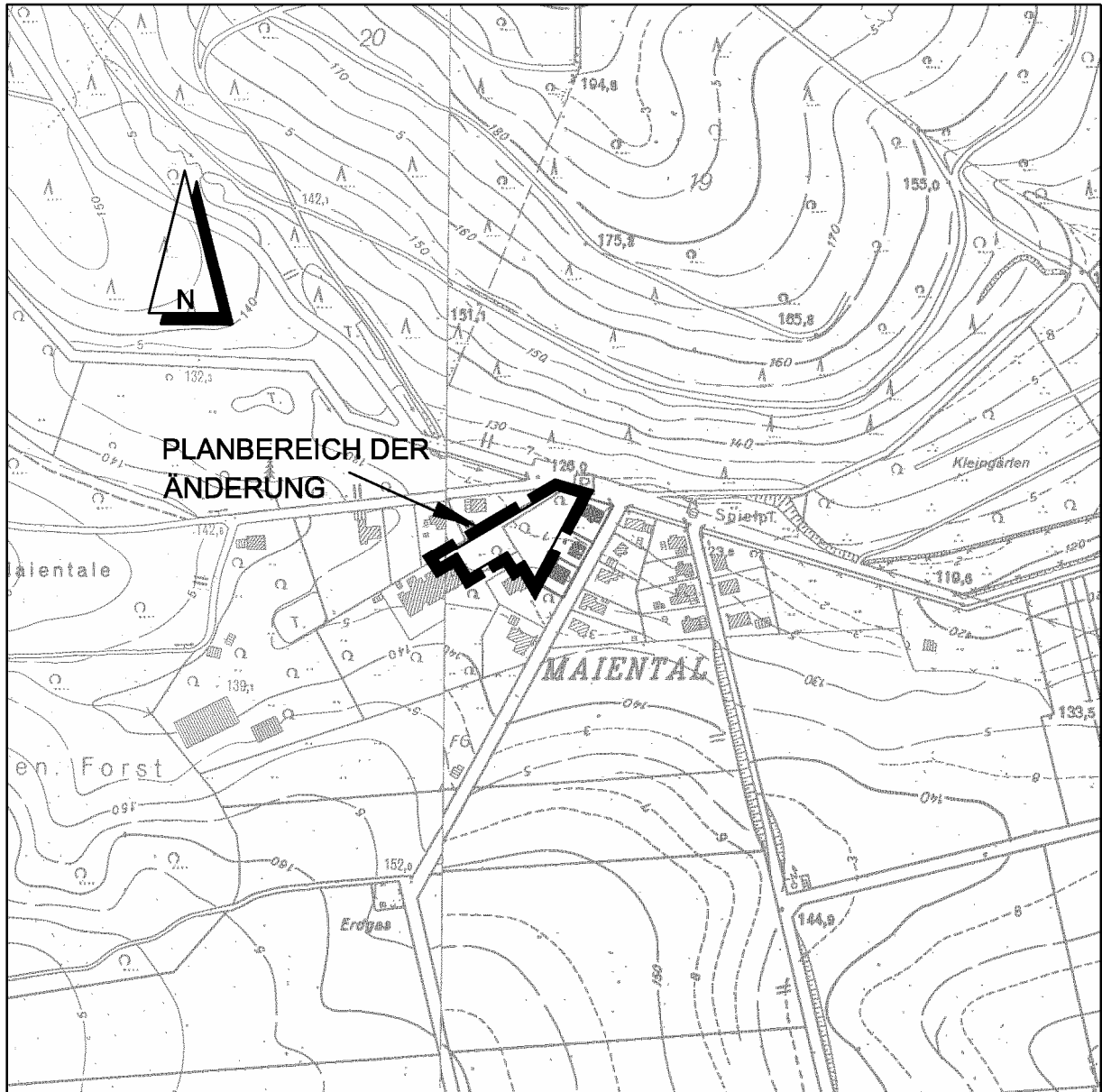


ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

gemäß § 10 (4) BauGB

STADT BAD SALZDETFURT

BEBAUUNGSPLAN NR. 23 „MAIENTAL“, 1. ÄNDERUNG (VEREINFACHT)



Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

Die bislang im Bebauungsplan festgesetzte große Stellplatzfläche kann aufgegeben werden, da das hier vorhandene Gasthaus den entsprechenden Bedarf an anderer Stelle auf eigenem Grundstück in ausreichendem Maß decken kann. Daher soll die bisherige Stellplatzfläche in die benachbarte Wohngebietsausweisung einbezogen werden. Da es sich um eine gebietsinnere, von Baugebieten und Straße umgebene Fläche handelt, sind die Grundzüge der Planung durch die Änderung nicht berührt. Es wird keine Fläche erstmals für eine bauliche Nutzung bereitgestellt, sondern die Sondernutzung „Stellplätze“ wird lediglich für zugunsten einer allgemeinen Nutzbarkeit wie in der Umgebung aufgehoben. Stattdessen werden kleinere Stellplatzflächen festgesetzt, die den Bedarf im erforderlichen Maß decken können.

Die bisherige Verkehrsfläche muss ebenfalls nicht mehr gesondert ausgewiesen werden. Eine Grundstückszuwegung ist auch innerhalb einer Baugebietsfläche zulässig. Eine Sicherung als Verkehrsfläche ist aus öffentlicher Sicht daher nicht zwingend erforderlich. Für die neu vorgesehene rückwärtige Grundstücksfläche wird eine Fläche für ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht vorgesehen, um die Erschließung sichern zu können.

Der Ausschluss von ansonsten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wird aus der Ursprungsfassung ebenso übernommen wie die Grundflächenzahl und die anzuwendende Berechnung der zulässigen Geschoßfläche. Während nach der ursprünglich anzuwendenden Baunutzungsverordnung die Fläche in Nicht-Vollgeschossen (Dachgeschosse, Untergeschosse) mit in die Berechnung der zulässigen Geschoßfläche einzubeziehen war, ist dies nach der heutigen Baunutzungsverordnung nicht mehr der Fall. Um aber eine Gleichbehandlung mit den Nachbargrundstücken zu erreichen, wird die Mitberechnung ausdrücklich bestimmt und gleichzeitig die Geschoßflächenzahl entsprechend der Ursprungsplanung um 0,1 höher als die Grundflächenzahl gesetzt.

Ein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft wird durch die vorliegende Planänderung nicht ermöglicht. Durch die Ausweisung eines Wohngebietes, das gegenüber der bisherigen Planfassung nur zu einem geringeren Teil bebaut und damit versiegelt werden kann, wird im Gegenteil eine Verbesserung erreicht. Durch die vereinfachte Änderung wird kein Vorhaben ermöglicht, das eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründete. 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. Eine Umweltprüfung wird somit gemäß § 13 (3) BauGB nicht durchgeführt; ein Umweltbericht ist in der Begründung nicht enthalten.

Sonstige Festsetzungen sind durch diese Änderung nicht betroffen.

Altablagerungen oder Bodenkontaminationen sind innerhalb des Änderungsbereiches nicht bekannt

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Die Situation von Ver- und Entsorgung wird durch diese Änderung des Bebauungsplanes nicht wesentlich berührt. In der Umgebung ist die Ver- und Entsorgung gesichert. Die versiegelbare Fläche wird gegenüber der bisherigen Planfassung kleiner, so dass weniger Regenwasser zur Beseitigung anfallen wird.

Der Stadt Bad Salzdetfurth entstehen durch die Inanspruchnahme dieser Planänderung keine städtebaulich begründeten Kosten.

Verfahrensablauf

Der Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung wurde vom Rat am 2.12.2004 gefasst. Die Öffentliche Auslegung wurde vom 15.12.2005 bis einschließlich 16.1.2006 durchgeführt, nachdem sie am 5.12.2005 öffentlich bekanntgemacht worden war.

Vom Landkreis Hildesheim wurde darauf hingewiesen, dass das im Wesentlichen von der Änderung betroffene Flurstück 10/6 zurzeit als Fläche für notwendige Einstellplätze mit einer Baulast belastet ist. Hier sind insgesamt 29 Einstellplätze für die Gaststätte Maiental nachgewiesen. Bevor entsprechende Baugenehmigungen für die geplanten Wohngebäude erteilt werden können, müssten diese Einstellplätze vorab an anderer Stelle nachgewiesen werden. Dies ist nicht so unproblematisch wie in der Begründung ausgeführt wird, da eine Verlagerung der Stellplätze auf das Baugrundstück der Gaststätte im Wesentlichen nur auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen möglich wäre (sollte vorab planungsrechtlich geprüft werden) und gegebenenfalls über ein schalltechnisches Gutachten nachzuweisen wäre, dass von der dann geänderten Stellplatzanlage keine unzumutbaren Belästigungen für die Umgebung, insbesondere die Hausnummern 17 sowie 19a bis 21, ausgehen. Zumindest das hintere der beiden geplanten Baugrundstücke liegt nicht an einer öffentlichen Verkehrsfläche. Es sollte daher überlegt werden, ob hierfür nicht eine Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt wird um klarere Regelungen zu schaffen insbesondere was die verkehrliche Erschließung anbetrifft. Im Planungsgebiet können Bodenfunde nicht ausgeschlossen werden. Daher kann aufgrund der Natur der Sache keine Bedenkenlosigkeit ausgesprochen werden. Der Bauherr bzw. Träger einer Maßnahme wird die betreffenden Paragraphen des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes immer zu beachten und auffällige Funde, Störungen im Boden usw. zu melden haben. Der Schutz erstreckt sich hierbei nicht nur auf Spuren der menschlichen Frühgeschichte, sondern auch auf fossile Funde. Die Denkmalschutzbehörde des Landkreises ist drei Wochen vor Beginn der Erdarbeiten zu benachrichtigen um gegebenenfalls entsprechende Vorkehrungen treffen zu können.

Die E-On Avacon AG hat darum gebeten in die Begründung aufzunehmen, dass geplante und vorhandene Bauten mit Erdgas und Strom versorgt werden können.

Das Niedersächsische Forstamt Liebenburg hat darauf hingewiesen, dass laut Regionalem Raumordnungsprogramm Waldränder grundsätzlich von jeder Bebauung freigehalten werden sollten. Die Waldbrandvorsorge und die Gefahrenabwehr durch Sturmwurf erfordert die Einhaltung eines genügend großen Abstandes zwischen Bebauung und Waldrand. Als genügend großer Abstand werden in der Raumordnung 100 m angenommen. Ausgewachsene Bäume können bei dort vorhandenen Standortverhältnissen über 40 m hoch werden. Entsprechend hoch ist das Risiko für den Waldbesitzer hinsichtlich der gesetzlichen Verkehrssicherungspflicht. Hinzu kommen erhebliche betriebliche Betriebserschwernisse beim Holzeinschlag in Waldrandnähe wie z.B. die erhöhte Unfallgefahr. Die Unfallverhütungsvorschrift Forst sieht beim Fällen von Bäumen einen Sicherheitsabstand einer doppelten Baumlänge vor. Eine weitere Betriebserschwerne ist der größere Einsatz von Forstmaschinen um Schäden zu vermeiden. Das Forstamt bittet, dass der Waldbesitzer durch die Stadt Bad Salzdetfurth informiert und an der öffentlichen Auslegung beteiligt wird.

Von der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen vorgebracht.

Ergebnis der Abwägung, Satzungsbeschluss

Zu den Einwendungen des Landkreises wurde entgegnet, dass die Baulast für die genannten Einstellplätze zunächst einmal rechtlich von der Bebauungsplanänderung nicht betroffen ist. Sie wird durch die Planänderung nicht automatisch ungültig sondern bleibt nach wie vor bestehen und müsste gesondert aufgehoben werden, wenn innerhalb dieser Fläche gebaut werden sollte. Dann stellt sich die Frage, ob die genannten 29 Einstellplätze tatsächlich nach wie vor erforderlich sind. Dies ist aber dann zu gegebener Zeit durch den Betreiber der Gaststätte zu prüfen, um gegebenenfalls die Sicherung auf seinem Grundstück in die Wege zu leiten. Dass Stellplätze nur auf nicht überbaubaren Flächen zulässig wären, wird von uns nicht so gesehen. Ob für die Verlagerung ein schalltechnisches Gutachten erforderlich ist, betrifft ebenfalls nicht die Festsetzungen der Bebauungsplanänderung, sondern müsste gegebenenfalls unabhängig von der vorliegenden Planung durchgeführt werden. Der Bebauungsplan schafft lediglich die planungsrechtlichen Grundlagen, dass statt der bisherigen Stellplatzfläche eine andere Nutzung vorgesehen werden kann, wenn auch die bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen gegeben sind. Der Änderungsbereich liegt in voller Länge an dem Grundstück Flurstück Nr. 9. Dieses Flurstück ist im ursprünglichen Bebauungsplan als Verkehrsfläche festgesetzt, so dass die Erschließung aus unserer Sicht auch verkehrlich gesichert ist. Dass im Planbereich Bodenfunde nicht ausgeschlossen werden können, wurde zur Kenntnis genommen, führte aber nicht zu Änderungen innerhalb der Planfestsetzungen. Eine Bedenkenlosigkeit des Landkreises ist in diesem Zusammenhang auch nicht erwartet worden. Dass Erdarbeiten 3 Wochen vor Beginn der Denkmalschutzbehörde des Landkreises mitzuteilen. sind, ist in der Begründung bereits so enthalten.

In der Begründung ist enthalten, dass die Situation von Ver- und Entsorgung durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht wesentlich berührt wird und die Ver- und Entsorgung gesichert ist. Wir halten es nicht für erforderlich auf die einzelnen Träger von Ver- und Entsorgung gesondert einzugehen.

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit bzw. der Träger öffentlicher Belange und der Behörden ist gemäß den einschlägigen gesetzlichen Vorschriften durchgeführt worden. Durch die Planung rückt die Bebauung nicht näher an den nördlich vorhandenen Wald heran als dies östlich des Änderungsbereiches bereits der Fall ist. Zwischen dem Änderungsbereich und dem Wald liegt eine Straße, so dass der Waldrand durch die Planänderung nicht in wesentlichem Maß zusätzlich geschädigt wird.

Die 1. Änderung wurde am 23.3.2006 als Satzung beschlossen sowie am 5.4.2006 öffentlich bekanntgemacht und damit rechtskräftig.

Bad Salzdetfurth, den

Bürgermeister