

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

gemäß § 10 (4) BauGB

STADT BAD SALZDETFURTH OT GROSS DÜNGEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 66 UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT
„IM TANNHOFE - SÜD“



1. Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

Entsprechend der Flächennutzungsplanung soll hier ein neues Wohngebiet ermöglicht werden, bei dessen Ausgestaltung die Immissionen aus benachbarten Nutzungen zu berücksichtigen sind. Die verkehrliche Anbindung soll direkt von der Bundesstraße aus erfolgen und die dort vorhandene Mischbebauung und den Parkplatz für die Sportanlagen mit erschließen.

Es werden Allgemeine Wohngebiete festgesetzt, weil deren erweiterter Katalog zulässiger Nutzungen der Lage in einem nach wie vor ländlich geprägten Ort wie Groß Düngen angemessen ist. Im Nordwesten wird eine Mischbebauung als solche im Bestand gesichert; die bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet entspricht nicht den tatsächlichen Gegebenheiten. Zwischen Baugrenzen und Verkehrsflächen sollen keine Nebenanlagen als Hochbauten wie Garagen oder Carports entstehen können, damit der öffentliche Straßenraum nicht durch zu eng stehende Gebäude optisch eingeschränkt wird. Gebaute Einfriedungen und Stützwände werden dagegen bis zu einer Höhe von 1,20 m zugelassen; Hecken sind von der Einschränkung nicht betroffen.

Das Maß der baulichen Nutzung erlaubt einerseits eine flächensparende Inanspruchnahme von Grund und Boden; andererseits wird aber in den Wohngebieten durch die Eingeschossigkeit die Höhenentwicklung der zu erwartenden Gebäude begrenzt, so dass die vorgesehene Eingrünung ihre beabsichtigte Wirkung gegenüber der freien Landschaft entfalten kann. Der Möglichkeit des Ausbaus der Dachgeschosse innerhalb des durch die Niedersächsische Bauordnung gesetzten Rahmens bleibt hiervon unberührt.

Innerhalb der neu anzulegenden Allgemeinen Wohngebiete wird die Bauweise auf Einzel- und Doppelhäuser beschränkt, die jeweils in ihrer Länge begrenzt werden. Dadurch soll eine durchgrünbare, landschaftsangepasste Bebauung erreicht werden. Reihenhauserzeilen oder auch Einzel-/Doppelhäuser, die anderenfalls bis zu 50 m lang sein dürften, sind in diesem Zusammenhang unerwünscht, weil sie der angestrebten Durchgrünung entgegenstehen würden. Für das bestehende Mischgebiet im Nordwesten des Planbereiches ist die Festsetzung einer bestimmten Bauweise nicht erforderlich; hier sind aufgrund der vorhandenen Struktur und der Gebietsart die allgemein gültigen Maßgaben der Niedersächsischen Bauordnung ausreichend.

Die Baugrenzen können großzügig gefasst werden; ein städtebaulicher Anlass für die Einschränkung der durch sie bestimmten überbaubaren Flächen besteht nicht.

Das Gebiet wird verkehrlich von Nordwesten und Südosten aus erschlossen. Die Einmündung in die Bundesstraße im Zusammenhang mit der gegenüber einmündenden Straße „Wiedhof“ wird mit der zuständigen Straßenbauverwaltung abgestimmt. Durch die Anbindung an die Bundesstraße kann eine einseitige Belastung der Bergstraße sowie deren eigener Einmündung in die Bundesstraße in der Ortsmitte vermieden werden.

Im Norden des Planbereiches wird zur Bundesstraße hin eine Grünfläche festgesetzt, die zum einen den im Bundesfernstraßengesetz als notwendig bezeichneten Bauabstand zur Straße hin sicherstellt, die zum anderen aber auch eine Regenwasserrückhaltung aufnehmen kann, die für das hängige und damit für eine flächenhafte Versickerung ungeeignete Wohngebiet die schadlose Regenwasserbeseitigung sicherstellen kann.

Im Südosten wird eine hangseitige Grünfläche vorgesehen, unter der vorhandene Hauptabwasserleitungen verlaufen und die in Verbindung mit einer nördlich auf den Privatgrundstücken anzulegenden Verwaltung eine kleine Mulde zum Abfangen von Hangwasser aufnehmen soll.

Im Südwesten wird eine Grünfläche für einen Schallschutzwall festgesetzt, der das Wohngebiet vor Immissionen aus dem westlich benachbarten Sportgelände schützen soll.

Nach dem schalltechnischen Gutachten des Büros Bonk / Dr. Maire / Dr. Hoppmann, Garbsen, für das Wohngebiet muss im Südwesten des Planbereiches ein Lärmschutzwall angelegt werden, der gemäß Anregung des Landkreises Hildesheim als Fläche für eine Maßnahme zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen zeichnerisch und textlich festgesetzt wird. Zusätzlich ist für kleine Bereiche der Einbau schallgedämmter Fenster erforderlich, für Schlafräume und Kinderzimmer, mit schallgedämmten Lüftungsöffnungen. Da es sich hier aber nur um sehr kleine Bereiche im Nordwesten der Wohngebiete handelt, kann dies aus städtebaulicher Sicht hingenommen werden. Für die betroffenen Bauherren ergibt sich hieraus keine unzumutbare Beeinträchtigung oder Kostenbelastung. Weitere Bereiche sind nicht durch unzulässige Lärmwirkungen betroffen.

Der bebaute Bereich im Nordwesten des Planbereichs beinhaltet eine gemischte Nutzung und liegt direkt an der Bundesstraße. Ein weiteres schalltechnisches Gutachten stellt Lärmpegelbereiche fest, innerhalb derer unterschiedlich weitgehende Schalldämmmaße von Außenwandbauteilen erreicht werden müssen, um einen passiven Lärmschutz sicherstellen zu können.

Das Clubhaus westlich des geplanten Lärmschutzwalles wird als üblicher gastronomischer Betrieb geführt. Gelegentliche Feiern sind möglich, nicht jedoch regelmäßige lärmintensive Veranstaltungen wie zum Beispiel bei einem Diskothekbetrieb. Der SV Groß Dungen als Betreiber des Clubhauses hat zugesagt, gegebenenfalls den Einbau eines so genannten Pegelbegrenzers in die elektroakustische Anlage des Hauses durch die Stadt Bad Salzdetfurth zu gestatten, durch den unzumutbare Belästigungen der Nachbarschaft wirksam ausgeschlossen werden können.

Der Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Hildesheim stellt keinen wichtigen Bereich für Arten und Lebensgemeinschaften oder für die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft fest. Besondere Maßnahmen und Entwicklungen sind nicht vorgesehen. 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 der vorliegende Planbereich 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 Dungen.

Ein Landschaftsplan für die Stadt Bad Salzdetfurth besteht nicht, wohl aber ein Landschaftskonzept, aus dem aber keine Bedenken gegen die hier vorgesehene Wohnbauentwicklung abzuleiten wären.

Weitere umweltbezogene Informationen werden in der Ergänzung des Umweltberichtes, die durch den Landschaftsarchitekten Michel, Hildesheim, angefertigt wurde, dargestellt.

Bislang wird der Planbereich weitgehend als Acker sehr intensiv genutzt und ist damit relativ artenarm, unterliegt aber keinerlei Bebauung und damit auch keiner Versiegelung.

Die Auswirkungen der Planung für eine Bebauung sind auf Tiere unter Umständen zu einem Teil positiv, weil abgesehen von den versiegelten Flächen eine gärtnerische Bepflanzung zu erwarten bzw. zum Teil sogar festgesetzt ist, die mehr Tiere anziehen kann als die bisherige Ackernutzung. Sinngemäß trifft dies auch für Pflanzen zu, so dass die biologische Vielfalt zum Teil verbessert werden könnte. Der Boden wird durch die anteilige Versiegelung ebenso beeinträchtigt wie das Grundwasser. Die Luft wird durch den zusätzlich zu erwartenden Verkehr belastet, das Klima wird, wenn auch geringfügig, wärmer durch die erhöhte Aufheizung ver-

siegelter Flächen. Dadurch könnten sich andere Pflanzen und in der Folge auch andere Tiere ansiedeln, als es bisher der Fall gewesen sein könnte. Das Landschaftsbild wird durch die wachsende Ortslage verändert, wobei die festgesetzte randliche Eingrünung diese Auswirkung begrenzen soll.

Im Übrigen wird auf die folgende Ergänzung des Umweltberichtes hingewiesen:

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 mit der Realisierung des Bebauungsplanes durch die erstmals versiegelten Flächen eintreten; andererseits wird aber auch in den verbleibenden Flächenanteilen eine höhere Vielfalt an Pflanzen und damit auch Tieren zu erwarten sein.

Bei einem Verzicht auf die Planung würde zwar eine unversiegelte und unverbaute Ackerfläche bestehen bleiben, aber es könnte der Bedarf an Wohnbauland in Groß Dünge nicht gedeckt werden. Da an anderer Stelle keine besser für die Wohnbebauung geeignete Fläche vorhanden ist, hat der Rat der Stadt Bad Salzdetfurth entschieden, dass der vorliegende Planbereich für eine Wohnbebauung in angemessenem Rahmen zur Verfügung gestellt werden soll.

Durch die Planung 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 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 Nutzung angerechnet, also der ungünstigste Fall für Natur und Landschaft, eben weil diese Nutzung rechtlich zulässig ist. Dabei kann es sich natürlich nur um eine Annäherung handeln, da Natur und Landschaft letztlich nicht zu quantifizieren sind. 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 sowie eine Mindestbepflanzung der Baugrundstücke und der Verkehrsflächen zur inneren Durchgrünung des Baugebietes vorgesehen.

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. und um Parkplatzfläche (TF, Nr. 13.3, Wertfaktor 1) mit einer asphaltierten Zufahrt (X, 13.4, Wertfaktor 0). Die vorhandene Mischbebauung sowie die zukünftig bebaubaren Flächen sind ebenfalls mit dem Wertfaktor 0 zu bewerten. Nebenflächen dürfen zum teil versiegelt werden, so dass sie, ebenso wie das Grundstück des Wasserbehälters, mit 0,5 Werteinheiten je m² angesetzt werden. 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. Ausdrücklich als Anpflanzflächen bestimmte Bereiche (PHG) sowie die öffentliche Grünflächen (sonstige Grünanlage ohne Altbäume, PZA, Nr. 12.12.2) einschließlich Regenrückhaltung („sonstiges naturfernes Staugewässer“, SXS, Nr. 4.18.6,) dagegen mit dem Wertfaktor 2. Der Spielplatz wird mit dem Wertfaktor 1 berechnet (PS, Nr. 12.11).

Entsprechend der vorgenommenen Berechnung könnte der Ausgleich allein nicht ermöglicht werden. Aufgrund des Defizits von 6.281 Werteinheiten ist eine externe Kompensationsmaßnahme erforderlich, da keine Gründe zu erkennen sind, aus denen auf eine vollständige Eingriffskompensation verzichtet werden könnte.

Als Kompensationsmaßnahme wird die Aufwertung einer Ackerfläche nördlich des Planbereiches und westlich der Feuerwehrtechnischen Zentrale zwischen Bundesstraße und Bahnlinie auf den Grundstücken Flurstücknrn. 61/1 und 168/55 vorgesehen. Die Gesamtfläche von 8.281 m² ist etwa zur Hälfte durch ein Regenrückhaltebecken belegt. Auf der anderen Hälfte mit einer Größe von ca. 4.100 m², die bislang als Acker mit der Wertstufe 1 belegt ist, soll eine extensiv unterhaltene, kurzflurige Gras- / Kraut- bzw. Ruderalvegetation ohne Dünger- und Biozideinsatz entwickelt werden. Sie ist mit der Wertstufe 3 zu versehen, so dass bei ca. 4.100 m² Fläche eine Steigerung um ca. 8.200 Werteinheiten erreicht wird. Damit wird die Kompensation in ausreichendem Maß erreicht. Die Durchführung dieser Maßnahme wird über einen städtebaulichen Vertrag abgesichert und der Unteren Naturschutzbehörde vor Rechtskraft des Bebauungsplanes dargelegt.

Es ist zu beachten, dass für Anpflanzungen die Maßgaben des Nachbarrechts einzuhalten sind. Aus diesem Grund sind auch in den randlichen Anpflanzflächen lediglich Sträucher als anzupflanzen festgesetzt. Folgende Arten können verwendet werden, wobei die Liste nicht abschließend und deshalb nicht Bestandteil der entsprechenden Textlichen Festsetzungen 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 Kompensationsmaßnahme vorgesehen.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass die Planung in ihren Auswirkungen im Zusammenhang mit den vorzusehenden externen Kompensationsmaßnahmen gegenüber dem bisherigen Zustand von Natur und Landschaft keine wesentlichen Nachteile für die Umwelt auslösen wird.

Ziel der Örtlichen Bauvorschrift ist es, zumindest die Dachlandschaft des neuen Baugebietes, die besonders weithin wahrgenommen werden kann, an die in Groß Düngen übliche Form anzupassen, zumal das Baugebiet verhältnismäßig exponiert in der Landschaft liegen wird. Ein Durcheinander von Steildächern, flach geneigten und Flachdächern sowie von verschiedensten Dachfarben ist aus diesem Grund hier nicht erwünscht.

Freileitungen werden ausgeschlossen, da sie ebenfalls das städtebauliche Bild des Baugebietes beschädigen können. Das Baugebiet soll durch Gebäude einerseits sowie durch das zu erwartende und auch festgesetzte Großgrün gestaltet werden. Freileitungen können die Freiraumgestaltung in unerwünschter Weise beeinträchtigen, weil sie neben den erforderlichen Straßen Versorgungsstrassen in der dritten Dimension darstellen, die gegen die Grüngestaltung der Freiräume wirken können.

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 Düngen“ (Nr. 254 005 4 414) sowie etwa 300 m westlich des Planbereiches die Altablagerung "Bischof-Wedekind-Straße / Gr. Düngen“ (Nr. 254 005 4 426). Für diese beiden Altablagerungen sei 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, 28.4.2000). 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 organische 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.

Dementsprechend wurde eine Bodenuntersuchung durch die Geo-Infometric GmbH, Hildesheim, mit Datum 27.2.2008 durchgeführt. Sie 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.

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 Z0 - Wertes für PAK nach EPA festgestellt. Diesbezüglich werden vorsorglich Abhilfemaßnahmen empfohlen (sachgerechte Aschelagerung, lokal begrenzte Bodenauffüllung bei Wiederaufnahme der gärtnerischen Nutzung).

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.

Während der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange hat die Untere Bodenschutzbehörde beim Landkreis Hildesheim darauf hingewiesen, dass für den Fall sensibler Nutzungen (z.B. Kinderspielflächen, Hausgärten) in Bereichen des ehemaligen Ziegeleigeländes, die potenziell mit technogenem Material aufgefüllt sind, weitergehende Untersuchungen in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde erforderlich sind. Aufgrund der Belastungen des untersuchten Oberbodens sei für den Fall, dass auf dem Gelände der ehemaligen Ziegelei eine gärtnerische Nutzung zukünftig wieder aufgenommen werden sollte, der betreffende Bereich aus Vorsorgegründen mit einer wenigstens 1 m mächtigen Schicht aus unbelastetem Boden, der die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutzverordnung einhalten sollte, abzudecken. Die Einzelheiten sollten mit der Unteren Bodenschutzbehörde abgestimmt werden.

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Die Ver- und Entsorgung des Planbereiches ist problemlos möglich. Dies trifft insbesondere auch für die Löschwasserversorgung zu, für die, wie vom Landkreis Hildesheim gefordert, die einschlägigen Anforderungen hinsichtlich Löschwassermenge und Verteilung von Hydranten zu beachten sind.

Der Landkreis Hildesheim hat darauf hingewiesen, dass der Kläranlage Groß Dungen neben dem Abwasser aus den seit jeher angeschlossenen Ortschaften seit einigen Jahren auch ein nicht unerheblicher Teil des ursprünglich in der Kläranlage Detfurth zu reinigenden Abwassers zugeführt wird. Eine Erweiterung der Kapazität der Kläranlage Groß Dungen sei seit Inbetriebnahme der Transportleitung nicht erfolgt. Es sei lediglich ein Ausgleichsbecken zur Vergleich-

mäßigung der Zulaufbelastung errichtet worden. Hierdurch konnte in beiden Kläranlagen eine der jeweiligen Bemessung entsprechende Belastung erreicht werden, so dass derzeit stabile Betriebsverhältnisse gegeben seien. Seinerzeit wurde vom Landkreis Hildesheim darauf hingewiesen, dass durch diese Maßnahme keine zusätzlichen Reinigungskapazitäten geschaffen werden und vor Ausweisung neuer Baugebiete die Situation der Abwasserbeseitigung konkret zu betrachten sei. Dass die Schmutzwasserentsorgung problemlos möglich ist, belegen die regelmäßig erzielten guten Reinigungswerte der Kläranlage Groß Düngen, die der ständigen Überwachung unterliegen.

Die Stadt geht davon aus, dass durch die geplanten 42 Bauplätze im Baugebiet „Tannhofe Süd“ ca. 150 zusätzliche Einwohner ihr Abwasser durch die Kläranlage Groß Düngen entsorgen werden.

Zurzeit sind an der Kläranlage Groß Düngen die Ortsteile Groß Düngen, Klein Düngen, Wesseln, Heinde unmittelbar und über die Abwassertransportleitung die Ortsteile Bad Salzdetfurth, Detfurth und Wehrstedt mittelbar angeschlossen. Die Gesamtbevölkerungsentwicklung dieser Ortsteile ist rückläufig. Während im Jahr 2004 noch 10.943 EW gemeldet waren sind nunmehr nur noch 10.661 EW zu verzeichnen. Es ist daher davon auszugehen, dass, trotz zusätzlicher Abwassermengen aus dem neuen Baugebiet, die Kläranlage ausreichen wird.

Darüber hinaus laufen zurzeit Untersuchungen in Zusammenarbeit mit einem Ingenieurbüro für Abwassertechnik mit dem Ziel das Abwasserkonzept der Stadt Bad Salzdetfurth zu überarbeiten bzw. zu optimieren. Unter anderem ist dabei vorgesehen, die Kläranlage Groß Düngen zu erweitern und andere Kläranlagen aufzugeben. Das detaillierte Konzept wird dem Landkreis Hildesheim in der zweiten Jahreshälfte 2008 zur gemeinsamen Abstimmung vorgelegt. Natürlich wird dieses Konzept bei der Berechnung und Auslegung der zukünftigen Ausbaustufe der Kläranlage Groß Düngen auch das jetzt geplante Baugebiet berücksichtigen.

Es sind interne Flächen für Leitungsrechte zugunsten der Ableitung des Abwassers erforderlich, da aufgrund der Hanglage nicht in jedem Fall direkt an die nächstgelegene Straßenfläche entwässert werden kann.

Eine Versickerung innerhalb der Baugebiete ist aufgrund der Hanglage und der damit verbundenen möglichen Gefährdung der Unterlieger nicht möglich. Um eine zusätzliche Belastung der Vorflut zu Spitzenzeiten zu vermeiden, ist die Anlage einer Regenwasserrückhaltung erforderlich, die innerhalb der nördlichen Grünfläche in naturnaher Bauweise angelegt wird und in die Regenwasser aus diesem Gebiet abgeleitet werden kann.

Zur Hangseite werden eine Geländemulde sowie eine Verwallung vorgesehen, um zu vermeiden, dass Regenwasser vom Hang unkontrolliert in das Baugebiet läuft. Eine zeichnerische Festsetzung dessen in der Planzeichnung ist nicht möglich, weil sie unübersichtlich und nicht mehr lesbar wäre. Es wird daher auf die entsprechenden Textlichen Festsetzungen verwiesen, die eine Ableitung auf der gesamten Südseite des Plangebietes, soweit es neu genutzt werden soll, ermöglichen.

Die Notwendigkeit der entsprechenden wasserrechtlichen Genehmigungen ist davon unberührt.

Transformatorstationen können nach der Baunutzungsverordnung auch ohne eigene Festsetzung im Bebauungsplan zugelassen werden.

Der nach dem Niedersächsischen Spielplatzgesetz zu errechnende Spielplatzbedarf beträgt netto 250 m² (2 % der zulässigen Geschossfläche, das Mischgebiet zur Hälfte angerechnet). Dieser Bedarf kann auf dem vorgesehenen Spielplatz im Süden des Planbereiches gedeckt werden.

2. Anregungen während des Verfahrens und Abwägungen

Anregungen gemäß § 4 (1) BauGB

Landkreis Hildesheim

Anregung zu Straße und Verkehr: Es werden keine Bedenken und Anregungen vorgebracht. Die Einmündung in die Bundesstraße ist mit dem Straßenbaulastträger abzustimmen; eine rechtzeitige Beteiligung der unteren Straßenverkehrsbehörde ist anzuraten.

Abwägung: Dies wird so berücksichtigt.

Anregung zur Jugend / Jugendförderung: 1. Bei der künftigen Entwicklung des Bebauungsplanes wird angeregt, den § 22e Nieders. Gemeindeordnung (NGO) zu berücksichtigen. 2. Die Anforderungen auf Versorgung im Bereich der Kindergartenplanung ist Rechnung zu tragen.

Abwägung: Die Niedersächsische Gemeindeordnung wird von der Stadt Bad Salzdetfurth berücksichtigt und den Anforderungen der Kindergartenplanung wird Rechnung getragen.

Anregung zum Gesundheitsamt / Gesundheitsschutz: Es wird empfohlen, die Lärmbelastungen / Lärmpegelbereiche (Schalltechnischen Gutachten Nr. 05264I, Bonk-Maire-Hoppmann GbR) für das gesamte Baugebiet darzustellen, um Interessenten einen besseren Überblick über mögliche Lärmbelastungen zu verschaffen.

Abwägung: Es wird, auch aus Kostengründen, als ausreichend angesehen, die Lärmbereiche gutachterlich dort darzustellen, wo sie potentiell oberhalb der Zumutbarkeitsgrenze liegen würden, wenn nicht entsprechend Schutzmaßnahmen getroffen würden. Die anderen Bereiche werden nicht unzumutbar beschallt.

Anregung: Des Weiteren sollte mit dem Wasserversorger (Stadt Bad Salzdetfurth / Betriebsführung UWL) über die weitere Nutzung der z. Zt. stillgelegten Wasserförderungsanlage Gr. Düngen gesprochen werden, um ggf. Beeinträchtigungen bei Wiederinbetriebnahme der Brunnen bzgl. der Schutzzonen sowie der Leitungsverläufe zu vermeiden.

Abwägung: Dies wird zur Kenntnis genommen, betrifft jedoch nicht die Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Anregung zum Denkmalschutz: Im betroffenen Gebiet befinden sich keine Baudenkmale. Aus der Sicht der Baudenkmalpflege sind gegen dieses Vorhaben keine Einwände zu erheben. Aus dem näheren Umfeld des Plangebietes sind frühgeschichtliche Funde bekannt. Das Landesamt für Denkmalpflege hat deswegen vor Ort Untersuchungen vorgenommen. Aus der Sicht der Bodendenkmalpflege bestehen daher keine Bedenken mehr. Die Begründung nimmt unter Pkt. 2.4 darauf Bezug.

Abwägung: Dies wird zur Kenntnis genommen.

Anregung zum Vorbeugenden Brandschutz: In brandschutztechnischer Hinsicht wird es für erforderlich gehalten, nachstehende Forderungen zu berücksichtigen:

1. Zu dem Baugrundstück ist gem. § 5 NBauO sowie § 2 DVNBauO i. V. m. der DIN 14090 die Zufahrt für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge anzulegen. Die Straßen und Wege, die als Feuerwehrezufahrten zu den Baugrundstück erforderlich sind, müssen mind. 3 m breit sein, eine lichte Höhe von 3,50 m haben und für 16 t-Fahrzeuge befestigt sein.
2. Zur Löschwasserversorgung des Plangebietes muss für die ausgewiesene Nutzung WA mit einer Geschossflächenzahl von 0,4 eine Löschwassermenge von mind. 800 l/min für eine Löschzeit von 2 Stunden von der zuständigen Stadt / Gemeinde zur Verfügung gestellt werden.

Als Löschwasserentnahmestellen sind in ausreichender Anzahl Löschwasserhydranten anzuordnen. Bei der Planung und Ausführung der Hydranten sind die „Hydrantenrichtlinien“ des Arbeitsblattes W 331 vom DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e. V.) zu beachten. Die baulichen Anlagen dürfen nicht weiter als 80 m von einem Hydranten entfernt sein. Jeder Hydrant muß eine Leistung von mind. 800 l/min. aufweisen, wobei der Druck im Hydranten nicht unter 1,5 bar fallen darf.

Abwägung: Dies ist zu gegebener Zeit zu berücksichtigen, betrifft jedoch nicht unmittelbar die Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Anregung der Unteren Abfall- und Immissionsschutzbehörde: Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen das o.g. Vorhaben. Es wird allerdings zur Klarstellung angeregt, dass die zeichnerische Festsetzung des Lärmschutzwalles mit einer Höhe von 3,00 m mit dem Planzeichen Nr. 15.6 der Planzeichenverordnung erfolgen sollte. Auch sollte der Lärmschutzwall aus immissionsschutzrechtlicher Sicht in den textlichen Festsetzungen aufgeführt werden.

Abwägung: Dies wird so berücksichtigt.

Anregung der Unteren Bodenschutzbehörde: 1. Für den Fall sensibler Nutzungen (z.B. Kinderspielflächen, Hausgärten) in Bereichen des ehemaligen Ziegeleigeländes, die potenziell mit technogenem Material aufgefüllt sind, sind weitergehende Untersuchungen in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde erforderlich.

2. Aufgrund der Belastungen des untersuchten Oberbodens ist für den Fall, dass auf dem Gelände der ehemaligen Ziegelei eine gärtnerische Nutzung zukünftig wieder aufgenommen werden sollte, der betreffende Bereich aus Vorsorgegründen mit einer wenigstens 1 m mächtigen Schicht aus unbelastetem Boden, der die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutzverordnung einhalten sollte, abzudecken. Die Einzelheiten sollten mit der Unteren Bodenschutzbehörde abgestimmt werden.

Abwägung: Dies wird in der Begründung so dargestellt.

Anregung der Unteren Naturschutzbehörde: Es bestehen keine Bedenken. Der Umweltbericht als Teil der Begründung enthält als Ergänzung zum Erläuterungsbericht eine Ausarbeitung des Landschaftsarchitekten Michel, welche sich u.a. mit den Aspekten unmittelbar anzuwendenden Artenschutzrechtes auseinandersetzt. Hierin sind auch konkrete Maßnahmen zur Vermeidung möglicher Beeinträchtigungen sowie bedarfsweise andere Schutzmaßnahmen für bestimmte vorkommende Arten genannt (z.B., Bauzeitenregelung, Abfangen/Umsiedlung). Richtigerweise wird die Phase der Baulanderschließung als die für den Artenbestand potentiell gefährliche Bauphase identifiziert, so dass möglicherweise zu ergreifende Schutzmaßnahmen in diesem Rahmen zu ergreifen sind. Der ergänzende Bericht zeigt auf, dass diese Anforderungen im Zuge der Erschließungsverträge oder städtebaulichen Vereinbarungen dann verbindlich vorgegeben und im Zuge der Bauüberwachung umgesetzt werden sollen. Die Naturschutzbehörde kann hierzu informell hinzugezogen werden. Aufgrund der Novellierung des Artenschutzrechtes (BNatSchG-Änderungen 2007, sog. „kleine Artenschutznovelle“) sind jedoch keine weiteren artenschutzrechtlichen Genehmigungen dann mehr erforderlich. Die Anforderungen an eine ausreichende Abwägungs- bzw. Entscheidungsgrundlage sind aus naturschutzfachlicher Sicht erfüllt.

Abwägung: Dies wird zur Kenntnis genommen.

Anregung der Unteren Wasserbehörde: Abwasserbeseitigung: Lt. Pkt. 6.3 der Begründung kann die Ver- und Entsorgung des Plangebietes problemlos sichergestellt werden.

Der Kläranlage Groß Düngen wird neben dem Abwasser aus den seit jeher angeschlossenen Ortschaften seit einigen Jahren auch ein nicht unerheblicher Teil des ursprünglich in der Kläranlage Detfurth zu reinigenden Abwassers zugeführt.

Eine Erweiterung der Kapazität der Kläranlage Groß Düngen ist seit Inbetriebnahme der Transportleitung nicht erfolgt. Es ist lediglich ein Ausgleichsbecken zur Vergleichmäßigung der Zulaufbelastung errichtet worden. Hierdurch konnte in beiden Kläranlagen eine der jeweiligen Bemessung entsprechende Belastung erreicht werden, so dass derzeit stabile Betriebsverhältnisse gegeben sind.

In den seinerzeit geführten Gesprächen habe ich darauf hingewiesen, dass durch diese Maßnahme keine zusätzlichen Reinigungskapazitäten geschaffen werden und vor Ausweisung neuer Baugebiete die Situation der Abwasserbeseitigung konkret zu betrachten ist.

Der Aussage, dass eine Entsorgung des im Plangebiet anfallenden Abwassers problemlos möglich ist, kann ich mich daher zunächst nicht anschließen.

Ich halte es für wünschenswert, dass der Thematik Abwasserbeseitigung in der Begründung etwas mehr Raum eingeräumt und auf die geschilderte Problematik eingegangen wird.

Da die Stadt Bad Salzdetfurth meines Wissens derzeit ohnehin die Überarbeitung ihres Abwasserkonzeptes betreibt, sollte eine detaillierte Betrachtung der Auslastung der Kläranlage Groß Düngen und eine nachvollziehbare Prognose, ob durch das neue Plangebiet nachteilige Auswirkungen denkbar sind, mit vertretbarem Aufwand möglich sein.

Abwägung: Dies wird so berücksichtigt.

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: 1. Von dem geplanten Baugebiet darf nicht mehr Niederschlagswasser abgeleitet werden als vor der Bebauung. Der natürliche Abfluss ist hydraulisch nachzuweisen und auf diese Menge durch Rückhaltung / Drosselung zu reduzieren.

2. 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.

3. Die Herstellung von Abfanggräben.

Abwägung: Dies wird ebenfalls so berücksichtigt.

Anregung zum Städtebau / Planungsrecht: Zu Punkt 2.1 der Begründung: Zum Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan wird dargelegt, dass die Entwicklung aus der parallel aufgestellten 33. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt.

Die in Rede stehenden Flächen waren ursprünglich Bestandteil der 32. F-Planänderung und wurden jedoch hier nach der Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB von diesem Änderungsverfahren ausgekoppelt. Eine Weiterführung des Verfahrens als 33. Änderung steht bislang noch aus und müsste noch erfolgen.

Abwägung: Dies wird so berücksichtigt.

Anregung: Zur textlichen Festsetzung Nr. 4: Sofern die dort geregelte abweichende Bauweise nicht für das Mischgebiet zutreffen soll, wird angeregt, diese Festsetzung zur Vermeidung von Auslegungsfehlern auf den Bereich des Allgemeinen Wohngebietes zu beschränken.

Abwägung: Dieser Anregung wird gefolgt.

Anregung: Es wird von der **Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Hannover**, darum gebeten in die Begründung aufzunehmen, dass in allen Straßen bzw. Gehwegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung von Telekommunikationslinien vorzusehen sind, die durch Bepflanzung nicht behindert werden dürfen.

Abwägung: Hier handelt es sich um allgemeine Ausbaunotwendigkeiten und -standards, die unabhängig von der spezifischen Bebauungsplanung für diesen Fall überall und allgemein gelten. Es wird nicht als sinnvoll beurteilt, solche allgemeinen Standards im Einzelnen in der Begründung darzulegen, weil die Begründung sonst mit einer fast unendlichen Anzahl von ähnlichen Forderungen überfrachtet werden könnte.

Anregung: Es bestehen von Seiten der **Polizeiinspektion Hildesheim** keine Bedenken. Es wird jedoch bereits jetzt der Hinweis gegeben, dass vor Baubeginn geklärt werden sollte, ob an den Einmündungen die Regelung rechts vor links gelten soll. Falls ja, sollten die Straßen im Einmündungsbereich auch optisch völlig gleich gestaltet werden, um so die tatsächliche Vorfahrtsregelung zu unterstützen. Falls nein, bietet es sich an, die Nebenstraße über einen abgesenkten Bord in die Vorfahrtstraße einmünden zu lassen. Auf keinen Fall sollte die tatsächliche rechtliche Vorfahrtsregelung anders sein als der optische Eindruck.

Abwägung: Dies kann in die Überlegungen zur Gestaltung des Straßenraumes mit einbezogen werden, betrifft jedoch nicht die Festsetzungen des Bebauungsplanes selbst.

Anregung: Von angrenzenden oder umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen, so die **Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Northeim**, gehen Emissionen aus, die sich im Plangebiet als Immissionen bemerkbar machen können und hier im Rahmen des ortsüblichen und tolerierbaren Maßes hinzunehmen wären.

Abwägung: Dies wird zustimmend zur Kenntnis genommen.

Anregung: Mögliche landwirtschaftliche Emissionen aus der westliche gelegenen alten Ortslage von Grasdorf sind nicht auszuschließen, dürften das im angegebenen Plangebiet ortsübliche tolerierbare Maß an Immissionen aber nicht übersteigen.

Abwägung: Der Bezug auf Grasdorf ist offensichtlich versehentlich in den Text geraten. Grundsätzlich wird der Sachverhalt aber zur Kenntnis genommen.

Anregung: Das Gelände fällt von Süden zum Baugebiet hin ab. Die im Randbereich vorgesehene Mulde erstreckt sich nicht bis zu dem Gelände der Schießsportanlage, obwohl hier südlich eine hängiger Ackerfläche angrenzt. Es wird darum gebeten, die Schutzeinrichtung auf den gesamten südlichen Randbereich des Plangebietes zu erweitern.

Abwägung: Hier ist durch das Ingenieur-Büro Rehe die Entwässerung die Entwässerungssituation untersucht worden. Vorgesehen ist eine Verwallung, die das Oberflächenwasser, das von Süden an den Planbereich heranfließt, ableiten soll. Dies ist in den Textlichen Festsetzungen so geregelt, so dass die entsprechende Ableitung sichergestellt werden kann.

Anregung: Es bestehen von Seiten der **Katholische Pfarrgemeinde St. Cosmas und Damian, Groß Düngen**, keine Einwände. Es wird jedoch darum gebeten zu berücksichtigen, dass für die Erschließungsstraße ein Fußweg bzw. eine Geschwindigkeitsbegrenzung von Tempo 30 eingeplant wird, denn der Weg zum Kindergarten und zur Schule ist ohne Fußweg bzw. Ausweisung als Spielstraße für Kinder zu gefährlich. Durch die Anbindung der Bergstraße sowie die Möglichkeit über die Straße Im Tannhofe auch die Bundesstraße über die Ampel zu erreichen, wird ein erheblicher innerörtlicher Verkehr durch das neue Baugebiet erfolgen.

Abwägung: Dies wird bei den Planungen zur Gestaltung der Verkehrsfläche mit berücksichtigt. Eine Spielstraße ist jedoch nicht mit einer Tempo-30-Zone gleichzusetzen. In einer Spielstraße darf maximal in Schrittgeschwindigkeit gefahren werden.

Anregung: Es wird von der **Freiwillige Feuerwehr Bad Salzdetfurth** auf verschiedene technische Anforderungen hinsichtlich des Brandschutzes hingewiesen, die einzuhalten sind.

Abwägung: Dies wird zu gegebener Zeit so berücksichtigt, betrifft jedoch nicht die Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Anregung: Es bestehen vom **Forstamt Liebenburg** keine Bedenken. Es wird jedoch redaktionell darauf hingewiesen, dass die in der Pflanzliste des Umweltberichtes genannte Wildbirne (*Pyrus pyraeaster*, auch Holzbirne genannt) von der Kulturbirne (*Pyrus communis*) zu unterscheiden ist.

Abwägung: Dies wird so berücksichtigt.

Anregung: Es bestehen von Seiten der **E.ON Avacon AG, Sarstedt**, keine Einwände. Es wird jedoch darum gebeten, in die Begründung aufzunehmen, dass vorhandene und geplante Bauten mit Strom und Gas versorgt werden können.

Abwägung: In der Begründung ist bereits enthalten, dass die Versorgung des Planbereiches problemlos möglich ist.

Anregung: Soweit die Erschließung von Grundstücken durch Privatwege vorgesehen ist, wird um Eintragung von beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten zum Schutz von Versorgungseinrichtungen gebeten.

Abwägung: Dies wird gegebenenfalls so berücksichtigt.

Anregung: Um das Gebiet ausreichend und sicher mit elektrischer Energie versorgen zu können, ist eventuell der Bau einer Trafostation notwendig, deren Standort abgestimmt werden muss.

Abwägung: Das Gelände ist im Eigentum der Stadt Bad Salzdetfurth, so dass dies ohne weiteres möglich ist.

Anregung: Die vorgesehene Kreuzung im Zuge der Bundesstraße liegt, so die **Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Hannover**, außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze, aber innerhalb der mit Verkehrszeichen ausgeschilderten Ortslage. Die im Plan dargestellten Sichtdreiecke könnten daher auf eine Geschwindigkeit von 50 Km/h bemessen werden.

Abwägung: Dies wird so berücksichtigt.

Anregung: Da der Planbereich an die freie Strecke der Bundesstraße angrenzt, ist die Bauverbotszone mit 20 m sowie auch Zufahrtenfreiheit einzuhalten, sofern neue Bebauung der Mischgebietsflächen vorgesehen werden soll.

Abwägung: Dies ist im Plan so berücksichtigt. Die Bauverbotszone wird ebenso dargestellt wie eine Zufahrtsfreiheit. Darüber hinaus wird auf der Planzeichnung auf die Maßgaben des Bundesfernstraßengesetzes hingewiesen.

Anregung: Über die neue Erschließungsstraße werden rückwärtig auch die Sportanlagen mit den Parkplätzen erschlossen. daher ist die bisherige Zufahrt zur Bundesstraße zu schließen und zurück zu bauen.

Abwägung: Dies kann so berücksichtigt werden. Das Planzeichen einer Zufahrtsfreiheit kann auch für den Parkplatz in die Festsetzungen des Bebauungsplanes einbezogen werden.

Anregung: Aus Sicht des Fachbereiches Bauwirtschaft, so das **Landesamt für Bergbau und Geologie, Hannover**, wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen: Es gibt keine Hinweise zur Baugrunduntersuchung, die über die Anforderungen gemäß DIN 4020, DIN EN 1997-2 hinausgehen.

Aus Sicht des Fachbereiches Landwirtsch./Bodenschutz wird zu o. g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen: Zur fachlichen Bewertung des Schutzgutes Boden im Rahmen von Bauleitplanungen bildet das Bundes-Bodenschutzgesetz die Grundlage. Hinweise zur Berücksichtigung von Bodendaten in der Bauleitplanung können dem Leitfaden „Bereitstellung von Bodendaten für die Bauleitplanung“, Arbeitshefte Boden, Heft 2000/2, Schweizerbart'sche Verlagsbuchhandlung entnommen werden. Eine besondere Bedeutung kommt den natürlichen Bodenfunktionen und der Archivfunktion des Bodens zu. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen dieser Funktionen so weit wie möglich vermieden werden (vgl. §1 BBodSchG). Die folgenden Böden mit einer besonders hohen Leistungsfähigkeit im Hinblick auf die Lebensraumfunktion und die Archivfunktionen gelten als besonders schutzwürdig und sollten daher im Rahmen von Planungs- und Genehmigungsverfahren regelmäßig berücksichtigt werden:

- Böden mit besonderen Standorteigenschaften (Extremstandorte),
- Böden mit einer hohen natürlichen Bodenfruchtbarkeit,
- Böden mit naturgeschichtlicher oder kulturgeschichtlicher Bedeutung,
- seltene Böden.

Eine Karte der schutzwürdigen Böden ist auf unserem Kartenserver (www.lbeg.niedersachsen.de) im Internet (unter Produkte/Projekte>Kartenserver>Kartenserie Boden) eingestellt. Der Leitfaden „Schutzwürdige Böden in Niedersachsen - Arbeitshilfe zur Berücksichtigung des Schutzgutes Boden in Planungs- und Genehmigungsverfahren“ ist als Heft 8 in der Publikationsreihe GeoBerichte erschienen und als download ebenfalls im Internet eingestellt (unter Produkte/Projekte>Publikationen>GeoBerichte).

Im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 66 „Im Tannhof“, OT Groß Düngen kommen nach unseren Erkenntnissen Pseudogley-Parabraunerden mit einer hohen natürlichen Bodenfruchtbarkeit vor (siehe Anlage). Sie zählen zu den besonders schutzwürdigen Böden, die vor Überbauungen besonders geschont werden sollten.

Weiterhin empfehlen wir, vor der Festsetzung von Flächennutzungen zu prüfen, ob ggf. Bodenbelastungen durch Schadstoffe vorhanden sind. Dabei sind die fachlichen Vorgaben des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) bzw. der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchG) hinsichtlich der Aspekte Probenahme, Analytik und nutzungsspezifische Bewertung einzuhalten.

Weitere Anregungen oder Bedenken sind aus der Zuständigkeit unseres Hauses nicht vorzubringen.

Abwägung: Nach Rücksprache mit dem Landschaftsarchitekten Michel, Hildesheim, der die Ergänzung zum Umweltbericht insbesondere auch im Hinblick auf den Boden erstellt hat, sind diese Dinge bereits ausreichend berücksichtigt und behandelt, so dass aus seiner Sicht keine Veranlassung besteht, weitere Untersuchungen oder Ausführungen in den Umweltbericht aufzunehmen. Entsprechende Forderungen der Unteren Bodenschutzbehörde beim Landkreis Hildesheim sind hierzu auch nicht eingegangen.

Anregungen gemäß § 4 (2) / 3 (2) BauGB

Landkreis Hildesheim

Anregung des Gesundheitsamtes / 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, betrifft jedoch nicht erkennbar die Inhalte der Bebauungsplanung.

Anregung zum Vorbeugenden Brandschutz: In brandschutztechnischer Hinsicht wird es für erforderlich gehalten, nachstehende Forderungen zu berücksichtigen: 1. Zu allen Baugrundstücken die mehr als 50 m von der öffentlichen Straße entfernt sind, sind gemäß § 5 NBauO sowie § 2 DVNBauO i.V.m. der DIN 14090 Zufahrten für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge anzulegen. Die Straßen und Wege, die als Feuerwehzufahrten zu den Baugrundstücken erforderlich sind, müssen mindestens 3,00 m breit sein, eine lichte Höhe von 3,50 m haben und für 16 t-Fahrzeuge befestigt sein. Bis zu einer Entfernung von 50 m zu öffentlichen Straßen genügt ein jederzeit frei zugänglicher Zugang mit einer Mindestbreite von 1,25 m und einer lichten Höhe von 2,00 m. Die erforderlichen Entwicklungsflächen für die Feuerwehr (Haltestellen der Feuerwehrfahrzeuge im Einsatz) sind in den öffentlichen Straßenbereichen mit einzuplanen. Die Flächen müssen mindestens 6,00 m breit, 12,00 m lang und ausreichend befestigt sein.

2. Zur Löschwasserversorgung des Plangebietes muss für die ausgewiesene Nutzung WA mit einer Geschossflächenzahl von 0,4 bei maximal einem Vollgeschoss im Umkreis von 300 m zu jeder baulichen Anlage für eine Löschzeit von 2 Stunden eine Löschwassermenge von 800 l/min (48 m³/h) zur Verfügung gestellt werden. Zur Löschwasserversorgung des Plangebietes muss für die ausgewiesene Nutzung MI mit einer Geschossflächenzahl von 0,8 bei maximal zwei Vollgeschossen im Umkreis von 300 m zu jeder baulichen Anlage für eine Löschzeit von 2 Stunden eine Löschwassermenge von 1.600 l/min (96 m³/h) zur Verfügung gestellt werden. Als Löschwasserentnahmestellen sind in ausreichender Anzahl Löschwasserhydranten anzuordnen.

3. Bei der Planung und Ausführung der Hydranten sind die "Hydrantenrichtlinien" des Arbeitsblattes W 331 vom DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.) zu beachten. Die baulichen Anlagen dürfen für den Erstangriff nicht weiter als 80 m von einem Hydranten entfernt sein. Jeder Hydrant muss eine Leistung von mindestens 800 l/min. aufweisen, wobei der Druck im Hydranten nicht unter 1,5 bar fallen darf. Es sind nach Möglichkeit Überflurhydranten entsprechend DIN 3222 zu errichten. Die Standplätze sind so zu wählen, dass eine Beschädigung durch Fahrzeugverkehr nicht erfolgen kann. Dort, wo keine andere Möglichkeit

besteht (in Verkehrsflächen), können auch Unterflurhydranten gesetzt werden. Unterflurhydranten sind gemäß DIN 14220 zu kennzeichnen.

4. Die Erschließungsplanung der Löschwasserversorgung (Anzahl, Art und Lage der Hydranten) und unabhängige Entnahmestellen (Größe und Lage des Löschwasserbehälters) sind dem Fachdienst 502 Bauordnung vor Ausführungsbeginn vorzulegen. Weiterhin ist vor Beginn der Erschließungsplanung dem Fachdienst 502 Bauordnung auch der eventuelle Nachweis über vorhandene, unabhängige Löschwasserentnahmestellen vorzulegen.

Abwägung: Dies wird zwingend so berücksichtigt, betrifft jedoch nicht die Inhalte der Bebauungsplanung.

Anregung der Unteren Wasserbehörde: 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:

1. Von dem geplanten Baugebiet 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.

2. 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.

3. Für die Herstellung eines Fanggrabens ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich.

Abwägung: Die Regenwasserbeseitigung ist wie gefordert vorgesehen. Die wasserrechtlichen Anforderungen sind zu berücksichtigen.

Anregung: Es bestehen von Seiten der **E.ON Avacon AG, Sarstedt**, keine Einwände. Es wird jedoch darum gebeten, in die Begründung aufzunehmen, dass vorhandene und geplante Bauten mit Strom und Gas versorgt werden können.

Abwägung: In der Begründung ist bereits enthalten, dass die Versorgung des Planbereiches problemlos möglich ist.

Anregung: Soweit die Erschließung von Grundstücken durch Privatwege vorgesehen ist, wird um Eintragung von beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten zum Schutz von Versorgungseinrichtungen gebeten.

Abwägung: Dies wird gegebenenfalls so berücksichtigt.

Anregung: Es werden von Seiten der **Öffentlichkeit** Bedenken geltend gemacht, weil die bislang im Flächennutzungsplan vorgesehene Fläche im Osten Groß Düngens als besser zu beurteilen ist. Der Rat der Stadt sollte sich die sehr ausführliche Begründung und örtliche Bauvorschrift zum neuen Baugebiet in Groß Düngens, insbesondere im Hinblick auf die immissionsrechtlichen Ausführungen genau ansehen.

Abwägung: Die grundsätzliche Frage, an welcher Stelle Groß Düngens ein Neubaugebiet realisiert werden soll, wird innerhalb der Flächennutzungsplanung, hier konkret der 33. Änderung behandelt. Die entsprechende Abwägung durch den Rat erfolgt innerhalb des entsprechenden Änderungsverfahrens. Der Rat der Stadt Bad Salzdetfurth sieht sich die Planunterlagen genau an.

Anregung: Es wird von der **Öffentlichkeit** vorgeschlagen einen Kreisverkehrsplatz statt einer Kreuzung an der Einmündung der Erschließungsstraße in die Bundesstraße vorzusehen. Die Verkehrssicherheit wäre größer, die gefahrenen Geschwindigkeiten niedriger sowie die Übersichtlichkeit und Durchlässigkeit besser. Der Umweltschutz würde durch weniger Lärm und Abgase gefördert; die Wartungskosten wären geringer.

Abwägung: Grundsätzlich ist das richtig. Allerdings ist hier bereits seit längerem eine ampelgeregelt Kreuzung vorhanden bzw. technisch vorbereitet, so dass ein Umbau zu einem Kreisel relativ aufwändig und teuer wäre, zumal die benötigten zusätzlichen Flächen nicht ohne weiteres zur Verfügung stehen. Dazu kommt, dass die Feuerwehr, die hier Anlieger ist, sich in einer ampelgeregelt Kreuzung freie Fahrt schalten kann, was wiederum der Sicherheit zugute kommt.

3. Verfahrensablauf

Der Aufstellungsbeschluss für die den Bebauungsplan wurde vom Rat am 22.6.2006 gefasst.

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

Das Ergebnis der Abwägung der eingegangenen Anregungen wird, wie unter 2 dieser Zusammenfassenden Erklärung dargestellt, beschlossen. Der Bebauungsplan wurde am 9.10.2008 als Satzung beschlossen sowie am 17.12.2008 öffentlich bekanntgemacht und damit rechtskräftig.

Bad Salzdetfurth, den 18.12.2008

Siegel

gez. Schaper
Bürgermeister