

# BAD SALZDETFURTH

## FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

### 32. ÄNDERUNG



### BEGRÜNDUNG MIT PLANZEICHNUNGEN

Stand der Planung 6.3.2007	gemäß § 4 (1) BauGB	gemäß § 3 (2) BauGB gemäß § 4 (2) BauGB	Feststellungsbeschluss
	Genehmigt	Bekanntgemacht	

## **1. Aufstellung der 32. Änderung des Flächennutzungsplanes**

### **1.1 Aufstellungsbeschluss**

Die Stadt Bad Salzdetfurth hat die Aufstellung der 32. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

### **1.2 Planbereich**

Der Planbereich bestand zunächst aus zwei Teilflächen im Stadtteil Groß Düngen und einer im Stadtteil Lechstedt. Die Änderungsbereiche in Groß Düngen wurden jedoch zur öffentlichen Auslegung aus der Planung genommen, weil aufgrund von notwendigen Bodenuntersuchungen im Änderungsbereich 1 hinsichtlich einerseits möglicher Verunreinigungen, andererseits eines Bodendenkmals die Planung nicht zeitnah weitergeführt werden kann. Die Planung wird somit auf den Änderungsbereich in Lechstedt zurückgenommen, der sich am westlichen Ortsrand zwischen der Mittelstraße und um den Pfaffenstieg befindet.

## **2. 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 maximal 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 Einwohnerzahlen der nördlichen Stadtteile Bad Salzdetfurths haben sich seit der letzten Volkszählung 1987 wie folgt entwickelt:

<b>Einwohner</b>	<b>25.5.1987</b>	<b>31.12.2005</b>	<b>+/- in %</b>
Groß Düngen	1.160	1.164	0,3
Klein Düngen	248	431	73,8
Heinde	999	1.294	29,5
Hockeln	199	214	7,5
Lechstedt	526	706	34,2
Listringen	220	210	- 4,5
Wesseln	924	1.054	14,1
<b>gesamt</b>	<b>4.276</b>	<b>5.073</b>	<b>18,6</b>

Der einwohnerstärkste Ort Groß Düngen mit seiner geringsten Entfernung nach Hildesheim, dem Bahnhofpunkt und der besten Infrastruktur hat kaum Einwohner gewonnen, offensichtlich weil hier aufgrund der Restriktionen durch Bahnlinie, Bundesstraße, Gewerbegebiete und Überschwemmungsbereiche kein Neubaugebiet ausgewiesen werden konnte, während die Orte mit Neubaugebieten einen deutlichen Zuwachs erzielten. In Hockeln und Listringen wurde jeweils ein sehr kleines Neubaugebiet für den Eigenbedarf ausgewiesen, während in Klein Düngen, Heinde, Lechstedt und Wesseln größere Wohnbauflächen bereitgestellt wurden. Insbesondere Klein Düngen hat damit offensichtlich als Ersatzstandort für Groß Düngen gedient, da hier der Zuwachs in diesem relativ kleinen, aber günstig gelegenen Ort besonders stark war. Insgesamt hat der Zuwachs im Nordraum innerhalb der letzten 18 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 im hier zu bearbeitenden Ort Lechstedt aus:

<b>Wohnhäuser</b>	<b>25.5.1987</b>	<b>31.12.2005</b>	<b>+/-in %</b>
Lechstedt	134	180	+ 34,3

Auch hier hat Lechstedt einen besonders starken Zuwachs zu verzeichnen.

Die Wohnhausbelegungsdichte (Einwohner je Wohnhaus) in Lechstedt stellt sich wie folgt dar:

<b>Wohnhausbelegung</b>	<b>1987</b>	<b>2005</b>	<b>+/- in %</b>
Lechstedt	3,93	3,92	- 0,3

Hier fällt zunächst auf, dass in Lechstedt die Belegungsziffer entgegen dem „üblichen“ Trend nur sehr geringfügig gefallen ist. Das kann darauf zurückzuführen sein, dass hier in besonderem Maße Familien mit Kindern zugezogen sind. Insgesamt ist jedoch die Wohnhausbelegungsziffer gesunken, offensichtlich weil fehlende Neubaugrundstücke für Familien die Abnahme der Belegungsdichte in den vorhandenen Baugebieten nicht ausgleichen konnten.

In der Summe lässt sich damit festhalten, dass im Nordraum Bad Salzdetfurths die Einwohnerzahl in den letzten 18 Jahren um knapp 19 %, die Anzahl der Wohnhäuser in Lechstedt jedoch fast doppelt so stark gestiegen ist, während als Folge die Anzahl der Einwohner je Wohnhaus gleichzeitig geringfügig abgenommen hat.

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.

Das Niedersächsische Landesamt für Statistik hat eine „Kleinräumige Bevölkerungsvorausberechnung für die Jahre 2010 und 2015“ erstellt. Danach sinkt die Einwohnerzahl der Gesamtstadt von 14.336 am 31.12.2005 bis zum Jahr 2010 auf 14.191 und bis zum Jahr 2015 auf 14.046. Gleichmäßig verteilt auf die Nordstadtteile ergäben sich daraus folgende Einwohnerzahlen:

<b>Einwohner</b>	<b>31.12.2005</b>	<b>31.12.2015</b>
Groß Düngen	1.161	1.138
Klein Düngen	431	422
Heinde	1.294	1.268
Hockeln	214	207
Lechstedt	706	692
Listringen	210	206
Wesseln	1.054	1.033
<b>gesamt</b>	<b>5.070</b>	<b>4.967</b>

Die Wohnhausbelegungsdichte in Lechstedt ist von 1987 (Volkszählung) bis zum 31.5.2005 von 4,15 auf 3,89 zurückgegangen. Bei gleich bleibender Abnahme bis 2015 ergeben sich daraus folgende Zahlen:

<b>Wohnhausbelegung</b>	<b>2005</b>	<b>2015</b>
Lechstedt	3,89	3,75

Daraus wiederum ergibt sich das Erfordernis der folgenden Anzahl Wohnhäuser, denen jeweils die vorhandenen Wohnhäuser entgegenzurechnen sind. Je erforderliches Wohnhaus wird ein Bruttoflächenbedarf (einschließlich Grünflächen, Verkehrsflächen u.s.w.) von 800 m<sup>2</sup> geschätzt, so dass sich ein Bedarf an Neubauland für neue Wohnhäuser ergibt.

<b>Wohnhäuser</b>	<b>Bestand 2005</b>	<b>Bedarf 2015</b>	<b>Neubaubedarf</b>
Lechstedt	180	185	5

Dem so ermittelten Bedarf ist entgegenzurechnen, welche Baugebiete im bisherigen Flächennutzungsplan bereits ausgewiesen, aber derzeit noch nicht bebaut sind und somit noch zur Verfügung stehen.

Weiterhin wurden die Baulücken gezählt, die innerhalb Lechstedts in der bisherigen Flächennutzungsplandarstellung enthalten sind und sinnvollerweise bebaut werden könnten. Größere Grundstücke, die bereits abgeteilt, aber noch nicht bebaut sind, sowie kleinere, aber offensichtlich in einzelne Grundstücke teilbare Flächen werden dementsprechend als jeweils einzelne Baulücken berücksichtigt.

<b>Baulandreserven</b>	<b>Gebiete in ha</b>	<b>= Baugrundstücke</b>	<b>Baulücken</b>	<b>Summe</b>
Lechstedt	0		16	16

Aus dem zuvor ermittelten Bedarf abzüglich vorhandener Grundstücksreserven ergibt sich letztlich folgender rechnerischer Eigenbedarf an zusätzlichem Neubauland für Lechstedt:

<b>Baugrundstücke</b>	<b>Bedarf</b>	<b>- Reserven</b>	<b>= Restbedarf</b>	<b>in ha</b>
Lechstedt	5	16	- 11	- 0,88

Danach besteht keine Notwendigkeit, Neubauland auszuweisen, wenn lediglich der Eigenbedarf bis zum Jahr 2015 gedeckt werden soll.

Für den Nordraum Bad Salzdetfurths können zwar aufgrund seiner hervorragenden Infrastrukturausstattung, insbesondere durch die sehr gute Verkehrsanbindung an zwei Bahnstrecken von Hildesheim in Richtung Bad Salzdetfurth bzw. Salzgitter/Goslar/Halle, über den Eigenbedarf Flächen ausgewiesen werden, aber durch die Lage des größten Ortes Groß Düngen zwischen Bahnstrecke und Innerste im Norden, Bundesstraße im Westen und Osten, Sportanlagen im Westen sowie Hochspannungsleitung im Süden ist der Ort nur sehr begrenzt entwicklungsfähig. Diese Aufgabe fällt somit anderen Ortsteilen wie

Lechstedt und Wesseln verstärkt zu. Auch Heinde wäre hier zu nennen, wobei dort derzeit bereits ein größeres Neubaugebiet entsteht, in dem keine freien Bauplätze mehr vorhanden sind. Nachdem in den letzten Jahren in Heinde bereits zwei weitere Neubaugebiete sehr schnell realisiert worden sind, wird hier zunächst eine Konsolidierungsphase als sinnvoll angesehen. Aufgrund seiner Nähe zu Hildesheim, aber auch aufgrund der ausreichenden Infrastrukturausstattung wird davon ausgegangen, dass der Ort Lechstedt über den Eigenbedarf hinaus Flächen für die Wohnbauentwicklung anbieten kann.

### **3. Infrastruktur und weiterer Bedarf**

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

Im Nordraum Bad Salzdetfurths sind Kindergärten in Lechstedt (25 Plätze), Heinde (50 Plätze) und Groß Düngen (100 Plätze) vorhanden.

Eine Grundschule besteht jeweils in Heinde und Groß Düngen.

Buslinien führen durch sämtliche Ortsteile. Lechstedt ist am Wochenende zusätzlich durch Rufbusse erschlossen. Groß Düngen weist einen Haltepunkt der Deutschen Bahn auf, zu dem auch Klein Düngen und Heinde günstig liegen. Hier ist insbesondere zu berücksichtigen, dass durch ein neues Nahverkehrssystem seit Dezember 2003 die Bahnstrecke von Hildesheim über Groß Düngen und Wesseln nach Bad Salzdetfurth und Bodenburg regelmäßig und relativ häufig bedient wird.

Einkaufsmöglichkeiten gibt es in erster Linie in Groß Düngen, aber auch in Heinde und Lechstedt, während Arbeitsplätze aufgrund des großen Gewerbegebietes hauptsächlich in Groß Düngen bereitgestellt werden können.

Daraus ergibt sich eine Zentralität innerhalb des Nordraumes zunächst für Groß Düngen, danach für Wesseln und Heinde, gefolgt von Lechstedt. Klein Düngen weist zwar keine eigene Zentralität auf, liegt aber in unmittelbarer Nachbarschaft zu Groß Düngen, während Hockeln und Listringern, wie bereits im Regionalen Raumordnungsprogramm dargestellt, eher ländlich geprägte Orte ohne besondere Zentralität sind.

### **4. Denkmalpflege**

Laut Niedersächsischem Landesamt für Denkmalpflege sind im näheren Umfeld des Änderungsbereiches Lechstedt archäologische Bodenfunde bzw. ein Kulturdenkmal bekannt. In Lechstedt konnte nur 150 m südwestlich des Plangebietes beim Bau einer Gasleitung eine jungsteinzeitliche Siedlung angeschnitten werden. Die Ergebnisse der Grabung von 1994 lassen auf eine größere Siedlung schließen, deren genaue Ausdehnung ohne archäologische Ausgrabungen nicht festzustellen ist. Hier ist folglich dringend mit dem Auftreten archäologischer Bodenfunde zu rechnen. Aufgrund dessen werden zukünftige Erdarbeiten einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung bedürfen. Diese kann verweigert oder mit Auflagen erteilt werden. Mit folgenden Auflagen ist zu rechnen: 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. Das Landesamt hält folgenden Hinweis für wichtig: „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.“

Nachdem im Plangebiet am 4. bis 6.12.2006 archäologische Sondageuntersuchungen stattgefunden haben, in denen sich keine weiteren Hinweise auf archäologische Bodendenkmäler ergeben haben, hat das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege mit Schreiben vom 13.12.2006 mitgeteilt, dass keine weiteren Auflagen zum Beginn von Erdarbeiten zu erwarten seien. Größere archäologische Bodendenkmäler seien zwar nicht betroffen, aber sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Bodenfunde gemacht werden, seien diese bei den Denkmalschutzbehörden gemeldet werden.

## **5. Änderungsbereich Lechstedt**

In Lechstedt kann der erwartete Bedarf am südwestlichen Ortsrand gedeckt werden. Dort ist die Erschließung verhältnismäßig günstig, weil der Verkehr nicht erst durch den Ort hindurch geführt werden müsste, wie es bei einer Planung am östlichen Ortsrand der Fall wäre. Im Norden Lechstedts scheint die Entwicklung durch die vorhandenen Neubaugebiete vorerst abgeschlossen zu sein, während bei einer südöstlichen Ausweisung die Ortslage zu sehr in die Länge gezogen würde.

Die Länge der Fläche wird im Südwesten durch den Abstand zwischen der Kreisstraße nach Itzum im Norden und der südlich parallel dazu verlaufenden Straße definiert. Daraus ergibt sich eine Gesamtfläche von ca. 2,91 ha, von der ca. 2,24 ha für eine Wohnbaunutzung zur Verfügung gestellt werden sollen. Für Lechstedt kann aufgrund seiner Infrastrukturausstattung davon ausgegangen werden, dass eine entsprechende Entwicklung möglich ist. Insbesondere ist auf eine erhebliche konkrete Nachfrage nach Grundstücken zu verweisen, die einen Bedarf erkennen lässt, der über den Eigenbedarf weit hinausgeht. Dieser Bedarf führte auch im Nachbarort Heinde dazu, dass die Baugrundstücke im Neubaugebiet „Im Ehmken“ sehr schnell verkauft wurden.

Ursprünglich war vorgesehen, auch die nunmehr ausgewiesene Grünfläche in die Darstellung als Wohnbaufläche einzubeziehen. Allerdings hat sich herausgestellt, dass diese Fläche für eine finanzierbare und damit sozialverträgliche bauliche Nutzung nicht zur Verfügung steht. Andererseits können aber keine Flächen, die nicht realisiert werden können, lediglich zum Zweck der Abrundung in die Baugebietsdarstellung aufgenommen

werden. Da aber andere, besser geeignete Flächen in Lechstedt nicht verfügbar sind, kann hier dem städtebaulich verständlichen Ziel einer gleichmäßigen Abrundung der Ortslage nicht in vollem Umfang entsprochen werden. Andererseits kann die fragliche Fläche insofern in die Ortslage eingebunden werden, als eine Darstellung als Grünfläche im Gegensatz zu einer landwirtschaftlichen Fläche zur Gestaltung des westlichen Lechstedts beitragen kann. In Heinde ist im Bereich Meisterberg etwas Ähnliches realisiert worden. Dort ist eine Grünverbindung aus dem Ort heraus im Zusammenhang mit beiderseitigen Wohnbauflächen entstanden. Dies kann zur Auflockerung und Grüngestaltung der Ortslage beitragen.

Der Änderungsbereich wurde nach der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange auf der Südseite der von der Kreisstraße heranzuführenden verlängerten Straße „Pfaffenstieg“ geringfügig verkleinert, weil der Bereich nördlich dieser Straße zunächst ausreichend groß zur Deckung des zu erwartenden Bedarfes ist und die Überplanung des südlichen Bereich gegebenenfalls in einem späteren einheitlichen Entwurf erfolgen soll.

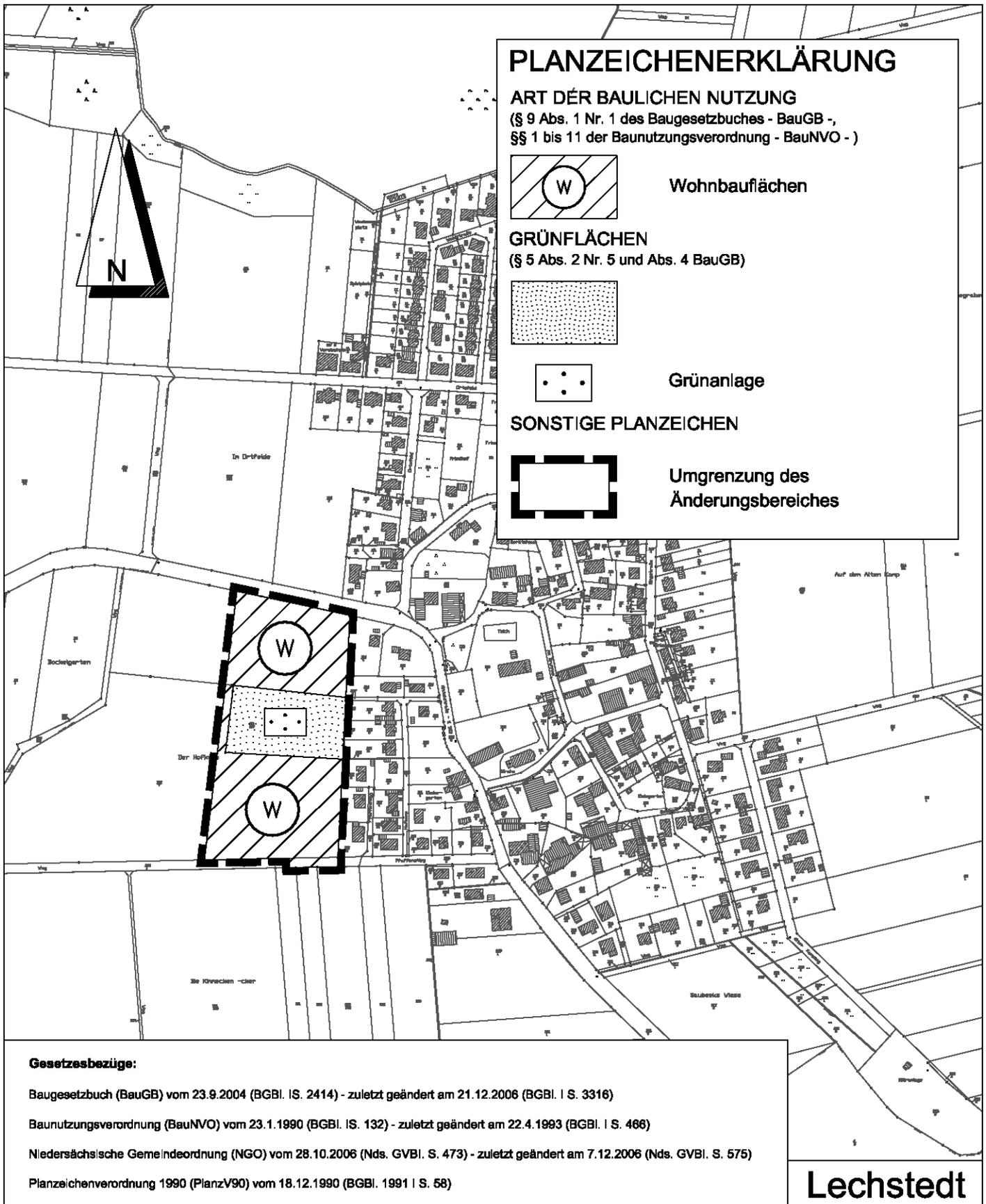
Die Erschließung des Gebietes mit Ver- und Entsorgungsanlagen ist problemlos möglich. Altablagerungen oder Bodenkontaminationen sind nicht bekannt.



**Blick südwestlich Lechstedts nach Norden**



## Flächennutzungsplan, 32. Änderung Lechstedt, M 1 : 5.000



## 4. Umweltbericht

### 4.1 Einleitung

Inhalt der Flächennutzungsplanänderung ist die Ausweisung einer Wohnbaufläche mit einer integrierten Grünfläche.

Ziele des Umweltschutzes sind durch die Änderung nicht in wesentlichem Maß betroffen. Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises bzw. das Landschaftskonzept der Stadt lassen keine Bedenken gegen eine Wohnbauentwicklung am südwestlichen Ortsrand erkennen.

### 4.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Bislang wird der Änderungsbereich 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, das aufgrund der Bodenverhältnisse hier nicht vollständig versickert werden kann. Die Luft wird durch den zu erwartenden Verkehr belastet, das Klima wird, wenn auch geringfügig, wärmer durch die erhöhte Aufheizung versiegelter Flächen. Dadurch könnten sich andere Pflanzen und in der Folge auch andere Tiere ansiedeln als bisher der Fall gewesen sein könnte. Das Landschaftsbild wird durch die wachsende Ortslage verändert, wobei eine im Bebauungsplan festzusetzende randliche Eingrünung diese Auswirkung begrenzen soll.

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 im Neubaubereich 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; 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 dem betroffenen Stadtteil 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 Änderungsbereich Lechstedt für eine Wohnbebauung in angemessenem Rahmen zur Verfügung gestellt werden sollen.

Durch die folgende Bebauungsplanung, die die vorliegende Flächennutzungsplanänderung zur Grundlage hat, wird ein erheblich oder nachhaltig beeinträchtigender Eingriff in Natur und Landschaft ermöglicht, der in der Inanspruchnahme von Ackerfläche besteht. 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 der hier ermöglichte Eingriff zu bewerten ist, werden die in Anspruch genommenen Flächen nach der so genannten „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung 2006“ des Niedersächsischen Städtetages mit Wertfaktoren (WF) versehen und mit den ebenfalls mit Wertfaktoren berechneten geplanten Nutzungen verglichen. Jedem Biotoptyp wird ein bestimmter Faktor je m<sup>2</sup> zugeordnet, beispielsweise sieht die Arbeitshilfe für Acker einen Wertfaktor von 1 je m<sup>2</sup> vor, für Hausgärten von 1 bis 2, für Parkanlagen von 2 bis 4 und für Magerrasen von 5 vor. Mit der Flächengröße in m<sup>2</sup> 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. 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. Die vorgesehene Grünfläche wird als sonstige Grünanlage ohne Altbäume mit dem Wertfaktor 2 berechnet (PZA, Nr. 12.12.2)

Folgende Flächengrößen in m<sup>2</sup> dienen als Berechnungsgrundlage:

<b>Bestand</b>	
Landwirtschaft	29.071
<b>Summe</b>	<b>29.071</b>
<b>Planung</b>	
versiegelbare Fläche	11.178
Hausgärten	11.178
Grünfläche - Grünanlage	6.715
<b>Summe</b>	<b>29.071</b>

Multipliziert mit den genannten Wertfaktoren ergeben sich daraus folgende Wert-  
einheiten:

<b>Bestand</b>	
Landwirtschaft	31.537
<b>Summe</b>	<b>31.537</b>
<b>Planung</b>	
versiegelbare Fläche	0
Hausgärten	13.414
Grünfläche - Grünanlage	13.430
<b>Summe</b>	<b>26.844</b>

Damit ist ein Ausgleich innerhalb der Änderungsbereiche nicht möglich. Aufgrund des Defizits von insgesamt 2.227 Werteinheiten ist eine externe Kompensationsmaßnahme erforderlich, da keine Gründe zu erkennen sind, aus denen auf eine vollständige Eingriffskompensation verzichtet werden könnte. Die Durchführung einer entsprechenden Maßnahme, die im Zuge der Bebauungsplanung noch genauer zu bestimmen ist, wird vor deren Rechtskraft gegenüber der Unteren Naturschutzbehörde nachgewiesen.

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

#### 4.3 Zusätzliche Angaben, Zusammenfassung

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 Flächennutzungsplanänderung in ihren Auswirkungen im Zusammenhang mit der vorzusehenden externen Kompensationsmaßnahme gegenüber dem bisherigen Zustand von Natur und Landschaft keine wesentlichen Nachteile für die Umwelt auslösen wird.

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) i. V. m. § 40 Abs. 1 Nr. 1 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) i.d.F. vom 28.10.2006 (Nds. GVBl. S. 473) in der jeweils zuletzt geltenden Fassung hat der Rat der Stadt die 32. Änderung des Flächennutzungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung, beschlossen.

Bad Salzdetfurth, den 23.03.2007

(Siegel)

i.V. gez. T. Kasten  
Bürgermeister

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 01.12.2005 die Aufstellung der Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. 3) Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 26.06.2006 ortsüblich bekanntgemacht.

Bad Salzdetfurth, den 23.03.2007

(Siegel)

i.V. gez. T. Kasten  
Bürgermeister

Kartengrundlage: ALK Stand Juli 2006  
Herausgegeben von der BfG LL Hameln  
Katasteramt Hildesheim

Der Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes wurde ausgearbeitet von:

Hannover im Juli 2006

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

gez. Keller

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 07.12.2006 dem Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 25.01.2007 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes und der Begründung haben vom 02.02.2007 bis zum 02.03.2007 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bad Salzdetfurth, den 23.03.2007

(Siegel)

i.V. gez. T. Kasten  
Bürgermeister

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung mit der Einschränkung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 bzw. Satz 4 BauGB und mit einer verkürzten Auslegungszeit gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 beschlossen. 4) Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich Begründung hat vom bis zum erneut gem. § 4a Abs. 3 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bad Salzdetfurth, den

(Siegel)

Bürgermeister

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 Satz 2 bzw. Satz 4 BauGB beschlossen. 4) Den Beteiligten im Sinne von § 13 Nr. 2 BauGB wurde vom bis zum Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Bad Salzdetfurth, den

(Siegel)

Bürgermeister

Der Rat der Stadt hat nach Prüfung der vorgebrachten Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB die Änderung des Flächennutzungsplanes nebst Begründung in seiner Sitzung am 22.03.0707 beschlossen.

Bad Salzdetfurth, den 23.03.2007

(Siegel)

i.V. gez. T. Kasten  
Bürgermeister

Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit Verfügung (Az.: 910 / 1511 / 408) vom heutigen Tage unter Auflagen/mit Maßgaben 2) gem. § 6 BauGB teilweise genehmigt 2). Die kenntlich gemachten Teile sind gem. § 5 Abs. 1 Satz 2 BauGB von der Stadt aus der Änderung des Flächennutzungsplanes ausgenommen. 2)

Hildesheim, den 30.05.2007

(Siegel)

Landkreis Hildesheim  
i.A. gez. Mellin

Der Rat der Stadt ist den in der Genehmigungsverfügung vom /Az.: ) aufgeführten Auflagen/Maßgaben 2) in seiner Sitzung am beigetreten. 4) Die Änderung des Flächennutzungsplanes hat zuvor wegen der Auflagen/Maßgaben 2) vom bis öffentlich ausgelegen. 4) Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht. 4) Wegen der Auflagen/Maßgaben 2) hat die Samtgemeinde zuvor eine eingeschränkte Beteiligung gem. § 3 Abs. 3 Satz 3 BauGB durchgeführt. Den Beteiligten wurde vom bis zum Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. 4)

Bad Salzdetfurth, den

(Siegel)

Bürgermeister

Die Erteilung der Genehmigung der Änderung des Flächennutzungsplanes ist gem. § 6 Abs. 5 BauGB am 04.07.2007 ortsüblich bekanntgemacht worden. Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist damit am 04.07.2007 wirksam geworden.

Bad Salzdetfurth, den 06.07.2007

(Siegel)

gez. Schaper  
Bürgermeister

- 1. Eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
- 2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und
- 3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

sind nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der 32. Änderung des Flächennutzungsplanes schriftlich gegenüber der Stadt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden (§ 215 BauGB).

Bad Salzdetfurth, den

(Siegel)

Bürgermeister

Anmerkung

- 1) Bei Änderung, Ergänzung oder Aufhebung sind Präambel und Verfahrensvermerke sinngemäß zu fassen.
- 2) Nichtzutreffendes streichen
- 3) Nur wenn ein Aufstellungsbeschluss gefasst wurde
- 4) Nur soweit erforderlich