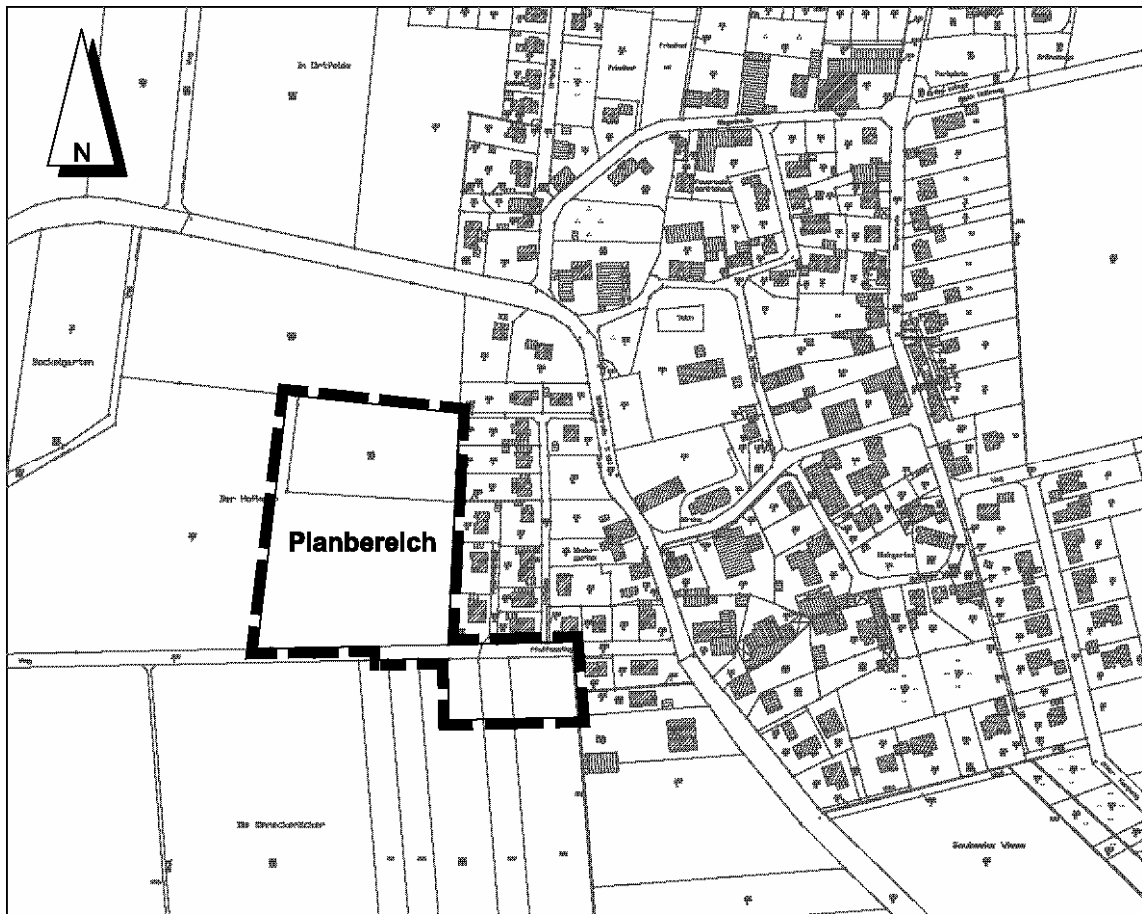


ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

gemäß § 10 (4) BauGB

STADT BAD SALZDETFURTH
BEBAUUNGSPLAN NR. 65 UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT
„HOFKAMP - WEST“



BÜRO KELLER LOTHRINGER STRASSE 15 30559 HANNOVER

Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich am westlichen Ortsrand um die verlängerte Straße „Pfaffenstieg“. Nachdem zunächst ein kleinerer Planbereich Gegenstand der Vorentwurfsplanung war, wurde dann ein größerer Bereich bis an die Kreisstraße nach Itzum im Norden und weiter westlich auf der Südseite des Pfaffenstieges im weiteren Aufstellungsverfahren beplant. Nachdem der Planbereich dann aber zurückgenommen wurde, wurde eine erneute öffentliche Auslegung des verkleinerten Planentwurfes erforderlich. Das Plangebiet bleibt unverändert relativ groß, nunmehr für ca. 18 Neubaugrundstücke. Die Stadt hält dafür, dass das – bezogen auf die Größe und vor allem die Einwohnerzahl des Ortsteils Lechstedt – eine erhebliche weitere Baufläche ist. Aus städtebaulicher Sicht sollte deshalb die Ausweisung weiterer Wohnflächen auf der dem Neugebiet abgewandten Südseite des Pfaffenstieges vorerst zurückgestellt werden. Hier sollte nur (Flurstücke 203/1 und 205/1) dem schon entstandenen Wohnbaubestand Rechnung getragen werden und für die eine dort vorhandene Baulücke ein planungsrechtlicher Rahmen geschaffen werden. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf den Umstand, dass Anlieger des Pfaffenstieges bereits Besorgnisse vorgetragen haben, der Verkehr auf der Straße Pfaffenstieg werde über Gebühr zunehmen. Es sollte abgewartet werden, wie sich die jetzt vorgesehenen 18 Neubaugrundstücke und der von ihnen ausgelöste Ziel- und Quellverkehr mit der vorhandenen Wohnbebauung konkret arrangieren, ehe weitere Bauflächen ausgewiesen werden. Aus der Sicht der Stadt bleibt es unverändert eine Option, das Bebauungsgebiet auf weitere Grundstücke südlich des Pfaffenstieges auszuweiten. Diese Planungsoption wird die Stadt erneut er- und abwägen, wenn das jetzt geplante Neubaugebiet aufgrund einer hinreichenden Nachfrage einen entsprechenden, eine Ausweitung der Planung rechtfertigenden Bautenstand erreicht hat.

Der Landkreis Hildesheim hat während der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB auf Folgendes hingewiesen:

„Aus dem näheren Umfeld des Plangebietes sind archäologische Bodenfunde bekannt. Nur 140 m südwestlich des geplanten Neubaugebietes konnte im Jahr 1994 beim Bau einer Gasleitung eine jungsteinzeitliche Siedlung aus der Zeit der ersten Ackerbauern (5.500 bis 5.000 v.Chr.) angeschnitten werden. Trotz der durch den Pipelinebau vorgegebenen geringen Größe der Grabungsfläche konnten zwei der für diese Zeit charakteristischen Hausgrundrisse sowie eine Anzahl von Gruben (Vorrats- und Abfallgruben) dokumentiert werden. Die Ergebnisse von 1994 lassen auf eine größere Siedlung schließen, deren genaue Ausdehnung ohne archäologische Ausgrabung nicht festzustellen ist. Möglicherweise dehnt sich die Fundstelle bis zum Plangebiet aus. Im Verlauf der Baumaßnahmen zu o.g. Vorhaben ist folglich dringend mit dem Auftreten archäologischer Bodenfunde zu rechnen.

Aufgrund dessen bedürfen Erdarbeiten im Plangebiet einer denkmalrechtlichen Genehmigung (gem. § 13 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz) der Unteren Denkmalschutzbehörde, um sicherzustellen, dass die Erdarbeiten archäologisch begleitet werden und möglicherweise angetroffene Befunde und Funde fach- und sachgerecht dokumentiert und geborgen werden.

Die Genehmigung nach § 13 NDSchG wird nach Anzeige bei der unteren Denkmalschutzbehörde des LK Hildesheim erteilt.

Die Anzeige ist vier Wochen vor Beginn der angestrebten Erdarbeiten hier zu stellen. Eine Durchschrift dieser Anzeige ist an das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege – Referat Archäologie, Scharnhorststraße 1, 30165 Hannover zu senden, damit eine Beobachtung der Erdarbeiten durch die archäologische Denkmalpflege stattfinden

kann. Die Anzeigepflicht bezieht sich auf evtl. Rodungsarbeiten, den Oberbodenabtrag und auf alle in den Unterboden reichende Erdarbeiten. Zudem sollte der Oberbodenabtrag ausschließlich mit einem Hydraulikbagger mit zahnlosem Böschungshobel erfolgen. Die möglicherweise entstehenden Mehrkosten für Personal- und Maschineneinsatz können nicht von der Archäologischen Denkmalpflege getragen werden.

Darüber hinaus sollte folgender Hinweis unbedingt in den Bebauungsplan aufgenommen werden:

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

Die Unterlassung dieser Anzeige stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und kann mit einem Bußgeld geahndet werden. Auf die einschlägigen Bestimmungen des § 35 NDSchG, insbesondere die Absätze 2 und 4, wird daher ausdrücklich hingewiesen. Zuständig hierfür ist der Landkreis Hildesheim.“

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.

Entsprechend der Flächennutzungsplanung soll hier ein neues Wohnbaugebiet ermöglicht werden, in dem das Maß der baulichen Nutzung sowie die Gestaltung der Dachlandschaft der exponierten Lage im Übergang zur freien Landschaft angepasst werden soll. Zunächst sollte der gesamte Bereich, wie er im Flächennutzungsplan nördlich des Pfaffenstieges dargestellt ist, in die Bebauungsplanung einbezogen werden. Inzwischen wird aber einer Beplanung in Abschnitten der Vorrang eingeräumt, so dass zunächst der südliche Bereich beplant und einheitlich umgesetzt werden soll, bevor auch der nördliche Bereich einer Bebauung zugeführt wird.

In den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans werden auch Grundstücke einbezogen, die bereits durch eine so genannte Innenbereichssatzung abgedeckt und damit bebaubar sind. Der Bebauungsplan zielt darauf, auch für diese Flächen einen planungsrechtlichen Rahmen zu setzen, aufgrund dessen die Füllung der verbliebenen Baulücken angemessen gesteuert werden kann, wobei der Rahmen im übrigen auch die Fort- und Weiterentwicklung der vorhandenen Bebauung steuern soll.

Die Stadt hat verschiedene Varianten des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans erwogen. Die ursprüngliche Planungsvorstellung zielte auf einen räumlichen Geltungsbereich, der ziemlich genau dem endgültig beschlossenen Geltungsbereich entsprach. Die Stadt ist also zu dem Ausgangspunkt ihrer planungsrechtlichen Erwägungen zurückgekehrt, mit dem sie

ursprünglich einmal die Baugebietsentwicklung begonnen hat. Dafür waren und sind allein städtebaulich planerische Überlegungen maßgebend. Entscheidendes Argument in der Willensbildung ist, dass die Baulandnachfrage in der Ortschaft Lechstedt begrenzt ist. Das hat die Stadt wiederholt erfahren (müssen). Die Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhaus-Grundstücken hat im Südkreis Hildesheim deutlich nachgelassen. Nachgefragt werden vor allem Grundstücke, die nördlich von Hildesheim gelegen und zur Region Hannover hin orientiert sind. In dieser – deutlich negativ veränderten – Nachfragesituation möchte die Stadt nicht ohne Not „Vorratsflächen“ ausweisen. Sie muss auch entscheidenden Wert darauf legen, dass sich ein ausgewiesenes Neubaugebiet in einem überschaubaren Zeitraum füllt und nicht in einem – vorläufig zu groß geschnittenen – Neubaugebiet zahlreiche Baulücken mit allen negativen Folgen für die Infrastruktur zurückbleiben. Das liegt aus der Sicht der Stadt auch im Interesse der Integration der Familien, die im Plangebiet neu bauen werden. Auch mit der jetzt verfolgten Planung gilt es immer noch, in einem relativ kleinen Ortsteil und mehreren Baulücken innerhalb der Ortslage mittelfristig 18 Neubaugrundstücke zu integrieren. Die Stadt war und bleibt offen, was eine Erweiterung des Neubaugebiets angeht, und zwar sowohl nach Norden als auch nach Süden über die Straße Pfaffenstieg hinweg. Sie möchte sich aber ihres Planungsspielraums insoweit nicht begeben, sondern entsprechend dem Vermarktungs- und Integrationsfortschritt reagieren können. Sie wird dann – nach Norden hin ohnehin in weiterer Umsetzung der Flächennutzungsplanung – eine Baulandausweisung, insbesondere in einem weiteren Bebauungsplan im Bereich westlich des Hofkampes erwägen. Das hat aus der Sicht der Stadt auch den entscheidenden Vorteil, dass nach der Umsetzung des heute auszuweisenden ersten Bebauungsabschnitts in Ausfüllung der Flächennutzungsplanung die dabei gesammelten Erfahrungen ausgenutzt und berücksichtigt werden können.

Es werden Allgemeine Wohngebiete festgesetzt, weil deren erweiterter Katalog zulässiger Nutzungen der Lage in einem nach wie vor ländlich geprägten Ort wie Lechstedt angemessener als der Reiner Wohngebiete ist.

Im mittleren Planbereich wird eine Grünfläche ausgewiesen, weil sie im Gegensatz zu einer landwirtschaftlichen Fläche zur Gestaltung des westlichen Lechstedts beitragen soll. 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 soll zur Auflockerung und Grüngestaltung der Ortslage beitragen.

An der Westseite dieser Fläche führt eine Straße nach Norden, die zukünftig den nördlich des jetzigen Planbereiches bereits als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan dargestellten Bereich mit erschließen soll. Auf der Ostseite dieser Straße kann in diesem Bereich keine nach § 34 bebaubare Fläche entstehen, weil im Bebauungsplan ausdrücklich eine andere Nutzung festgesetzt ist, so dass eine Bebauung dort nicht zulässig wäre. Auf der Westseite kann eine Lage innerhalb einer im Zusammenhang bebauten Ortslage gemäß § 34 BauGB nicht angenommen werden. Diese Fläche ist eindeutig dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen.

Zwischen Baugrenzen und Verkehrsflächen sollen in einem definierten Abstand 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 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 durch die Eingeschossigkeit die Höhenentwicklung der zu erwartenden Gebäude begrenzt, so dass die vorgesehene Eingrünung ihre beabsichtigte Wirkung gegenüber der freien Landschaft entfalten kann.

Es werden lediglich Einzel- und Doppelhäuser zugelassen, um eine offene und durchgrünbare Bebauung zu schaffen. Reihenhauszeilen würden diesem Ziel entgegenstehen und im Vergleich zur vorhandenen Bauweise in Lechstedt städtebaulich unangemessen wirken. Das städtebauliche Ziel ist das klassische Einfamilien- und Doppelhaus. Einzelhäuser könnten bis zu 50 m lang sein und beliebig viele Wohneinheiten beinhalten. Um solche Extremfälle auszuschließen, die nicht den städtebaulichen Zielvorstellungen entsprechen, wird über eine abweichende Bauweise die Gebäudelänge beschränkt. Ansonsten gelten dieselben Maßgaben wie bei der offenen Bauweise. Im Text der Baunutzungsverordnung, § 22 Abs. 2, ist nicht nur von der Art und Weise, in der Gebäude in Bezug auf seitliche Nachbargrenzen auf dem Baugrundstück angeordnet werden, die Rede, sondern auch von einer maximalen Gebäudelänge von 50 m. Im Abs. 4 des § 22 wiederum ist ausgeführt, dass im Bebauungsplan eine von der offenen bzw. geschlossenen Bauweise abweichende Bauweise festgesetzt werden kann. Wenn also von der in Absatz 2 enthaltenen Definition der Bauweise abgewichen werden darf, ist nicht zu erkennen, warum die dort genannte Länge nicht unterschritten werden darf. Dabei ist im Verordnungstext im Absatz 4 noch enthalten, dass **auch** festgesetzt werden kann, inwieweit an die vorderen, rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen herangebaut werden darf oder muss. Das Wort „auch“ beinhaltet, dass es daneben noch andere abweichende Festsetzungsmöglichkeiten geben muss. Der Gesetzeskommentar Ernst-Zinkahn-Bielenberg sagt aus, dass eine Festsetzung einer Längenunterschreitung auf der Grundlage von § 22 Abs. 2 BauNVO nicht möglich sei, sondern dass dies nur über die überbaubaren Flächen gemacht werden können. Eine Aussage darüber, ob eine Einschränkung der Gebäudelänge auf der Grundlage des § 22 Abs. 4 möglich oder auch nicht möglich sei, ist in diesem Kommentar nicht enthalten. Allerdings wird im Kommentar Boeddinghaus die Auffassung vertreten, dass eine solche Einschränkung „überwiegend“ für möglich gehalten wird.

Die Baugrenzen können großzügig gefasst werden; ein städtebaulicher Anlass für die Einschränkung der durch sie bestimmten überbaubaren Flächen besteht nicht. Lediglich nach Süden wird ein größerer Bauabstand vorgesehen, um dort den Ortsrand in Richtung Innerstetal durch Gärten zu gestalten.

Das Gebiet wird verkehrlich zunächst von Süden über den Pfaffenstieg erschlossen. Dies hat nicht zwingend zur Folge, dass die Straße Pfaffenstieg in voller Länge im Bebauungsplan enthalten sein muss. Erforderlich ist dies nur in dem Bereich, der für einen Ausbau notwendig ist und der nicht auf einer anderen bestehenden rechtlichen Grundlage erfolgen kann.

Bei einer Weiterentwicklung des Baugebietes gemäß Flächennutzungsplanung nach Norden können in einem weiteren Bauabschnitt die Kreisstraße und den Pfaffenstieg durch eine Straße verbunden werden.

Anpflanzflächen sollen nicht durch Grundstückszufahrten unterbrochen werden, um die Eingrünungsfunktion nicht zu schwächen.

Probleme des Immissionsschutzes bestehen nicht. Der Verkehr auf der Straße Pfaffenstieg wird durch das geplante Neubaugebiet zunehmen. Die Straße ist indessen geeignet, diesen zusätzlichen Verkehr ohne weiteres aufzunehmen, insbesondere ohne eine unzumutbar gesteigerte Lärm- und Abgasbelastung für die vorhandene Bebauung. Die Straße ist ausreichend breit dimensioniert und in einem guten Ausbauzustand. Das Plangebiet ist in zwei Schritten bereits zurückgenommen worden; die Stadt ist – gerade auch im Hinblick auf die

Belange der heutigen Einwohnerschaft – zu ihrem Anfangskonzept zurückgekehrt, was die räumliche Ausdehnung des Plangebiets angeht. Es soll dessen Entwicklung mit zunächst 18 Baugrundstücken abgewartet werden, auch wegen der damit einhergehenden vermehrten Benutzung vorhandener Straßen. Der Rat wird die (begrenzte) Baulandnachfrage in der Ortschaft Lechstedt beobachten und abwarten, wie sich das auf die ursprünglich angedachte Abmessung zunächst beschränkte Baugebiet entwickelt. Dabei wird die Stadt auch kritisch beobachten, ob und welche Veränderungen damit für vorhandene Anlieger der Straße Pfaffenstieg womöglich verbunden sind. Nach dem heutigen Planungsstand sind mit dem jetzt in einem ersten Schritt umzusetzenden Baugebiet nur solche Nachteile zu erwarten, die ohne weiteres zumutbar erscheinen. Dies gilt allemal im Abgleich mit der vorhandenen Wohnbebauung an anderen städtischen Straßen. Die nun noch auszunutzenden 18 Neubaugrundstücke werden zu keiner unzumutbaren Belästigung der Anwohner am Pfaffenstieg führen.

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

Zum Umweltbericht wurde eine Ergänzung durch den Landschaftsarchitekten Michel, Hildesheim, erarbeitet.

Weitere umweltbezogene Informationen liegen derzeit nicht vor.

Bislang wird der Planbereich 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 (siehe Ergänzung Michel). Die Luft wird durch den zusätzlich 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 die festgesetzte 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.

Belange des Artenschutzes werden in der Ergänzung Michel behandelt.

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 würden zwar eine unversiegelte und unverbaute Ackerfläche bestehen bleiben, aber es könnte der Bedarf an Wohnbauland in Lechstedt 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 in Lechstedt 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 Biototyp wird ein bestimmter Faktor je m² zugeordnet, beispielsweise sieht die Arbeitshilfe für Acker einen Wertfaktor von 1 je m² vor, für Hausgärten von 1 bis 2, für Parkanlagen von 2 bis 4 und für Magerrasen von 5 vor. Mit der Flächengröße in m² multipliziert ergeben sich dann Werteinheiten (WE) für die jeweilige Fläche. Bei der Bewertung wird die maximal zulässige bauliche Ausnutzung angerechnet, also der ungünstigste Fall für Natur und Landschaft, eben weil diese Ausnutzung rechtlich zulässig ist. Bei der verwendeten Methode kann es sich natürlich nur um eine Annäherung handeln, da der Zustand von Natur und Landschaft letztlich nicht zu quantifizieren ist. Da es aber keine allgemeingültigen und rechtsverbindlichen Bewertungsmaßstäbe gibt, kann diese Methode eine Abwägungsgrundlage für den Rat darstellen.

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

Aufgrund des ermittelten Defizits von 2.102 Werteinheiten ist eine externe Kompensationsmaßnahme erforderlich, da keine Gründe zu erkennen sind, aus denen auf eine vollständige Eingriffskompensation verzichtet werden könnte. Das weiter westlich vorgesehene Regenrückhaltebecken mit einem Flächenbedarf von 2.000 m² wird als Erdbecken angelegt, so dass dort im Vergleich zur bisherigen Ackerfläche (Wertfaktor 1) bei der dort festgesetzten naturnahen Anlage ein Wertfaktor 2 (SXZ, Nr. 4.18.9) anzusetzen ist. Damit wäre der Ausgleich erreicht.

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.

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 bestimmten 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 Lechstedt üblichen Formen und Farben anzupassen, zumal das Baugebiet verhältnismäßig exponiert in der Landschaft liegen wird. Ein Durcheinander von Steildächern, flach geneigten und Flachdächern sowie bunte Dächer sind 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.

Altablagerungen und Bodenkontaminationen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht bekannt.

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Die Ver- und Entsorgung des Planbereiches ist problemlos möglich. Dies trifft insbesondere auch für die Löschwasserversorgung zu, für die die einschlägigen Anforderungen hinsichtlich Löschwassermenge und Verteilung von Hydranten zu beachten sind. Im Südwesten ist aus erschließungstechnischen Gründen ein Leitungsrecht für die Entwässerung erforderlich.

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 zentral weiter westlich Lechstedts angelegt wird und in die Regenwasser aus diesem Gebiet abgeleitet werden kann. Dieses Regenrückhaltebecken kann auf einer anderen gesetzlichen Grundlage erstellt werden, so dass eine Einbeziehung in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zwingend erforderlich ist.

Der nach dem Niedersächsischen Spielplatzgesetz zu errechnende Spielplatzbedarf beträgt netto 106 m² (2 % der zulässigen Geschossfläche). Dieser Bedarf kann auf dem vorgesehenen Spielplatz am Ostrand des Plangebietes gedeckt werden.

Verfahrensablauf, Ergebnis der Abwägung

Der Aufstellungsbeschluss wurde vom Rat am 1.12.2005 gefasst. Die erneute Öffentliche Auslegung wurde vom 10.7.2007 bis einschließlich 10.8.2007 durchgeführt, nachdem sie am 2.7.2007 öffentlich bekanntgemacht worden war.

Von der Öffentlichkeit wurden in der frühzeitigen Beteiligung Anregungen vorgebracht, die wie folgt beschieden wurden:

Zu dem ursprünglichen Erschließungsentwurf wird angemerkt, dass eine andere Lage der nach Süden führenden zukünftigen Straße angeregt wird. Dies könnte einhergehen mit einer Erweiterung des Planbereiches nach Westen südlich der Straße Pfaffenstieg.

Stellungnahme:

Hierzu hat in der Zwischenzeit eine Abstimmung mit der Firma Schaper stattgefunden. Eine Erweiterung wie vorgeschlagenen ist nicht möglich, da die Fläche nicht zur Verfügung steht. Dennoch wurde eine Lage der nach Süden führenden Straße gefunden, die den Vorstellungen der Firma Schaper entspricht.

Nach dem Vorentwurf erfolgt die Einfahrt von der nördlich verlaufenden Kreisstraße 303 mit Durchfahrt durch das Wohngebiet über den Pfaffenstieg zur Mittelstraße. Wegen fehlender Wendemöglichkeit innerhalb des Baugebietes ist die Durchfahrt vorprogrammiert. Da der Hauptverkehr von und nach Hildesheim auf der nördlichen Kreisstraße fließt, wird der im Siedlungsgebiet zu erwartende Verkehr den Weg über die Mittelstraße nehmen mit parkenden Fahrzeugen (zum Teil auf dem Fußweg), Kindergarten, 2 Bushaltestellen, Kirche, landwirtschaftlichem Verkehr, Ortsdurchfahrt der Kreisstraße Hildesheim-Lechstedt-Heinde. Bei der Planung ist die vorhandene Verkehrssituation zu berücksichtigen, damit eine zusätzliche Belastung der Mittelstraße vermieden wird. Diese Möglichkeit besteht durch Schaffung einer Wendemöglichkeit innerhalb des Baugebietes. Durch geringfügige Änderung des Vorentwurfes kann eine Umfahrt südlich des Flurstückes 410/197 installiert werden. Das hat den Vorteil, dass eine spätere Anbindung an dieses Grundstück von hier aus erfolgen kann.

Stellungnahme:

Es wird davon ausgegangen, dass aus dem Baugebiet heraus in der Regel der Verkehr den jeweils kürzeren Weg nehmen wird, das heißt Richtung Heinde über den Pfaffenstieg, Richtung Hildesheim nach Norden über die Kreisstraße. Insofern erfolgt durch die Planung keine zusätzliche Belastung der Mittelstraße im Bereich des Kindergartens und der Kirche. Wenn eine Erschließungsstraße an die Südgrenze des Grundstückes 410/197 gelegt würde, hätte dies zur Folge, dass von hier aus nur ungefähr die Hälfte dieses Grundstückes erschlossen werden könnte, weil es für eine einzeilige Bebauung viel zu tief ist. Selbst wenn zu einem späteren Zeitpunkt dieses Grundstück bebaut werden sollte, so kann es von Westen her über die vorgesehene Durchgangsstraße durch eine dann vorzusehende Stichstraße problemlos erschlossen werden. Ein Schließen der Straße zum Pfaffenstieg hin hätte zur Folge, dass auch von den südlichen Grundstücken zunächst quer durch das Baugebiet nach Norden gefahren werden müsste, um dann über die Mittelstraße wieder zurück nach Heinde und zur Kernstadt oder zur Autobahn zu gelangen. Das wird nicht für sinnvoll gehalten.

Eine Erweiterung des Bebauungsplanes unter Einbeziehung der Reststraße Pfaffenstieg bis zur Einmündung in die Mittelstraße ist erforderlich, da die Planung auch diesen Teil zu berücksichtigen hat und die Anbindung höhengleich erfolgen muss.

Stellungnahme:

Dass die Straße Pfaffenstieg in einen Zustand versetzt werden muss, der eine problemlose Erschließung der anliegenden Grundstücke zulässt, ist unstrittig. Dies kann jedoch als Stadtstraße bis zur Kreisstraße auch ohne Einbeziehung in den Bebauungsplan erfolgen.

Von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde folgendes vorgetragen, das, ebenfalls wie folgt, beschlossen wurde:

Landkreis Hildesheim (im Wortlaut), 25.10.2006

Der Landkreis Hildesheim nimmt zu den von ihm zu vertretenden öffentlichen Belangen wie folgt Stellung:

Jugend / Jugendförderung

Zu vorbezeichnetem Bebauungsplan werden auch Sicht des Fachdienstes 305 Jugendamt - Jugendförderung und Sport folgende Anregungen gegeben:

Bei der künftigen Entwicklung des Bebauungsplanes wird angeregt, den § 22e Nieders. Gemeindeordnung (NGO) zu berücksichtigen.

Die Anforderungen auf Versorgung im Bereich der Kindergartenplanung ist Rechnung zu tragen.

Stellungnahme:

Dies kann zur Kenntnis genommen werden. Die Stadt berücksichtigt die Niedersächsische Gemeindeordnung.

Vorbeugender Brandschutz

In brandschutztechnischer Hinsicht wird es für erforderlich gehalten, nachstehende Forderungen zu berücksichtigen:

Zu allen Baugrundstücken 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 Feuerwehrezufahrten 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.

Die erforderlichen Entwicklungsflächen für die Feuerwehr (Haltestellen der Feuerwehrezfahrzeuge im Einsatz) sind in den Feuerwehrezufahrten mit einzuplanen. Die Flächen müssen mindestens 6,00 m breit, 12,00 m lang und ausreichend befestigt sein.

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.

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 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.

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.

Stellungnahme:

Die Anforderungen der Löschwasserversorgung sind zwingend zu berücksichtigen. Dies ist in der Begründung bereits enthalten.

Denkmalschutz

In der Nähe des betroffenen Gebietes befinden sich keine Baudenkmale.

Aus der Sicht des Baudenkmalschutzes bestehen keine Bedenken gegen dieses Vorhaben.

Gegen das geplante Bauvorhaben bestehen seitens der archäologischen Denkmalpflege Bedenken.

Aus dem näheren Umfeld des Plangebietes sind archäologische Bodenfunde bekannt. Nur 140 m südwestlich des geplanten Neubaugebietes konnte im Jahr 1994 beim Bau einer Gasleitung eine jungsteinzeitliche Siedlung aus der Zeit der ersten Ackerbauern (5.500 bis 5.000 v.Chr.) angeschnitten werden. Trotz der durch den Pipelinebau vorgegebenen geringen Größe der Grabungsfläche konnten zwei der für diese Zeit charakteristischen Hausgrundrisse sowie eine Anzahl von Gruben (Vorrats- und Abfallgruben) dokumentiert werden. Die Ergebnisse von 1994 lassen auf eine größere Siedlung schließen, deren genaue Ausdehnung ohne archäologische Ausgrabung nicht festzustellen ist. Möglicherweise dehnt sich die Fundstelle bis zum Plangebiet aus. Im Verlauf der Baumaßnahmen zu o.g. Vorhaben ist folglich dringend mit dem Auftreten archäologischer Bodenfunde zu rechnen.

Aufgrund dessen bedürfen Erdarbeiten im Plangebiet einer denkmalrechtlichen Genehmigung (gem. § 13 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz) der Unteren Denkmalschutzbehörde, um sicherzustellen, dass die Erdarbeiten archäologisch begleitet werden und möglicherweise angetroffene Befunde und Funde fach- und sachgerecht dokumentiert und geborgen werden.

Die Genehmigung nach § 13 NDSchG wird nach Anzeige bei der unteren Denkmalschutzbehörde des LK Hildesheim erteilt.

Die Anzeige ist vier Wochen vor Beginn der angestrebten Erdarbeiten hier zu stellen. Eine Durchschrift dieser Anzeige ist an das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege – Referat Archäologie, Scharnhorststraße 1, 30165 Hannover zu senden, damit eine Beobachtung der Erdarbeiten durch die archäologische Denkmalpflege stattfinden kann. Die Anzeigepflicht bezieht sich auf evtl. Rodungsarbeiten, den Oberbodenabtrag und auf alle in den Unterboden reichende Erdarbeiten. Zudem sollte der Oberbodenabtrag ausschließlich mit einem Hydraulikbagger mit zahnlosem Böschungshobel erfolgen. Die möglicherweise ent-

stehenden Mehrkosten für Personal- und Maschineneinsatz können nicht von der Archäologischen Denkmalpflege getragen werden.

Darüber hinaus sollte folgender Hinweis unbedingt in den Bebauungsplan aufgenommen werden:

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

Die Unterlassung dieser Anzeige stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und kann mit einem Bußgeld geahndet werden. Auf die einschlägigen Bestimmungen des § 35 NDSchG, insbesondere die Absätze 2 und 4, wird daher ausdrücklich hingewiesen. Zuständig hierfür ist der Landkreis Hildesheim.

Stellungnahme:
Dies wird so berücksichtigt.

Untere Bodenschutzbehörde

Aus der Sicht der Unteren Bodenschutzbehörde ergehen folgende Hinweise und Anregungen:

Hinweise:

Vorsorgender Bodenschutz:

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

Aufgrund des erwähnten Hinweises ergeben sich folgende Anregungen:

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

Auf der Grundlage der Bodenfunktionsbewertung sind Kompensationsmaßnahmen abzuleiten und ggf. zusammen mit den naturschutzfachlichen Vorgaben entsprechend festzusetzen.

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

Stellungnahme:
Die Beteiligung nach § 4 (1) BauGB dient unter anderem dazu, bei den Behörden abzufragen, welcher Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltbericht haben sollte. Die hier wie auch vom Naturschutz geforderten weiteren Inhalte des Umweltberichtes können durch eine entsprechende Stellungnahme des Landschaftsarchitekten Michel, der Natur

und Landschaft im Stadtgebiet besonders gut beurteilen kann, ergänzt werden. Vorgaben zum Umgang mit dem Boden ergeben sich direkt aus dem Bodenschutzgesetz. Zusätzliche Festlegungen innerhalb der städtebaulichen Planung werden jedoch nicht als erforderlich angesehen, da es sich hier lediglich um die übergeordnete städtebauliche Planung, jedoch nicht um die Ausführungsplanung handelt.

Untere Naturschutzbehörde

Anregungen: Die geplante „Zweiteiligkeit“ der Wohnbaufläche mit der zwischenliegenden landwirtschaftlichen Fläche soll aufgegeben werden. Denn diese Fläche wird durch die vorgesehene randliche Erschließungsstraße mit erschlossen. Es besteht hier die Erwartung oder Befürchtung, dass ein gem. § 34 BauGB bebaubarer Bereich entsteht – der dann ohne Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung einer Bebauung zugeführt werden kann. Soweit dieses jetzt schon absehbar ist, sollten die aus dieser Planung zukünftig mittelbar absehbaren Eingriffe bewertet, bilanziert und im Kompensationskonzept berücksichtigt werden. Ähnliches gilt auch für die westlich an die randlich geführte Erschließungsstraße angrenzenden Grundflächen. Hier können durch einfache Grundstücksteilung Flächen mit Bebauungsmöglichkeiten gem. § 35 (2) bzw. § 34 BauGB entstehen, die nur noch eingeschränkt der Eingriffsregelung des NNatG unterworfen wären.

Stellungnahme:

Auf der Ostseite der Straße kann keine nach § 34 bebaubare Fläche entstehen, weil im Bebauungsplan ausdrücklich eine andere Nutzung festgesetzt ist, so dass eine Bebauung dort nicht zulässig wäre. Auf der Westseite kann eine Lage innerhalb einer im Zusammenhang bebauten Ortslage gemäß § 34 BauGB nicht angenommen werden. Diese Fläche ist eindeutig dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen.

Hinsichtlich des „weiter westlich anzulegenden Regenrückhaltebeckens“ wird von hier vertreten, dass dieses als Bestandteil dieser Bauleitplanung ebenfalls innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans festzusetzen ist.

Stellungnahme:

Dieses Regenrückhaltebecken kann auf einer anderen gesetzlichen Grundlage erstellt werden, zumal es nicht allein der Entwässerung dieses Neubaugebietes dienen soll. Eine Einbeziehung in den Geltungsbereich wäre zwar möglich, aber nicht zwingend erforderlich.

Hinsichtlich der naturschutzfachlichen Bestandsaufnahme und Bewertung wird dem Planer von hier insoweit zugestimmt, dass eine abschließende Beurteilung komplexer naturschutzfachlicher Zusammenhänge ohne detaillierte Bestandsaufnahme und differenzierte Bewertung nur auf Grundlage eines mathematischen Bilanzierungsmodells nicht leistbar ist. Die vom Planer versuchten ausschließlich auf den Faktor möglicher biologischer Vielfalt gegründeten ökologischen Erklärungsversuche greifen sicherlich zu kurz, um eine erforderliche und gerechte Abwägung des Naturschutzbelangs zu gewährleisten. Allein aus artenschutzrechtlicher Sicht wird von hier eine differenziertere Bestandsanalyse und Wirkungsprognose erwartet, insbesondere hinsichtlich potenziell im Plangebiet und den angrenzenden Bereichen vorkommender besonders oder streng geschützter und gefährdeter/bedrohter Arten wie z.B. Feldlerche, Feldhamster, Maulwurf. Ergebnisse dieser Betrachtung müssten dann folgerichtig auch in die Planung naturschutzrechtlicher Kompensationsmaßnahmen einfließen. Die angestrebte „Restflächenverwertung“ (Straßenabstandsflächen, Regenrückhaltebecken) mag partikular auch beeinträchtigte Funktionen des Naturhaushalts (z.B. Bodenschutz) und des Landschaftsbildes

kompensieren, für ggf. erforderliche Artenschutzmaßnahmen ist dieses pauschal so nicht anzunehmen.

Stellungnahme:

Dies wird so zur Kenntnis genommen und der Umweltbericht durch eine entsprechende Stellungnahme eines Landschaftsarchitekten ergänzt.

Untere 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: 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.

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.

Vorhandene Gräben sind zu erhalten. Für die Überbauung bzw. Verrohrung im Bereich der Zufahrten ist eine Genehmigung bei der Untere Wasserbehörde zu beantragen.

Stellungnahme:

Dies ist so zu berücksichtigen.

Städtebau / Planungsrecht

Unter Punkt 3.2 der Begründung wird dargelegt, dass im mittleren Planbereich eine Fläche für die Landwirtschaft beibehalten wird, weil sie von dem Eigentümer derzeit noch nicht in angemessener Weise für eine Wohnbauentwicklung bereitgestellt wird. Diese Aussage stellt keinen städtebaulichen Belang dar und sollte diesbezüglich überprüft werden. Darüber hinaus wird es als schwer mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar angesehen, wenn eine Wohnbaufläche, welche neu ausgewiesen wird, solch eine Restfläche beinhaltet. Die Planung dieser Teilfläche berücksichtigt nicht die Grundsätze einer geordneten Siedlungsentwicklung im Sinne von § 1 (5) BauGB. Es wird daher angeregt, die vorgesehene Fläche in ihrer Lage zu überprüfen.

Stellungnahme:

Dennoch entspricht es den Tatsachen, dass diese Fläche für eine finanzierbare und damit sozialverträgliche bauliche Nutzung von den Eigentümern nicht zur Verfügung gestellt wird. Andererseits können aber keine Flächen, die nicht realisiert werden können, lediglich zum Zweck der Abrundung in die Baugebietsfestsetzungen 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 Festsetzung 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.

Die textliche Festsetzung Nr. 2, die besagt, dass Garagen, Carports und Nebenanlagen als Hochbauten bis zu einem Abstand von 1,50 m von der Straßenbegrenzungslinie unzulässig sind, steht im Widerspruch zu Punkt 3.2 der Begründung wonach zwischen Baugrenzen und Verkehrsflächen keinerlei Hochbauten zugelassen werden sollen. Es wird daher angeregt, diese Festsetzung zu überprüfen.

Stellungnahme:

Dies ist zu berücksichtigen. Die Begründung wird fortgeschrieben.

Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 2 sollen Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,20 m von der vorher getroffenen Festsetzung ausgenommen werden. Die Festsetzung der "Höhe über Grund" wird jedoch als zu unkonkret und daher nicht umsetzbar angesehen.

Stellungnahme:

Die Höhe kann auf die Oberkante der nächstgelegenen Verkehrsfläche bezogen werden.

In der Planzeichenerklärung fehlt unter "Grünflächen – Zweckbestimmung Spielplatz, öffentlich" das Symbol entsprechend der Planzeichenverordnung. Es wird angeregt, dieses noch nachzutragen.

Stellungnahme:

Dieser Anregung wird gefolgt.

In der Planunterlage ist bei der Baufläche am Spielplatz die südliche und östliche Baugrenze nicht vermaßt. Aus Gründen der Rechtssicherheit wird angeregt, dies noch nachzutragen.

Stellungnahme:

Auch dieser Anregung kann gefolgt werden.

Während der öffentlichen Auslegung wurde folgendes vorgebracht und beschieden:

Landkreis Hildesheim (im Wortlaut), 23.2.2007

Straße und Verkehr

Es werden keine Anregungen und Hinweise vorgebracht. Bei der Umsetzung der verkehrlichen Anbindung an die Kreisstraße im Norden sollte die untere Straßenverkehrsbehörde frühzeitig beteiligt werden.

Stellungnahme

Das kann zur Kenntnis genommen und so beachtet werden.

Jugend / Jugendförderung

Es sind folgende Anregungen vorzubringen:

Bei der weiteren Entwicklung des Bebauungsplanes wird angeregt, den § 22e der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) zu berücksichtigen.

Den Anforderungen auf Versorgung im Bereich der Kindergartenplanung ist Rechnung zu tragen.

Stellungnahme

Das wird zur Kenntnis genommen und so beachtet.

Vorbeugender Brandschutz

Im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB habe ich am 24.10.2006 eine Stellungnahme abgegeben.

Die Inhalte meiner Stellungnahme sind in die Begründung zum Bebauungsplan (Anlage – Bedenken und Anregungen) nicht aufgenommen worden.

Bei dieser nochmaligen Vorlage im Rahmen der Benachrichtigung haben sich keine Gründe ergeben, meine Stellungnahme vom 24.10.2006 zu ändern bzw. zu ergänzen.

Die Erschließungsplanung der Löschwasserversorgung (Anzahl, Art und Lage der Hydranten) sollte dem Fachdienst 502 – Bauordnung und Planung vor Ausführungsbeginn zur Information überlassen werden.

Stellungnahme

In der Begründung ist enthalten, dass die Belange der Löschwasserversorgung beachtet werden. Es wird nicht als sinnvoll beurteilt, dass jede technische Vorschrift, die ohnehin gilt und zu beachten ist, im Bebauungsplan bzw. in seiner Begründung noch einmal wieder aufgelistet wird.

Untere Naturschutzbehörde

Es bestehen keine Bedenken, folgende Hinweise werden gegeben:

Zur Ausführungsplanung des vorgesehenen Regenrückhaltebeckens bitte ich die Naturschutzbehörde dann rechtzeitig einzubinden. Aus fachlicher Sicht wird es von hier u.a. für erforderlich gehalten, im Regenrückhaltebecken und dem näheren Umfeld, welches ja für Ausgleichs- und Artenschutzmaßnahmen hergerichtet werden soll, den nährstoffreichen (gedüngten) Ackerboden abzutragen.

Auf die allgemeinen Bestimmungen der §§ 35 und 37 Abs. 1 und 3 NNatG und die unmittelbar geltenden Bestimmungen des § 42 BNatSchG zum Schutz von Tier- und Pflanzenarten sowie deren Lebensstätten wird hingewiesen. Sollten wider erwarten Lebensstätten (z.B. Höhlen, Nester) oder besonders oder streng geschützte Arten aufgefunden werden, ist die Naturschutzbehörde unverzüglich zu unterrichten.

Die Baumaßnahmen für die Erschließung sind nach Möglichkeit außerhalb der Brut- und Setzzeiten gem. § 33 Abs. 1 NWaldLG durchzuführen.

Stellungnahme

Das wird zur Kenntnis genommen und zu gegebener Zeit so beachtet.

Städtebau / Planungsrecht

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes hat sich gegenüber dem Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB geändert. Es wird angeregt einen entsprechenden Hinweis in die Begründung aufzunehmen.

Stellungnahme

Das wird so beachtet.

In der Planzeichenerklärung wird angeregt die Zweckbestimmung der Grünflächen von "Grünanlage, öffentlich" in "Grünanlage" abzuändern, um diese dann in privat und öffentlich zu differenzieren.

Stellungnahme

Das wird ebenfalls so beachtet.

Unter Punkt 3.2 der Begründung wird dargelegt, dass im mittleren Planbereich eine private Grünfläche beibehalten wird, weil sie von den Eigentümern nicht für eine Wohnbauentwicklung bereitgestellt wird. Diese Aussage stellt keinen städtebaulichen Belang dar und sollte überprüft werden.

Stellungnahme

Auch dies wird so beachtet.

Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 2 sollen Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,20 m von der vorher getroffenen Festsetzung ausgenommen werden. Die Festsetzung der "Oberkante der jeweils nächstgelegenen Verkehrsfläche" wird jedoch als zu unkonkret angesehen. Es wird angeregt, sich auf das ausgebaute Niveau der Verkehrsfläche zu beziehen.

Stellungnahme

Dieser Hinweis wird befolgt. Es handelt sich dabei um eine redaktionelle Konkretisierung des Planinhaltes, nicht jedoch um eine inhaltliche Änderung.

Polizeiinspektion Hildesheim, 26.2.2007

Es bestehen keine Bedenken. Es wird aber angeregt, neben der zuständigen Straßenbauverwaltung auch die Verkehrskommission des Landkreises an der Detailplanung zeit gerecht zu beteiligen.

Stellungnahme:

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

Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Hannover, 7.2.2007

Es bestehen keine Bedenken gegen die Planung. Obwohl der an die Kreisstraße 303 angrenzende Bereich wie gefordert als Bereich ohne Zufahrt sowie 20 m Bauverbotszone ausgewiesen ist, diese Flächen als Grünflächen dargestellt sind und sie daher eine Bebauung ausschließt, muss aus begründetem Anlass gefordert werden, dass die Bauverbotszone im Plan eindeutig als solche schriftlich bezeichnet wird. Ferner wird um die Aufnahme einer diesbezüglichen Textlichen Festsetzung gebeten, dass innerhalb der gesetzlich geltenden Bauverbotszone Hochbauten jeder Art (auch Werbeanlagen) und sonstige bauliche Anlagen (auch Garagen, Stellflächen etc.) sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs unzulässig sind.

Stellungnahme:

Diese Notwendigkeit kann nicht erkannt werden, zumal der so genannte „begründete Anlass“ nicht begründet wird. Es wird in dem fraglichen 20 m Abstandsbereich zur Fahrbahnkante eine öffentliche Grünfläche festgelegt. Dort sind nur Anlagen zulässig, die dem Zweck dieser Anlage entsprechen. Damit ist eindeutig geklärt, dass Werbeanlagen, Garagen und ähnliches hier ohnehin nicht zugelassen werden können. Eine zusätzliche Festsetzung wird daher als nicht erforderlich angesehen und kann sogar als unzulässige

doppelte gesetzliche Regelung verstanden werden. Die Straßenbaubehörde hat immer darauf hingewiesen, dass diese Bauverbotszone per Gesetz automatisch gilt und nicht in die Abwägung einer Kommune gestellt sei. Wenn dies so ist, ist es auch nicht erforderlich, dass die Kommune von sich aus die ohnehin geltenden Festlegungen des Straßengesetzes als eigene kommunale Satzung noch ein zweites Mal festlegt. Von der Sache her sind die Anforderungen des Straßengesetzes aber in jedem Fall und ohnehin in den Inhalten des vorgelegten Bebauungsplanes enthalten.

Von der Öffentlichkeit wurde innerhalb der Öffentlichen Auslegung folgendes vorgetragen:

Falsche Bezeichnung der nördlich verlaufenden Kreisstraße 303 im Bebauungsplan.

Stellungnahme:

Dies ist zwar richtig, die Bezeichnung K 35 ist aber Bestandteil der amtlichen Karte, die von der Landesvermessungsbehörde hergestellt wurde. Sie ist damit nicht Bestandteil der Festsetzungen, die durch die Stadt Bad Salzdetfurth getroffen werden.

Der Text der Begründung 6.4 stimmt nicht mit dem Lageplan überein.

Stellungnahme:

Das ist richtig. Die Aussage, dass der Spielplatz sich am Südrand des Plangebietes befindet, stammt noch aus der letzten Entwurfsfassung, in der das der Fall war. Nunmehr ist der Spielplatz in die Mitte des Planbereiches gerückt. Dies wird entsprechend in der Begründung korrigiert.

Die Erschließung soll unter anderem über die verlängerte Straße Pfaffenstieg im Süden des Planbereiches führen. Der Gesamt-Pfaffenstieg ist daher in den Planbereich mit einzubeziehen. Die verkehrliche Erschließung sollte analog dem nördlichen Anschluss an die Kreisstraße erfolgen mit Sichtdreiecken. Eine Ausklammerung dieses wichtigen Bereiches aus dem Bebauungsplan ist aus verkehrlichen Gründen nicht möglich.

Stellungnahme:

Dies wird nicht so gesehen. Im Norden wird die Erschließungsstraße neu angelegt und muss daher im Bebauungsplan enthalten sein. Im Südosten ist die Straße Pfaffenstieg bereits vorhanden, so dass eine Einbeziehung nicht erforderlich ist.

Es besteht ein großer Höhenunterschied zwischen der K 303 (Mittelstraße) und dem Pfaffenstieg. Folge: Fahrzeuge schleifen mit dem Unterboden über die Fahrbahn. Es besteht Handlungsbedarf (Verkehrssicherungspflicht der Stadt).

Stellungnahme:

Dies wird zur Kenntnis genommen und so auch beachtet werden, betrifft jedoch Ausbauten und nicht die Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbelastung, wie u.a. Fußgängerbereiche, sollten im Bebauungsplan festgesetzt werden, ebenso die Führung von unterirdischen Entsorgungsanlagen und -leitungen; hier besonders die Schmutzwasserleitung aus dem Siedlungsbereich zu einer nach Lage und Bauart anzugebenden Pumpstation, aus der das anfallende Abwasser in die vorhandene Mischwasserkanalisation im Pfaffenstieg gepumpt werden soll. Ort und Einleitungsschacht sind anzugeben.

Stellungnahme:

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden nicht festgesetzt und sind insofern auch nicht darzustellen. Die Führung von Leitungen ist dort erforderlich, wo sie private Flächen in Anspruch nimmt. Dies ist im Südwesten des Planbereiches der Fall. Dort ist eine entsprechende Kennzeichnung im Bebauungsplan auch enthalten. Pumpstationen sind nach der Baunutzungsverordnung innerhalb der Baugebiete ohne weiteres zulässig.

Da es zu Schwierigkeiten beim Abfluss kommen könnte (geringes Gefälle) und ein Rückstau in vorhandene Leitungen möglich ist, ist ein entsprechender Nachweis über die Einleitung zu führen.

Stellungnahme:

Dies mag so sein, betrifft jedoch nicht die städtebauliche Bebauungsplanung.

Die Pumpstation verursacht Lärm. Wie weit ist diese Station vom nächsten Anlieger entfernt? Wie hoch ist die Lärmemission?

Stellungnahme:

Dies ist innerhalb der Erschließungsplanung zu klären, betrifft jedoch nicht die Inhalte der städtebaulichen Bebauungsplanung.

Reichen die vorhandenen Klärteiche für die Aufnahme des zusätzlich anfallenden Abwassers aus? Liegen Berechnungen vor?

Stellungnahme:

Auch hierbei handelt es sich um technische Erschließungsfragen, die nicht innerhalb des Bebauungsplanes selbst durch Festsetzungen zu berücksichtigen sind. Grundsätzlich ist die Ver- und Entsorgung auf den Grundlagen der getroffenen Festsetzungen jedoch möglich. Dies ist in der Begründung so dargestellt.

Durch geeignete Maßnahmen ist sicherzustellen, dass der Baustellenverkehr über den nördlichen Anschluss auf die Kreisstraße geleitet wird.

Stellungnahme:

Dies kann zwar grundsätzlich so berücksichtigt werden, jedoch nicht innerhalb des Bebauungsplanes, der hierfür keine Festsetzungsmöglichkeit bietet.

Es wird beantragt, die Baugrundstücke südlich des Pfaffenstieges, so wie es ursprünglich im Aufstellungsbeschluss und im Verfahren der Träger öffentlicher Belange vorgesehen war, wieder mit in die Planung einzubeziehen. Da die Grundstücke 203/1 und 205/1 (Pfaffenstieg 4 und 5) bereits im Jahr 2006 bebaut sind, würde das Ortsbild von Lechstedt durch eine fortgeführte südliche Bebauung am Pfaffenstieg, gemäß der ursprünglichen Planung, eindeutig abgerundet und harmonisiert werden.

Stellungnahme:

Dies wäre zwar grundsätzlich möglich, aber eine zwingende Notwendigkeit auch aus städtebaulicher Sicht besteht nicht. Es ist durchaus denkbar, dass diese, wie auch angrenzende Flächen, in einem zukünftigen Planungsschritt mit in die Bebauung einbezogen werden. Derzeit handelt es sich aber nicht um Baugrundstücke, solange sie nicht durch den Bebauungsplan als solche festgesetzt werden. Ein Anspruch auf eine Einbeziehung ist nicht gegeben, da die Stadt Bad Salzdetfurth im Rahmen einer nachvoll-

ziehbaren Abwägung durchaus in der Lage ist, den Aufstellungsbereich anders zu fassen als vorgeschlagen.

Im Bereich südlich Pfaffenstieg ist die Tiefe des Bebauungsplanes mit 40,20 m in Richtung Süden bemaßt. Das angrenzende Flurstück hat jedoch nur eine Tiefe von 36,60 m, so dass 3,60 m Anpflanzfläche außerhalb des Baugrundstückes 203/1 auf dem Grundstück 203/2 (Ackerfläche) verbleiben. Diesbezüglich müsste die Planung geändert werden.

Stellungnahme:

Maßgebend für die südliche Abgrenzung ist die südliche Flurstücksgrenze 205/1. Von hier aus wurde die südliche Grenze des Bebauungsplanes parallel zum Pfaffenstieg gezogen, um eine einheitliche und grade Abgrenzung zu schaffen. Die daraus resultierende Vermaßung stammt aus einer entsprechenden Forderung des Landkreises auf Eindeutigkeit der Abgrenzung. Die Notwendigkeit den Planbereich wie gefordert zu verändern wird nicht gesehen.

Es wird zu bedenken gegeben, dass die im Bebauungsplan ausgewiesene private Grünfläche bereits teilweise mit erschlossen und somit bevorteilt wird. Durch das unmittelbare Vorbeiführen der Straße werden Kosten verursacht, die erst bei einer späteren Bebauung notwendig würden. Die Ausweisung einer privaten Grünfläche an dieser Stelle und in dieser Größenordnung ist planerisch sehr fraglich. Es muss daher der Eindruck entstehen, dass die Bauleitplanung überwiegend nach fiskalischen Gesichtspunkten erfolgte.

Stellungnahme:

Dies ist nicht der Fall. Diese Grünfläche wird einbezogen, weil sie Bestandteil der Gesamtfläche ist und hier eine städtebauliche Teilung eines nördlichen und eines südlichen Bereiches erfolgen soll, vergleichsweise wie im westlichen Bereich Heindes. Andererseits soll aber eine Straßenverbindung ermöglicht werden, um kurze Anbindungen nach Norden an die Kreisstraße in Richtung Hildesheim bzw. nach Südosten über den Pfaffenstieg an die Kreisstraße in Richtung Heinde zu ermöglichen.

Aufgrund einer Änderung des Geltungsbereiches wurde eine erneute Öffentliche Auslegung erforderlich, während er folgendes einging und beschieden wurde.

Landkreis Hildesheim, 9.8.2007

Es werden brandschutztechnische Forderungen zur Sicherung der Löschwasserversorgung dargestellt.

Stellungnahme:

Diese Forderungen sind bei der Erschließungsplanung entsprechend zu berücksichtigen. Auswirkungen auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes ergeben sich dadurch aber nicht.

Aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde bestehen keine Bedenken. Es wird jedoch darum gebeten, zur Ausführungsplanung des Regenrückhaltebeckens die Naturschutzbehörde einzubinden. Auf naturschutzrechtliche Bestimmungen wird hingewiesen. Baumaßnahmen sind nach Möglichkeit außerhalb der Brut- und Setzzeiten durchzuführen.

Stellungnahme:

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

Es werden verschiedene wasserrechtliche Forderungen dargestellt.

Stellungnahme:

Diese Forderungen werden ebenfalls berücksichtigt, führen jedoch nicht zu veränderten Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Zu Punkt 3.3 der Begründung wird angeregt, den Nebensatz „wie der Landkreis ausführt“ zu streichen, da die zitierte Randnummer des Kommentars zum BauGB nicht der Rechtsauffassung des Landkreises Hildesheim entspricht.

Stellungnahme:

Dieser Bitte wird entsprochen.

E.ON Avacon AG, Sarstedt, 5.7.2007

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

Stellungnahme:

In der Begründung ist enthalten, dass die Versorgung des Gebietes gesichert ist. Dies wird als ausreichend angesehen.

Soweit die Erschließung von Grundstücken durch Privatwege vorgesehen ist, wird darum gebeten, vor Veräußerung der Wege an die Anlieger beschränkte persönliche Dienstbarkeiten zum Schutz der vorgesehenen und zu betreibenden Versorgungseinrichtungen einzutragen.

Stellungnahme:

Dies wird zur Kenntnis genommen.

Von privater Seite wurde während der erneuten Öffentlichen Auslegung folgendes vorgetragen:

Dem Bebauungsplan ist gemäß Baugesetzbuch eine Begründung über die Verkleinerung des Planungsentwurfes beizufügen. Diese Begründung fehlt.

Stellungnahme:

Die Begründung liegt vor. In ihr wird dargelegt, dass der Planbereich verkleinert wurde, weil einer abschnittswisen Erschließung und Bebauung entgegen ersten Überlegungen nunmehr der Vorzug gegeben wird.

Im Erläuterungsbericht unter Verkehr 3.4 wird klargestellt, dass das Gebiet von Süden über den Pfaffenstieg erschlossen wird, d.h. der gesamt Pfaffenstieg ist in voller Länge alleinige Erschließungsstraße. Diesen Ausführungen muss auch der Bebauungsplan folgen.

Stellungnahme:

Die Tatsache, dass das Plangebiet über den Pfaffenstieg erschlossen werden soll, hat nicht zwingend zur Folge, dass die Straße Pfaffenstieg in voller Länge im Bebauungsplan enthalten sein muss. Erforderlich ist dies nur in dem Bereich, der für einen Ausbau notwendig ist und der nicht auf einer anderen bestehenden rechtlichen Grundlage erfolgen kann.

Es wird auf die erforderlichen Sichtweiten in der Einmündung Pfaffenstieg / K 303 hingewiesen.

Stellungnahme:

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

Der vorgesehene Wendekreis dürfte ausreichend sein. Es sollte jedoch aus Gründen der Verkehrssicherheit auf eine Bepflanzung im Wendekreisbereich verzichtet werden.

Stellungnahme:

Diese Anregung wird zur Kenntnis genommen und innerhalb der Erschließungsplanung für den Ausbau der Verkehrsflächen mit berücksichtigt.

Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung wie Fußgängerbereiche und anderes sowie die Führung von oberirdischen und unterirdischen Versorgungsanlagen und Leitungen können aus städtebaulichen Gründen festgelegt werden. Auf diese Kann-Bestimmung sollte zurückgegriffen und im Bebauungsplan entsprechenden Festsetzungen festgehalten werden.

Stellungnahme:

Soweit dies erforderlich ist, ist dies im Bebauungsplanentwurf auch geschehen. Weiterführende Festsetzungen dieser Art sind jedoch zur Erreichung des Planungszieles nicht erforderlich.

Es wird eine durch die Planverkleinerung ausgelöste unnötige Verkehrsbelastung auf der Straße „Pfaffenstieg“ erwartet. Die Überplanung des Grundstückes Nr. 203/1, Flur 4 ist nicht erforderlich, weil es bereits durch die Innenbereichssatzung abgedeckt wird. Etwaige Erschließungsbeiträge für dieses Grundstück werden nicht akzeptiert. Zum anderen wird aber der Beibehalt der größeren Planlösung wie in der ersten öffentlichen Auslegung angeregt, um die Erschließungskosten für Neubürger niedriger zu halten.

Stellungnahme:

Es ist richtig, dass der Verkehr auf der Straße Pfaffenstieg durch das geplante Neubaugebiet zunehmen wird. Die Straße ist indessen geeignet, diesen zusätzlichen Verkehr ohne weiteres aufzunehmen, insbesondere ohne eine unzumutbar gesteigerte Lärm- und Abgasbelastung für die vorhandene Bebauung. Die Straße ist ausreichend breit dimensioniert und in einem guten Ausbauzustand. Das Plangebiet ist in zwei Schritten bereits zurückgenommen worden; die Stadt ist – gerade auch im Hinblick auf die Belange der heutigen Einwohnerschaft – zu ihrem Anfangskonzept zurückgekehrt, was die räumliche Ausdehnung des Plangebiets angeht. Es soll dessen Entwicklung mit zunächst 18 Baugrundstücken abgewartet werden, auch wegen der damit einhergehenden vermehrten Benutzung vorhandener Straßen. Der Rat wird die (begrenzte) Baulandnachfrage in der Ortschaft Lechstädt beobachten und abwarten, wie sich das auf die ursprünglich angedachte Abmessung zunächst beschränkte Baugebiet entwickelt. Dabei wird die Stadt auch kritisch beobachten, ob und welche Veränderungen damit für vorhandene Anlieger der Straße Pfaffenstieg womöglich verbunden sind. Nach dem heutigen Planungsstand sind mit dem jetzt in einem ersten Schritt umzusetzenden Baugebiet nur solche Nachteile zu erwarten, die ohne weiteres zumutbar erscheinen. Dies gilt allemal im Abgleich mit der vorhandenen Wohnbebauung an anderen städtischen Straßen. Die nun noch auszunutzenden 18 Neubaugrundstücke werden zu keiner unzumutbaren Belästigung der Bewohner des Grundstücks Pfaffenstieg 4 führen.

Die Stadt hält an ihrer Entscheidung fest, das Grundstück Flurstück 203/1 in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans einzuziehen. Es ist wohl richtig, dass das Grundstück heute bereits zum (unbeplanten) Innenbereich von Lechstedt rechnet. Der Bebauungsplan zielt darauf, auch für die vorhandene Bebauung (und die Baulücken) an der Straße Pfaffenstieg einen planungsrechtlichen Rahmen zu setzen, aufgrund dessen die Füllung der verbliebenen Baulücken angemessen gesteuert werden kann, wobei der Rahmen im übrigen auch die Fort- und Weiterentwicklung der vorhandenen Bebauung steuern soll. Das Grundstück Flurstück 203/1 liegt an einem bereits hergestellten Teil der Straße; Erschließungs- und/oder Anschlussbeiträge werden für das Grundstück aufgrund der Bauleitplanung nicht zur Erhebung gelangen.

Den Anregungen wird deshalb, soweit sie sich nicht durch die vorstehenden Ausführungen erledigt haben, nicht gefolgt.

Von der Stadt wurde mitgeteilt, dass das Grundstück Nr. 201/1, Flur 4, aus der Planung genommen werde, weil der Eigentümer des östlichen Grundstückes keinen Ablösevertrag mit der Stadt schließen würde. Dies kann kein städtebaulicher Grund sein, um die Bauleitplanung zu ändern. Hätte der Nachbar den Ablösevertrag unterzeichnet, wäre auch das eigene Grundstück Bauland geworden, was unbedingt angestrebt wird.

Stellungnahme:

Die Argumente, welche mit diesen Anregungen vorgetragen sind, sind bereits wiederholt – von anderen privaten Beteiligten – geäußert worden. Aus der Sicht der Stadt gilt fort, dass auf der Südseite des Pfaffenstiegs nur die Flurstücke 203/1 und 205/1 und die relativ große Baulücke, die das Flurstück 206/2 bildet, einbezogen werden sollten. Die Flurstücke 203/2, 201/1 (Privateigentum) sowie 501/199 sollten ebenso wie das städtische Grundstück Flurstück 202/1 ausgeklammert bleiben. Eine städtebauliche Notwendigkeit der Einbeziehung ist nach wie vor nicht erkennbar. Das Plangebiet bleibt unverändert relativ groß, nunmehr mit 18 Neubaugrundstücken. Die Stadt hält dafür, dass das – bezogen auf die Größe und vor allem die Einwohnerzahl des Ortsteils Lechstedt – eine erhebliche weitere Baufläche ist. Aus städtebaulicher Sicht sollte deshalb die Ausweisung weiterer Wohnflächen auf der dem Neugebiet abgewandten Südseite des Pfaffenstiegs vorerst zurückgestellt werden. Hier sollte nur (Flurstücke 203/1 und 205/1) dem schon entstandenen Wohnbaubestand Rechnung getragen werden und für die eine dort vorhandene Baulücke ein planungsrechtlicher Rahmen geschaffen werden. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf den Umstand, dass Anlieger des Pfaffenstiegs bereits Besorgnisse vorgetragen haben, der Verkehr auf der Straße Pfaffenstieg werde über Gebühr zunehmen. Es sollte abgewartet werden, wie sich die jetzt vorgesehenen 18 Neubaugrundstücke und der von ihnen ausgelöste Ziel- und Quellverkehr mit der vorhandenen Wohnbebauung konkret arrangieren, ehe weitere Bauflächen ausgewiesen werden. Aus der Sicht der Stadt bleibt es unverändert eine Option, das Bebauungsgebiet (bei der dann notwendigen Änderung auch des Flächennutzungsplans) auf weitere Grundstücke südlich des Pfaffenstiegs auszuweiten. Diese Planungsoption wird die Stadt erneut er- und abwägen, wenn das jetzt geplante Neubauegebiet aufgrund einer hinreichenden Nachfrage einen entsprechenden, eine Ausweitung der Planung rechtfertigenden Bautenstand erreicht hat.

Den Anregungen wird deshalb, soweit sie sich nicht durch die vorstehenden Ausführungen erledigt haben, nicht gefolgt.

Das Grundstück Nr. 197/15, Flur 4, wurde offensichtlich nur aus der Planung genommen, weil ein Ablösevertrag mit der Stadt nicht akzeptiert wurde. Dies kann kein städtebaulicher Grund sein, der die Verkleinerung des Plangebietes nach der öffentlichen Auslegung unter anderem um das Grundstück rechtfertigen würde.

Stellungnahme:

Der Arbeitsname des Bebauungsplans Nr. 65 „Hofkamp West“ steht in keinem Bezug zu einem bestimmten Grundstück; der Name ist gewählt worden, weil ein Baugebiet westlich der vorhandenen Straße Hofkamp entwickelt werden soll.

Es ist richtig, dass die Stadt verschiedene Varianten des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans erwogen hat. In Erinnerung zu rufen ist dabei allerdings vorab, dass die ursprüngliche Planungsvorstellung auf einen räumlichen Geltungsbereich zielte, der ziemlich genau dem Geltungsbereich entsprach, der sich aus dem ausgelegten Entwurf des Bebauungsplans ergibt. Die Stadt ist also – mit anderen Worten – vorläufig zu dem Ausgangspunkt ihrer planungsrechtlichen Erwägungen zurückgekehrt, mit dem sie ursprünglich einmal die Baugebietsentwicklung begonnen hat. Dafür waren und sind allein städtebauliche/planerische Überlegungen maßgebend. Entscheidendes Argument in der Willensbildung ist, dass die Baulandnachfrage in der Ortschaft Lechstedt begrenzt ist. Das hat die Stadt wiederholt erfahren (müssen). Die Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhaus-Grundstücken hat im Südkreis Hildesheim deutlich nachgelassen. Nachgefragt werden vor allem Grundstücke, die nördlich von Hildesheim gelegen und in die Region Hannover hin orientiert sind. In dieser – deutlich negativ veränderten – Nachfragesituation möchte die Stadt nicht ohne Not „Vorratsflächen“ ausweisen. Sie muss auch entscheidenden Wert darauf legen, dass sich ein ausgewiesenes Neubaugebiet in einem überschaubaren Zeitraum füllt und nicht in einem – zu groß geschnittenen – Neubaugebiet zahlreiche Baulücken mit allen negativen Folgen für die Infrastruktur zurückbleiben. Das liegt aus der Sicht der Stadt auch im Interesse der Integration der Familien, die im Plangebiet neu bauen werden. Auch mit der jetzt verfolgten Kompensation gilt es immer noch, in einem relativ kleinen Ortsteil und mehreren Baulücken innerhalb der Ortslage mittelfristig 18 Neubaugrundstücke zu integrieren. Die Stadt war und bleibt offen, was eine Erweiterung des Neubaugebiets angeht, und zwar sowohl nach Norden als auch nach Süden über die Straße Pfaffenstieg hinweg. Sie möchte sich aber ihres Planungsspielraums insoweit nicht begeben, sondern entsprechend dem Vermarktungs- und Integrationsfortschritt reagieren können. Sie wird dann – nach Norden hin ohnehin in weiterer Umsetzung der Flächennutzungsplanung – eine Baulandausweisung, insbesondere in einem weiteren Bebauungsplan „Hofkamp-West“ erwägen. Das hat aus der Sicht der Stadt auch den entscheidenden Vorteil, dass nach der Umsetzung des heute auszuweisenden ersten Bebauungsabschnitts in Ausfüllung der Flächennutzungsplanung die dabei gesammelten Erfahrungen ausgenutzt/berücksichtigt werden könnten.

Der beauftragte Rechtsanwalt irrt, wenn er ausführt, Eigentumsflächen seiner Mandantin seien „als bebaubares Grundstück mit neun Baugrundstücken ausgewiesen“ gewesen. Das war eine Planungsoption, die zunächst zurückgestellt werden soll. Was den vom Rechtsanwalt angesprochenen Grundstückskaufvertrag angeht, gilt folgendes: Dieser Grundstückskaufvertrag hängt in seiner Durchführung davon ab, dass der Bebauungsplan Nr. 65 in einer Fassung in Kraft tritt, die die Kaufflächen (als zukünftige öffentliche Erschließungsflächen) umfasst. Der Grundstückskaufvertrag entfaltet schon von daher keine rechtliche Bindungswirkung, sondern ist schwebend unwirksam. Er würde - bei unveränderter Kostentragung durch die Stadt - endgültig unwirksam, wenn die von ihm erfassten Erschließungsflächen nicht festgesetzt werden. Schon gar nicht kann der Vertrag den Rat in seinem Planungsermessen unzulässig einengen, gar dahin, dass er

verpflichtet ist, bestimmtes Grundeigentum als Bauland auszuweisen. Ein solches Vertragsverständnis verbietet sich schon deshalb, weil der Rat als Satzungsgeber dergestalt unzulässig beschnitten würde. Der Rat geht allerdings davon aus, dass auch die Festsetzung weiterer Wohnbauflächen aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden wird, so wie er heute gilt. Darin läge dann – z. B. in einem zukünftigen Bebauungsplan „Hofkamp-West II“ – die Festsetzung dementsprechender Bau- und Erschließungsflächen auf den fraglichen Grundstücken.

Gerade auch dem Rat der Stadt war und ist bekannt, unter welchen Voraussetzungen Anliegerbeiträge abgelöst werden können. Diese Fragen spielen allerdings aus der Sicht des Rates für den Satzungsbeschluss keine Rolle. Dies schon deshalb nicht, weil sie sich in Anbetracht des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans nicht (mehr) stellen. Hinzu kommt wiederum: Der Bebauungsplan wird gemäß §§10 Abs. 1 BauGB, 40 Abs. 1 Ziff. 4 NGO ausschließlich vom Rat als Satzung beschlossen. Dieses Satzungsgebungsrecht des Rates ist (nur) durch das Gesetz und aufgrund Gesetzes erlassener sonstiger Rechtsvorschriften beschränkt. In diesem Rahmen entscheidet demgemäß der Rat; Gespräche/Verhandlungen des Bürgermeisters/der Verwaltung binden ihn dabei grundsätzlich nicht. Dies gilt ganz unabhängig davon, dass der Bürgermeister dem Rat sinngemäß folgendes mitgeteilt hat:

Im Vordergrund der Gespräche, habe stets das Bemühen der Verwaltung gestanden, die Selbstkosten der Stadt Bad Salzdetfurth für die Aufstellung des Bebauungsplans und die Erschließung des Baugebiets durch dementsprechende Kostenübernahmeerklärungen der Grundstückseigentümer im Plangebiet abzudecken. Das sei eine – ganz unabhängig von dem klassischen Instrumentarium spezifisch der Ablösung, wie es z. B. in §§ 133 Abs. 3 Satz 5 BauGB, 6 Abs. 7 Satz 5 NKAG i.V.m. dem städtischen Satzungsrecht geregelt ist – der Stadt Bad Salzdetfurth eröffnete Handlungsoption. Zulässig sei gerade auch der Abschluss dementsprechender städtebaulicher Verträge unter Beachtung des § 11 BauGB. Dieses Regelungsinstrumentarium gestatte insbesondere die Abwälzung zuordnungsfähiger sonstiger Kosten/Aufwendungen, die der Stadt für städtebauliche Maßnahmen entstehen oder entstanden sind. Es sei sicher richtig, dass dabei auch Kosten/Aufwendungen des Baugebiets besprochen worden seien, die für sich genommen nicht spezifisch gerade auch beitragsfähig seien. Weil sie sich sicher i. S. d. § 1 BauGB dem Baugebiet zuordnen ließen, habe die Verwaltung darüber aber auch zulässig verhandeln können. Dabei habe die Verwaltung die Herleitung dieser Kosten/Aufwendungen auch erläutert.

Abgesehen davon, dass der Rat keinen Zweifel an dieser Darstellung des Bürgermeisters hat, spielt das für ihn bei seinem Satzungsbeschluss aber auch keine entscheidende Rolle; dies schon deshalb nicht, weil städtebauliche Gründe einen Zuschnitt des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans nahe legen, bei dem sich diese Problematik (noch) nicht stellt.

Ganz unabhängig davon hat der Bürgermeister – wie er den vorbereitenden Ausschüssen und dem Rat ergänzend erläutert hat – stets nur über die Abwälzung/die Erstattung des der Stadt für die konkrete Baugebietsausweisung/-erschließung entstandenen/erwarteten Aufwands verhandelt. Von daher erscheint es nicht zielführend, Erschließungs- und sonstige Anliegerbeiträge/deren Ablösung mit den Kosten/dem Aufwand zu vergleichen, der im Rahmen städtebaulicher Verträge abwälzbar ist. Insoweit offenbaren die Anregungen womöglich auch ein nicht vollständig richtiges Verständnis des einschlägigen öffentlichen Baurechts. Es wird vor allem auch nicht zur Kenntnis genommen, dass der Bundesgesetzgeber unabhängig von der Möglichkeit der Beitragserhebung/der Ablösung von Beiträgen eine weitere Abwälzung gemeindlicher Kosten/gemeindlichen Aufwands zugelassen hat. Das gilt gerade auch in Bezug auf den gemeindlichen Eigenanteil i. S. d.

§ 129 Abs. 1 Satz 3 BauGB. In dieser Vorschrift wird eine strikte Vorgabe für die Beitragserhebung gesetzt; den Rahmen kooperativen Handelns im Städtebaurecht steckt indessen § 11 BauGB ab.

Die Annahme, die Stadt Bad Salzdetfurth mache den Zuschnitt des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans von dem Abschluss eines „offensichtlich und zugegebenermaßen rechtswidrigen Ablösungsvertrags über Erschließungsbeiträge mit der Stadt“ abhängig, ist danach aus einer Mehrzahl von Gründen unzutreffend. Sie kann in der Abwägungsentscheidung, was den räumlichen Zuschnitt des Plangebiets angeht, aus der Sicht des Rates aber schon deshalb keine entscheidende Rolle spielen, weil der Zuschnitt allein aus den eingangs dargelegten städtebaulichen Gründen erfolgt. Die Stadt will derzeit kein Baugebiet in einer Größenordnung im Ortsteil Lechstedt festsetzen, das – bei der stark rückläufigen Baukonjunktur – die Gefahr der Überdimensionierung in sich trägt. Dass sie die Belange, die auf eine Baulandfestsetzung zielen, nach wie vor berücksichtigen will, belegt der Umstand, dass der Rat derzeit nicht beabsichtigt, den geltenden Flächennutzungsplan zu ändern. Darin liegt: Aus der heutigen Sicht der Stadt zielt die Bauleitplanung unverändert darauf, in den anzustrebenden Umsetzungszeiträumen der Flächennutzungsplanung (vgl. in diesem Zusammenhang § 5 Abs. 1 Satz 3 BauGB) die Darstellung von Wohnbauflächen auf dem fraglichen Grundstück durch dementsprechende Festsetzungen zu verwirklichen.

Der Stadt ist es nach alledem um eine – gerade auch in Anbetracht der geänderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, was die Baulandnachfrage angeht – vertretbare, ausschließlich städtebaulich orientierte Lösung zu tun. Aus ihrer Sicht versteht es sich von selbst, dass die Bauleitplanung nicht auf – gar rechtswidrige – Vermögensvorteile der Stadt zielt. Obwohl die Stadt den Bebauungsplan in eigener Verantwortung aufstellt, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§§ 1 Abs. 3, 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB) hat sie die wohlverstandenen Interessen der Antragstellerin in ihre Entscheidung eingestellt. Auch wenn es womöglich kein abwägungserheblicher Belang ist, mit einem bestimmten Grundstück in einen Bebauungsplan einbezogen zu werden (vgl. dazu BVerwG Urteil vom 30.04.2004, 4 CN 1/03; u. a. NVWZ 2004, 1120 f.), hat die Stadt sich inhaltlich mit dem vorgebrachten Anliegen beschäftigt, letzthin aber gemeint, es zunächst (und unter Beibehaltung der Vorgaben des Flächennutzungsplans) zurückstellen zu sollen.

Den Anregungen wird deshalb, soweit sie sich nicht durch die vorstehenden Ausführungen erledigt haben, nicht gefolgt.

Das Grundstück Nr. 203/2 wurde offensichtlich nur aus der Planung genommen, weil ein Ablösevertrag mit der Stadt nicht akzeptiert wurde. Dies kann kein städtebaulicher Grund sein, der die Verkleinerung des Plangebietes nach der öffentlichen Auslegung unter anderem um das genannte Grundstück rechtfertigen würde.

Stellungnahme:

Aus der Sicht der Stadt ist – nach Würdigung auch dieser Anregungen und einem erneuten intensiven Überdenken des Plans, was den Zuschnitt des räumlichen Geltungsbereichs angeht – an der wiederholt vom Rat bekräftigten Einschätzung festzuhalten. Einbezogen in die Planung bleiben die Flurstücke 203/1, 205/1 und darüber hinaus vor allem auch die größere Baulücke Flurstück 206/2. Verzichtet wird darauf, in die Planung darüber hinaus auch das Flurstück 203/2 des Baurägers bzw. dessen an den bislang nicht ausgebauten Teil des Pfaffenstiegs angrenzendes Teilstück einzubeziehen. Letzteres soll ebenso unterbleiben wie die Einbeziehung der sich daran weiter westlich anschließenden Flurstücke 202/1 (Eigentümer: Stadt Bad Salzdetfurth), 201/1 (Privat-

eigentum) und 501/199 (Privateigentum). Die Einbeziehung dieser weiteren Grundstücke wäre zwar möglich, war deshalb zwischenzeitlich auch erwogen, soll aber zunächst zurückgestellt werden. Eine zwingende städtebauliche Notwendigkeit der Einbeziehung bereits zum heutigen Zeitpunkt besteht nicht. Das Plangebiet ist bereits ohne diese Grundstücke relativ groß; dargestellt bzw. festgesetzt werden sollen Bauflächen, die letztlich (vgl. den Bebauungsentwurf) zumindest 18 Baugrundstücken entsprechen. Das ist – bezogen auf die Größe und vor allem die Einwohnerzahl des Ortsteils Lechstedt – eine erhebliche weitere Baufläche, deren Bebauung – Nachfrageüberhänge dürften abgebaut sein – vollständig erst mittelfristig zu erwarten ist. Deshalb soll die Ausweisung weiterer Wohnbauflächen auch auf der Südseite des Pfaffenstiegs vorerst zurückgestellt werden, dabei allerdings dem auf den Flurstücken 203/1 sowie 205/1 bereits entstandenen Wohnbaubestand Rechnung getragen und im übrigen auch ein sicherer planungsrechtlicher Rahmen für die erwähnte Baulücke geschaffen werden. Das neue Wohnbaugebiet soll so dimensioniert werden, dass der Ortsteil Lechstedt organisch wächst, so dass das Neubaugebiet sicher – gerade was die Bürgerbeziehungen und die Infrastruktureinrichtungen angeht – integriert werden kann. Das hat aus der Sicht der Stadtplanung auch den Vorteil, dass die genaue Lage und Abmessung einer Stichstraße, die südlich vom Pfaffenstieg zusätzliche Baugrundstücke erschließen könnte, entsprechend der baulichen Entwicklung im reduzierten Planbereich überdacht werden kann. Es werden insbesondere Optionen für die Führung einer solchen zukünftigen Erschließungsstraße über das Flurstück 202/1 (Stadt) und/oder angrenzende Flurstücke offen gehalten. Aus der Sicht der Stadt ist durchaus denkbar, dass das Plangebiet zukünftig – über den heutigen Zuschnitt hinaus – auf der Südseite des Pfaffenstiegs erweitert bzw. ebenda ein neuer Bebauungsplan aufgestellt/der Flächennutzungsplan geändert wird. Das betrifft aber Flächen, die heute samt und sonders – gerade auch das Flurstück 203/2 – im unbeplanten Außenbereich gelegen sind, also keine Baugrundstücksqualität aufweisen. Auch von daher ist ein Anspruch auf Einbeziehung dieser weiteren Fläche nicht ersichtlich, zumal die Stadt die Überplanung des eigenen Flurstücks 202/1 aus den vorerwähnten Gründen ebenfalls zurückstellt. Die Stadt ist insgesamt der Auffassung, dass das Plangebiet sachgerecht, insbesondere entsprechend der mittelfristigen Baulandnachfrage in der Ortschaft Lechstedt, zugeschnitten – auch begrenzt – wird. Die weitere Baulandentwicklung soll – wie gesagt – nicht abgeschnitten, sondern einem späteren Verfahren vorbehalten werden. Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans, so wie sie jetzt erfolgt, ist das Ergebnis eines intensiven fortgeschrittenen Abwägungsvorgangs, der zu einem erneuten Überdenken des zwischenzeitlich erwogenen, sehr weit greifenden räumlichen Zuschnitts des Plangebiets geführt hat. Die weitere bauliche Entwicklung des Ortsteils auf der Südseite des Pfaffenstiegs soll zukünftigen Planungsschritten vorbehalten werden; hier soll nur der heutige Bestand einschließlich der „Baulücke“ geordnet werden.

Fragen des Erschließungsaufwands und dessen Aufbringung sind in diesem Zusammenhang nachrangig; sie haben in dem Abwägungsvorgang – was den Gebietszuschnitt betrifft – keine entscheidende Rolle mehr gespielt. Entscheidend ist aus Sicht der Stadt, die bauliche Weiterentwicklung über den Bestand und die „Baulücke“ hinaus zunächst auf ein – für die örtlichen Verhältnisse größtmäßig nach wie vor bedeutsames – Baugebiet nördlich des Pfaffenstiegs zu beschränken. Für das Flurstück 203/2 des Bauträgers stellt sich die Frage, wer in welchem Verhältnis welchen Auf- und Erschließungsaufwand zu tragen hat, derzeit ebenso wenig wie für das städtische Flurstück 202/1 und/oder die weiter westlich angrenzenden Flurstücke, deren Einbeziehung in den Planbereich einmal erwogen war. Der jetzt gewählte Zuschnitt des Planungsraumes hat auch den Vorteil, dass eine grundsätzliche Planungsalternative, was eine noch weitergehende Erweiterung

des Ortsteils Lechstedt angeht, offen bleibt. Das gilt insbesondere für eine etwaige zukünftige Bauentwicklung in nördlicher Verlängerung des Plangebietes bzw. des Planänderungsbereiches über die Mittelstraße (K 303) hinaus.

Ergänzend ist auf die vorstehenden Ausführungen zu verweisen. Danach ist die Stadt Bad Salzdetfurth – unter Beachtung gerade auch der Vorgabe des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB – für eine weitere Baulandausweisung – in einem weiteren Bebauungsplan – offen. Dies gilt prinzipiell auch für eine Baulandausweisung südlich des Pfaffenstiegs; Priorität hat allerdings – in Umsetzung der Flächennutzungsplanung – aus der Sicht der Stadt derzeit die weitere Baulandentwicklung – vor allem bei entsprechender Nachfrage – in nördlicher Erweiterung des heute zu beurteilenden Bebauungsplans .

Den Anregungen wird deshalb, soweit sie sich nicht durch die vorstehenden Ausführungen erledigt haben, nicht gefolgt.

Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan wurde am 27.9.2007 als Satzung beschlossen sowie am 21.11.2007 öffentlich bekanntgemacht und damit rechtskräftig.

Bad Salzdetfurth, den 28. Nov. 2007

gez. Schaper
Bürgermeister