

# BAD SALZDETFURTH

## FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

### 35. ÄNDERUNG



### BEGRÜNDUNG MIT PLANZEICHNUNGEN

Stand der Planung	gemäß § 4 (1) BauGB	gemäß § 3 (2) BauGB gemäß § 4 (2) BauGB	
27.1.2010			

## **1. Aufstellung der 35. Änderung des Flächennutzungsplanes**

### **1.1 Aufstellungsbeschluss**

Die Stadt Bad Salzdetfurth hat die Aufstellung der 35. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

### **1.2 Planbereich**

Der Planbereich befindet sich südöstlich des Ortsteils Wesseln auf der Südseite der Bundesstraße 243.

## **2. Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)**

Durch die vorliegende Änderung soll die Errichtung und der Betrieb von Biogasanlagen über die Bedingungen des § 35 (1) Nr. 6 BauGB hinaus ermöglicht werden. Die Anlagen sollen mit nachwachsenden Rohstoffen beschickt werden, die auf Ackerflächen der Umgebung gezogen werden. Aus verfahrenstechnischen Gründen kann dazu auch Gülle gehören.

Nach der Regionalen Raumordnungsplanung für den Landkreis Hildesheim sollen für die Energiegewinnung insbesondere regenerierbare Energieträger eingesetzt werden. Grundlage sind bundesgesetzliche Regelungen, die eine Unterstützung und Förderung der Energiegewinnung aus nachwachsenden Rohstoffen zum Ziel haben. Insofern dient diese Planung zwar einerseits einem Einzelbetrieb, andererseits aber auch erklärten klimapolitischen Zielen und damit auch dem Wohl der Allgemeinheit. Innerhalb der zeichnerischen Darstellungen des Regionalen Raumordnungsprogrammes ragt von Norden her ein Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft über die Bundesstraße 243 in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinein. In einem Vorsorgegebiet sind Planungen und Maßnahmen so abzustimmen, dass sie in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden.

Ziel aus städtischer Sicht ist eine Versorgung des Solebads in Detfurth mit Wärme. Deshalb wurde zunächst geprüft, ob eine Biogasanlage auf dem Gelände der Kläranlage errichtet werden kann. Es hat sich aber herausgestellt, dass dort keine ausreichende Fläche zur Verfügung steht gerade auch unter Berücksichtigung des Hochwasserschutzes. Eine weitere Fläche im Bereich des ehemaligen Kaliwerkes in Bad Salzdetfurth stünde zur Verfügung, aber aufgrund der Entfernung zum Solebad wäre der Bau einer Gasleitung von der Biogasanlage zu einem externen Blockheizkraftwerk in der Nähe des Bades erforderlich. Der Bau einer solchen Gasleitung durch das Stadtgebiet Bad Salzdetfurths hindurch wäre aber angesichts des damit verbundenen technischen und wirtschaftlichen Aufwandes nicht realisierbar. Da andere Gewerbegebiete in annehmbarer Entfernung nicht zur Verfügung stehen, muss außerhalb der Ortslagen eine Fläche gefunden werden, die eine gewisse Entfernung zu bewohnten Bereichen aufweist. Das wiederum hat zur Folge, dass eine Biogasanlage in der freien Landschaft errichtet werden muss.

Um eine gute Erreichbarkeit zu gewährleisten, ist es sinnvoll, sie direkt an eine klassifizierte Straße zu legen. Damit kann Lieferverkehr auf Ortsstraßen, womöglich durch Wohngebiete hindurch, bzw. auf nur ungenügend geeigneten Feldwegen vermeiden werden

Der hier gefundene Standort weist eine ausreichende Entfernung zur Ortslage Wesseln auf. Nach einem Urteil des Oberverwaltungsgerichts Schleswig-Holstein wurde ein Abstand von 700 m von einer Biogasanlage zu einer bewohnten Hofstelle aufgrund möglicher Immissionen als sachgerecht beurteilt (1 MB 18/06 vom 8.8.2006). Hier wird ein Abstand von zwischen 600 m und 800 m zu dem im Flächennutzungsplan als Wohngebiet dargestellten Bereich an der Straße „Katzhof“ in Wesseln eingehalten, allerdings entgegen der Hauptwindrichtung. Ein näher zur Ortslage Wesseln gelegener Standort wird daher als problematisch beurteilt.

Weiterhin weist die hier vorgesehene Fläche eine sinnvoll nutzbare Grundstückstiefe bis zum Büntebach auf. Weiter westlich wird diese Tiefe zu groß, weiter östlich zu gering, da Büntebach und Bundesstraße nicht parallel zueinander verlaufen.

Angesichts des Ziels, die Energiegewinnung aus regenerativen Quellen zu fördern, wird unter diesen Bedingungen die Inanspruchnahme dieses Standortes als hinnehmbar beurteilt, da eine näher an Ortsteilen oder in Gewerbegebieten gelegene Fläche, die die allgemeinen Anforderungen erfüllt, nicht zur Verfügung steht.

Bislang wird der Änderungsbereich im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Die verkehrliche Anbindung muss aufgrund der Lage des Änderungsbereiches außerhalb der Ortsdurchfahrt an die Bundesstraße 243 erfolgen. Hierzu hat eine Verkehrsuntersuchung stattgefunden, die zu dem Ergebnis kommt, dass eine Anbindung möglich ist, ohne die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesstraße in Frage zu stellen. Dabei ist aber der planfestgestellte Bau eines Radweges auf der Südseite der Bundesstraße zu berücksichtigen.

In Bezug auf den Zustand von Natur und Landschaft wird auf den vom Landschaftsarchitekten Michel, Hildesheim, erarbeiteten Umweltbericht als gesonderten Teil dieser Begründung verwiesen, in dem der Zustand von Natur und Landschaft ausführlich beschrieben wird.

Zu dem südlich angrenzenden Büntebach ist ein ausreichender Räumstreifen freizuhalten.

Um Planungssicherheit für den Betreiber zu schaffen, soll die Genehmigungsgrundlage nicht allein der § 35 BauGB darstellen, nach dem Biogasanlagen bestimmter maximaler Leistung und in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang mit einem landwirtschaftlichen Betrieb im Außenbereich zugelassen werden können, weil diese Kriterien durch das geplante Vorhaben nicht eingehalten werden können. Städtebaulich wird zwar ein neuer Standort in der freien Landschaft geschaffen, aber dadurch kann eine Belastung der Ortslagen durch Lieferverkehr weitgehend vermieden werden.

Der in der Regionalen Raumordnungsplanung dargestellte Belang „Natur und Landschaft“ wird durch die Errichtung von Biogasanlagen in diesem Bereich in einem Maße beeinträchtigt, das unter Berücksichtigung der Erzeugung regenerativer Energie als hinnehmbar beurteilt wird.

Die Biogasanlage muss am Tag von ca. fünf Fahrzeugen angefahren werden können. Zur Erntezeit, in der während etwa fünf bis sieben Wochen der Grundstoff für die Biogas-erzeugung angeliefert wird, kann sich das Verkehrsaufkommen auf bis zu jeweils 5 Zu- und Abfahrten in der Spitzenstunde erhöhen. Dies ist so gering, dass die Einmündung in die Bundesstraße nicht über die Maßen belastet wird. Eine verkehrstechnische Stellung-

nahme des Büros Hinz, Langenhagen, kommt dementsprechend zu dem Ergebnis, dass aufgrund der nur geringen Verkehrsmengen, der ausreichenden Stauräume auf dem Biogasgelände und der zu erwartenden Betriebsabläufe ein Rückstau auf die Bundesstraße nicht zu erwarten sei.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass durch diese Änderung des Flächennutzungsplanes kein Ausschluss von Biogasanlagen an anderer Stelle im Stadtgebiet gemäß § 35 (3) letzter Satz BauGB beabsichtigt ist.

Das gewonnene Gas wird zum einen im Planbereich selbst über ein Blockheizkraftwerk zur Deckung des Eigenwärmebedarfs verwendet, zum anderen über eine Gasleitung zur Kläranlage im Ortsteil Detfurth geleitet, wo über ein zweites Blockheizkraftwerk das örtliche Wärmenetz beliefert wird. Damit wiederum wird das Solebad in Detfurth versorgt; weitere Verbraucher können mit angebunden werden. Die erzeugte Elektrizität kann in einem Übergabepunkt eines Eit-Versorgers eingespeist werden.

Unzulässige Immissionen auf die Nachbarschaft dürfen nicht eintreten und sind aufgrund der Lage des Änderungsbereiches abseits empfindlicher Bereiche und unter Berücksichtigung der westlichen Hauptwindrichtungen auch nicht zu erwarten.

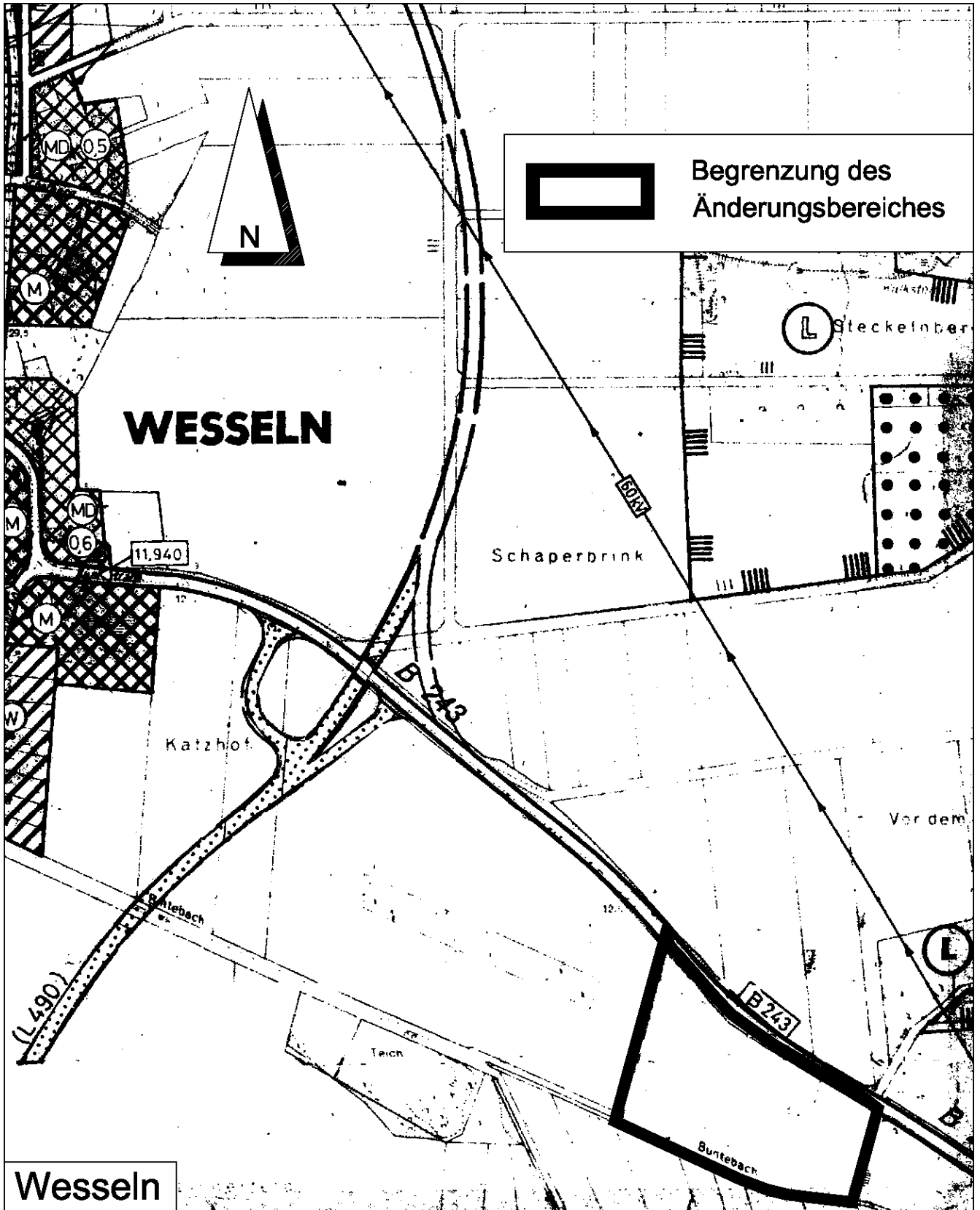
Das Landesamt für Denkmalpflege hat darauf hingewiesen, dass sämtliche Erdarbeiten einer denkmalrechtlichen Genehmigung bedürfen. Der angestrebte Beginn der Erdarbeiten (wie Rodungsarbeiten, den Oberbodenabtrag und alle in den Unterboden reichende Erdarbeiten), vorrangig der Erschließungsarbeiten, sollte sobald wie möglich, mindestens aber vier Wochen vorher schriftlich angezeigt werden, damit deren Beobachtung durch die archäologische Denkmalpflege stattfinden kann. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, seien diese meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Hildesheim sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich gemeldet werden.

Altlasten und Bodenverunreinigungen sind innerhalb des Änderungsbereiches nicht bekannt.

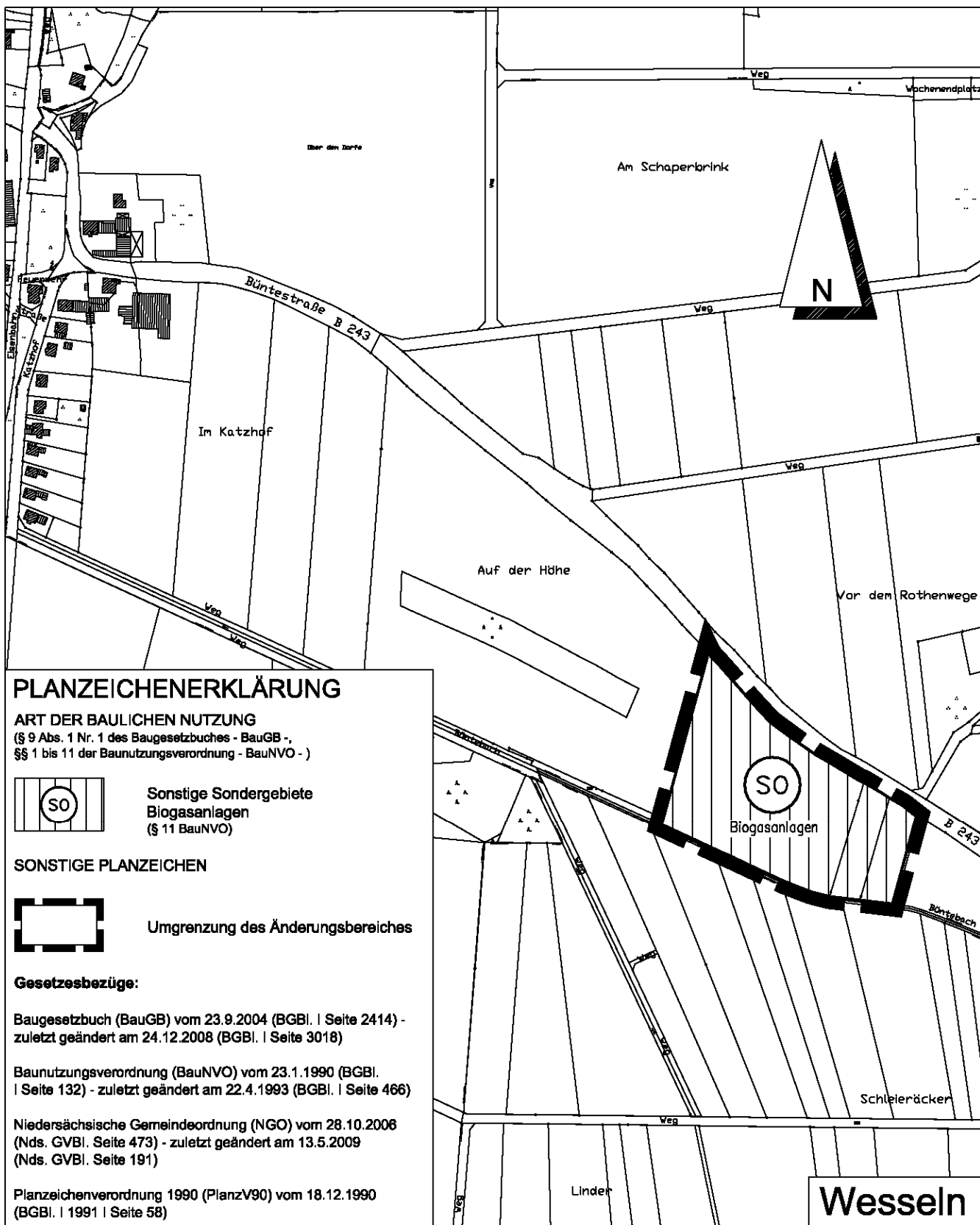
Die Ver- und Entsorgung des Änderungsbereiches, soweit sie erforderlich ist, ist ohne weiteres möglich. Der Brandschutz ist entsprechend den einschlägigen Vorschriften sicherzustellen.

Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 2,64 ha.

Ausschnitt Flächennutzungsplan (Ursprungsfassung), M 1 : 5.000



## Flächennutzungsplan, 35. Änderung, M 1 : 5.000



**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 / § 72 Abs. 1 Nr. 1 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) i.d.F. vom 22. August 1996 (Nds. GVBl. S. 382) in der jeweils zuletzt geltenden Fassung hat der Rat der Stadt Bad Salzdetfurth die 35. Änderung des Flächennutzungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung, beschlossen.

Bad Salzdetfurth, den

(Siegel)

Bürgermeister

Der Rat der Stadt Bad Salzdetfurth hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 35. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. 3) Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht.

Bad Salzdetfurth, den

(Siegel)

Bürgermeister

Kartengrundlage:

ALK / Stand 10/2006  
Herausgegeben von der BfGLL Hameln  
Katasteramt Hildesheim

Der Entwurf der 35. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde ausgearbeitet von:

Hannover im Oktober 2009

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

Der Rat der Stadt Bad Salzdetfurth hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der 35. Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 35. Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich Begründung hat vom bis zum gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bad Salzdetfurth, den

(Siegel)

Bürgermeister

Der Rat der Stadt Bad Salzdetfurth hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf der 35. Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich 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 35. 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 Bad Salzdetfurth hat nach Prüfung der vorgebrachten Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB die 35. Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich Begründung in seiner Sitzung am beschlossen.

Bad Salzdetfurth, den

(Siegel)

Bürgermeister

Die 35. Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit Verfügung 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 Samtgemeinde aus der Änderung des Flächennutzungsplanes ausgenommen. 2)

Hildesheim, den

(Siegel)

Landkreis Hildesheim  
Im Auftrage

Der Rat der Stadt Bad Salzdetfurth 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. § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt. Den Beteiligten wurde vom bis zum Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. 4)

Bad Salzdetfurth, den

(Siegel)

Bürgermeister

Die Erteilung der Genehmigung der 35. Änderung des Flächennutzungsplanes ist gem. § 6 Abs. 5 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht worden. Die 35. Änderung des Flächennutzungsplanes ist damit am wirksam geworden.

Bad Salzdetfurth, den

(Siegel)

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 der Änderung des Flächennutzungsplanes und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

sind nicht innerhalb von einem Jahr seit Bekanntmachung der 35. Änderung des Flächennutzungsplanes schriftlich gegenüber der Samtgemeinde 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