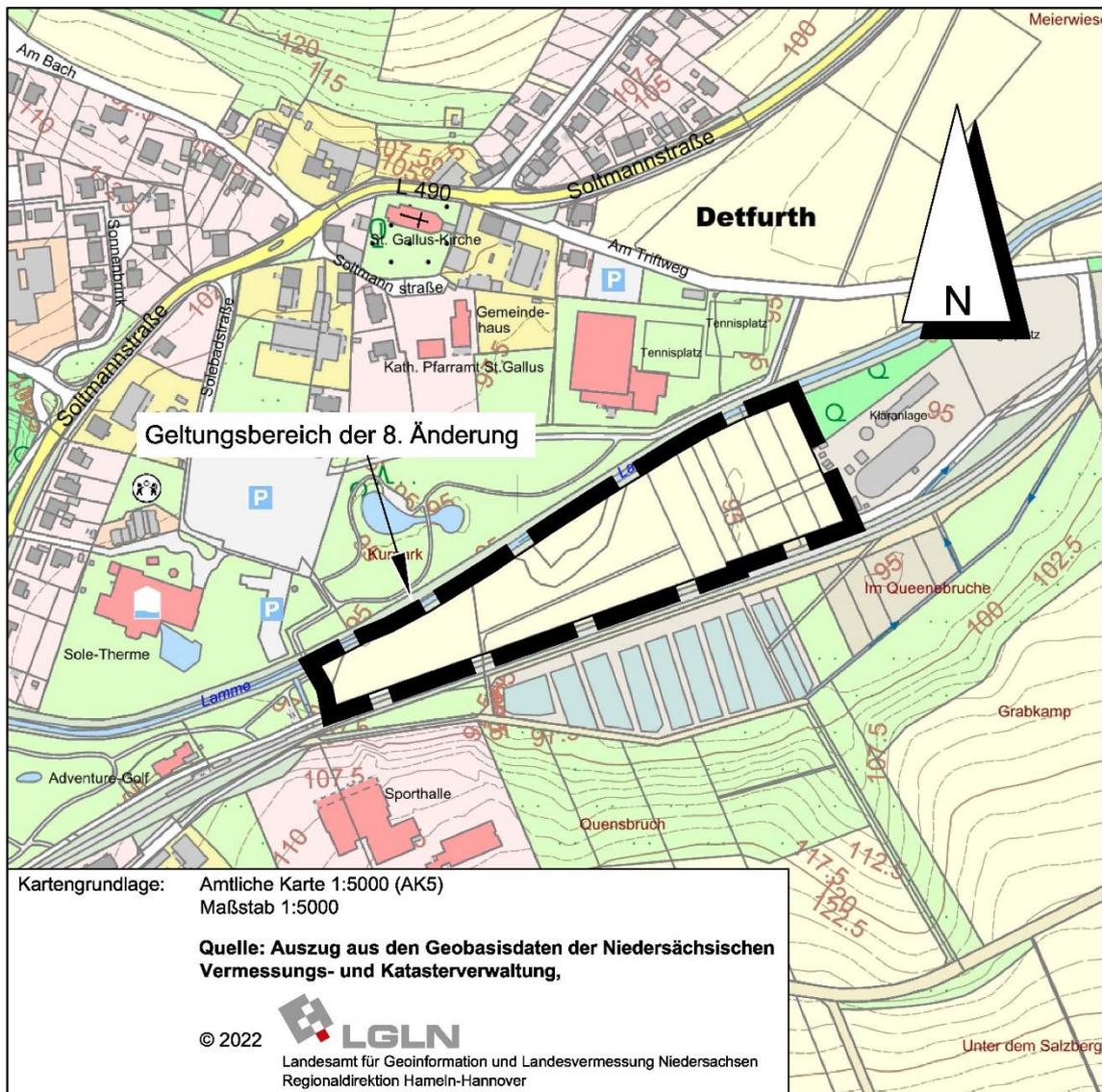


BEGRÜNDUNG

Stand der Planung	gemäß § 3 (1) BauGB gemäß § 4 (1) BauGB	gemäß § 3 (2) BauGB gemäß § 4 (2) BauGB	gemäß § 10 (1) BauGB
2.3.2023			

STADT BAD SALZDEFURTH
 BEBAUUNGSPLAN NR. 17
 „SCHUL-, SPORT- UND FREIZEITZENTRUM“, 8. ÄNDERUNG



1. Aufstellung der 8. Änderung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadt Bad Salzdetfurth hat die Aufstellung der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Schul-, Sport- und Freizeitzentrum“ beschlossen.

1.2 Planbereich

Der Planbereich der 8. Änderung befindet sich im Südosten des Ortsteils Detfurth zwischen dem Fließgewässer der Lamme und der Bahnstrecke Bodenburg – Groß Dünge. Er wird auf dem Deckblatt dieser Begründung im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

2. Planungsvorgabe

2.1 Raumordnung und Landesplanung

Nach der neuen Fassung des Landes-Raumordnungsprogramms sind Photovoltaikanlagen auf Vorbehaltsflächen für die Landwirtschaft grundsätzlich nicht vorzusehen. Dieser Grundsatz unterliegt aber der Abwägung durch die planende Kommune. In diesem Fall handelt es sich um eine Fläche, die in einem rechtskräftigen Bebauungsplan als Grünfläche für einen Sportplatz festgesetzt ist. Durch die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes wird sie daher nicht der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen; der Vorbehalt Landwirtschaft wird damit nicht beeinträchtigt.

Das Regionale Raumordnungsprogramm 2016 für den Landkreis Hildesheim fordert, dass die verstärkte Nutzung regional verfügbarer regenerativer Energiequellen angestrebt wird. Es wird darauf hingewiesen, dass sich aus der so genannten Energie- wende die Notwendigkeit ergebe, verstärkt in die Nutzung regenerativer Energien wie unter anderem der Photovoltaik einzusteigen.

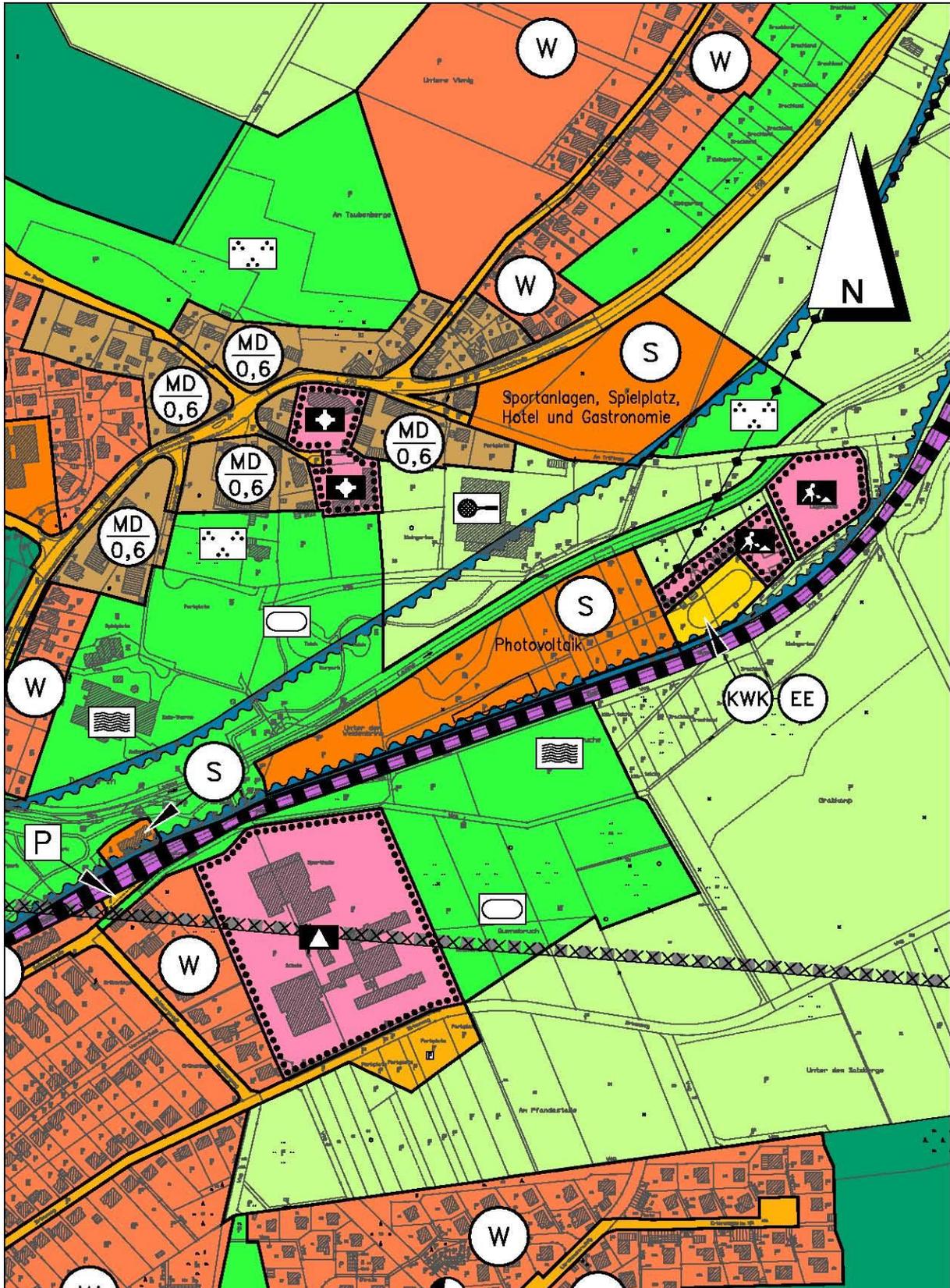
Zeichnerisch liegt die Bebauungsplanänderung innerhalb eines Vorranggebietes für den Hochwasserschutz und grenzt im Westen an die nachrichtliche Darstellung „vorhandene Bebauung / bauleitplanerisch gesicherter Bereich“. Direkt östlich grenzt ein Vorrang- gebiet für die so genannte sonstige Eisenbahnstrecke Bodenburg – Groß Dünge an. Der Lauf des Fließgewässers der Lamme wird als linienhaftes Vorranggebiet Biotop- verbund gekennzeichnet. In Vorranggebieten müssen alle raumbedeutsamen Planun- gen mit dem jeweiligen Ziel des Vorranggebietes im Einklang stehen.

2.2 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bad Salzdetfurth stellt für den Bereich der 8. Ände- rung des Bebauungsplanes eine weiter nach Südwesten reichende Grünfläche für Sport- anlagen dar, die von der Darstellung eines Überschwemmungsgebietes überlagert wird. Nordwesten grenzt eine Gemeinbedarfsfläche für den Bauhof sowie eine Fläche für Versorgungsanlagen mit den Zweckbestimmungen „Erneuerbare Energien“ und „Kraft- Wärme-Kopplung“ an.

Der Arbeitsplan des Flächennutzungsplanes wird im Folgenden dargestellt.

Ausschnitt aus dem Arbeitsplan des Flächennutzungsplanes mit eingearbeiteter
42. Flächennutzungsplanänderung, M 1 : 5.000



2.3 Bebauungsplan (bisherige Planfassung)

Der Bebauungsplan setzt in seiner Ursprungsfassung für den 8. Änderungsbereich eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ sowie den Lauf der Lamme als Fläche für die Wasserwirtschaft fest. Ein Überschwemmungsgebiet wird nachrichtlich dargestellt. Die bisherigen Änderungen des Bebauungsplanes betreffen nicht den Geltungsbereich seiner hier vorliegenden 8. Änderung.

Innerhalb der 42. F.-Planänderung wird stattdessen eine Sonderbaufläche – Photovoltaik vorgesehen.

Ein entsprechender Ausschnitt aus dem ursprünglichen Bebauungsplan mit eingearbeiteter 42. Änderung wird im Folgenden dargestellt.

2.4 Natur und Landschaft

Hierzu wird auf den Umweltbericht verwiesen, der durch den Landschaftsarchitekten Bergmann, Hameln, erstellt wurde, und der dieser Begründung als ihr gesonderter Teil beigefügt wird. In ihm wird der Zustand von Natur und Landschaft ausführlich dargestellt.

2.5 Überschwemmungsgebiet

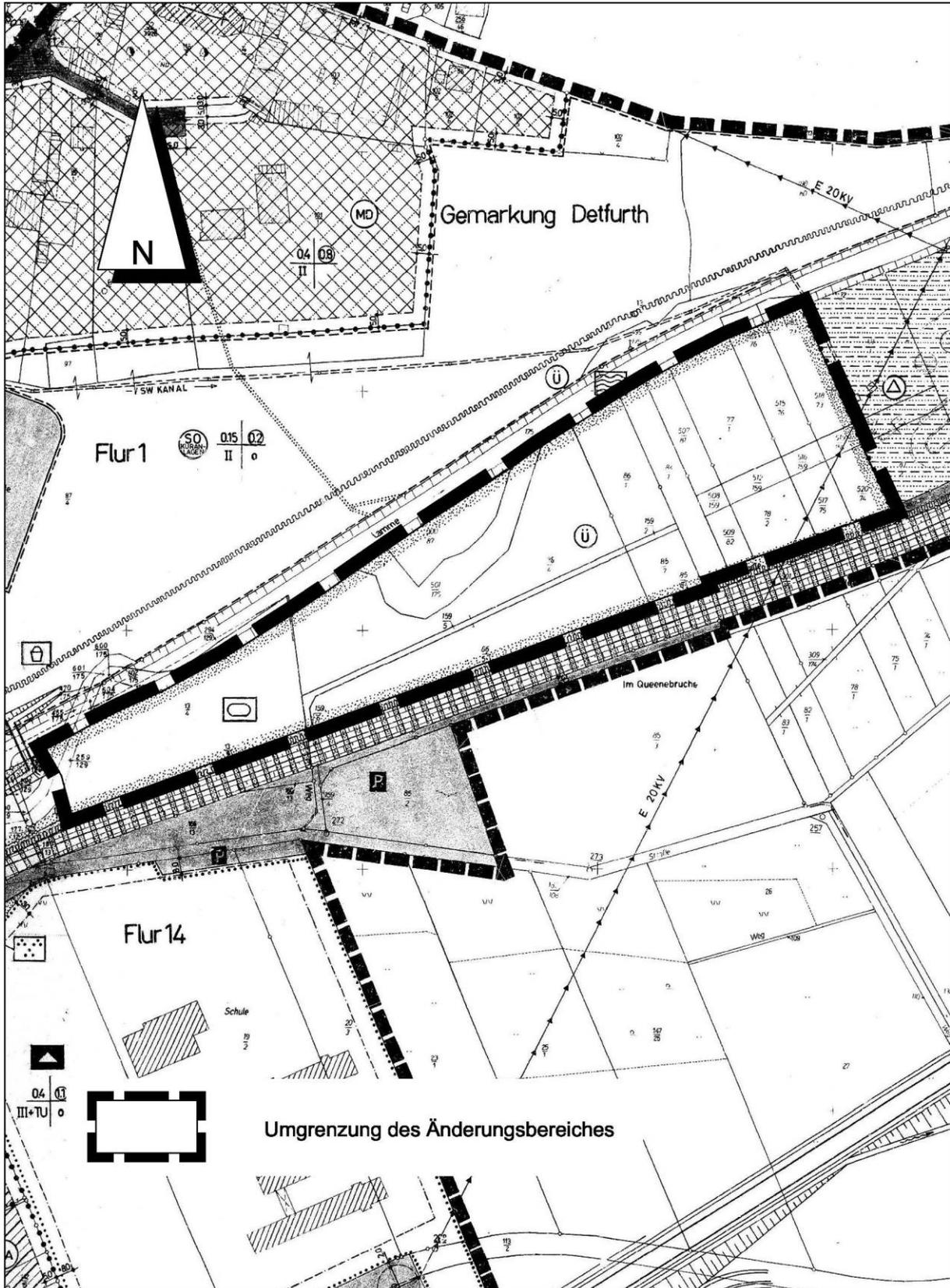
Der Änderungsbereich liegt im gesetzlich festgelegten Überschwemmungsgebiet der Lamme. Die damit verbundenen Einschränkungen sind zwingend zu beachten.

Die Untere Wasserbehörde weist darauf hin, dass in festgesetzten Überschwemmungsgebieten die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen nach den §§ 30, 33, 34 und 35 des Baugesetzbuches untersagt sei (§ 78 Abs. 1 i.V.m. Abs. 4 Wasserhaushaltsgesetz - WHG). Für Maßnahmen im festgesetzten Überschwemmungsgebiet sei eine wasserrechtliche Genehmigung gemäß § 78 Abs. 5 und/ oder 78a Abs. 2 WHG erforderlich, die vor Baubeginn vorliegen müsse und beim Landkreis Hildesheim als zuständige Untere Wasserbehörde zu beantragen sei. Im Verfahren gemäß § 78 Abs. 5 WHG sei der verloren gehende- Retentionsraum zu ermitteln und einen geeigneten Ausgleich vorzusehen. Darüber hinaus sei sicherzustellen, dass Standsicherheit und Betriebssicherheit aller betreffenden Anlagen und Bauwerke auch für den Lastfall Hochwasser ausgelegt werden.

2.6 Denkmalschutz

Laut Landkreis Hildesheim ist bei dem hier beplanten Gelände im Abgleich mit der preußischen Landesaufnahme davon auszugehen, dass die Lamme hier Ihren Wasserlauf hatte. Es werde ebenfalls davon auszugehen, dass die Module gebohrt oder gerammt werden. Einzig die Kabeltrassen werden im offenen Verfahren gelegt. Entsprechend sei davon auszugehen, dass kaum mit Funden und Befunden zu rechnen sei. Entsprechend werde auf die Meldepflicht gemäß Denkmalschutzgesetz verweisen.

**Ausschnitt aus dem ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 17
„Schul-, Sport- und Freizeitzentrum“, verkleinert aus M. 1 : 1.000**



3. Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

In Ergänzung des nordöstlich angrenzenden Bereiches für die Nutzung erneuerbarer Energien sollen innerhalb des 8. Änderungsbereiches weitere Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energie, in diesem Fall durch Photovoltaikanlagen, ermöglicht werden. Es handelt sich somit um eine Erweiterung eines planerisch bereits bestehenden Standortes, für den dementsprechend die Übergabe der erzeugten Energie bereits vorgesehen ist. Dies wird daher als sinnvoller betrachtet als die Entwicklung eines neuen Standortes in einem bislang nicht betroffenen Bereich mit neu zu erstellender Ableitung der Energie. Die aktuelle Gesetzeslage stellt das überragende Interesse an der Versorgung mit regenerativen Energien fest. Diesem Ziel kann hier kurzfristig entsprochen werden. Alternative Standorte sind im Stadtgebiet für die Erzeugung regenerativer Energie damit nicht ausgeschlossen. Der hier vorgesehene Standort ist aber besonders geeignet, weil er bereits Anforderungen erfüllt, wie sie in der Arbeitshilfe des niedersächsischen Landkreistages zu „Planung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen in Niedersachsen“ formuliert werden. So handelt es sich hier nicht um eine Fläche in freier Landschaft mit hochwertigem Ackerboden, sondern der Standort ist durch einen Biogasspeicher mit Blockheizkraftwerk, die Bahnstrecke Groß Düngen – Bodenburg, durch die Gebäude der ehemaligen Kläranlage und den städtischen Bauhof-Lagerplatz geprägt. In diesem räumlichen Zusammenhang erscheint die Planung eines Photovoltaikgebiets sinnvoll; die Standsicherheit und Betriebssicherheit aller betreffenden Anlagen und Bauwerke auch für den Lastfall Hochwasser wird entsprechend nachzuweisen sein.

Der Änderungsbereich liegt zwischen der Eisenbahnstrecke und der Ortslage Dettfurt und Bad Salzdetfurth, so dass keine unberührte Fläche in der freien Landschaft in Anspruch genommen wird.

Die bislang vorgesehene Nutzung als Sportplatz wurde nie verwirklicht und ist auch an anderer Stelle im Stadtgebiet nicht geplant, so dass durch die Planung dieser Belang nicht betroffen ist. Aufgrund des ungünstigen Zuschnitts ist die Fläche auch für die aktuelle landwirtschaftliche Nutzung nur beschränkt geeignet.

Alternative Standorte, die dem städtischen Versorgungsunternehmen zur Verfügung stünden, sind nicht vorhanden.

Aufgrund der Lage des Änderungsbereichs im Überschwemmungsgebiet der Lamme müssen die Photovoltaikanlagen aufgeständert sein, so wie es allgemein üblich ist. Dadurch wird der Hochwasserabfluss in nur sehr geringer Weise eingeschränkt. Eine entsprechende wasserrechtliche Genehmigung ist erforderlich.

Ein Blendgutachten liegt vor, es wurde durch Dr. Hans Meseberg, LSC Lichttechnik und Straßenausstattung Consult, Berlin, mit Datum 28.12.2021 erstellt und kommt zu dem Ergebnis, dass beeinträchtigende Blendwirkungen ausgeschlossen werden können.

Das Maß der baulichen Nutzung ermöglicht eine angemessene Nutzbarkeit. Aufgrund der besonderen Nutzung sind keine hoch aufragenden und damit das Landschaftsbild belastenden Anlagen zu erwarten. Auch eine großflächige Versiegelung wird nicht eintreten, da die Anlagen aufgeständert werden und unter ihnen der Boden ansonsten unberührt bleibt. Eine entsprechende wasserrechtliche Genehmigung ist erforderlich; eine Gefährdung der Anlieger ist unter diesen Voraussetzungen nicht zu erwarten.

Es wird keine bestimmte Bauweise festgesetzt, weil dies für die hier zulässigen Anlagen nicht erforderlich ist.

Die Baugrenzen können weitgehend großzügig gehalten werden; Einschränkungen sind entsprechend dem Umweltbericht zum Gewässer der Lamme erforderlich.

Der Änderungsbereich ist über die südlich angrenzende Straße „Mühlenwiese“ erreichbar. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr spielt aufgrund der Zweckbestimmung des Baugebietes keine Rolle.

Die grünbezogenen Festsetzungen ergeben sich aus den Vorschlägen im Umweltbericht.

Die Vorrangfunktionen Hochwasserschutz, Eisenbahnverkehr und Biotopverbund werden durch die Planung damit nicht beeinträchtigt.

4. Zur Verwirklichung der 8. Bebauungsplanänderung zu treffende Maßnahmen

4.1 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Altablagerungen oder Bodenkontaminationen sind im Bereich des Bebauungsplanes nicht bekannt. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung hat mitgeteilt, dass derzeit vorliegende Luftbilder nicht vollständig ausgewertet wurden. Es wurde keine Sondierung und keine Räumung durchgeführt, so dass der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel bestehe.

4.2 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

4.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Baugebietes kann sichergestellt werden, soweit sie erforderlich ist.

Die Löschwasserversorgung ist entsprechend den einschlägigen Vorschriften sicherzustellen. Hinweise darauf, dass dies hier grundsätzlich nicht möglich wäre, liegen nicht vor.

Die avacon Netz GmbH hat mitgeteilt, dass an der Grenze zur ehemaligen Kläranlage ein Mittelspannungskabel und eine Gasleitung verlaufen. Zu diesen beiden Leitungen sei ein Abstand der Photovoltaikanlage von 10 m einzuhalten, um in Störungsfällen ungehindert und gefahrlos an den Leitungen arbeiten zu können.

4.4 städtebauliche Werte

Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 2,30 ha.

Diese Begründung gemäß § 9 (8) BauGB hat zusammen mit der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17

„Schul-, Sport- und Freizeitzentrum“

vom 29.12.2023 bis einschließlich 30.1.2023

gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen und wurde vom Rat der Stadt Bad Salzdetfurth beschlossen.

Bad Salzdetfurth, den

Siegel

Bürgermeister