

# BAD SALZDETFURTH

## FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

41. Änderung

BEGRÜNDUNG  
MIT PLANZEICHNUNG

Stand der Planung 20.7.2021	gemäß § 3 (1) BauGB gemäß § 4 (1) BauGB		

## **1. Aufstellung der 41. Änderung des Flächennutzungsplanes**

### **1.1 Aufstellungsbeschluss**

Die Stadt Bad Salzdetfurth hat die Aufstellung der 41. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

### **1.2 Planbereich**

Der Planbereich der 41. Änderung befindet sich im Westen der Kernstadt Bad Salzdetfurth südwestlich der Schachtstraße und in unmittelbarer Nachbarschaft zum östlich angrenzenden Bike- und Outdoorpark Bad Salzdetfurth.

## **2. Ziele der Planung (Planungsabsicht)**

In Ergänzung des Angebots in dem benachbarten Bike- und Outdoorpark Bad Salzdetfurth soll innerhalb des Änderungsbereiches ein Angebot für die Übernachtung in besonderen Übernachtungsmöglichkeiten ermöglicht werden. Vorgesehen ist die Errichtung von beispielsweise so genannten Baumhäusern, Tinyhäusern oder Stelzenhäusern, deren Anzahl, Höhe und Fläche in der parallel aufgestellten 10. Änderung des hier geltenden Bebauungsplanes Nr. 51 „Kali & Salz“ begrenzt werden soll. Dabei soll insbesondere für den südlichen bislang als Fläche für die Landwirtschaft mit Aufschüttungen dargestellten Bereich, der für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehen ist, eine Minimierung der Belastung von Natur und Landschaft vorgesehen werden. Der nordöstliche Teilbereich, der bislang als gemischte Baufläche um das vorhandene Baudenkmal vorgesehen ist, wird in die Gesamtnutzung einbezogen und soll die erforderlichen zentralen Einrichtungen und Anlagen aufnehmen, die für den Betrieb der Anlage erforderlich und wünschenswert sind.

Für den vorliegenden Änderungsbereich enthält die zeichnerische Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogrammes 2016 für den Landkreis Hildesheim (RROP) die nachrichtliche Bezeichnung „vorhandene Bebauung / bauleitplanerisch gesicherter Bereich“. Direkt westlich grenzt ein Vorranggebiet für landschaftsbezogene Erholung an. Bad Salzdetfurth wird im RROP als Grundzentrum im System der zentralen Orte mit der besonderen Entwicklungsaufgabe „Tourismus“ bezeichnet. Die Ziele der Raumordnungsplanung werden durch die vorliegende Planung somit unterstützt.

Insbesondere die unmittelbare Nachbarschaft zu dem Bike- & Outdoorpark ergibt Synergieeffekte zu den Zielen dieser 41. Flächennutzungsplanänderung.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich laut Altlastenkataster des Landkreises Hildesheim ein Altstandort sowie eine Altablagerung. Eine Bodenuntersuchung wurde im Jahr 2007 durch das Büro Dr. Pelzer und Partner, Hildesheim, durchgeführt. Als Ergebnis wurde festgestellt, dass gegen eine gewerbliche Nachnutzung keine Bedenken bestehen. Das Gutachten kann im Bauamt der Stadt Bad Salzdetfurth eingesehen werden.

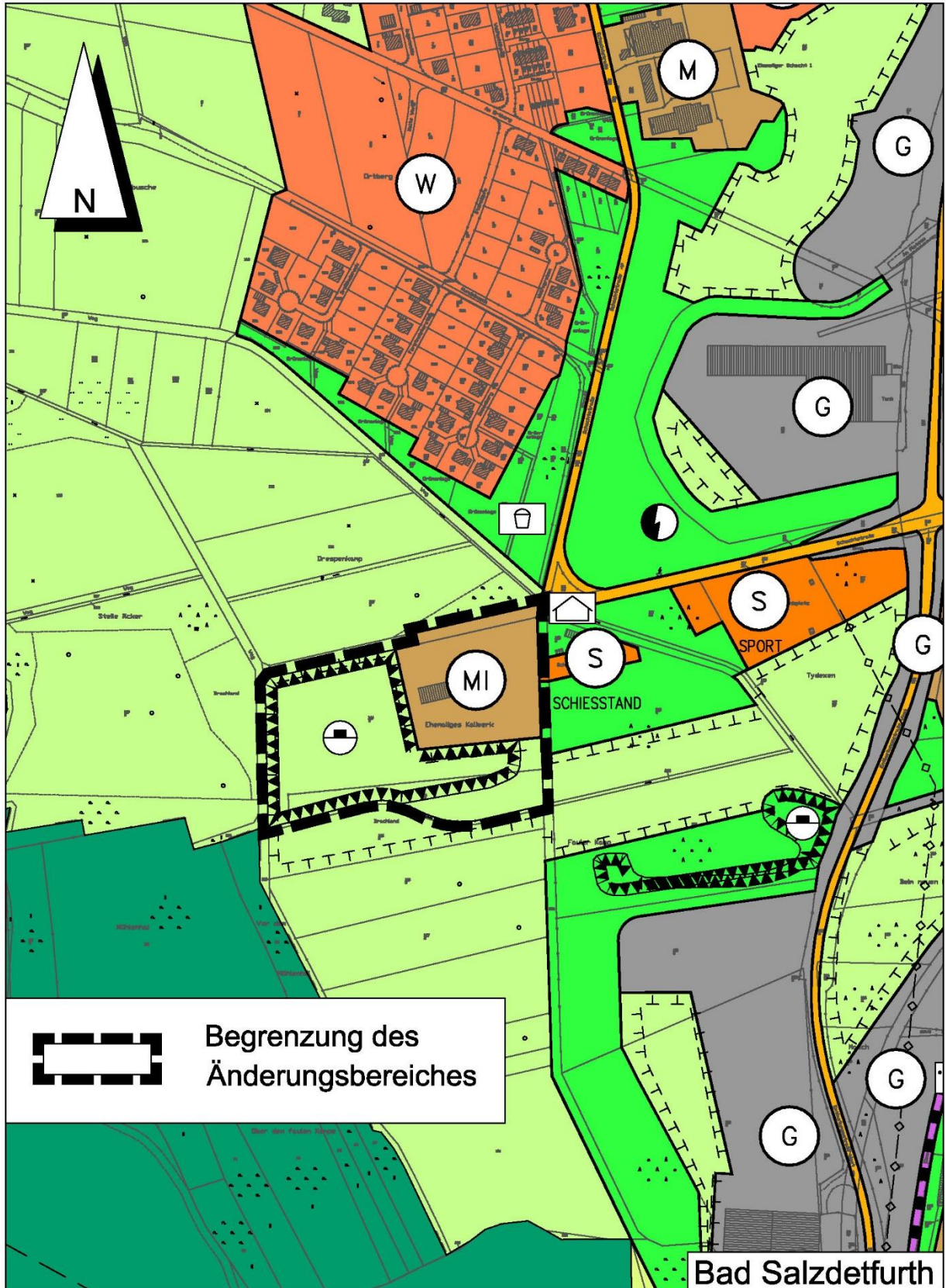
Die Ver- und Entsorgung kann durch Anschluss an die vorhandenen Anlagen sichergestellt werden. Hinweise darauf, dass dies grundsätzlich nicht möglich wäre, liegen nicht vor.

Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 3,40 ha. Davon sind bislang 1,87 ha Fläche für die Landwirtschaft und 1,53 ha Mischgebiet.

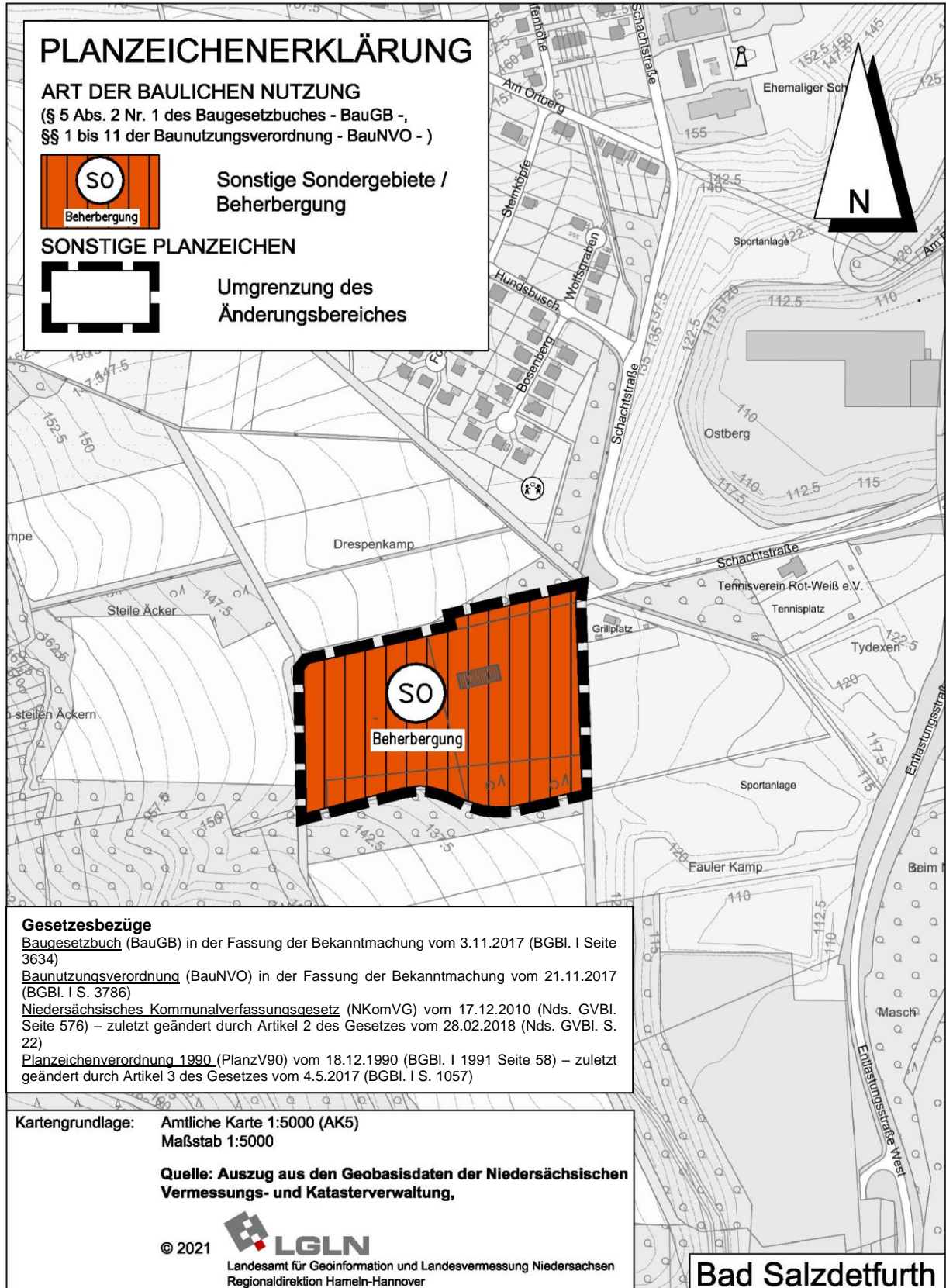
**3. Umweltbericht**

Dieser Begründung liegt als ihr gesonderter Teil der Umweltbericht bei, der durch den Landschaftsarchitekten Bergmann, Hameln, erarbeitet wurde, und der einen gesonderten Teil dieser Begründung darstellt.

Ausschnitt aus dem Arbeitsplan des Flächennutzungsplanes, M 1 : 5.000



## Flächennutzungsplan, 41. Änderung, M 1 : 5.000



Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I Seite 3634) i. V. m. § 58 Abs. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) i.d.F. vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) in der jeweils zuletzt geltenden Fassung hat der Rat die 41. Änderung des Flächennutzungsplanes, bestehend aus der Begründung und der Planzeichnung, beschlossen.

Bad Salzdetfurth, den (Siegel) Bürgermeister

Der Rat hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 41. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht.

Bad Salzdetfurth, den (Siegel) Bürgermeister

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung



Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Hameln - Hannover

Der Entwurf der 41. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde ausgearbeitet von:

Hannover im Juli 2021

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

Der Rat hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der 41. Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der 41. Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich Begründung hat vom bis zum gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bad Salzdetfurth, den (Siegel) Bürgermeister

Der Rat hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf der 41. 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 41. Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich Begründung hat vom bis zum erneut gemäß § 4a Abs. 3 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bad Salzdetfurth, den (Siegel) Bürgermeister

Der Rat hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf der 41. Änderung (vereinfacht gemäß § 13 BauGB) des Flächennutzungsplanes einschließlich Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 bzw. Satz 4 BauGB beschlossen. 4) Den Beteiligten im Sinne von § 13 Nr. 2 BauGB wurde vom bis zum Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Bad Salzdetfurth, den (Siegel) Bürgermeister

Der Rat hat nach Prüfung der vorgebrachten Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die 41. Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich Begründung in seiner Sitzung am beschlossen.

Bad Salzdetfurth, den (Siegel) Bürgermeister

Die 41. Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit Verfügung (Az.: 15-11 50) vom heutigen Tage unter Auflagen/mit Maßgaben 2) gemäß § 6 BauGB teilweise genehmigt 2). Die kenntlich gemachten Teile sind gemäß § 5 Abs. 1 Satz 2 BauGB von der Stadt aus der Änderung des Flächennutzungsplanes ausgenommen. 2)

Hildesheim, den (Siegel) Landkreis Hildesheim Im Auftrage

Der Rat 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 Stadt zuvor eine eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt. Den Beteiligten wurde bis zum Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. 4)

Bad Salzdetfurth, den (Siegel) Bürgermeister

Die Erteilung der Genehmigung der 41. Änderung des Flächennutzungsplanes ist gemäß § 6 Abs. 5 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht worden. Die 41. 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 41. Änderung des Flächennutzungsplanes schriftlich gegenüber der Stadt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden (§ 215 BauGB).

Bad Salzdetfurth, den (Siegel) Bürgermeister

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