

BAD SALZDETFURTH

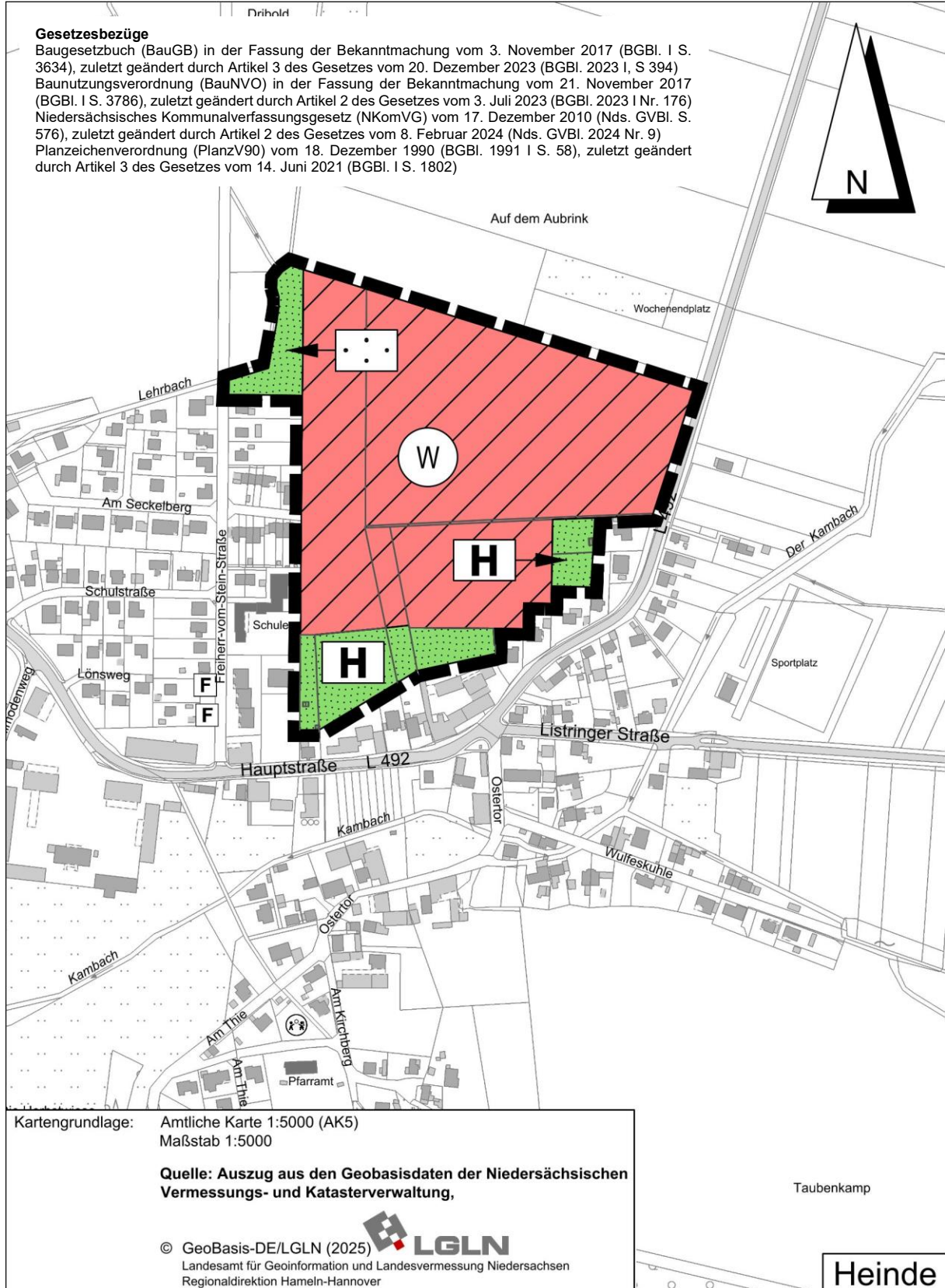
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

45. ÄNDERUNG

PLANZEICHNUNG MIT BEGRÜNDUNG

Stand der Planung	gemäß § 3 (1) BauGB gemäß § 4 (1) BauGB		
19.6.2025			

Flächennutzungsplan, 45. Änderung, M 1 : 5.000



PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

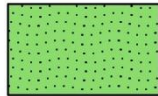
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -,
§§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)



Wohnbauflächen

GRÜNFLÄCHEN

(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB)



Grünanlage



Hausgärten

SONSTIGE PLANZEICHEN



Umgrenzung des
Änderungsbereiches

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I Seite 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I, S. 394) i. V. m. § 58 Abs. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) i. d. F. vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. Februar 2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 9) hat der Rat der Stadt Bad Salzdetfurth die 45. Änderung des Flächennutzungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung, beschlossen.

Bad Salzdetfurth, den

(Siegel)

Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 45. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. 3) Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht.

Bad Salzdetfurth, den

(Siegel)

Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte / ALK
Quelle: "Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung"

© 2025



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

Planverfasser

Der Entwurf der 45. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde ausgearbeitet von:

Hannover im April 2025

BÜRO KELLER
Büro für städtebauliche Planung
30559 Hannover, Lothringer Straße 15
Telefon (0511) 52 25 30 Fax 52 96 82

Veröffentlichung im Internet

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der 45. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Begründung zugestimmt und die Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Veröffentlichung im Internet wurden am ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der 25. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Begründung wurde vom bis zum gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht.

Bad Salzdetfurth, den

(Siegel)

Bürgermeister

Veröffentlichung im Internet mit Einschränkung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf der 45. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Begründung zugestimmt und die Veröffentlichung im Internet 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 Veröffentlichung im Internet wurden am ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der 45. Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich Begründung wurde vom bis zum erneut gemäß § 4a Abs. 3 BauGB im Internet veröffentlicht.

Bad Salzdetfurth, den

(Siegel)

Bürgermeister

Feststellungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat nach Prüfung der vorgebrachten Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die 45. Änderung des Flächennutzungsplanes nebst Begründung in seiner Sitzung am beschlossen.

Bad Salzdetfurth, den

(Siegel)

Bürgermeister

Genehmigung

Die 45. Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit Verfügung 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)

Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung der 45. Änderung des Flächennutzungsplanes ist gemäß § 6 Abs. 5 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht worden. Die 45. Änderung des Flächennutzungsplanes ist damit am wirksam geworden.

Bad Salzdetfurth, den

(Siegel)

Bürgermeister

Frist für Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften

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

sind nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der 45. 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

BEGRÜNDUNG

1 Aufstellung der 45. Änderung des Flächennutzungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadt Bad Salzdetfurth hat die Aufstellung der 45. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

1.2 Planbereich

Der Planbereich befindet sich am nordöstlichen Ortsrand der Ortschaft Heinde zwischen der Straße „Am Seckelberg“ im Westen und der Landesstraße 492 in Richtung A7 und Wendhausen im Osten.

2 Vorbereitende Bauleitplanung

2.1 Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

Durch diese Flächennutzungsplanänderung soll eine weitere Wohnbauentwicklung in der Ortschaft Heinde und damit gleichzeitig im Nordraum der Stadt Bad Salzdetfurth entsprechend dem örtlich erkennbaren Bedarf vorbereitend ermöglicht werden.

2.2 Raumordnung

Das Regionale Raumordnungsprogramm 2016 (RROP) für den Landkreis Hildesheim legt die Kernstadt Bad Salzdetfurth als Grundzentrum fest, in dem die Versorgung der Bevölkerung mit zentralörtlichen Einrichtungen und Angeboten zur Deckung des allgemeinen täglichen Grundbedarfs zu sichern ist. Dazu gehört auch die Bereitstellung von Grundstücken für das Wohnen als grundlegende Daseinsfunktion.

Die Stadt Bad Salzdetfurth hat als interne Arbeitsgruppe (AG) im Jahr 2021 aufgrund der hohen Nachfrage nach Baugrundstücken eine Untersuchung des Stadtgebiets zur Baulandentwicklung in den Ortsteilen erstellt, die Folgendes enthält:

„Im Rahmen der Zielfindung wurden zunächst kurzfristige und langfristige Ziele definiert.

Als kurzfristiges Ziel soll, begründet durch die hohe Nachfrage nach Wohnbauland, schnellstmöglich ein neues Wohnbaugebiet ausgewiesen werden. Ursächlich für den Nachfrageüberhang ist neben dem insgesamt geringen Angebot im Stadtgebiet die Tatsache, dass das Baugebiet „Am Ortberg“ de facto ausverkauft ist. Eine Aufgabenstellung für die Verwaltung war in der Folge, die grundsätzliche Verkaufsbereitschaft der Grundstückseigentümer der in Betracht kommenden Potentialflächen zu erfragen. Da jene Bereitschaft vorhanden ist, wurden per Nachtragshaushalt entsprechende Haushaltsmittel für den Grunderwerb bereitgestellt.

Das langfristige Ziel stellt die bedarfsgerechte Bereitstellung von Wohnraum bzw. Wohnbaufläche unter Berücksichtigung der städtebaulichen Ziele und im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung dar.

Im weiteren Verlauf hat die AG die Nachfragesituation im Stadtgebiet analysiert und die Ergebnisse diverser Studien, z.B. jene vom Pestel Institut, berücksichtigt. Auch vorhandene Leerstände wurden untersucht. Dabei wurde herausgearbeitet, dass seit der letzten Untersuchung im Jahr 2017 die schon damals als niedrig zu bewertende Leerstandsquote noch weiter gesunken ist.

Nach Auswertung der im Stadtgebiet vorhandenen Baulücken nach § 30 und § 34 BauGB (hier wurde auf die Hilfe der jeweiligen Ortsbürgermeister und Ortsvorsteher zurückgegriffen), die zeigte, dass eine weitere innerörtliche Verdichtung mangels fehlender Verkaufsbereitschaft der jeweiligen Eigentümer nicht weiter voranzutreiben ist, fiel das Augenmerk auf die bestehende Bauleitplanung sowie sämtliche im Stadtgebiet vorhandene Potentialflächen.

Insgesamt wurden 44 Potentialflächen ... untersucht, die sich auf alle Ortsteile verteilt haben.

Diese Potentialflächen wurden nach Ortsteilen gegliedert und mit individuellen Informationen versehen in einer Matrix ... zusammengefasst. Zu den Informationen zählt neben dem jeweiligen Stand der Bauleitplanung und dem rechnerischen Bedarf laut Regionalem Raumordnungsprogramm (RROP) auch die geschätzte Anzahl an Bauplätzen, welche unter Berücksichtigung der Gesamtgröße der Potentialfläche zu erwarten wäre.

Auf dem Weg, eine Empfehlung abgeben zu können, welche Fläche in welchem Ortsteil bauleitplanerisch zukünftig als Wohnbauland ausgewiesen werden solle, war die Identifikation wesentlicher Standortfaktoren unabdingbar. Die AG-Mitglieder aus der Politik haben deshalb zunächst mögliche Standortfaktoren bzw. Standortkriterien herausgearbeitet.

Nachdem die gesammelten Kriterien in Cluster zusammengefasst wurden, haben die AG Mitglieder die Cluster individuell priorisiert.

Im Ergebnis führte jene Priorisierung zu folgender Gewichtung der herausgearbeiteten Standortkriterien:

Nachfrage 20 %
Aufwand der Erschließung (Topographie) 15 %
Infrastruktur 15 %
Auswirkung auf Bestand 12,5 %
Maßvolle Flächeninanspruchnahme 12,5 %
Umsetzungsgeschwindigkeit 7,5 %
Schöne Lage 5%

Durch die Verknüpfung der o.g. Matrix mit den gewichteten Kriterien konnte für jede Potentialfläche eine Bewertung vorgenommen werden. Im Zuge der Bewertung konnten die einzelnen Kriterien wie folgt bepunktet werden:

sehr gut ++ 25 Punkte
gut + 20 Punkte
durchschnittlich o 15 Punkte
schlecht - 10 Punkte
sehr schlecht -- 5 Punkte

Die AG-Mitglieder nahmen die Bewertung individuell vor, wobei die Verwaltung ihre Stimmen einheitlich abgegeben hat. Aus den auf diese Weise erzielten Bewertungen wurde letztlich eine Rangfolge der Potentialflächen abgeleitet. Dabei sollten zum einen möglichst alle Ortsteile berücksichtigt werden, zum anderen eine ausgewogene Verteilung / Angebot für das gesamte Stadtgebiet erreicht werden.

Die einzelnen Bewertungen wurden zusammengefasst und das Ergebnis diskutiert. Dabei wurden auch die bisherigen Erfahrungen der Verwaltung zur Flächenverfügbarkeit berücksichtigt.

Insbesondere die besonders hoch priorisierten Flächen im Ortsteil Groß Dungen sind aufgrund von Erfahrungswerten kurz- und mittelfristig nicht umsetzbar. Weitere Flächen, welche grundsätzlich ein hohes Ranking erhielten, können zum jetzigen Zeitpunkt aus unterschiedlichen Gründen nicht kurzfristig umgesetzt werden.

Auswirkungen auf den Stadtentwicklungsprozess "Konsequent in die Zukunft":

Die Neuausweisung von Wohnbauland trägt unmittelbar zur Zielerreichung im Aktionsbereich „Wohnen“ bei, da neuer Wohnraum geschaffen wird, welcher als Wohnraum für alle Generationen entwickelt und vermarktet werden soll.“

Als Ergebnis ist festzuhalten, dass in den Ortsteilen Detfurth, Heinde, Lechstedt, Listringen und Wehrstedt Potential zur Wohnbauentwicklung gesehen wird. Innerhalb Heindes wird das Gebiet am Seckelberg als besonders geeignet festgestellt. Andere Flächen würden eher eine fingerförmige Entwicklung in die freie Landschaft hinein bewirken, während hier von einer Abrundung der Ortslage gesprochen werden kann.

Für die Ortschaft Heinde im Norden des Stadtgebietes sowie für den vorliegenden Änderungsbereich selbst werden im Regionalen Raumordnungsprogramm keine besonderen zeichnerischen Festlegungen getroffen. Nachdem Heinde nicht durch die Festlegung der Kernstadt als Grundzentrum mit abgedeckt ist, geht es hier zunächst nur um die Deckung des Eigenbedarfs.

Dazu ist jedoch zu berücksichtigen, dass der südwestlich unmittelbar benachbarte Ortsteil Groß Dungen im Regionalen Raumordnungsprogramm über den Eigenbedarf hinaus als für eine weitere Wohnbauentwicklung geeignet bezeichnet wird.

Allerdings stößt der Ortsteil Groß Dungen im Hinblick auf eine weitere Ortsentwicklung auf Grenzen, welche eine weitere Wohnbaulandentwicklung, selbst für den Eigenbedarf Groß Dungen, praktisch nicht ermöglichen.

Im Norden Groß Dungen bildet die Bahnstrecke Hildesheim – Goslar eine Raumbarriere, nördlich hiervon befinden sich lediglich Gewerbegebiete, sodass eine Wohnbaulandentwicklung nördlich der Bahnstrecke zum einen losgelöst vom restlichen Siedlungskörper Groß Dungen und zum anderen in unmittelbarer Nachbarschaft zu besagten Gewerbeflächen erfolgen würde. Hier wäre mit deutlichen immissionsschutzrechtlichen Konflikten zu rechnen. Des Weiteren liegen nördlich der Bahnstrecke vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete.

Östlich von Groß Dungen begrenzen die Bundesstraße B243 sowie vorsorglich gesicherte Überschwemmungsgebiete die weitere Siedlungsentwicklung. Die hier in Frage kommende Flächen zwischen dem Siedlungskörper und der B243 sowie nordöstlich der B243 wären zum einen im Hinblick auf Schall aufgrund der B243 und aufgrund der Bahnstrecke vorbelastet, zum anderen liegt hier jedoch keine Verfügbarkeit der Flächen vor. Dies führte

auch dazu, dass die Fläche zwischen Siedlungskörper und B243 schon 2008 aus der Darstellung der Siedlungsflächen herausgenommen wurde. Auch Überlegungen der Errichtung der neuen Grundschule in diesem Bereich scheiterten an der Flächenverfügbarkeit. Im Falle der nordwestlich der Hildesheimer Straße gelegenen Flächen kommt hinzu, dass sich diese innerhalb der vorsorglich gesicherten Überschwemmungsgebiete befinden. Eine etwaige Bebauung müsste hier also erhebliche Vorkehrungen treffen.

Südlich begrenzt eine parallel zum Ortsrand verlaufende 110 kV Leitung die weitere Ortsentwicklung.

Westlich wird Groß Dungen durch mehrere Sportanlagen und Gewerbeflächen in seiner weiteren Entwicklung begrenzt. Hier wäre mit erheblichen schallschutztechnischen Anforderungen zu rechnen, und es wäre auch eine Beeinträchtigung der sich hier befindenden Gewerbebetriebe zu erwarten.

Die im Regionalen Raumordnungsprogramm dem Ortsteil Groß Dungen zugedachte Funktion kann in diesem Ort somit nicht erfüllt werden.

Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Hildesheim geht in seiner Begründung für die Deckung des Eigenbedarfs laut seiner Begründung von 0,9 ha Netto-Wohnbauland je 500 Einwohner aus. Wenn man von 25 % zusätzlichem Flächenbedarf für Verkehr, Grün, Ver- und Entsorgung (z.B. Regenrückhaltebecken) und ähnliches ausgeht, ergibt sich bei aktuell 1.219 Einwohnern in Heinde alleine bereits dafür ein rechnerischer Bedarf von ca. 2,75 ha Bruttobauland für die nächsten 10 Jahre.

Das letzte Heinder Baugebiet „Im Ehmken“ stammt aus dem Jahr 2003 und war seinerzeit sehr schnell vollständig bebaut. Seit 20 Jahren konnten in Heinde somit keine Baugrundstücke in einem Neubaugebiet angeboten werden. Unabhängig von fehlenden Neubaugebieten liegt dies auch daran, dass in Heinde nach Feststellungen der Stadt Bad Salzdetfurth nur wenige Baulücken existieren. Diese stehen in privatem Eigentum. Eine Befragung im Rahmen der genannten Arbeitsgruppe hat ergeben, dass hier keine Verkaufsabsichten bestehen. Es ist somit davon auszugehen, dass die wenigen vorhandenen Baulücken nicht zur Verfügung stehen. Brachflächen existieren nicht. Planungsrechtlich ausgewiesene, aber noch nicht bebaute Flächen existieren nur im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 „Am Kirchberg“ aus dem Jahr 1970. Hier bestehen eine planungsrechtliche Ausweisung für etwa drei weitere Bauplätze, die jedoch aus verschiedenen Gründen seit über 50 Jahren nicht realisiert werden konnten. Hier ist zum einen die Flächenverfügbarkeit als Grund anzuführen. Zum anderen besteht auf den Grundstücken ein extrem starkes Gefälle, welches das Bauen erheblich erschwert. Aufgrund der über einen langen Zeitraum nicht erfolgten Bebauung der verbliebenen Bauplätze im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3 wird davon ausgegangen, dass diese faktisch nicht für eine Bebauung zur Verfügung stehen. Eine Nachverdichtung des Ortsinneren ist somit nicht möglich.

Somit kann man davon ausgehen, dass der Bedarf sich in den letzten 20 Jahren angestaut hat und zumindest zu einem Teil zusätzlich zu dem in den kommenden Jahren darüber hinaus neu entstehen Bedarf hinzuzurechnen ist.

Möglichkeiten, die Entwicklung der Stadt insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu fördern, bestehen in Heinde und Groß Düngen nicht. In Heinde sind weder Brachflächen noch planungsrechtlich ausgewiesene, aber noch nicht bebaute Flächen vorhanden. In Groß Düngen ist zwar im Innenbereich eine durch Bebauungsplan abgedeckte Fläche vorhanden, aber sie wird vom Eigentümer auf Dauer nicht zur Verfügung gestellt.

Heinde ist ringsum von landwirtschaftlichen Flächen umgeben, so dass für eine Wohnbauentwicklung Freiflächen, die bislang landwirtschaftlich genutzt werden, in Anspruch genommen werden müssen.

Für Groß Düngen ergibt sich schon allein für den Eigenbedarf nach der oben geschilderten Berechnung für 1.165 Einwohner (2025) von 2,63 ha, ohne dass hier in wesentlichem Maß Baulücken oder Leerstände gegenzurechnen wären.

Der so ermittelte Eigenbedarf für Heinde und Groß Düngen beträgt für die kommenden 10 Jahre somit 5,38 ha.

Wenn dann die für Groß Düngen zulässige Entwicklung über den Eigenbedarf hinaus, die hier gedanklich nach Heinde „verschoben“ wird, ebenso wie der beschriebene in den letzten 20 Jahren angestaute Bedarf für Heinde hinzugerechnet wird, wird die hier dargestellte Größe der geplanten Wohnbaufläche im Norden Heindes von 7,10 ha als angemessen für die Bedarfsdeckung der kommenden 10 Jahre in Heinde und für Groß Düngen beurteilt.

2.3 Verkehr

Die Entwicklung unter anderem von Wohngebieten soll sich am regionalen Netz des öffentlichen Personennahverkehrs orientieren. Dem kann hier in besonderem Maß entsprochen werden, da in der Ortsmitte Heindes Busverbindungen nach Hildesheim sowie an Schultagen nach Bad Salzdetfurth angeboten werden. Darüber hinaus bestehen in ca. 1,8 km Entfernung über den Bahnhof in Groß Düngen Bahnverbindungen ebenfalls nach Hildesheim und Bad Salzdetfurth sowie einmal täglich in Richtung Goslar / Bad Harzburg.

2.4 Grün

Im Nordwesten wird eine Grünfläche um den dort verlaufenden Bach vorgesehen, die unter anderem einen Anteil der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen zum Eingriffsausgleich aufnehmen kann.

Im Süden wird eine Fläche für Hausgärten dargestellt, was der gegenwärtigen Nutzungen dieser Flächen entspricht. Landwirtschaftliche Nutzungen sind hier in Zukunft nicht mehr zu erwarten.

2.5 Immissionsschutz

Wesentliche Probleme des Immissionsschutzes sind nicht zu befürchten. Innerhalb der Bebauungsplanung kann geklärt werden, wie der notwendige Immissionsschutz gegenüber der östlich vorbeiführenden Landesstraße gesichert werden kann.

2.6 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Änderungsbereichs kann gesichert werden. Hinweise darauf, dass eine ausreichende Löschwasserversorgung technisch grundsätzlich nicht möglich wäre, liegen nicht vor. Der Abfluss des Oberflächenwassers ist so weit zu begrenzen, dass eine zusätzliche Belastung der Vorflut durch die Realisierung des Baugebietes nicht eintreten wird.

2.7 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Altablagerungen oder Bodenkontaminationen sind im Änderungsbereich nicht bekannt.

2.8 Städtebauliche Werte

Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 8,45 ha

davon sind:

Wohnbaufläche	7,10 ha
---------------	---------

Grünflächen	1,35 ha
-------------	---------

3 Umweltbericht

Zu dieser Planung wird durch den Landschaftsarchitekten Dr. Schwahn, Göttingen, ein Umweltbericht erarbeitet, der einen gesonderten Bestandteil dieser Begründung darstellt. In ihm wird der bisherige Zustand von Natur und Landschaft beschrieben sowie der erforderliche Ausgleich des mit der Realisierung der Planung verbundenen Eingriffs in die Belange von Natur und Landschaft vorbereitend ermittelt.

Der Ausgleich selbst wird innerhalb der parallel aufgestellten Bebauungsplanung konkret festgesetzt und gesichert.

Ausschnitt Arbeitsplan des Flächennutzungsplanes, im Maßstab 1 : 5.000

