

# STADT DASSEL

## FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

### 47. ÄNDERUNG

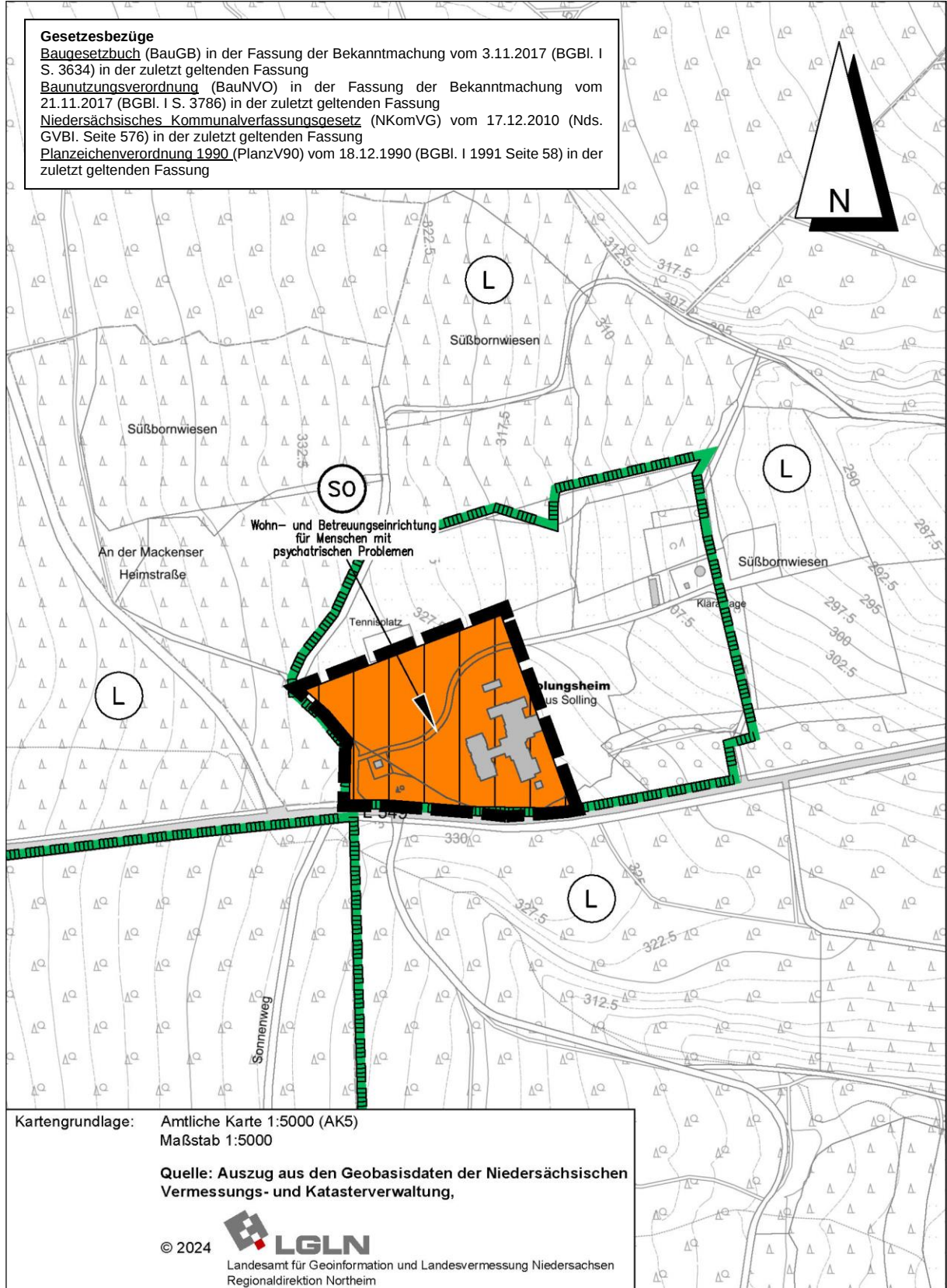


### PLANZEICHNUNG MIT BEGRÜNDUNG

|                      |                                            |                                            |  |
|----------------------|--------------------------------------------|--------------------------------------------|--|
| Stand der<br>Planung | gemäß § 3 (1) BauGB<br>gemäß § 4 (1) BauGB | gemäß § 3 (2) BauGB<br>gemäß § 4 (2) BauGB |  |
| 17.10.2024           |                                            |                                            |  |

# Planzeichnung

## Flächennutzungsplan, 47. Änderung, M 1 : 5.000



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### ART DER BAULICHEN NUTZUNG

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



Sonstige Sondergebiete

### SONSTIGE PLANZEICHEN



Umgrenzung des Änderungsbereiches

### NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND  
MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND  
ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND  
LANDSCHAFT

(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 BauGB)



Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts



Landschaftsschutzgebiet

## 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 Absatz 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) i.d.F. vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I Seite 3786) in der jeweils zuletzt geltenden Fassung hat der Rat der Stadt die 47. Änderung des Flächennutzungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung, beschlossen.

Dassel, den

(Siegel)

Bürgermeister

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 3.3.2022 die Aufstellung der 47. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. 3). Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht.

Dassel, den

(Siegel)

Bürgermeister

Kartengrundlage: Auszug aus dem Liegenschaftskataster (ALK)

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



Der Entwurf der 47. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde ausgearbeitet von:

Hannover im

**BÜRO KELLER**  
Büro für städtebauliche Planung  
30559 Hannover Lothringer Straße 15  
Telefon (0511) 522530 Fax 52 96 82

Die frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs.1 BauGB wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der 47. Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich Begründung zugestimmt und die Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung im Internet wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 47. Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich Begründung wurde vom bis einschließlich im Internet veröffentlicht.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde durchgeführt.

Dassel, den

(Siegel)

Bürgermeister

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf der 47. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Begründung und die Veröffentlichung im Internet mit der Einschränkung gem. § 3 Abs. 3, Satz 1, 2. Halbsatz BauGB und mit einer verkürzten Auslegungszeit gemäß § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB beschlossen. 4)

Ort und Dauer der Veröffentlichung im Internet wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 47. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Begründung wurden vom bis zum erneut gem. § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht.

Dassel, den

(Siegel)

Bürgermeister

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf der 47. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gem. § 3 Abs. 3 Satz 3 BauGB beschlossen. 4)

Den Beteiligten im Sinne von § 13 Nr. 2 BauGB wurde vom bis zum Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Dassel, den

(Siegel)

Bürgermeister

Der Rat der Stadt hat nach Prüfung der vorgebrachten Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB die 47. Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich Begründung in seiner Sitzung am beschlossen.

Dassel, den

(Siegel)

Bürgermeister

Die 47. 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 Stadt aus der 47. Änderung des Flächennutzungsplanes ausgenommen. 2)

Northeim, den

(Siegel)

Landkreis Northeim  
Die Landrätin  
In Vertretung

Der Rat der Stadt ist den in der Genehmigungsverfügung vom / Az.: ) aufgeführten Auflagen/Maßgaben 2) in seiner Sitzung am beigetreten. 4)

Die 47. 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 gem. § 3 Abs. 3 Satz 3 BauGB durchgeführt. Den Beteiligten wurde vom bis zum Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. 4)

Dassel, den

(Siegel)

Bürgermeister

Die Erteilung der Genehmigung der 47. Änderung des Flächennutzungsplanes ist gem. § 6 Abs. 5 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht worden.

Die 47. Änderung des Flächennutzungsplanes ist damit am wirksam geworden.

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

sind nicht innerhalb von einem Jahr seit Bekanntmachung der 47. Änderung des Flächennutzungsplanes schriftlich gegenüber der Stadt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden (§ 215 BauGB).

Dassel, 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 47. Änderung des Flächennutzungsplanes**

### **1.1 Aufstellungsbeschluss**

Die Stadt Dassel hat die Aufstellung der 47. Änderung des Flächennutzungsplanes im Gebiet des Ortsteils Dassel beschlossen.

### **1.2 Planbereich**

Der Planbereich der 47. Änderung befindet sich westlich der Kernstadt Dassel an der Erholungsheimstraße, die als Landesstraße 549 in Richtung Silberborn führt.

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

Innerhalb des Planbereichs war bislang ein Tagungs- und Gästehaus des Christlichen Vereins Junger Männer (CVJM) vorhanden, das zuletzt als Flüchtlingsunterkunft genutzt wurde. Der Änderungsbereich wird im Flächennutzungsplan bislang als Sondergebiet für ein Erholungsheim dargestellt, das von einem Landschaftsschutzgebiet umgeben und durch eine 20 kV-Freileitung erschlossen ist (siehe folgenden Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan).

Zukünftig sollen die vorhandenen baulichen Anlagen als ein Heim für Menschen mit psychischer Beeinträchtigung genutzt werden. Vorgesehen sind sowohl die Unterbringung selbst, aber auch Einrichtungen zur Therapie durch verschiedene Aktivitäten, die dort angeboten werden können. Innerhalb des Änderungsbereichs soll daher zukünftig ein Sondergebiet für ein psychiatrisches Wohn/Betreuungsheim ausgewiesen werden.

In der zeichnerischen Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms 2006 (RROP) für den Landkreis Northeim ist der Standort Teil eines großflächigen Vorranggebietes für die ruhige Erholung und gleichzeitig umgeben von einem ebenso großflächigen Vorranggebiet für Natur und Landschaft, das allerdings jeweils den Standort selbst ausdrücklich ausschließt. Weiterhin ist der Standort Teil eines großflächigen Vorsorgegebietes für Forstwirtschaft.

Im so genannten Ersten Entwurf des neuen RROP 2023 liegt der Standort in einem Vorranggebiet für landschaftsbezogene Erholung und grenzt im Norden an ein Vorbehaltsgebiet sowie im Süden jenseits der Landesstraße an Vorranggebiete für Natur und Landschaft, für Natura 2000 und für Wald an.

In Vorranggebieten müssen alle raumbedeutsamen Planungen mit dem jeweiligen Ziel des Vorranggebietes im Einklang stehen. In Vorsorge- oder Vorbehaltsgebieten sind Planungen und Maßnahmen so abzustimmen, dass sie in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden, aber sie sind einer Abwägung durch die Kommune zugänglich. Das kann hier so beachtet werden. Belange der ruhigen Erholung sowie auch der umgebenden Natur und Landschaft werden durch die Umnutzung nicht beeinträchtigt. Lediglich die Forstwirtschaft kann aufgrund der vorhandenen Bebauung im Änderungsbereich nicht berücksichtigt werden. Das bedeutet, dass innerhalb dieses Vorsorgegebietes Planungen und Maßnahmen so mit den Belangen der Forstwirtschaft abzustimmen sind, dass der Änderungsbereich in seiner Eignung und besonderen Bedeutung für die Forstwirtschaft möglichst nicht beeinträchtigt werden. Dieser Sachverhalt ist aber einer Abwägung durch die Kommune zugänglich. Diese Abwägung besteht hier darin, dass der Änderungsbereich bereits seit langer Zeit baulich genutzt wird, so dass Belange der Forstwirtschaft durch die Nutzungsänderung der vorhandenen baulichen Anlagen nicht betroffen sind.

Die verkehrliche Erschließung des Änderungsbereiches ist durch die Lage direkt an der Landesstraße bereits gesichert.

Altablagerungen und Bodenkontaminationen sind, wie vom Landkreis Northeim bestätigt, im Änderungsbereich nicht bekannt. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst weist darauf hin, dass das Land Niedersachsen im 2. Weltkrieg vollständig von Kampfhandlungen betroffen war, so dass nicht detonierte Reste von Kampfmitteln im Boden vorhanden sein können. Dies könne durch eine Auswertung alliierter Krieglufbilder oder durch eine Boden-sondierung untersucht werden.

Die Ver- und Entsorgung ist im Rahmen des Möglichen hier bereits gesichert. Der Landkreis Northeim weist darauf hin, dass sich das Anwesen in der Schutzzone III B des Wassereinzugsgebietes Sollingbrunnen befinde. Das Trinkwasser werde gefördert und genutzt. Ein Antrag zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes befinde sich aktuell in der Überarbeitung. Für die Einleitung von gereinigtem Abwasser aus der vorhandenen Kläranlage in ein Gewässer liege keine wasserrechtliche Erlaubnis vor. Ein prüffähiger Antrag ist dementsprechend vorzulegen.

Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 2,33 ha.

### **3. Umweltbericht**

Dieser Begründung liegt als ihr gesonderter Teil ein Umweltbericht des Büros Dr. Schwahn, Göttingen, bei. In diesem Umweltbericht werden der Zustand von Natur und Landschaft sowie die zu erwartende Entwicklung bei Realisierung der Planung beschrieben.

Der Landkreis Northeim hat darauf hingewiesen, dass vor jeglichen Abriss- oder Umbauarbeiten der Gebäudebestand durch eine fachkundige Person auf Nester oder Ruhestätten zu überprüfen sei. Ein Bericht dazu sei der Unteren Naturschutzbehörde vor Beginn der Arbeiten vorzulegen. Baumfällarbeiten oder anderweitige Rückschnittarbeiten an Gehölzen dürfen nur in dem gesetzlich vorgeschriebenen Zeitrahmen (1. Öktober bis 28./29. Februar) geschehen. Eine Kontrolle auf Baumhöhlen, Spalten etc., um Quartiere zu entdecken bzw. auszuschließen, sei dabei erforderlich. Bei der Entnahme alter Baumbestände oder Gehölzen mit Höhlenpotential sei in jedem Falle eine fachkundige Person hinzuzuziehen, die eine fachgerechte Kontrolle der zu fällende Bäume durchführt. Berichte hierzu seien ebenfalls an die Untere Naturschutzbehörde zu übersenden. Sollten besondere Erkenntnisse auftreten, so sei die Untere Naturschutzbehörde unverzüglich zu informieren, und die Arbeiten seien bis zur Klärung ruhen zu lassen. Diese Auflagen dienen der Einhaltung der einschlägigen Vorschriften gemäß Bundes-Naturschutzgesetz, insbesondere dem Vermeiden des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG.

Diese Begründung gemäß § 5 (5) BauGB wurde vom Rat der Stadt Dassel beschlossen.

Dassel, den

Siegel

Bürgermeister

Ausschnitt Flächennutzungsplan, aus M 1 : 5.000

