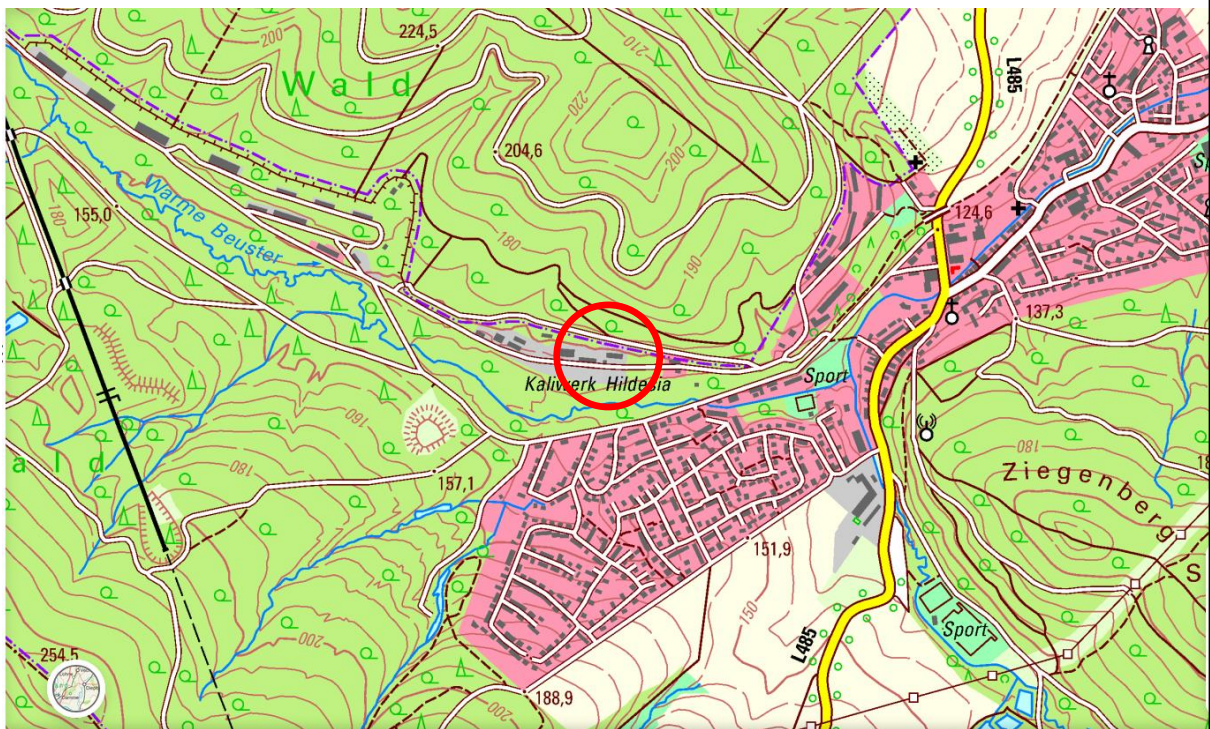


2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 27 „Hildesia“

gemäß § 13a BauGB
Gemeinde Diekholzen, Landkreis Hildesheim

Stand:

Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) und
der Behörden und der sonstigen Träger der öffentlichen Belange (§ 4 Abs. 2
BauGB)



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, DTK25
©2026 LGLN GeobasisdatenViewer Nds. unmaßstäbl. Darstellung

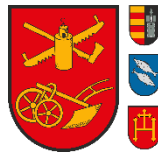


Gemeinde Diekholzen
Alfelder Straße 5, 31199 Diekholzen

2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 27 „Hildesia“ der Gemeinde Diekholzen

Verfahren gemäß § 13a BauGB

Begründung



Gemeinde Diekholzen

Alfelder Straße 5

31199 Diekholzen

Tel. 05121 202-0

Planverfasser:

 **planerzirkel**
bernd schmalenberger akn srl
städtebau, grün- und
landschaftsplanung
Dammstraße 23-25
31134 Hildesheim

Tel.: 05121 / 3 93 13
Fax: 05121 / 1 47 99
E-Mail: sgl@planerzirkel.net
www.planerzirkel.net

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Susanne Groer akn
Dipl.-Ing. Bernd Schmalenberger

Stand:

01.07.2026

Inhaltsverzeichnis

1.	PLANUNGSANLASS, PLANUNGSZIEL UND VERFAHREN	1
2.	LAGE UND GELTUNGSBEREICH	2
3.	PLANUNGSGRUNDLAGEN	3
3.1	Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Hildesheim	3
3.2	Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans	3
4.	RECHTSVERBINDLICHER BEBAUUNGSPLAN	4
5.	INHALT DER 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS	6
6.	SONSTIGE BEANGE DER PLANUNG	7
6.1	Baugrund	7
6.2	Altablagerungen, Bodenkontaminationen	7
6.3	Ver- und Entsorgung	7
6.4	Denkmalschutz/Archäologie	7
7.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	7
8.	RECHTSGRUNDLAGEN	8

1. PLANUNGSANLASS, PLANUNGSZIEL UND VERFAHREN

Die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplans ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplanten, bzw. bereits errichteten Salzsilos zu schaffen. Die Salzsilos sind erforderlich, um die Versorgung der Gemeinde Diekholzen mit Streusalz sicherzustellen.

Der Bebauungsplan Nr. 27 „Hildesia“ aus dem Jahr 2006 sowie die 1. Änderung des Bebauungsplans aus dem Jahr 2024 setzen im Geltungsbereich der vorliegenden 2. Änderung Gewerbegebiet fest. Weiterhin setzt die 1. Änderung südlich des dort festgesetzten Wendehammers eine maximale Oberkante baulicher Anlagen von 10,0 m fest. Zwei in diesem Bereich geplante, bzw. bereits errichtete Salzsilos besitzen eine Höhe von 11,28 m. Sie überschreiten die im Bebauungsplan festgesetzte maximal zulässige Höhe und sind damit planungsrechtlich unzulässig.

Verfahren

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 27 „Hildesia“ soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB sind erfüllt:

- die festzusetzende zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) beträgt deutlich weniger als 20.000 m²,
- durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen und
- es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung die Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im Verfahren nach § 13a BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Dem entsprechend wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. Zudem ist § 4c BauGB (Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen) nicht anzuwenden.

Weiter besagt der § 13a in Abs. 2 Nr. 4 BauGB, dass Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Ein Ausgleich ist damit nicht erforderlich. Alle umweltrelevanten Aspekte sind jedoch zu beachten und in die Abwägung einzustellen.

2. LAGE UND GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet dieser 2. Änderung befindet sich im Westen des Kernortes Diekholzen und liegt dort im östlichen Bereich des früheren Kaliwerkes „Hildesia“ am Ende der Straße „Hildesiaweg“. Südlich und östlich grenzt Wald bzw. Baumbestand an den Geltungsbereich der 2. Änderung, während sich nördlich und westlich beidseitig des Hildesiaweges Lagerplätze und Gebäude des Gewerbegebietes befinden. Nördlich an das mit dem Bebauungsplan Nr. 27 festgesetzte Gewerbegebiet grenzen Waldflächen an.

Die Erschließung des Änderungsbereiches erfolgt über den Hildesiaweg, der an das örtliche Verkehrsnetz von Diekholzen angeschlossen ist.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 27 „Hildesia“ liegt im südlichen Teilbereich des Geltungsbereiches der 1. Änderung. Er umfasst den Wendehammer des Hildesiaweges und die südlich daran angrenzenden Bereiche auf dem die Salzsilos geplant, bzw. errichtet sind.

Der rd. 1.300 m² große Geltungsbereich der vorliegenden 2. Änderung umfasst im Bereich des Wendehammers Teilbereiche des Flurstücks 7/58 sowie im Bereich der Salzsilos mit angrenzendem Lagerplatz Teilbereiche des Flurstücks 7/57. Die Flurstücke befinden sich in der Flur 3 der Gemarkung Hildesheimer Wald-Diekholzen.

Die genaue Abgrenzung ist aus der Planzeichnung im Maßstab 1 : 1.000 ersichtlich.



Abb. 1: Luftbild vom Plangebiet mit markiertem Geltungsbereich der 2. Änderung; Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, ©2026  LGLN GeobasisdatenViewer Nds. unmaßstäbl. Darstellung



Abb. 2: Salzsilos mit einer Höhe von rd. 11,30 m am Hildesiaweg (Gemeinde Diekholzen, 02/2026)

Eigentumsverhältnisse

Die Flächen des Bereiches der 2. Änderung befinden sich im Eigentum der Gemeinde Diekholzen.

3. PLANUNGSGRUNDLAGEN

3.1 Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Hildesheim

Für den Bereich des Plangebietes gilt das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Hildesheim 2016 mit seiner 1. Änderung von 2019. Im RROP ist der Ortsteil Diekholzen als Grundzentrum ausgewiesen. Die Flächen der vorliegenden 2. Änderung sind als vorhandene Bebauung/bauleitplanerisch gesicherter Bereich festgelegt.

Ziele oder Grundsätze der Raumordnung, die der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans entgegenstehen, sind nicht erkennbar.

3.2 Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Diekholzen stellt mit seiner 4. Änderung innerhalb des Geltungsbereiches der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans „gewerbliche Bauflächen“ dar.

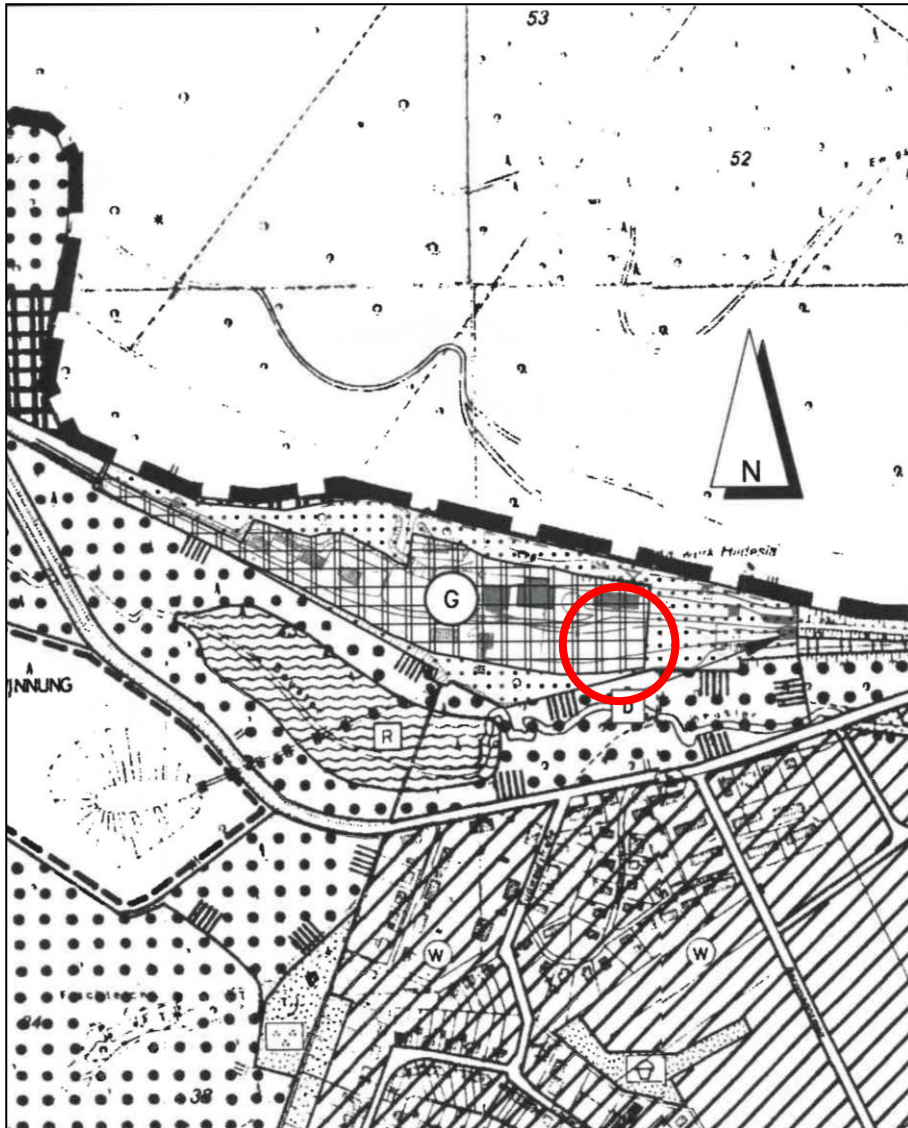


Abb. 3: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Diekholzen mit markiertem Bereich der 2. Änderung

Die bislang im Bebauungsplan Nr. 25 „Hildesia“ festgesetzte Art der baulichen Nutzung (Gewerbegebiete) bleibt unverändert. Das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB bleibt weiterhin erfüllt.

4. RECHTSVERBINDLICHER BEBAUUNGSPLAN

Im Bereich der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 27 setzen der Ursprungsbebauungsplan sowie die 1. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiete fest. Für die Gewerbegebiete südlich des Hildesiaweges ist eine Oberkante von Gebäuden von maximal 10,0 m über der Oberkante der jeweils nächstgelegenen im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsfläche festgesetzt.

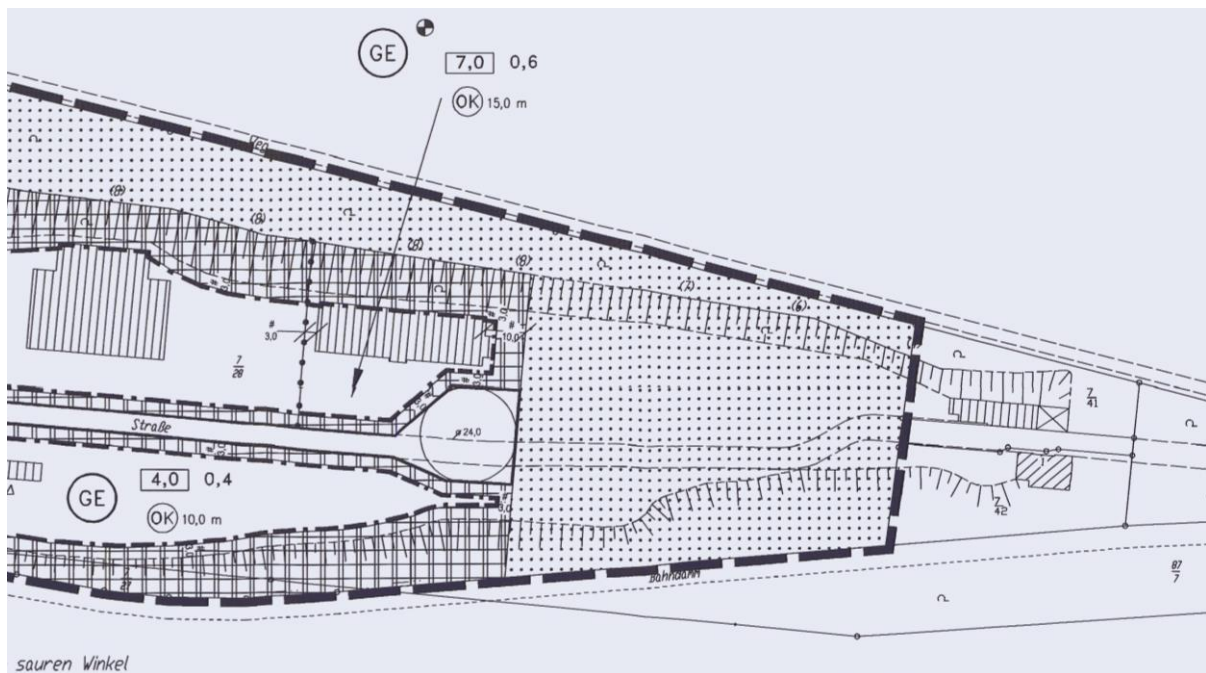


Abb. 4: Ausschnitt aus dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 27 „Hildesia“ im Bereich der 2. Änderung, unmaßstäbl.

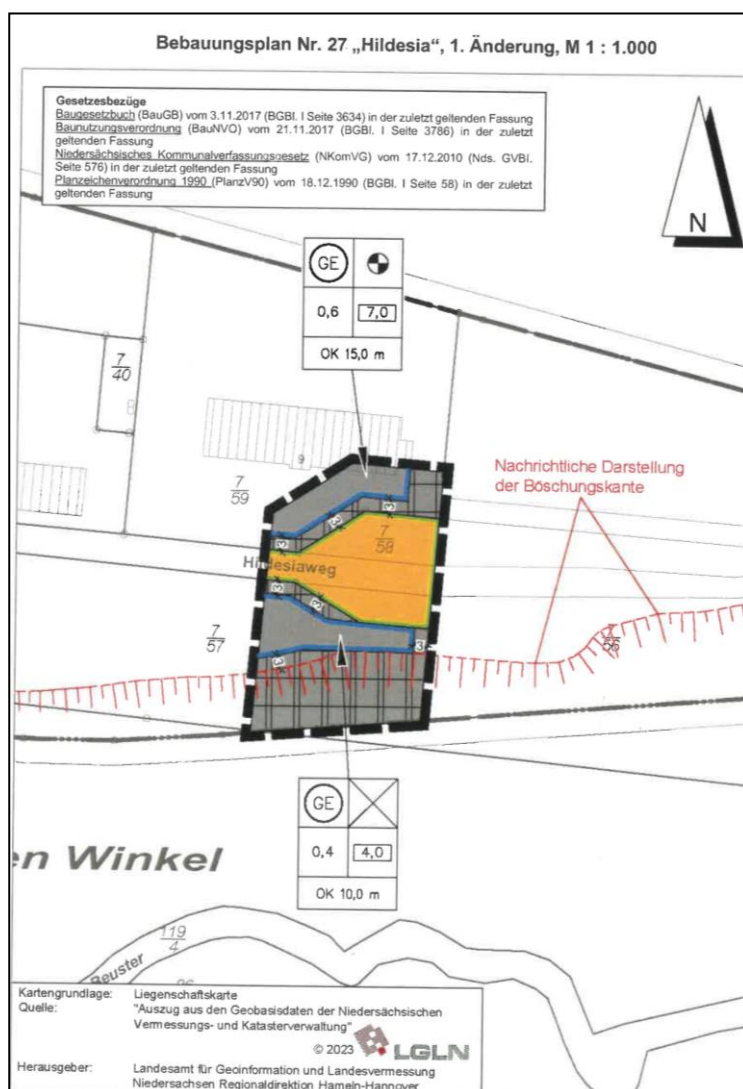


Abb. 5: Ausschnitt aus der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 27 „Hildesia“, unmaßstäbl.

Nördlich des Hildesiaweges ist die maximale Oberkante von baulichen Anlagen auf 15,0 m begrenzt.

Als Ausnahme im Sinne von § 31 Abs. 1 BauGB darf diese festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen gemäß textlicher Festsetzung Nr. 5 durch technisch zwingend notwendige, aber in der Grundfläche untergeordnete Anlagen um bis zu 5 m überschritten werden.

5. INHALT DER 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 27 „Hildesia“ liegt vollständig innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 27 „Hildesia“.

Die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplans betrifft die mit dem Ursprungsbebauungsplan festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen sowie die festgesetzte Baugrenze.

Die geplanten bzw. vorhandenen Salzsilos besitzen eine Höhe von 11,28 m. Mit der im zurzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 27 maximal zulässigen Höhe von 10,0 m über der nächstgelegenen festgesetzten Verkehrsfläche sind die Salzsilos planungsrechtlich unzulässig. Um die für die Versorgung der Gemeinde Diekholzen mit Streusalz erforderlichen Salzsilos planungsrechtlich zulassen zu können, wird mit der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans die maximal zulässige Bauhöhe im südöstlichen Änderungsbereich von 10,0 m auf 12,0 m heraufgesetzt. Eine Höhenaufnahme in diesem Bereich (Oldeweme Vermessungen, 03/2026) zeigt für die Oberkante der angrenzenden Straßenfläche eine Höhe von 144,84 m NHN.

Der aktuelle Vermesserplan (Oldeweme Vermessungen, 03/2026) zeigt weiterhin, dass die im Ursprungsplan sowie in der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 27 im dargestellte südliche Böschung innerhalb des Geltungsbereiches dieser 2. Änderung zwischen ca. 3,0 m und 5,5 m weiter südlich verläuft, als in den Plänen vermerkt. Mit der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans wird die Böschung an den aktuellen Vermesserplan angepasst. Um mehr Spielraum für ergänzende bauliche Anlagen zu erhalten und die festgesetzten Gewerbeflächen besser ausnutzen zu können, wird die südliche Baugrenze innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung um bis zu 2,50 m nach Süden verschoben. Damit können weitere bauliche Anlagen wie z. B. gegebenenfalls erforderliche Solebereiter für die Salzsilos besser positioniert werden. Während mit der 1. Änderung des Bebauungsplans die Baugrenze unmittelbar an die Böschungsoberkante gelegt wurde, verbleibt mit der vorliegenden 2. Änderung ein Mindestabstand von rd. 2,60 m zwischen Baugrenze und Böschungsoberkante.

Die weiteren Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans werden unverändert in die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 27 übernommen. Das in der 1. Änderung festgesetzte Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Baumassenzahl (BMZ) von 4,0 bleiben unverändert.

Die textlichen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans bleiben unverändert. Sie gelten weiterhin und werden im Planteil – sofern sie für den Geltungsbereich dieser 2. Änderung zutreffen – mit vollständiger Formulierung aufgeführt.

6. SONSTIGE BEANGE DER PLANUNG

6.1 Baugrund

Im Zuge der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplans hatte des Landesamt für Bodenforschung darauf hingewiesen, dass die Grube „Hildesia“ mit Sole verwahrt werde. Senkungen auf der Erdoberfläche seien nicht ganz auszuschließen.

6.2 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Altablagerungen und Bodenkontaminationen, die die geplante Nutzung in Frage stellen könnten, sind innerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung nicht bekannt.

Der Landkreis Hildesheim hat im Rahmen der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans darauf hingewiesen, dass der Planbereich sich im Gebiet der ehemaligen Munitionsanstalt Diekholzen befindet, welche im Kataster des Landkreises Hildesheim über Altlastenverdachtsflächen und Altlasten als Altstandort (Ild. Nr. 2 Diekholzen) erfasst sei. Die Untere Bodenschutzbehörde sei an weiteren Planungen und Vorhaben, die mit Eingriffen verbunden sind, zu beteiligen.

6.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Änderungsbereiches ist bereits gesichert.

Die Gemeinde Diekholzen stellt eine ausreichende Grundversorgung für Löschwasser sicher.

6.4 Denkmalschutz/Archäologie

Sollten im Zuge von Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde wie Tongefäßscherben, Schlacken, Metallobjekte, Knochen, Holzkohleansammlungen, auffällige Bodenverfärbungen, Steinkonzentrationen und Denkmale der Erdgeschichte gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 i.V.m. § 35 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Hildesheim sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich gemeldet werden.

7. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Mit der vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplans werden die für die Streusalzversorgung der Gemeinde Diekholzen erforderlichen Salzsilos planungsrechtlich zulässig. Dafür wird die zulässige Höhe baulicher Anlagen gegenüber dem bislang rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 27, 1. Änderung um 2,0 m innerhalb des Geltungsbereiches dieser 2. Änderung erhöht. Die mit dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 27 „Hildesia“ erzielte Höhenstaffelung durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Höhe von 15,0 m nördlich der Straßenverkehrsfläche sowie von 10,0 m südlich davon, bleibt auch mit der 2. Änderung des Bebauungsplans aufrechterhalten.

Erhebliche Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind mit der Änderung der maximal zulässigen Höhe nicht verbunden. Der Bereich der 2. Änderung befindet sich im östlichen Randbereich des mit dem Bebauungsplan Nr. 27 festgesetzten Gewerbegebietes. Über Blickbeziehungen innerhalb des Gewerbegebietes hinaus bestehen keine weitreichenden Blickbeziehungen, da das festgesetzte Gewerbegebiet durch Waldflächen bzw. Baumbestand eingerahmt wird. Die festgesetzte maximale Höhe von 12,0 m überragt die angrenzenden Bäume nicht.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans erfolgt eine Anpassung an die aktuellen Erfordernisse des Betriebshofes. Die ursprüngliche planerische Grundidee wird dabei sinnvoll fortgeschrieben. Mit der planerischen Zulässigkeit der Silos in ihrer erforderlichen Höhe sowie einer geringfügigen Erweiterung der überbaubaren Flächen Richtung Süden können die Flächen des Gewerbegebietes sinnvoll genutzt werden.

Eine grundsätzliche Veränderung des Planungsrechts für das Gewerbegebiet erfolgt durch die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplans nicht. Damit gehen mit der Änderung auch keine neuen Auswirkungen auf öffentliche und private Belange einher, zumal keine zusätzlichen oder weitergehenden Nutzungen ermöglicht werden. Eine Beeinträchtigung dieser Belange ist nicht erkennbar.

8. RECHTSGRUNDLAGEN

Für die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 27 „Hildesia“ gelten folgende Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 Nr. 52)
- Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. April 2026 (Nds. GVBl. 2026 Nr. 30)