STADT

SARSTEDT

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

21. ÄNDERUNG

BEGRÜNDUNG
MIT PLANZEICHNUNGEN

Stand der Planung	gemäß § 3 (1) BauGB gemäß § 4 (1) BauGB	gemäß § 3 (2) BauGB gemäß § 4 (2) BauGB	
8.7.2019			

BÜRO KELLER LOTHRINGER STRASSE 15 30559 HANNOVER

1. Aufstellung der Änderung des Flächennutzungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadt Sarstedt hat die Aufstellung der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

1.2 Planbereich

Der Planbereich besteht aus zwei Einzelflächen, die sich beide im Osten Giftens befinden.

2. Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

Ziel der Planung ist die vorbereitende planerische Begleitung des Neubaus eines Feuerwehrgerätehauses, das das bisherige Haus an der Straße „Am Sportplatz“ ersetzen soll.

Das Symbol im Flächennutzungsplan für den Gemeinbedarf „Feuerwehr“ wird daher im Änderungsbereich 1 gestrichen und die bislang dafür in Anspruch genommene Zeichnungsfläche in die umgebende Darstellung einer Grünfläche für Sportanlagen einbezogen. Das bisherige Feuerwehrgebäude soll für Nutzungen des Sportvereins (Lager, Schiedsrichterbüro) und ergänzend als Lager für die benachbarte Mehrzweckhalle verwendet werden.

Stattdessen wird im Änderungsbereich 2 ein Teil der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ nördlich der Straße „Vierpaß“ zukünftig als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ dargestellt. Die verbleibende Friedhofsfläche reicht aus, um genügend Grabstellen zur Verfügung stellen zu können.

Damit kann statt in der beengten Lage am Sportplatz hier ein den heutigen Notwendigkeiten entsprechendes Feuerwehrgerätehaus errichtet und mit ausreichenden PKW-Stellplätzen und Freiflächen umgeben werden.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm 2016 für den Landkreis sind beide Änderungsbereiche Teil einer Darstellung als vorhandene Bebauung bzw. bauleitplanerisch gesicherter Bereich. Südlich des Änderungsbereichs 2 beinhaltet die Straße „Vierpaß“ den Vorrang eines regional bedeutsamen Rad-Wanderweges. Ziele und Grundsätze der Regionalen Raumordnungsplanung sind damit durch die vorliegende Flächennutzungsplanänderung nicht betroffen.

Die Erschließung des Änderungsbereiches 1 ist über die Straße „Am Sportplatz“ bzw. des Änderungsbereiches 2 über die Straße „Vierpass“ gesichert.

Eine Schallimmissionsprognose für den Änderungsbereich 2 kann erst im Zusammenhang mit einem Bauantrag erstellt werden, weil erst dann die genaue Konfiguration eines Feuerwehrgebäudes mit Freifläche bekannt sein wird. Hinweise, dass ein ausreichender Schallschutz in diesem Zusammenhang grundsätzlich nicht erreicht werden könnte, liegen nicht vor.

Die Ver- und Entsorgung des Änderungsbereichs 2 ist ohne weiteres möglich.

Hinweise auf Altablagerungen oder Bodenkontaminationen liegen nicht vor.

Laut Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie liegen die Änderungsbereiche im Bereich der Hochlage des Salzstockes Sarstedt mit im Untergrund anstehenden löslichen Gesteinen (Zechsteinsalz, Gips). Damit seien die geologischen Voraussetzungen für das Auftreten von Erdfällen gegeben. Da in den Änderungsbereichen und in der näheren

Umgebung (bis jeweils 300 m entfernt) jedoch bisher keine Erdfälle bekannt seien, bestehe nur ein relativ geringes Risiko (Erdfallgefährdungskategorie 3 gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers “Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten“ vom 23.02.1987).

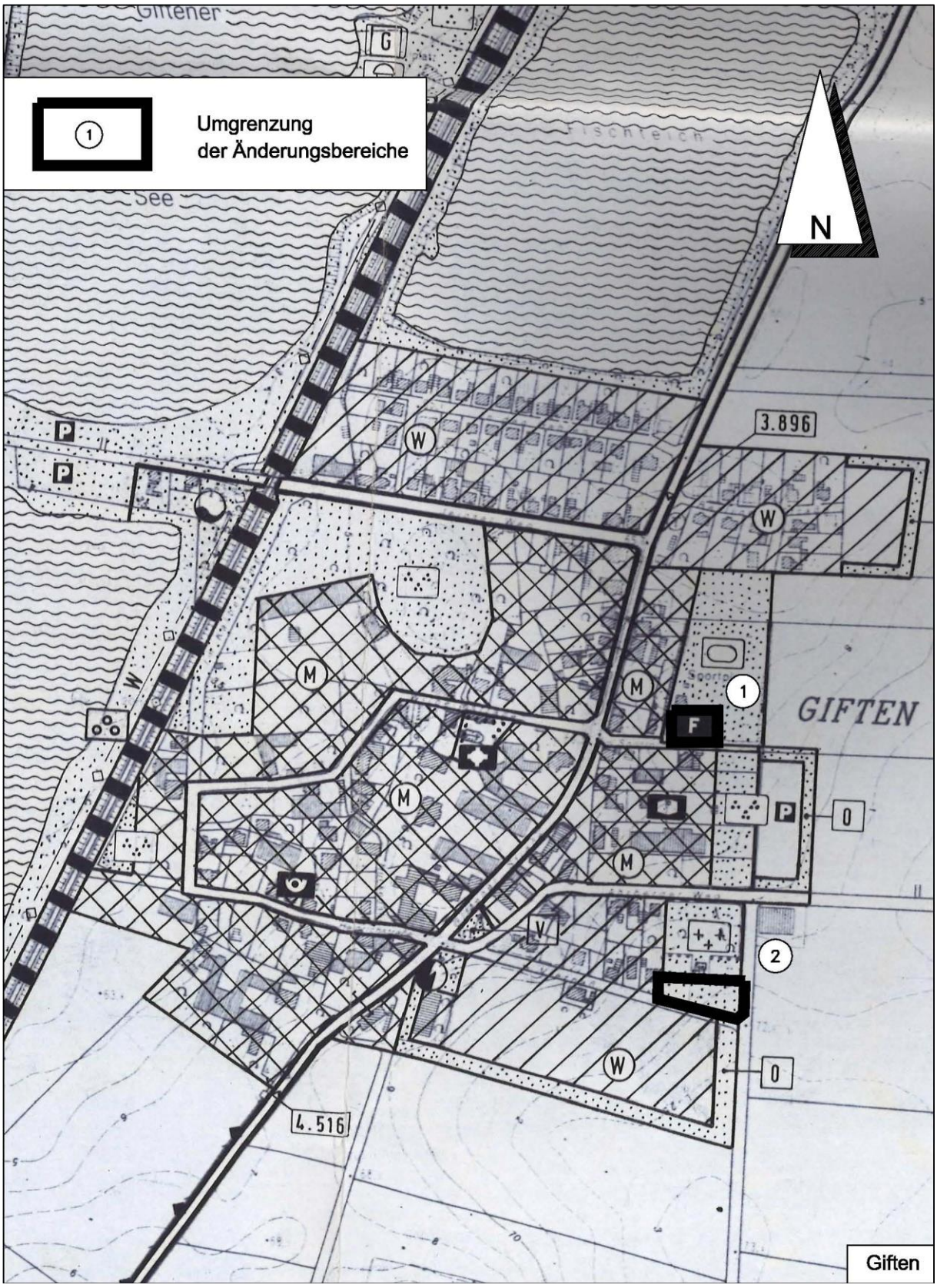
Für Bauvorhaben wird empfohlen, bezüglich der Erdfallgefährdung entsprechende konstruktive Sicherungsmaßnahmen einzuplanen.

Der Änderungsbereich 1 hat eine Größe von ca. 0,0586 ha, der Änderungsbereich 2 von ca. 0,1691 ha.

3. Umweltbericht

Als ihr gesonderter Teil ist dieser Begründung der Umweltbericht beigefügt, der durch den Landschaftsarchitekten Mextorf, Hessisch-Oldendorf“ erstell wurde.

Ausschnitt Flächennutzungsplan (bisherige Fassung)
mit Änderungsbereichen, M 1:5.000



Flächennutzungsplan, Änderung, M 1:5.000

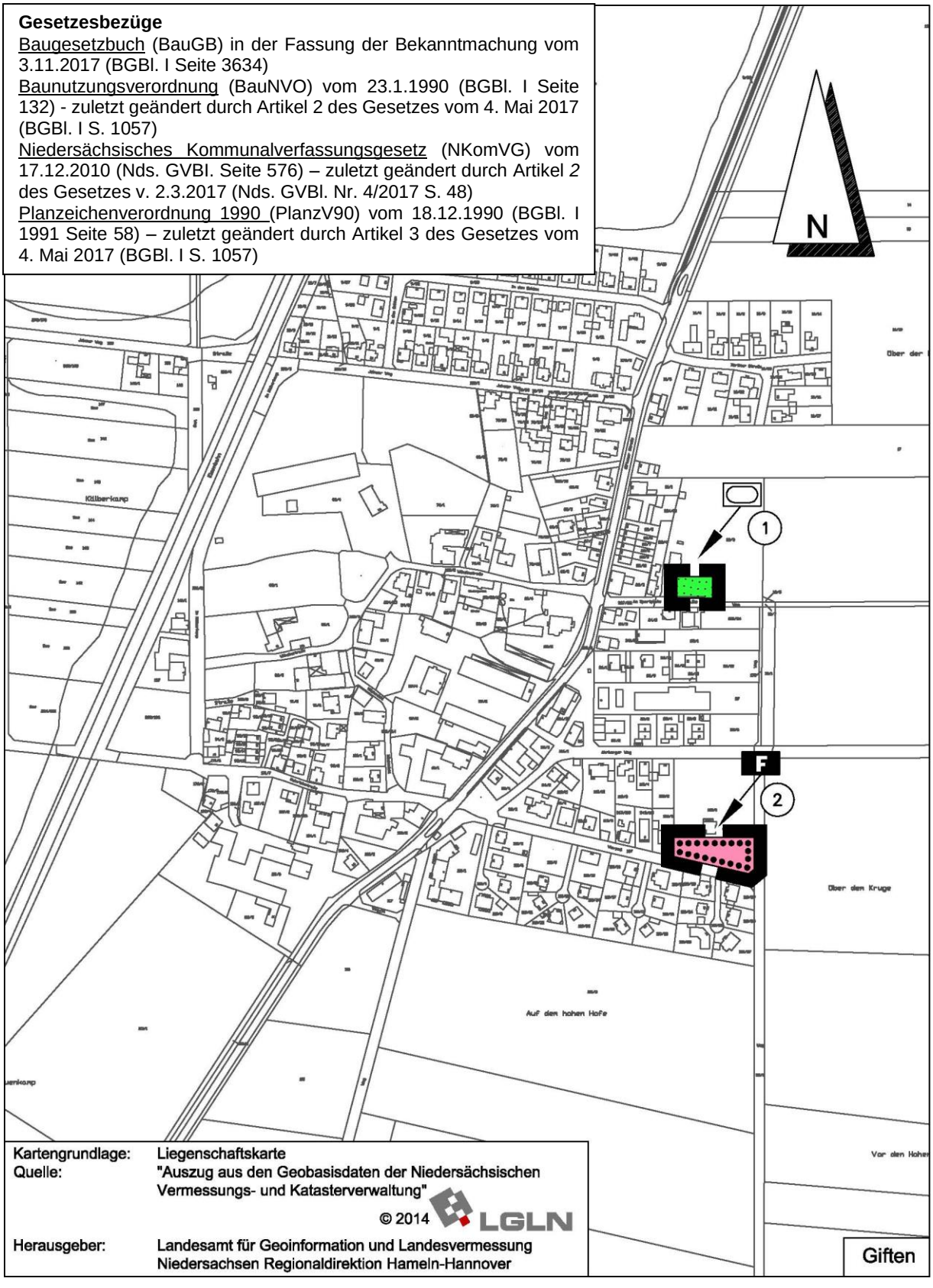
Gesetzesbezüge

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I Seite 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.1990 (BGBl. I Seite 132) - zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBI. Seite 576) – zuletzt geändert durch Artikel *2* des Gesetzes v. 2.3.2017 (Nds. GVBl. Nr. 4/2017 S. 48)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 Seite 58) – zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

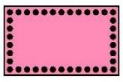


Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Quelle: "Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung"
© 2014 LGLN
Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Hameln-Hannover

PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

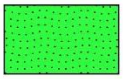
EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHS, FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF SOWIE FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN
(§ 5 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 4 BauGB)



Flächen für den Gemeinbedarf

Feuerwehr

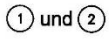
GRÜNFLÄCHEN
(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB)



Sportplatz

SONSTIGE PLANZEICHEN

Umgrenzung
der Änderungsbereiche



Änderungsbereiche

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414) 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 der Stadt Sarstedt die 21. Änderung des Flächennutzungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung, und deren Begründung beschlossen.

Sarstedt, den

(Siegel)

Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Sarstedt hat in seiner Sitzung am_____ die Aufstellung der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am _____ ortsüblich bekanntgemacht.

Sarstedt, den

(Siegel)

Bürgermeister

Planunterlage

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

© 2014 LGLN

Herausgeber: **Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen**
Regionaldirektion Hildesheim -Katasteramt Hildesheim-

Planverfasser

Der Entwurf der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde ausgearbeitet von:

Hannover im Januar 2018

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

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Sarstedt hat am_____ dem Entwurf der 21. 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 21. Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich Begründung hat vom_____ bis zum_____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Sarstedt, den

(Siegel)

Bürgermeister

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am_____ dem geänderten Entwurf der 21. 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.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am_____ ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich Begründung hat vom_____ bis zum_____ erneut gemäß § 4a Abs. 3 BauGB öffentlich ausgelegen.

Sarstedt, den

(Siegel)

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am_____ dem geänderten Entwurf der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich Begründung zugestimmt.

Sarstedt, den

(Siegel)

Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am_____ ortsüblich bekanntgemacht worden.

Die 21. Änderung des Flächennutzungsplanes ist damit am_____ rechtswirksam geworden.

Sarstedt, den

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 sowie der Teilplanaufhebung 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 21. Änderung des Flächennutzungsplanes schriftlich gegenüber der Stadt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden (gemäß § 215 BauGB).

Sarstedt, den

Bürgermeister