STADT

SARSTEDT

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

20. ÄNDERUNG

BEGRÜNDUNG
MIT PLANZEICHNUNGEN

Stand der Planung 6.11.2019	gemäß § 3 (1) BauGB gemäß § 4 (1) BauGB	gemäß § 3 (2) BauGB gemäß § 4 (2) BauGB	

BÜRO KELLER LOTHRINGER STRAßE 15 30559 HANNOVER

1. Aufstellung der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadt Sarstedt hat die Aufstellung der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

1.2 Planbereich

Der Planbereich befindet sich im Südosten der Kernstadt Sarstedt nördlich der Gödringer Straße und unmittelbar östlich des Neubaugebiets „Am Sonnenkamp“.

2. Planungsgrundlagen

2.1 Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

Im Rahmen der Vorsorgeplanung für die Stadt Sarstedt soll auf der Grundlage dieser Änderung des Flächennutzungsplanes eine weitere Wohnbaufläche ausgewiesen werden.

Dabei sind Anforderungen verschiedener Art zu berücksichtigen.

Zunächst sind die Vorgaben der übergeordneten Raumordnungsplanung des Landes Niedersachsen bzw. des Landkreises Hildesheim zu beachten. Ziele der Raumordnung sind zwingend zu berücksichtigen; sie unterliegen keiner Abwägung durch die Stadt Sarstedt. Grundsätze stellen schwer wiegenden Belange dar und sind in der Abwägung in besonderem Maße zu berücksichtigen, können aber zugunsten anderer Belange zurückgestellt werden, wenn ausreichende und nachvollziehbare Gründe vorliegen.

Auf der Ebene des Landkreises sowie der Stadt bestehen ein Landschaftsrahmenplan bzw. ein Landschaftsplan jeweils älteren Datums, die aber nach wie vor als Informationsquellen herangezogen werden können.

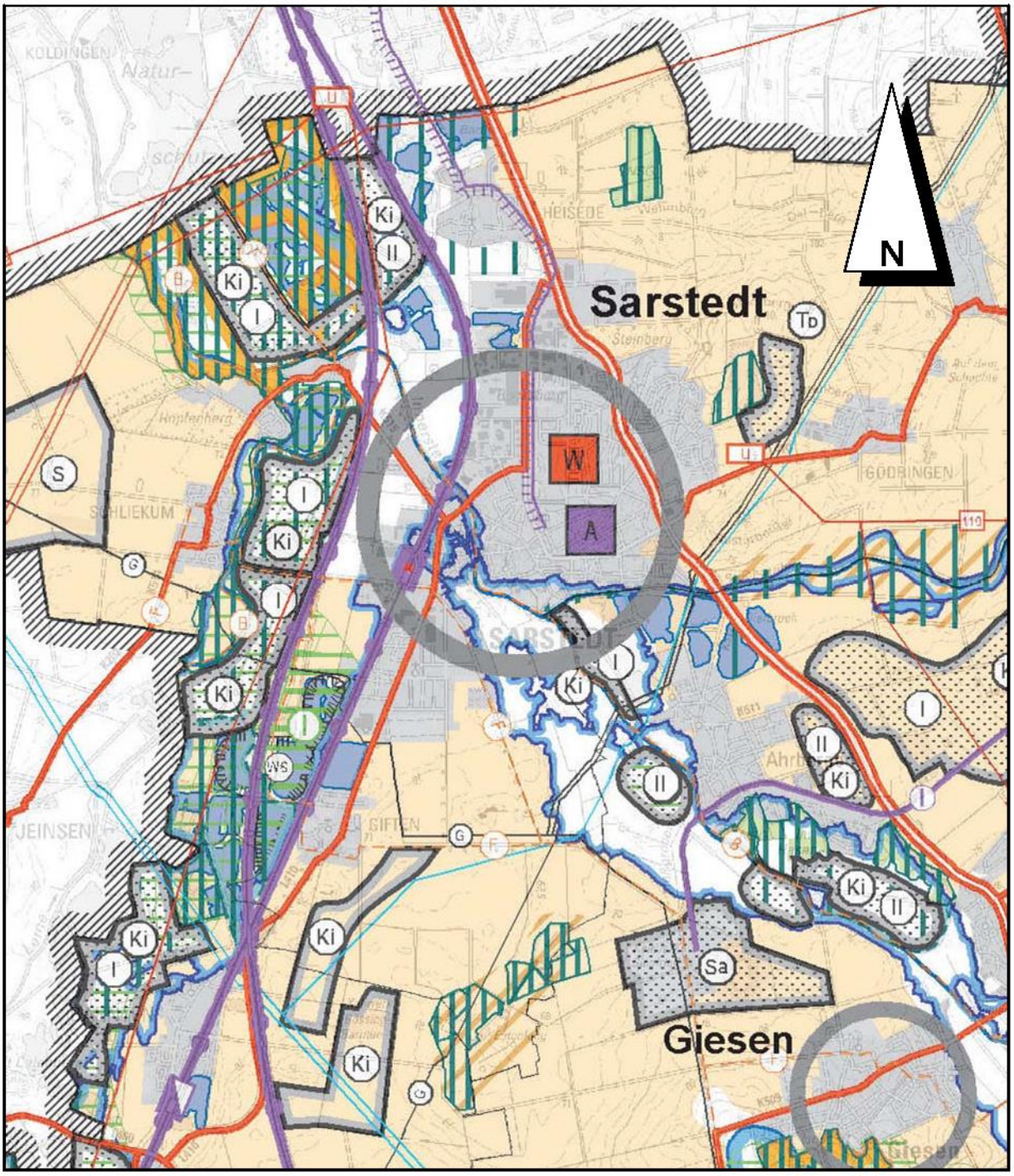
Der Flächennutzungsplan der Stadt Sarstedt enthält grundsätzliche Aussagen über die grundsätzliche Art der baulichen und sonstigen Nutzung für das gesamte Stadtgebiet.

Weiterhin sind grundlegende Anforderungen an Wohnbaugebiete zu beachten. Sie sollen
- nahe zu zentralen Versorgungsbereichen sowie zu öffentlichen Einrichtungen wie Kindergärten und Schulen liegen,
- verkehrlich gut an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen sein,
- die Schutzansprüche benachbarter landwirtschaftlicher und gewerblich-industrieller Bereiche vor heranrückender immissionsempfindlicher Wohnbebauung wahren und selbst vor unzulässigen Immissionen geschützt sein,
- eine landschaftlich attraktive Lage aufweisen, aber dennoch wertvolle Bereiche für Natur und Landschaft meiden.

2.2 Regionale Raumordnungsplanung

Im Regionalen Raumordnungsprogramm 2016 (RROP) des Landkreises Hildesheim werden übergeordnete Planungen als Ziele dargestellt, die innerhalb der örtlichen Planung zwingend zu beachten sind und keiner Abwägung unterliegen. Zeichnerisch dargestellte Vorbehaltsgebiete für bestimmte Nutzungen sind als Grundsätze der Raumordnung zu beachten, erlauben aber in begründeten Fällen Abweichungen, während in Vorranggebieten als Ziele der Raumordnung entgegenstehende Vorhaben unzulässig sind.

Auszug Regionales Raumordnungsprogramm 2016, M 1:50.000



Sarstedt wird als Mittelzentrum im System der zentralen Orte eingestuft, das die besonderen Schwerpunktaufgaben „Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten“ gestellt bekommen hat.

Die Ortslagen sind relativ eng umfasst von Vorbehaltsgebieten für die Landwirtschaft, für Natur und Landschaft sowie von Vorranggebieten für den Bodenabbau und für Natur und Landschaft. Auch für den Hochwasserschutz werden Vorranggebiete ausgewiesen, die unter anderem fast flächendeckend den Bereich zwischen der DB-ICE-Strecke im Westen und der Bahnstrecke Hannover - Elze überdecken. Der Freibereich zwischen Heisede und den nördlichen Gewerbegebieten in der Kernstadt Sarstedt wird als Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft dargestellt. Eine direkte Straßenverbindung von der Bundesstraße 6 am Gewerbepark in Richtung Westen nach Schliekum war im früheren RROP noch vorgesehen; ist jedoch aktuell im RROP 2016 nicht mehr enthalten. Das bedeutet, dass das Stadtgebiet westlich der Leine nur umständlich zu erreichen ist.

Die Darstellung eines Vorranggebietes für den Bodenabbau im Nordosten stand ursprünglich der hier vorlegten Planung weitgehend entgegen. Eine Änderung des Regionalen Raumordnungsprogrammes beinhaltete eine Zurücknahme des Vorranggebietes und damit eine Erweiterung des potentiellen Wohnbaulands.

2.3 Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Hildesheim aus dem Jahr 1993 stellt die Leineaue, den Steinberg im Osten der Kernstadt und Bereiche nördlich und östlich Ruthe sowie nordwestlich und östlich Heisede als wichtige Bereiche für Arten und Lebensgemeinschaften bzw. für die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft dar. Diese Bereiche haben weitgehend den Status als Natur- oder Landschaftsschutzgebiet bzw. erfüllen die entsprechenden Voraussetzungen als solche ausgewiesen zu werden.

2.4 Flächennutzungsplan

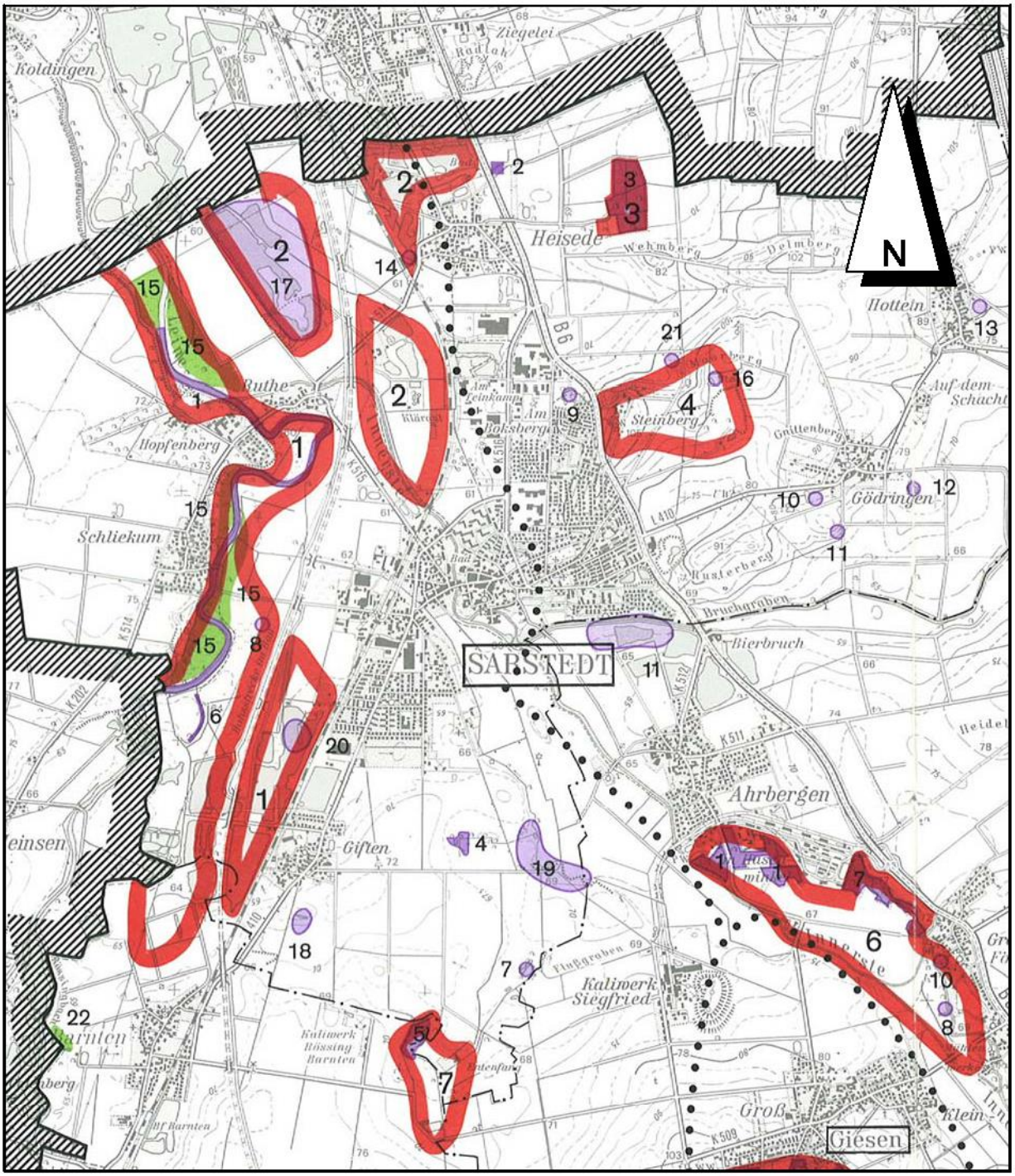
Der Flächennutzungsplan der Stadt Sarstedt nimmt die Vorgaben des Regionalen Raumordnungsprogrammes auf, soweit sie bereits bei seiner Aufstellung bekannt waren, und stellt darüber hinaus die gemeindlichen Entwicklungsziele sowie die verbindlich zu berücksichtigenden Vorgaben anderer Planungsträger für das gesamte Stadtgebiet dar.

Seit der Aufstellung des Flächennutzungsplanes haben sich etliche Voraussetzungen für seine Darstellungen geändert. Insbesondere im Bereich Hochwasserschutz entsprechen seine nachrichtlichen Übernahmen aus dem Jahr 1995 nicht mehr dem aktuellen Stand. Grundsätzlich gibt er aber nach wie vor an, in welchen Bereichen des Stadtgebietes gewohnt wird, wo gemischte Nutzungen vorherrschen und wo gewerbliche Nutzungen bestehen.

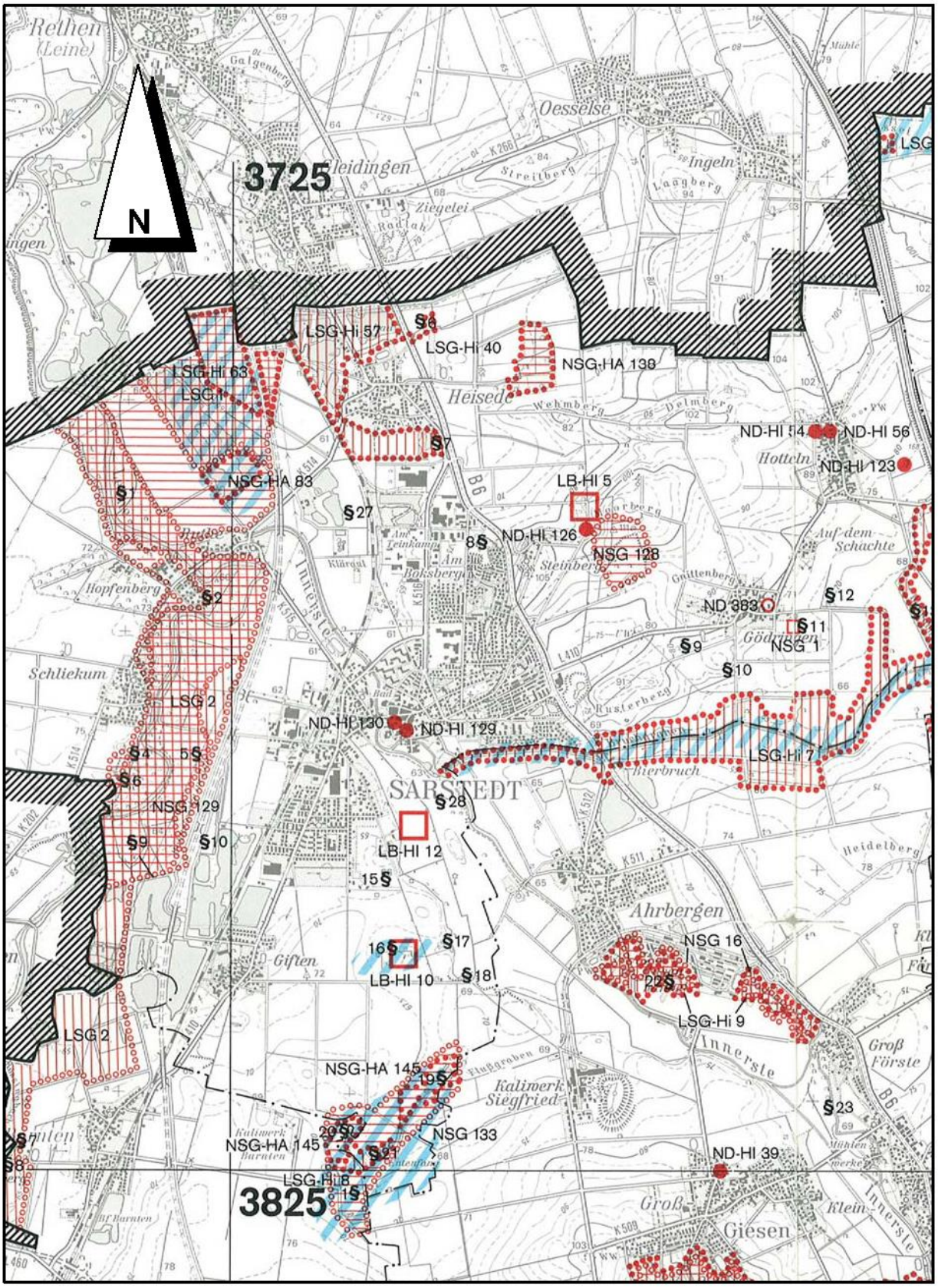
Neben der Kernstadt und mit Abstrichen Heisede im Übergangsbereich zur Stadt Laatzen, Region Hannover, sind die anderen Ortschaften im Stadtgebiet eher ländlich geprägt.

Die Straßenverbindung von der Bundesstraße 6 direkt nach Westen in Richtung Schliekum unter Umgehung der Ortslage Heisede ist im Flächennutzungsplan nach wie vor vorgesehen.

Auszug aus Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Hildesheim 1993
Karte der wichtigen Bereiche, M 1:50.000



Auszug aus Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Hildesheim 1993
Maßnahmen- und Entwicklungsplan, M 1:50.000



2.5 Relief

Die Landschaft im Stadtgebiet Sarstedts wird im Westen in erheblichem Maß von der Leineaue geprägt, während im Osten leicht hügeliges Land mit dem markanten Steinberg im Osten der Kernstadt vorherrscht.

Während die Leineaue zwar relativ eben, aber auch hochwassergefährdet ist, ist der Osten durchaus für Wohnsiedlungen geeignet.

2.6 Verkehr

Das Stadtgebiet Sarstedts wird verkehrlich in erster Linie durch die vierspurige, aber nicht kreuzungsfrei ausgebaute Bundesstraße 6 erschlossen. Sie verläuft parallel zur Autobahn A7, die jedoch im Stadtgebiet keine eigene Anschlussstelle aufweist. An die Bundesstraße ist das Stadtgebiet lediglich an zwei Stellen angebunden: am Gewerbepark im Nordosten der Kernstadt sowie in deren Osten an der ehemaligen Ziegelei Moorberg.

Der Bahnhof Sarstedt im Westen der Kernstadt wird von Regionalzügen und S-Bahnen angefahren und bietet Verbindungen in Richtung Hannover, Hildesheim und Göttingen.

Die Kernstadt ist über Heisede an das Stadtbahnnetz des Großraum-Verkehr Hannover angebunden und ist von den anderen Stadtteilen über die Buslinie 201 des Regionalverkehrs Hildesheim erreichbar.

2.7 Versorgung

Als Mittelzentrum hat die Kernstadt Sarstedt laut Regionalem Raumordnungsprogramm unter anderem die Schwerpunktaufgabe „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“. Das bedingt eine ausreichende Ausstattung mit Versorgungseinrichtungen, wie sie in einem Mittelzentrum zu erwarten sind.

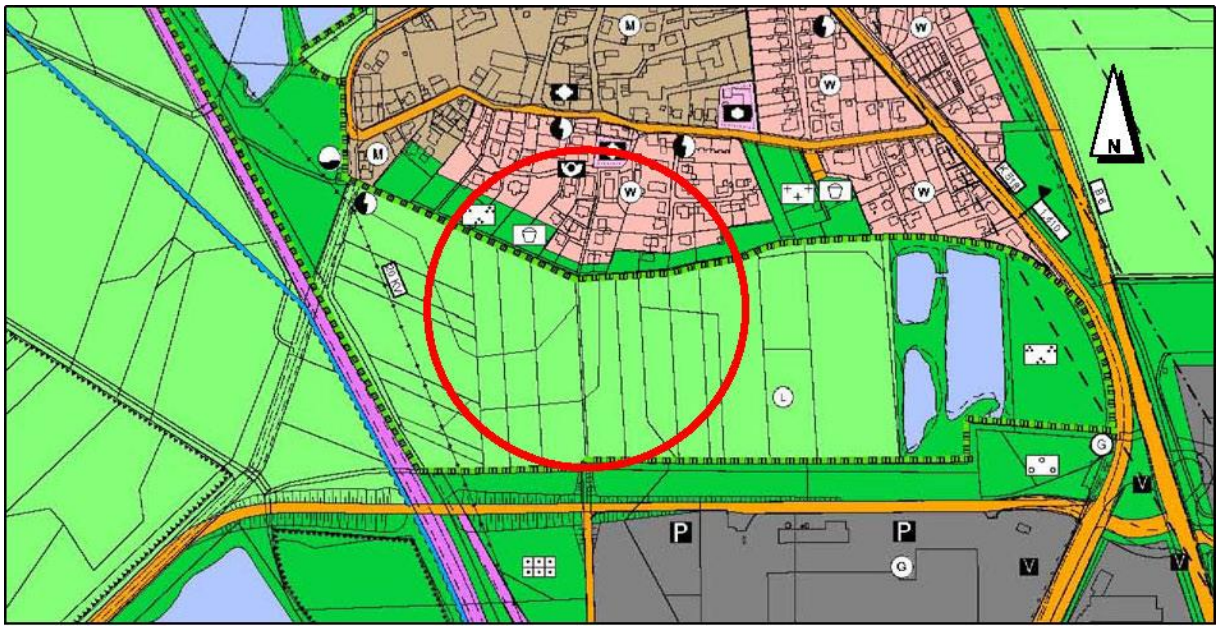
3. Planungsalternativen

Ortsinnere Flächen für die weitere Wohnbauentwicklung sind in Sarstedt nicht in nennenswertem Umfang vorhanden. Dabei wird der noch nicht bebaute Teil des Gebiets am Sonnenkamp östlich der Bundesstraße 6 als planerisch bereits für eine Bebauung gesichert eingestuft und steht unmittelbar vor der endgültigen Verwirklichung.

In den Innenbereichen „Auf der Kassebeerenworth“ sowie an der Bleekstraße, jeweils in der Kernstadt Sarstedt, sind mit ca. 1,01 ha bzw. 0,59 ha zwei Flächen grundsätzlich für eine Wohnbebauung geeignet. Allerdings stehen sie derzeit hierfür nicht zur Verfügung, so dass ein Bedarf hier nicht gedeckt werden kann. Dennoch werden sie als potentielles Bauland gewertet. Im Bereich Wendeter Straße steht Geschosswohnungsbau unmittelbar vor der Realisierung, und im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 8A “Vor den Furchen / Freibergsfeld steht derzeit eine Umnutzung von Gewerbeflächen an. Es wird jedoch, wie unter Punkt 4 dieser Begründung dargelegt, dass damit der Bedarf an Wohnbauland für die kommenden 10 Jahre in der Stadt Sarstedt nicht gedeckt werden kann. Es muss daher davon ausgegangen werden, dass über den bisherigen Innenbereich hinaus Flächen in Anspruch genommen werden müssen, die damit notwendigerweise aus der bisherigen Nutzung herausgenommen werden.

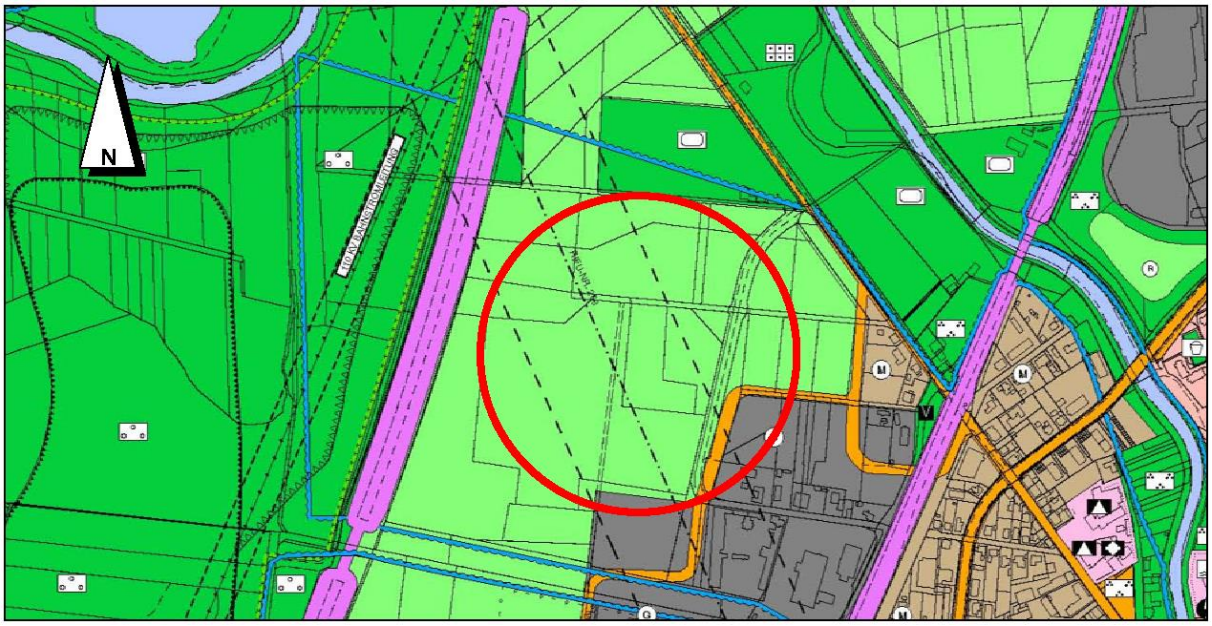
Im Norden der Kernstadt dominiert die gewerbliche Nutzung, die hier einen Abschluss der Ortslage darstellt. Weiter nördlich besteht eine offene Grün- bzw. Landwirtschaftsnutzung, die als Landschaftsschutzgebiet festgelegt ist. Sie stellt eine städtebauliche Abgrenzung zum benachbarten Stadtteil Heisede dar, der dadurch als eigene Ortslage erkennbar bleibt. Eine Erweiterung der Bebauung ist aufgrund der teilweisen Festsetzung als Landschaftsschutzgebiet nicht zulässig und für eine Wohnbauentwicklung aufgrund der direkten Nachbarschaft gewerblicher Nutzungen nicht sinnvoll, zumal sie dann durch die genannten großflächigen Gewerbegebiete von der Stadtmitte abgetrennt wäre.

Auszug aus dem Flächennutzungsplan, M 1:10.000



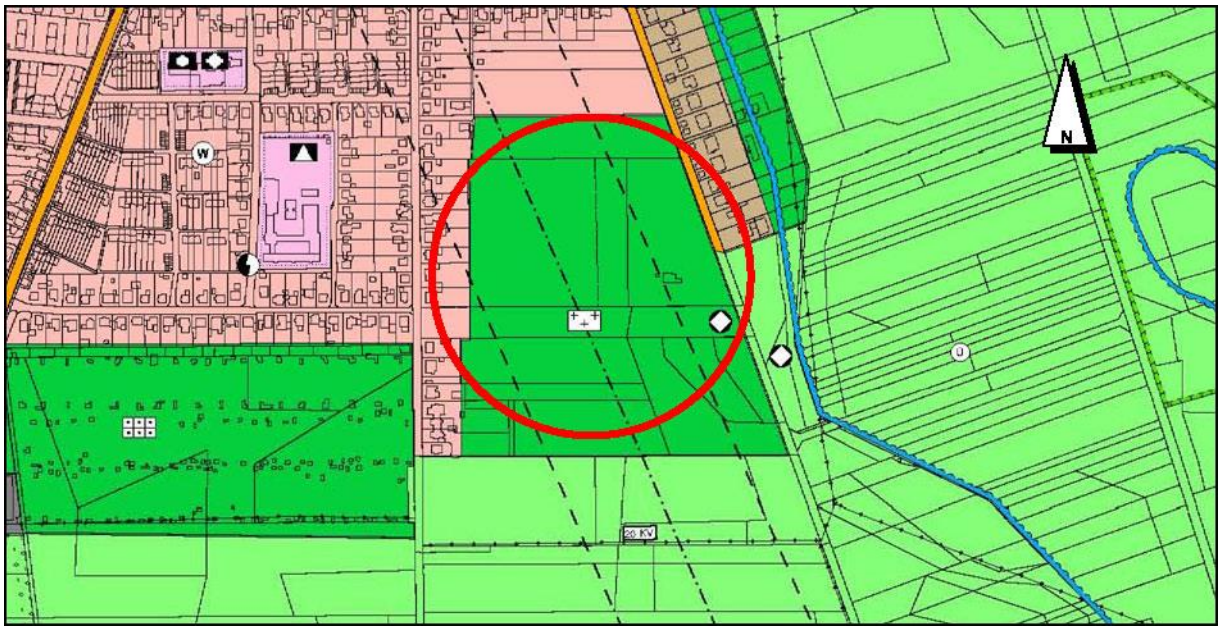
Der Bereich zwischen der DB-ICE-Strecke und der Bahnstrecke Hannover - Elze ist durch Gewerbeflächen geprägt und somit insgesamt immissionsbelastet. Außerdem ist er als hochwassergefährdet eingestuft, so dass eine weitere Bebauung dort ohnehin unzulässig ist.

Auszug aus dem Flächennutzungsplan, M 1:10.000



Der Süden der Kernstadt zwischen Sperlingslust und Giesener Straße ist durch Wohnen bestimmt. Im Westen dieses Bereiches wird der Stadtrand durch ein Gartengebiet gebildet. Östlich der Glückaufstraße bis zur Giesener Straße wird im Flächennutzungsplan ein größerer Bereich als Erweiterungsfläche für den vorhandenen Friedhof vorgehalten. Der Bedarf in der dargestellten Größenordnung wird in Frage gestellt. Hier wäre festzustellen, welcher Flächenbedarf auf weitere Zukunft als notwendig und zu reservieren beurteilt werden muss. Darüber hinaus kann die dann gegebenenfalls frei werdende Fläche für Wohnnutzung in Anspruch genommen werden, sobald, wie angestrebt, die teilweise Lage im Überschwemmungsgebiet der Innerste durch entsprechende Schutzmaßnahmen erreicht werden kann.

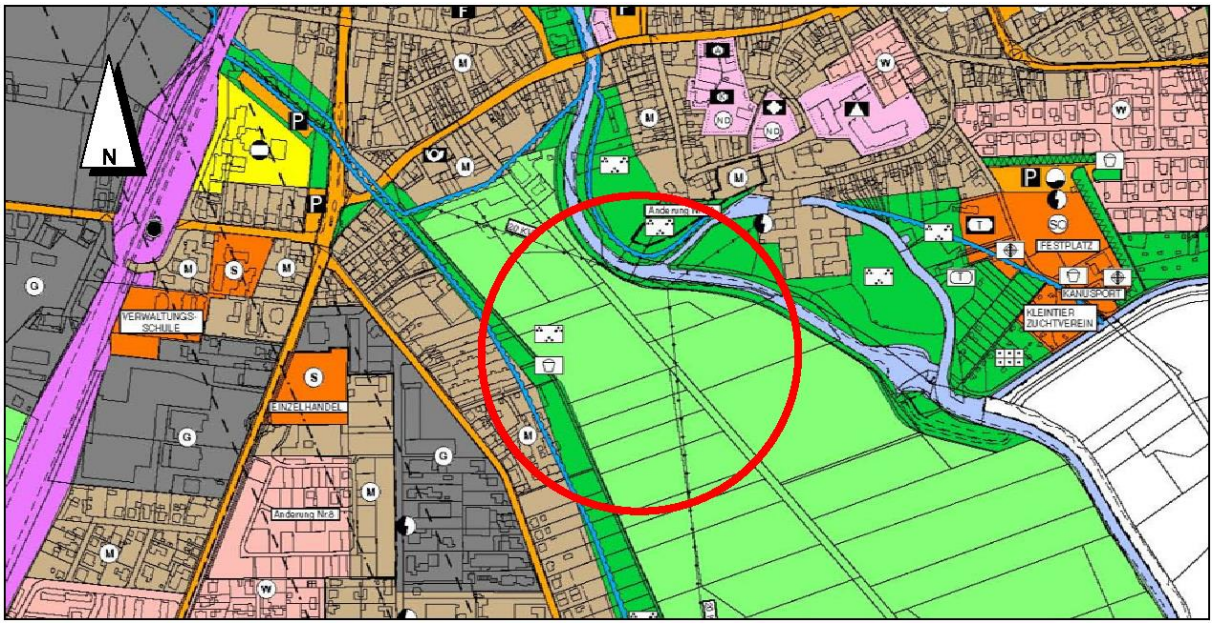
Auszug aus dem Flächennutzungsplan, M 1:10.000



Sarstedt: westlich der Giesener Straße

Die Innerste ist im Süden Sarstedts großräumig von Überschwemmungsbereichen umgeben, die eine bauliche Nutzung ausschließen.

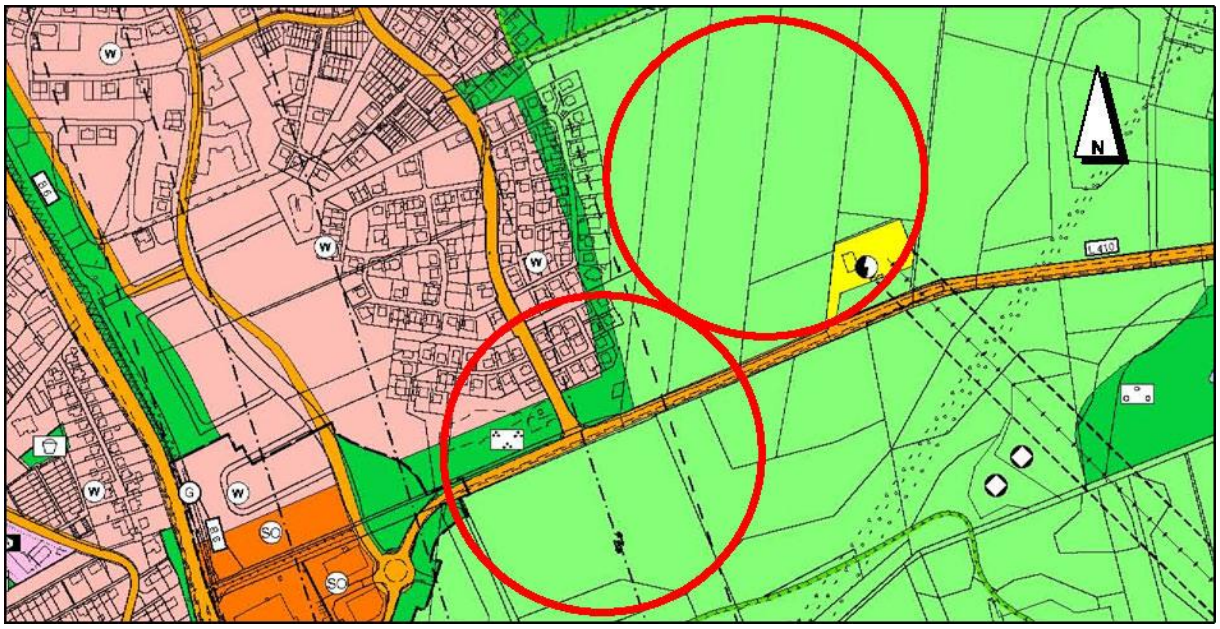
Auszug aus dem Flächennutzungsplan, M 1:10.000



Östlich der Bundesstraße 6 und südlich der Landesstraße 410 in Richtung Gödringen und Hotteln steigt das Gelände relativ steil nach Süden zum Rusterberg an. Unter Berücksichtigung des westlich vorhandenen Deponiegeländes könnte hier in verkehrs- und versorgungsgünstiger Lage eine Wohnnutzung entstehen, die unter Berücksichtigung der Hanglage des Reliefs attraktiv gestaltet werden und insoweit ein korrespondierendes Gegenstück zu dem nördlich benachbarten Neubaugebiet am Sonnenkamp bilden könnte. Dabei ist aber die Kuppe des Rusterbergs freizuhalten, die im Flächennutzungsplan als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt wird.

Nördlich der Landesstraße 410 nach Gödringen ist eine südöstliche Erweiterung des Neubaugebietes am Sonnenkamp möglich, die dann dem oben genannten Gebiet noch gegenüber liegen und mit ihm zusammen den südöstlichen Stadtrand bilden würde.

Auszug aus dem Flächennutzungsplan, M 1:10.000



Sarstedt: Südlich der L 410

Sarstedt: Nördlich der L 410

Der Nordosten der Kernstadt Sarstedt ist wiederum durch das Industrie- und Gewerbegebiete östlich der Bundesstraße 6 geprägt, so dass er für eine konkurrierende Wohnbauentwicklung nicht zur Verfügung steht.

Auszug aus dem Flächennutzungsplan, M 1:10.000

4. Vorbereitende Bauleitplanung

Aus den oben beschriebenen Überlegungen ergibt sich, dass eine Wohnbauentwicklung nach derzeitigem Stand am ehesten beiderseits der Gödringer Straße möglich ist.

Da die Gödringer Straße eine in erheblichem Maß trennende Wirkung entfaltet, wird der nördlichen Variante der Vorzug gegeben. Hier ist ein direkter Anschluss an das bestehende Neubaugebiet „Am Sonnenkamp“ möglich, so dass ohne Querung einer Landesstraße, die hier außerhalb der geschlossenen Ortsdurchfahrt verläuft, Fußweg- und Fahrradverbindungen in das bestehende Neubaugebiet, in den Versorgungsbereich am Moorberg sowie darüber hinaus auch in die Stadtmitte Sarstedts genutzt werden können. Auch die Bushaltestellen Am Sonnenkamp und Moorberg können von hier aus fußläufig und ohne Querung der Landesstraße erreicht werden.

Bislang war aufgrund der Darstellung eines Vorranggebietes für den Bodenabbau im Nordosten nur eine begrenzte Ausweisung möglich. Durch eine Änderung des Regionalen Raumordnungsprogrammes wurde eine Zurücknahme des Vorranggebietes vorgenommen und damit eine Erweiterung des potentiellen Wohnbaulands erreicht.

Die Stadt Sarstedt hat als Mittelzentrum die Schwerpunktaufgabe „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“. Dieser Aufgabe kann die Stadt in Zukunft nicht mehr in ausreichendem Maß nachkommen, weil nach den Feststellungen der Stadtverwaltung keine Wohnbauflächen, keine Baulücken und keine dauerhaften Leerstände zur Verfügung stehen, um den Bedarf zu decken.

Die Einwohnerentwicklung Sarstedts ist seit Jahren positiv. Seit dem Jahr 2000 ist die Einwohnerzahl bis zum 1.3. des letzten verfügbaren Jahres 2019 um 9,25 % gestiegen (Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen, Daten der Stadt Sarstedt). Das ergibt sich aus der guten Ausstattung der Kernstadt Sarstedt mit Arbeitsplätzen (Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten laut RROP Hildesheim 2016) in den gewerblichen Zentren im Norden und Nordosten der Stadt beiderseits der Bundesstraße 6 sowie westlich des Bahnhofs. Dies wiederum ist der zentralen Lage zwischen den Oberzentren Hannover und Hildesheim geschuldet, die eine sehr gute verkehrliche Anbindung Sarstedts an diese Zentren sowohl im öffentlichen Nahverkehr (S-Bahn, Stadtbahn) als auch über die vierspurige Bundesstraße 6 mit Anschluss an die Autobahnen 7 und 2 beinhaltet. Darüber hinaus ist ein allgemeiner Trend zu beobachten, nach dem die Bevölkerung in den Ballungszentren wächst, während sie in den periphären Gebieten eher abnimmt. Es wird daher davon ausgegangen, dass die Einwohnerzahl Sarstedts mittelfristig weiter zunimmt.

Jahr	Einwohner	Neuwohnungen
2000	17.894	108
2001	18.080	148
2002	18.237	91
2003	18.477	81
2004	18.536	64
2005	18.575	33
2006	18.589	50
2007	18.577	35
2008	18.591	17
2009	18.551	19
2010	18.518	41
2011	18.204	42
2012	18.353	32
2013	18.541	59
2014	18.626	98
2015	19.303	74
2016	?	71

Wenn man die Entwicklung der letzten 19 Jahre zugrundgelegt, die Steigerung der Einwohnerzahl gegenüber den letzten 15 Jahren aber für die Zukunft halbiert, ergibt sich bis zum Jahr 2030 eine Einwohnerzahl von ca. 20.450 Personen; das sind ca. 900 Personen mehr als 2019. Nach der in einer Studie „Bevölkerungs- und Wohnungsmarktentwicklung in der Stadt Sarstedt“ des Eduard-Pestel-Instituts für Systemforschung, Hannover, mit Datum Februar 2016 für Sarstedt ermittelten Wohnungsbelegungsdichte von 2,2 Personen je Wohnung entspricht das einem Bedarf von 409 Wohnungen. Bei einer angenommenen Anzahl von 1,5 Wohnungen je Wohnhaus ergibt sich daraus eine Anzahl von ca. 273 notwendigen Wohnhausneubauten. Bei einem wiederum angenommenen Bedarf von 800 m² Bruttobauland je Wohnhaus errechnet sich daraus ein Flächenbedarf von 21,84 a für neue Baugebiete. Dem stehen derzeit zwei potentiell für Wohnzwecke nutzbare Innenbereiche von insgesamt ca. 1,90 ha sowie immer wieder einzelne Grundstücke zur Verfügung, die im üblichen Generationswechsel weitergegeben werden können. In jedem

Fall ist davon auszugehen, dass die hier vorgesehen Neubaufläche danach nicht über den zu erwartenden Bedarf hinausgeht.

Seit dem Jahr 2000 bis 2015 sind jährlich im Durchschnitt 63 neue Wohnungen erstellt worden. Wenn man auch hier für die nächsten 15 Jahre die Hälfte davon als Bedarf annimmt, so sind das für 15 Jahre sogar 473 Wohnungen, für die nach den oben beschriebenen Voraussetzungen sogar knapp 38 ha neues Wohnbauland benötigt würden.

Nach den Zielen der Raumordnung soll die Neubauentwicklung an den zentralen Orten und den Linien des öffentlichen Nahverkehrs konzentriert werden. Das schließt nicht aus, dass an anderen Orten für den Eigenbedarf auch Neubauflächen entstehen können, aber eine weit überwiegende Konzentration der für die Gesamtstadt ermittelten Neubauflächen in der Kernstadt wird in diesem Zusammenhang als angemessen beurteilt.

Die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes beinhaltet somit eine Erweiterung des Neubaugebietes „Am Sonnenkamp“ in südöstlicher Richtung.

Das Plangebiet liegt in einem Abstand von etwa 68 m zu einem Pionierwald in der Tongrube „Moorberg“. Die Bauflächen sind sogar 91 m entfernt, so dass der für die Gefahrenabwehr geforderte Mindestabstand von 35 m eingehalten wird. Auch der in der Raumplanung genannte Soll-Abstand von 100 m wird annähernd eingehalten, so dass davon auszugehen ist, dass raumordnerische Belange nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Im Zusammenhang mit dem bestehenden Neubaugebiet „Am Sonnenkamp“ wird eine Angleichung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes an die tatsächlich vorhandene Bebauung vorgenommen. Dies beinhaltet somit keine Neuplanung, sondern lediglich eine Bereinigung der Flächennutzungsplanung.

Der Änderungsbereich ist über die Gödringer Straße an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen (Busline 201 Barnten-Sarstedt-Hotteln und Buslinie 211 Sarstedt-Algermissen). Eine neue Haltestelle kann im Südosten des Änderungsbereiches angelegt werden, um die Erreichbarkeit in angemessener Entfernung zu gewährleisten.

Aufgrund der benachbarten Landesstraße ist ein schalltechnisches Gutachten mit Datum 5.5.2017 vom Büro Bonk-Maire-Hoppmann, Garbsen, erarbeitet worden, dessen Ergebnisse innerhalb des Bebauungsplanes verarbeitet werden. Grundsätzlich bestehen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht demnach keine Bedenken gegen die Ausweisung einer Wohnbaufläche an diese Stelle.

Die Ver- und Entsorgung des Baugebietes kann problemlos sichergestellt werden. Insbesondere das anfallende Regenwasser wird in einer Weise beseitigt, dass eine zusätzliche Belastung der Vorflut auch zu Spitzenzeiten ausgeschlossen werden kann.

Eine Freileitung führt vom Umspannwerk südöstlich des Baugebietes nach Südosten. Der Einwirkungsbereich zur Einhaltung der Grenzwerte von elektrischen Anlagen überdeckt einen Teilbereich des Änderungsbereiches. Der Einwirkungsbereich einer Anlage ist laut 26. BImschG-Verordnung, die laut Nachfrage bei der avacon die Rechtsgrundlage darstellt, „der Bereich, in dem die Anlage sich signifikant von den natürlichen und mittleren anthropogen bedingten Immissionen abhebende elektrische oder magnetische Felder verursacht, unabhängig davon, ob die Immissionen tatsächlich schädliche Umwelteinwirkungen auslösen.“ Ob und inwieweit dadurch maßgebliche Einwirkungen auf den Änderungsbereich zu erwarten sind, konnte von der avacon nicht beurteilt werden. Aufgrund dessen wurde der Gutachter Prof. Dr.-Ing. Matthias Hampe, Braunschweig, mit der Klärung dieser Frage beauftragt. In dessen Gutachten „Einhaltung der niederfrequenten Grenzwerte der

26. BImSchV im Neubaugebiet „Am Sonnenkamp Ost““ „wurde die magnetische Flussdichte *B* und die elektrische Feldstärke *E* im Neubaugebiet „Am Sonnenkamp Ost“ untersucht. Das Neubaugebiet befindet sich im Einwirkungsbereich einer 110 kV – Hochspannungsleitung / des Umspannnetzwerkes Sarstedt. Neben Messungen vor Ort erfolgten außerdem quasistationäre Feldsimulationen. Aus den Betrachtungen ergab sich, dass selbst bei voller Auslastung der elektrischen Anlagen die Grenzwerte ...überall auf dem geplanten Neubaugebiet eingehalten werden.“

Eine Gasleitung liegt nach Korrektur durch die avacon westlich der neuen Bauflächendarstellung und wird insoweit durch die Planung nicht berührt.

Fernmeldeleitungen liegen in innerhalb des Landesstraßengrundstücks und müssen beim Ausbau der Einmündung berücksichtigt werden.

Altablagerungen und Bodenkontaminationen sind im Änderungsbereich nicht bekannt.

Der Landkreis Hildesheim hat mitgeteilt, dass im Plangebiet auf Grund der siedlungsgünstigen Topografie und des ca. 1 m mächtigen Schwarzerdebodens von Funden und Befunden der Ur- und Frühgeschichte zu rechnen sei. Die diesbezüglichen Regelungen des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes seien zu beachten.

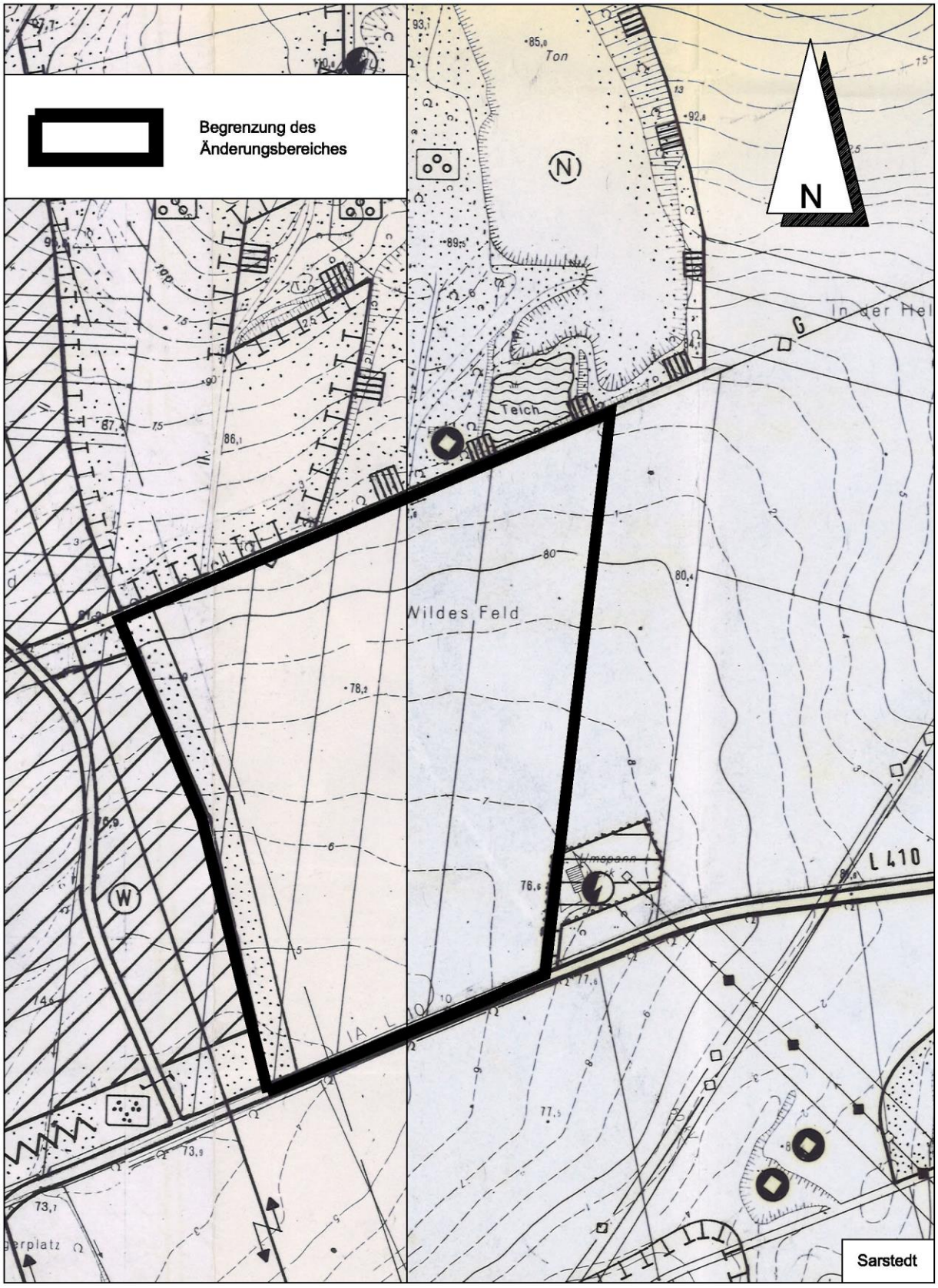
Nach Auskunft des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie liegen im Untergrund der neuen Wohnbaufläche lösliche Gesteine in einer Tiefe, in der lokal Verkarstungserscheinungen auftreten können (irreguläre Auslaugung). Erdfälle aus dieser Tiefe sind selten und im Planungsbereich sowie im näheren Umfeld bis 500 m Entfernung nicht bekannt. Das Planungsgebiet wird formal der Erdfallgefährdungskategorie 2 zugeordnet (gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers “Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten“ vom 23.02.1987).

Bei Bauvorhaben im Planungsgebiet kann - sofern sich auch bei der Baugrunderkundung keine Hinweise auf Subrosion ergeben - auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüglich der Erdfallgefährdung verzichtet werden.

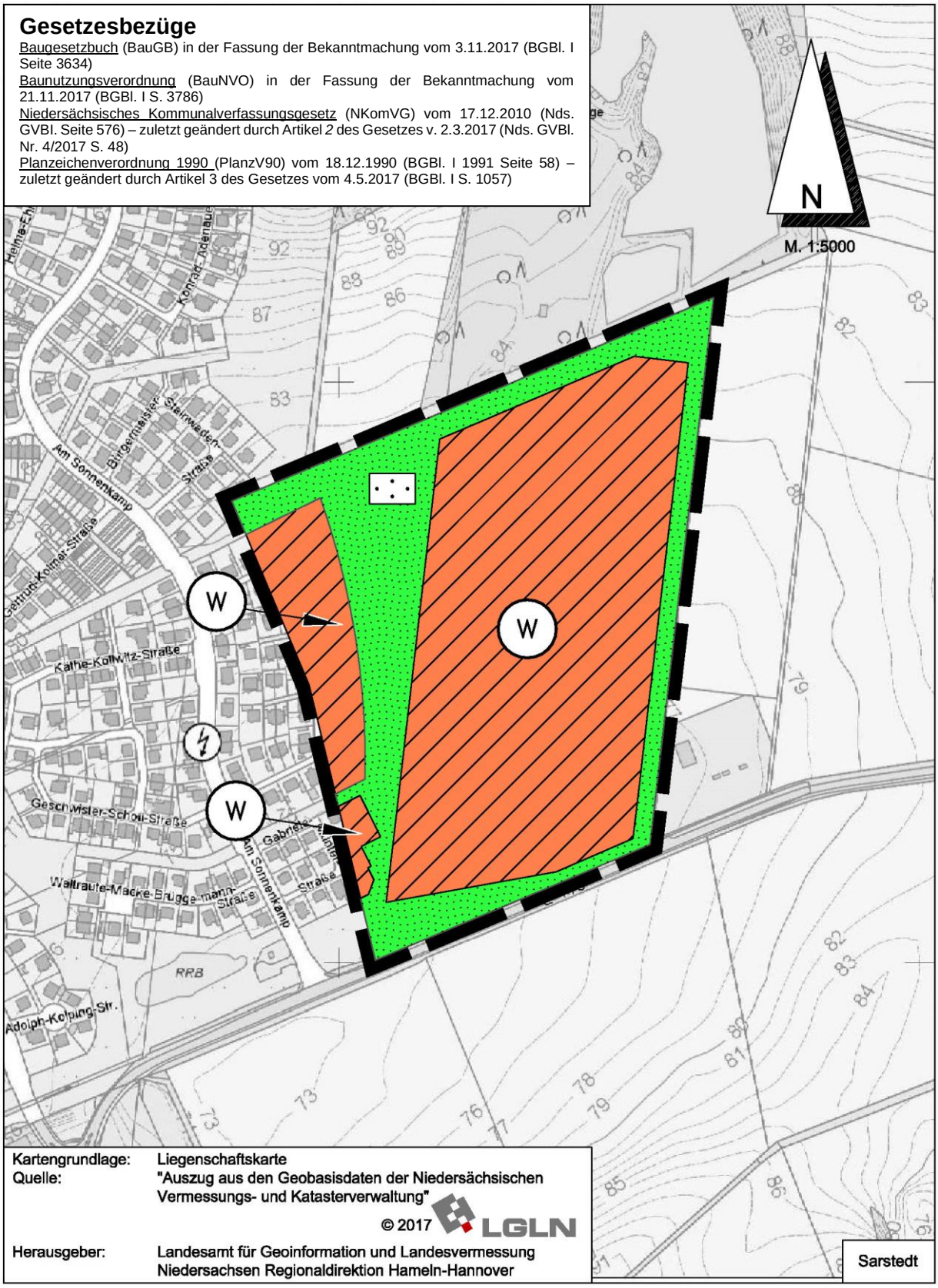
Der Änderungsbereich, der bislang als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt wird, hat

eine Größe von ca.	14,1898 ha
davon sind zukünftig	
Wohnbaufläche – neu	8,6415 ha
Wohnbaufläche – Bestand	1,3916 ha
Grünfläche – Grünanlage	4,1567 ha

Ausschnitt Flächennutzungsplan mit Änderungsbereich, M 1:5.000



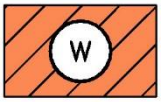
Flächennutzungsplan, 20. Änderung, M 1:5.000



PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

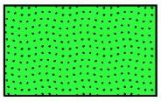
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -,
§§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)



Wohnbauflächen

GRÜNFLÄCHEN

(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB)



Grünanlage

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) 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 20. 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 20. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

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

Sarstedt, den

(Siegel)

Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte / ALK Stand 3/2017
Quelle: **"Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung"**

© 2017 LGLN

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

Planverfasser

Der Entwurf der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde ausgearbeitet von:

Hannover im April 2017

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

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Sarstedt hat am_____ dem Entwurf der 20. 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 20. 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 20. 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 20. 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 20. Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich Begründung zugestimmt.

Sarstedt, den

(Siegel)

Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am_____ ortsüblich bekanntgemacht worden.

Die 20. 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 20. Änderung des Flächennutzungsplanes schriftlich gegenüber der Stadt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden (gemäß § 215 BauGB).

Sarstedt, den

Bürgermeister