

SARSTEDT

22. ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

BEGRÜNDUNG MIT PLANZEICHNUNGEN

Stand der Planung	gemäß § 3 (1) BauGB gemäß § 4 (1) BauGB	gemäß § 3 (2) BauGB gemäß § 4 (2) BauGB	
23.9.2022			

1. Aufstellung des Flächennutzungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadt Sarstedt hat die Aufstellung der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes in Giften beschlossen.

1.2 Planbereich

Der Planbereich liegt im Nordosten der Ortschaft Giften am vorläufigen Ende der Berliner Straße.

2. Ziele der Planung (Planungsabsicht)

Das Regionale Raumordnungsprogramm 2016 (RROP) für den Landkreis Hildesheim enthält für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Darstellung als bauleitplanerisch gesicherter Bereich im Übergang zu einem Vorbehaltsgebiet – Landwirtschaft (aufgrund hohen Ertragspotentials). Giften könnte aufgrund seiner geringen Größe und seiner dementsprechend begrenzten Infrastrukturausstattung als Ort beurteilt werden, für den hinsichtlich seiner Wohnbauentwicklung lediglich eine Eigenentwicklung zu berücksichtigen wäre. Andererseits liegt Giften aber in geringer Entfernung zum Mittelzentrum Sarstedt; der Kindergarten befindet sich in einem Kilometer, das Versorgungszentrum an der Vossstraße in 1,5 km, der S-Bahn- und Regionalbahnhof in 2 km und die Stadtmitte in 2,3 km Entfernung. Mehrere Buslinien bedienen Giften, so dass insgesamt von einer guten Versorgung mit zentralen Einrichtungen auszugehen ist. Auch wenn diese Bewertung raumordnungsrechtlich nicht zulässig ist, so ist doch der tatsächliche nahe Bezug zur Kernstadt gegeben.

Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 1,86 ha.

Davon sind bislang:

Wohnbaufläche	0,44 ha
Ortsrandeingrünung	0,23 ha
Fläche für die Landwirtschaft	1,19 ha

Zukünftig werden dargestellt:

Wohnbaufläche	1,75 ha
Grünfläche	0,11 ha

Giften hatte am 1.7.2021 749 Einwohner. In der Begründung zum RROP ist ausgeführt, dass als Richtgröße für die Eigenentwicklung ein Wert von 3 Wohneinheiten pro Jahr und pro 1.000 Einwohner angenommen werden soll. Bei einer anzunehmenden Gültigkeit der Flächennutzungsplanung von 10 Jahren ergeben sich daraus für Giften 22 Wohneinheiten. Freie Baugrundstücke sind nach den Feststellungen der Stadtverwaltung in Giften nicht verfügbar. Die vorliegende Planung bietet Raum für bis zu 30 Baugrundstücke. Die Überschreitung der für die Deckung des Eigenbedarfs ermittelten Zahl an Grundstücken wird angesichts der oben dargestellten Lage in unmittelbarer Nachbarschaft zur Kernstadt und zum Mittelzentrum Sarstedt als akzeptabel beurteilt, so dass von einer angemessenen Größe der Flächenausweisung auszugehen ist. Die Inhalte der 22. Flächennutzungsplanänderung stehen Zielen und Grundsätzen der Raumordnungsplanung somit nicht entgegen.

Die geplante Wohnbaufläche schließt sich an die bebaute Ortslage Giftens an. Eine Alternative, die hier nicht in die Offenlandschaft hineinragen würde, besteht nicht. Der Westen Giftens liegt im Einflussbereich von zwei Eisenbahn-Hauptstrecken, so dass eine neue Wohnbauentwicklung hier im Sinne der Wohnruhe nicht sinnvoll wäre. Darüber hinaus handelt es sich um hofnahe Flächen, die nicht für eine andere Nutzung zur Verfügung stehen. Eine Bebauung in zweiter Reihe am Jeinser Weg, In den Gehlen und in der Berliner Straße innerhalb der privat genutzten Gärten ist nicht möglich, weil die Grundstücke dafür nicht lang genug sind, selbst wenn sie für eine Fremdbebauung zur Verfügung gestellt würden. Nördlich Giftens schließt sich unmittelbar eine große Wasserfläche an. Eine Bebauung östlich der Giftener Straße zwischen den Hausnummern 22 und 26 wäre bereits jetzt nach § 34 BauGB (Bauen im Innenbereich) grundsätzlich möglich, wenn die Fläche denn dafür zur Verfügung gestellt würde. Das ist bislang nicht der Fall. Östlich angrenzend ist eine direkte Nachbarschaft zum Sportplatz wegen möglicher Nutzungskonflikte nicht erstrebenswert. Zwischen Sportplatz und Ahrberger Weg soll im Anschluss an den Friedhof das neue Feuerwehrgebäude errichtet werden, so dass auch diese vermeintliche Freifläche nicht zur Verfügung steht. Eine Erweiterung der Ortslage nach Süden wäre alternativ möglich, würde aber ebenso in den Offenbereich hineinragen und wäre nur umständlich von außen zu erschließen, während im vorgesehenen Änderungsbereich die Berliner Straße problemlos nach Osten zu verlängern ist.

Ortsinnere Baulücken stehen nicht zur Verfügung, wie im Luftbild zur erkennen ist. Leerstände sind nicht vorhanden bzw. werden sofort durch Käufer oder Nachmieter aufgefüllt.

Die bislang im Flächennutzungsplan dargestellte Ortsrandeingrünung wird aus Maßstabsgründen nicht übernommen; sie wird gemäß den Vorschlägen des Umweltberichts im Bebauungsplan festgesetzt werden. Im Westen wird eine Grünfläche dargestellt, die eine gestalterische Abschirmung der westlich vorbeiführenden Landesstraße bewirken soll.

Von angrenzenden und umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen können Emissionen ausgehen, die sich im Planungsgebiet als Immissionen bemerkbar machen können. Die Bahnstrecke Hannover-Elze ist ca. 500 m, die Neubaustrecke Hannover-Göttingen ca. 900 m entfernt. Beide Strecken sind durch die dazwischen liegende Ortslage Giftens abgeschirmt. Probleme des Immissionsschutzes werden daher nicht erwartet.

Laut Unterer Denkmalschutzbehörde sind Erdarbeiten im Änderungsbereich genehmigungspflichtig, da Funde und Befunde im Umfeld auf das Vorkommen von weiteren Funden und Befunden hinweisen.

Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie weist darauf hin, dass sich der Änderungsbereich nahe eines Rohstoffsicherungsgebietes von volkswirtschaftlicher Bedeutung für Kiessand befinde. Dieses sei südlich des Änderungsbereichs als Vorbehaltsgebiet für Rohstoffgewinnung im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Hildesheim ausgewiesen. Die Distanz des Änderungsbereichs zum Rohstoffsicherungsgebiet betrage weniger als 30 m, zum Vorbehaltsgebiet etwa 300 m. Bei einem zukünftigen Abbau könne es zu Lärm- und Staubemissionen kommen, die auch Auswirkungen auf den Änderungsbereich haben können. Aus Sicht der Stadt Sarstedt kann eine Beeinträchtigung durch den möglichen Bodenabbau, die über den jetzigen Zustand hinausgeht, nicht erkannt werden, da bereits bislang beim Bodenabbau auf die Belange der Ortschaft Giftens eingegangen werden muss. Diese Situation ändert sich durch die vorliegende Planung nicht in wesentlichem Maß.

Das Amt weist des Weiteren darauf hin, dass der Änderungsbereich im Bereich einer Salzstockhochlage mit löslichen Gesteinen im Untergrund (Salze und Sulfate) liege. Im Bereich der Hochlage seien infolge flächenhafter Auslaugung der löslichen Salze weitspannige rezente Geländesenkungen möglich. Durch die Verkarstung des über dem Salz anstehenden Gipsstones können lokal Erdfälle auftreten. Im näheren Umfeld des Standorts seien bisher keine Erdfälle bekannt. Formal sei dem Standort für Wohngebäude mit bis zu zwei Vollgeschossen und/oder mit bis zu zwei Wohneinheiten die Erdfallgefährdungskategorie 3 zuzuordnen, sofern die detaillierte Baugrunderkundung keine weiteren Hinweise auf Subrosion / Verkarstung erbringe (gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987). Im Rahmen von Baumaßnahmen am Standort empfiehlt das Amt bezüglich der Erdfallgefährdung entsprechende konstruktive Sicherungsmaßnahmen vorzusehen.

Ablagerungen oder Bodenkontaminationen sind im Bereich des Änderungsbereiches nicht bekannt. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung hat mitgeteilt, dass derzeit vorliegende Luftbilder nicht vollständig ausgewertet wurden. Es wurde keine Sondierung und keine Räumung durchgeführt, so dass der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel bestehe.

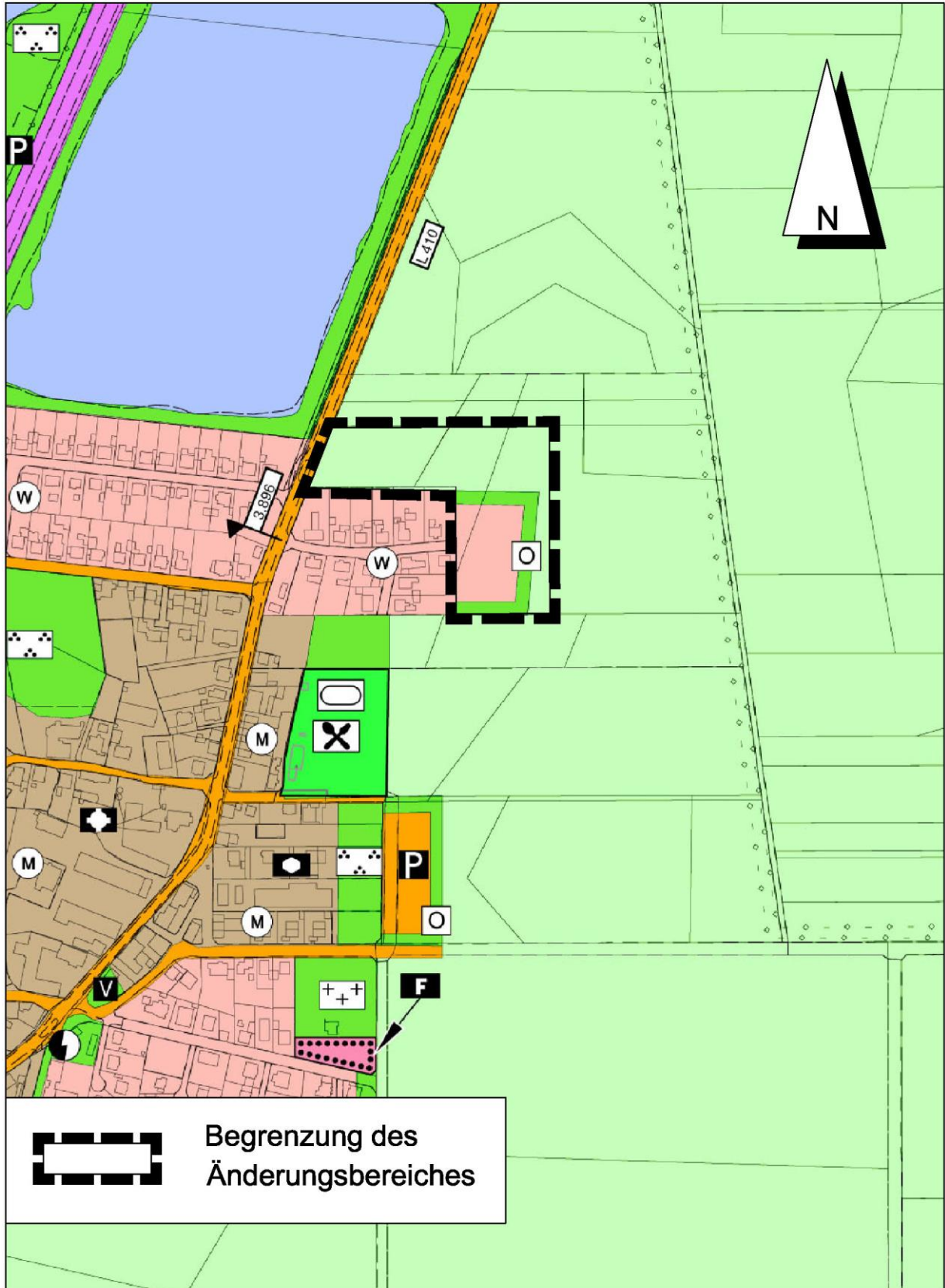
Die Ver- und Entsorgung des Baugebietes kann durch Anschluss an vorhandene Leitungsnetze sichergestellt werden. Hinweise darauf, dass eine ausreichende Löschwasserversorgung grundsätzlich nicht sichergestellt werden könnte, liegen nicht vor. Das Regenwasser muss auf den Grundstücken versickern bzw. kann als Brauchwasser im Haushalt Verwendung finden.

Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca.	1,86 ha
davon waren bislang	
Fläche für die Landwirtschaft	1,17 ha
Wohnbaufläche	0,47 ha
Grünfläche	0,22 ha
zukünftig werden dargestellt:	
Wohnbaufläche	1,75 ha
Grünfläche	0,11 ha

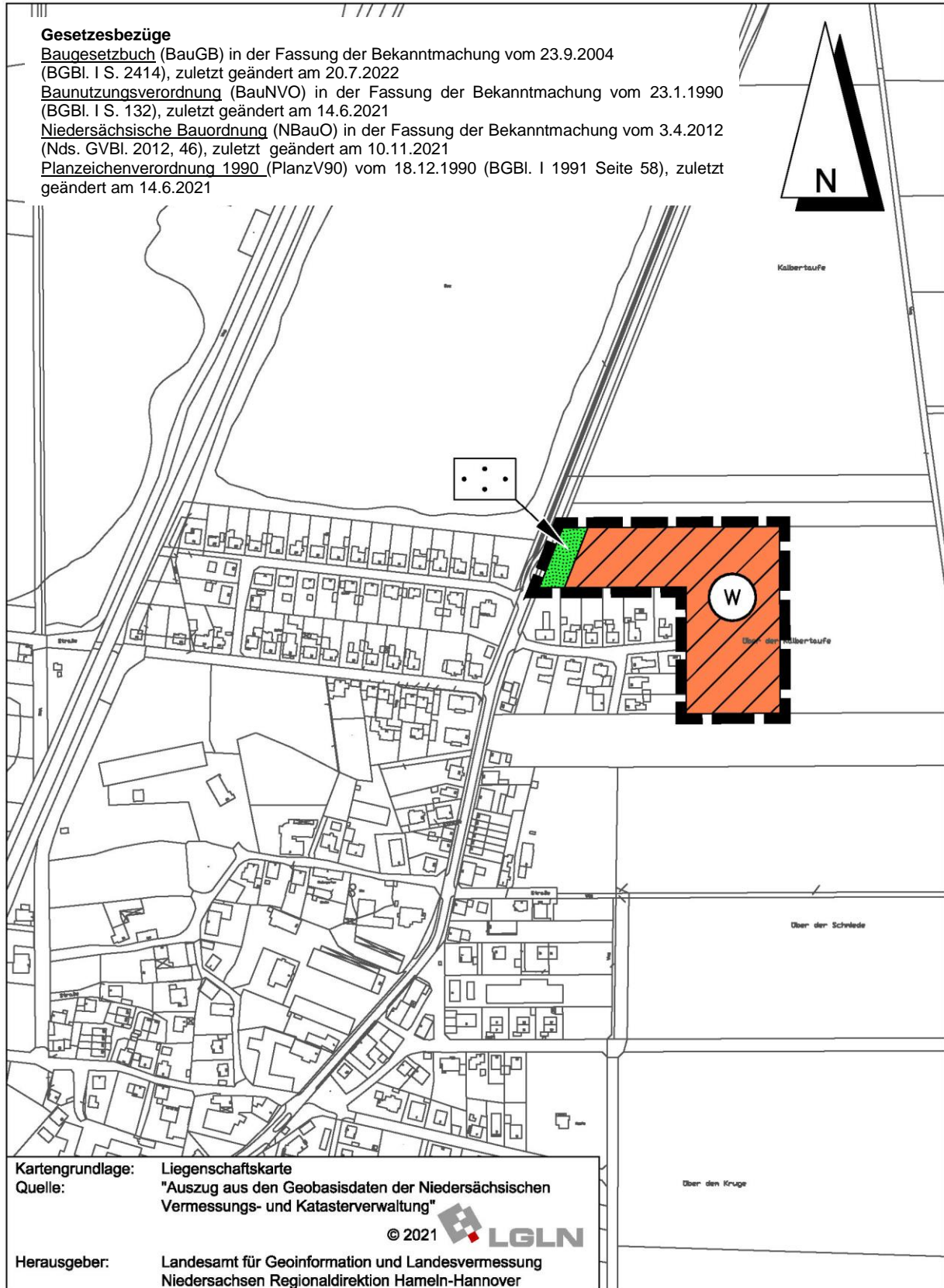
3. Umweltbericht

Der Umweltbericht wurde durch den Landschaftsarchitekten Mextorf, Hessisch-Oldendorf, erarbeitet und ist dieser Begründung als ihr gesonderter Teil beigelegt.

Ausschnitt aus dem Arbeitsplan des Flächennutzungsplanes, M 1 : 5.000



22. Änderung des Flächennutzungsplanes, M 1 : 5.000



PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

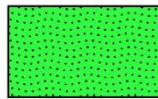
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -,
§§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)



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 den Flächennutzungsplan Berliner Straße Ost, bestehend aus der Begründung und der Planzeichnung, beschlossen.

Sarstedt, den _____
(Siegel) _____
Bürgermeisterin

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am _____ ortsüblich bekanntgemacht.

Sarstedt, den _____
(Siegel) _____
Bürgermeisterin

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



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

Der Entwurf der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde ausgearbeitet von:

Hannover im April 2021

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

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf der 22. 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 22. Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich Begründung hat vom _____ bis zum _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Sarstedt, den _____
(Siegel) _____
Bürgermeisterin

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am _____ dem geänderten Entwurf der 22. 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. 4) Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich Begründung hat vom _____ bis zum _____ erneut gemäß § 4a Abs. 3 BauGB öffentlich ausgelegt.

Sarstedt, den _____
(Siegel) _____
Bürgermeisterin

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am _____ dem geänderten Entwurf der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 bzw. Satz 4 BauGB beschlossen. 4)

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

Sarstedt, den _____
(Siegel) _____
Bürgermeisterin

Der Rat hat nach Prüfung der vorgebrachten Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB der den Flächennutzungsplan, 22. Änderung einschließlich Begründung in seiner Sitzung am _____ beschlossen.

Sarstedt, den _____
(Siegel) _____
Bürgermeisterin

Die 22. Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit Verfügung (Az.: _____) 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) _____
Landkreis Hildesheim
Im Auftrage

Der Rat ist den in der Genehmigungsverfügung vom _____ /Az.: _____) aufgeführten Auflagen/Maßgaben 2) in seiner Sitzung am _____ beigetreten. 4) Die Änderung des Flächennutzungsplanes hat zuvor wegen der Auflagen/Maßgaben 2) vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt. 4) Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekanntgemacht. 4) Wegen der Auflagen/Maßgaben 2) hat die Stadt zuvor eine eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt. Den Beteiligten wurde vom _____ bis zum _____ Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. 4)

Sarstedt, den _____
(Siegel) _____
Bürgermeisterin

Die Erteilung der Genehmigung der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes ist gemäß § 6 Abs. 5 BauGB am _____ ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Flächennutzungsplan, 22. Änderung ist damit am _____ wirksam geworden.

Sarstedt, den _____
(Siegel) _____
Bürgermeisterin

- 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 der Änderung des Flächennutzungsplanes und~~
- 3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

sind nicht innerhalb von einem Jahr seit Bekanntmachung der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes schriftlich gegenüber der Stadt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden (§ 215 BauGB).

Sarstedt, den _____
(Siegel) _____
Bürgermeisterin

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