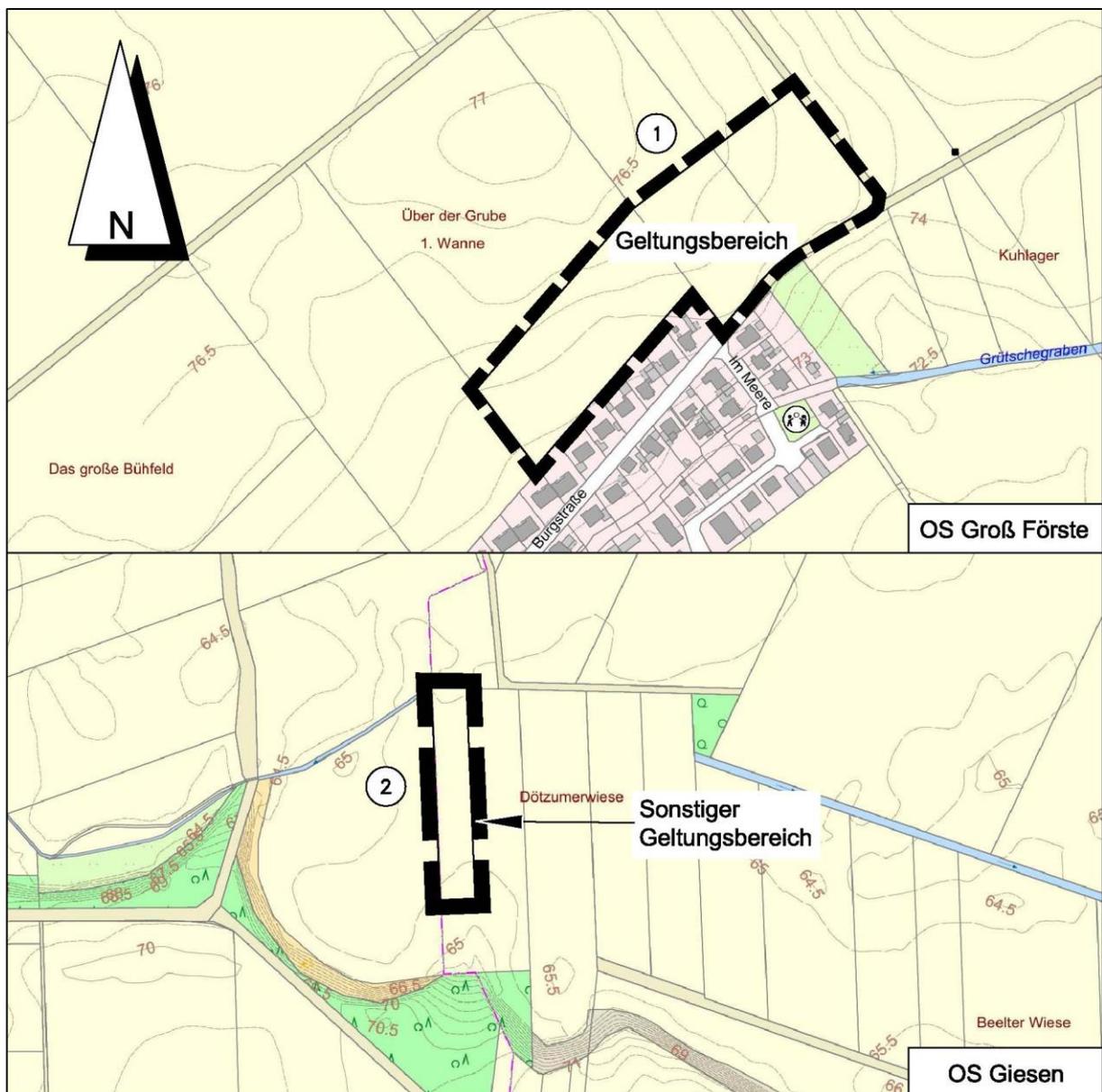


BEGRÜNDUNG

Stand der Planung	gemäß § 3 (1) BauGB gemäß § 4 (1) BauGB	gemäß § 3 (2) BauGB gemäß § 4 (2) BauGB	
13.12.2021			

GEMEINDE GIESEN
 OS GROß FÖRSTE, OS GIESEN
 BEBAUUNGSPLAN NR. 310 UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT
 „AM GROßEN BÜHFELD“



1. Aufstellung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Giesen hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 310 „Am großen Bühfeld“ in der Ortschaft Groß Förste beschlossen.

1.2 Planbereich

Der Planbereich befindet sich am nördlichen Ortsrand Groß Förstes nördlich und nordöstlich der vorhandenen Bebauung an der Burgstraße.

Darüber hinaus gibt es einen weiteren so genannten sonstigen Planbereich im Nordwesten der Ortschaft Giesen, der eine Kompensationsmaßnahme entsprechend den Vorschlägen des Umweltberichts beinhaltet.

Beide Planbereiche werden auf dem Deckblatt dieser Begründung im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

2. Planungsvorgaben

2.1 Regionale Raumordnungsplanung

Im Regionalen Raumordnungsprogramm 2016 für den Landkreis Hildesheim (RROP) wird die Ortslage Groß Förstes nachrichtlich als vorhandene Bebauung / bauleitplanerisch gesicherter Bereich gekennzeichnet, der im Norden an ein Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft angrenzt. Vorbehaltsgebiete sind in der Planung beachtlich, können aber durch entsprechende Abwägung überwunden werden.

Der Landkreis Hildesheim weist darauf hin, dass die Fläche des Wohngebietes in der zusammenfassenden Bodenfunktionsbewertung im RROP als „im regionalen vergleich hoch“ eingestuft wird. Handlungsbedarf ergibt sich daraus jedoch nicht, denn bei dieser Einstufung handelt es sich (z.B. analog zu den Aussagen eines Landschaftsrahmenplanes), um eine gutachtliche Bewertung, die hier keinen verbindlichen Rechtscharakter besitzt und daher nicht zwingend anzuwenden ist. Vielmehr regelt hier das BauGB im Zusammenwirken mit dem BNatSchG und der dort verankerten Eingriffsregelung die Einwirkungen auf den Boden bereits hinreichend, so dass hier keine weiteren Regelwerke oder ähnliches anzuwenden sind. Das Schutzgut Boden wird, wie aus dem Umweltbericht hervorgeht, angemessen und ausreichend berücksichtigt.

Aufgrund der begrenzten Ausstattung mit Infrastruktur ist davon auszugehen, dass in Groß Förste lediglich der Eigenbedarf an Wohnbaugrundstücken zu decken ist. Allerdings ist zu berücksichtigen, dass die bebaute Ortslage einschließlich eines Lebensmittelvollversorgers auf Groß Förster Gebiet direkt an die Ortslage Hasedes mit den dortigen Versorgungseinrichtungen angrenzt. Auch die Ortschaft Giesen als festgelegtes Grundzentrum mit den entsprechenden Versorgungseinrichtungen befindet sich in akzeptabler Entfernung zu Groß Förste.

Das Leerstand- und Baulückenkataster der Gemeinde Giesen enthält für Groß Förste keine auffälligen Leerstände. Baulücken stehen ebenfalls nicht zur Verfügung.

2.2 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Giesen weist für die Geltungsbereiche dieses Bebauungsplanes bislang Flächen für die Landwirtschaft aus. Direkt nördlich der vorhandenen Bebauung nördlich der Burgstraße wird eine Wasserleitung dargestellt, die aber tatsächlich innerhalb der Burgstraße verläuft. Im Osten quert eine Richtfunktrasse.

Für den nordwestlich Giesens gelegenen sonstigen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird eine Fläche für die Landwirtschaft sowie zusätzlich eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie ein Überschwemmungsgebiet dargestellt.

Im Zuge der parallel aufgestellten 4. Änderung des Flächennutzungsplanes wird unter anderem für das hier geplante Wohngebiet eine Wohnbaufläche vorgesehen. Dafür werden andere Flächen aus der Wohnbaurdarstellung herausgenommen, so dass in der Summe lediglich eine Zusatzfläche mit einer Größe von ca. 3.700 m² Bruttobauland zusätzlich vorgesehen wird. Das entspricht etwa 4 bis 5 Wohnbaugrundstücken. Bei einer anzunehmenden Laufzeit der Flächennutzungsplanung von 10 Jahren wird dies als akzeptabel beurteilt.

Ein entsprechender Ausschnitt des Flächennutzungsplanes (Arbeitsplan) mit eingearbeiteter 4. Änderung wird im Folgenden im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

2.3 Natur und Landschaft (Gebietsbeschreibung)

Hierzu wird auf den Umweltbericht verwiesen, der durch den Landschaftsarchitekten Mextorf, Hessisch-Oldendorf, erstellt wird, und der dieser Begründung als ihr gesonderter Teil beigelegt wird. In ihm wird der Zustand von Natur und Landschaft ausführlich beschrieben.

3. Verbindliche Bauleitplanung

3.1 Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

Entsprechend der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes soll hier eine Erweiterung der Ortslage Groß Förstes erfolgen, um einen entsprechenden Bedarf an Wohnbaugrundstücken in der Ortschaft decken zu können. Eine besser geeignete Fläche ist in Groß Förste nicht vorhanden. Die Ortslage ist im Westen durch die Innerste mit Natur-, Landschafts- und Hochwasserschutzgebieten und im Osten durch die Bundesstraße 6 begrenzt. Im Norden könnte die Ortslage erweitert werden, läge dann aber in unmittelbarer Nachbarschaft der Bundesstraße und wäre aus dem Ort heraus aufgrund der vorhandenen Grundstücksstruktur und Bebauung nicht erschließbar. Eine Alternative zu einer Erweiterung der jenseits der Bundesstraße 6 gelegenen Wohngebiete besteht demnach nicht, wenn dem örtlichen Bedarf an Bauland, wie vorgesehen, entsprochen werden soll.

Durch den in der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes vorgenommenen Tausch von Wohnbauflächen jenseits der Bundesstraße 6 und damit innerhalb desselben städtebaulichen Raumes ergibt sich eine Überdeckung von ca. 3.700 m². Das entspricht vier bis fünf Wohnbaugrundstücken. Angesichts der Laufzeit eines Flächennutzungsplanes von 10 Jahren wird dies insgesamt als akzeptabel beurteilt.

Ausschnitt aus dem Arbeitsplan des Flächennutzungsplanes
mit eingearbeiteter 4. Änderung, M 1 : 5.000



3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Es werden Allgemeine Wohngebiete festgesetzt, wie dies in dieser Ortsrandlage angemessen ist.

Es wird ein Mindestanteil der Dachflächen für die Nutzung solarer Strahlungsenergie festgesetzt, weil durch die Anwendung des § 1 (6) Nr. 7 BauGB Buchstabe f, der eine solche Bestimmung ausdrücklich zulässt, der Forderung des § 1 (5) BauGB entsprochen werden kann, nach dem durch Maßnahmen im Städtebau dem Klimawandel entgegenzutreten ist. Dieses städtebauliche Ziel kann durch die damit verbundene Verminderung des CO₂-Ausstosses unterstützt werden, weil durch die Nutzung der solaren Strahlungsenergie die Nutzung anderer, im Besonderen der fossilen Energieträger gemindert werden kann. Es handelt sich bei der genannten gesetzlichen Regelung um ein allgemeines städtebauliches Ziel, das durch die Planung für dieses Baugebiet dementsprechend umgesetzt werden soll. Insofern besteht das Konzept der Gemeinde Giesen darin den städtebaulichen Zielen des Baugesetzbuches in dieser Hinsicht zu folgen. Dass dies für die Bauherrn unzumutbar wäre, kann so nicht festgestellt werden. Die geforderte schlüssige städtebauliche Begründung ergibt sich somit unmittelbar aus den klimapolitischen Zielen der Bundes- und Landesregierungen und daraus folgend aus dem Baugesetzbuch.

Das Maß der baulichen Nutzung ermöglicht eine flächensparende Bebauung. An der Einfahrt in das neue Baugebiet wird aufgrund des Bedarfs ein Bereich für Geschosswohnungsbau vorgesehen. Der befindet sich hier zwar am Ortsrand, aber dafür wird der Verkehr frühestmöglich von der Erschließungsstraße abgeleitet, und ohnehin wäre in diesem Gebiet Geschosswohnungsbau immer von der freien Landschaft aus zu erkennen. Ansonsten soll eine eingeschossige Bebauung das städtebauliche Bild prägen, bei der zu hoch aufragende Fassadenflächen durch die Begrenzung der Traufhöhe vermieden werden sollen. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche über das im § 19 (4) BauNVO genannte Maß hinaus wird auch als Ausnahme als unzulässig festgesetzt, um den Grünanteil der Baugrundstücke nicht noch weiter zu verkleinern und damit das städtebauliche Bild des Neubaugebietes nicht übermäßig durch bauliche Anlagen zu prägen.

3.3 Bauweise, Baugrenzen

Es wird eine offene Bauweise zugelassen, in der Einzel- und Doppelhäuser entstehen können. Hausgruppen mit ihrer verdichteten Bauweise wären dem Ortsbild Groß Förstes an dieser Stelle nicht angemessen.

Die Baugrenzen können weitgehend großzügig gehalten werden. Allerdings sollen sich die überbaubaren Flächen, die durch die Baugrenzen gebildet werden, an der Straßenseite konzentrieren. Dadurch werden rückwärtigen Flächen durchgehend von Bebauung freigehalten, und es wird dadurch eine grundstücksübergreifende durchgehende Gartenfläche entlang der Gebietsgrenzen geschaffen.

Durch die festgesetzte maximale Anzahl von Wohneinheiten je eingeschossigem Wohnhaus soll vermieden werden, dass durch eine zu große Anzahl von Wohnungen der Straßenraum entsprechend groß dimensioniert werden muss, um den ruhenden Verkehr der Anlieger und Besucher aufnehmen zu können.

Entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen werden Hochbauten ausgeschlossen, um zu vermeiden, dass der öffentliche Raum gestalterisch „eingemauert“ wird. Stattdessen sollen Vorgärten zur Gestaltung des öffentlich erlebbaren Raumes auch über die eigentliche Verkehrsfläche hinaus beitragen können.

3.4 Verkehr

Die verkehrliche Anbindung erfolgt nordöstlich von der Burgstraße aus. Eine direktere Anbindung von der Ortsmitte her ist nicht möglich, weil die notwendigen Grundstücke hierfür nicht zur Verfügung stehen. Dass die Burgstraße in der Zwischenzeit den Erschließungsverkehr aufnehmen muss, muss zugunsten der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnbauflächen in Kauf genommen werden. Für die Zukunft soll aber eine südwestliche Zufahrt zumindest offengehalten werden. Die Möglichkeit einer verkürzten Erreichbarkeit für Fußgänger und Radfahrer zur Ortsmitte wird geprüft.

An der Einmündung der Burgstraße in die Bundesstraße 6 befindet sich eine Haltestelle des Regionalverkehrs Hildesheim GmbH mit einer Verbindung zur Endhaltestelle der Stadtbahn Hannover in Sarstedt sowie zum Bahnhof in der Stadtmitte Hildesheim nach Hildesheim.

Die Anzahl und Breite von Grundstückszufahrten wird begrenzt, um zu vermeiden, dass durch sie die Gestaltung des öffentlichen Straßenraum übermäßig geprägt wird.

Der landwirtschaftliche Verkehr wird nicht behindert. Die Erschließung der verbleibenden landwirtschaftlichen Restflurstücke bleibt gegeben.

3.5 Grün

Die grünbezogenen Festsetzungen ergeben sich aus den Vorschlägen im Umweltbericht, der dieser Begründung als ihr gesonderter Teil beigefügt ist.

Bei den im Plangebiet vorgesehenen landschaftspflegerischen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind gegenüber den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen die Vorgaben des Niedersächsischen Nachbarrechtsgesetzes einzuhalten.

Die vorgesehen landschaftspflegerischen Maßnahmen werden im Einvernehmen mit den betroffenen Grundeigentümern umgesetzt.

3.5 Immissionsschutz

Aufgrund der unweit vorbeiführenden Bundesstraße 6 sowie eines Schießstandes wurde durch das Büro BMH, Garbsen, ein schalltechnisches Gutachten erstellt, das dieser Begründung in der Anlage beigefügt ist. Aus ihm geht hervor, dass zugunsten des Immissionsschutzes bestimmte Lärmpegelbereiche für die Planung zu berücksichtigen sind. Dies führt zu entsprechenden Schutzfestsetzungen im Bebauungsplan. Trotz der auf den Planbereich einwirkenden Immissionen wird unter Berücksichtigung der festgesetzten Schutzmaßnahmen an der Entwicklung des Wohnbaugebietes zugunsten der entsprechenden Versorgung der Bevölkerung festgehalten. Besser geeignete Flächen hierfür sind in Groß Förste nicht vorhanden.

Die Landwirtschaftskammer weist darauf hin, dass von den angrenzenden oder umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen Emissionen ausgehen können, die sich im Planungsgebiet als Immissionen bemerkbar machen können und hier im Rahmen des ortsüblichen und tolerierbaren Maßes hinzunehmen seien.

3.6 Flächen für die Landwirtschaft

Innerhalb der Flächen für die Landwirtschaft werden Kompensationsmaßnahmen festgesetzt, die sich aufgrund der Eingriffe in Natur und Landschaft im Wohngebiet ergeben und innerhalb des Umweltberichts durch den Landschaftsarchitekten Mextorf, Hessisch-Oldendorf, erarbeitet wurden. Der Umweltbericht liegt dieser Begründung als ihr gesonderter Teil bei.

4. Örtliche Bauvorschrift

Es wird ein Bereich zulässiger Dachneigungen festgesetzt, um ein unerwünschtes Durcheinander von Steildächern und Flachdächern auszuschließen. Damit soll in Verbindung mit der begrenzten Traufhöhe in Verbindung mit dem südlich benachbarten Baugebiet ein städtebaulich homogenes Erscheinungsbild erreicht werden. Durch diese Gestaltungsvorgaben für Dächer als besonders weit wirkendes Gestaltungselement soll eine städtebauliche Einbindung des Neubaugebietes in die Ortslage Groß Förstes, aber auch in die angrenzende freie Landschaft unterstützt werden.

Pultdächer werden ausgeschlossen, weil durch ihre höheren Traufseiten Fassadenhöhen sichtbar werden, die das angestrebte Maß der baulichen Nutzung in diesem Gebiet sprengen würden.

Einfriedungen innerhalb von Grün- und Anpflanzflächen sollen transparent sein, weil andernfalls deren gestalterische Wirkung auf die Umgebung verhindert würde.

Entlang der Verkehrsflächen wird die Höhe von Einfriedungen auf 1 m begrenzt, um zu vermeiden, dass der öffentliche Raum gestalterisch „eingemauert“ wird. Stattdessen sollen Vorgärten zur Gestaltung des öffentlich erlebbaren Raumes auch über die eigentliche Verkehrsfläche hinaus beitragen können.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass gemäß § 9 (2) der Niedersächsischen Bauordnung die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke Grünflächen sein müssen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind.

Freileitungen sind unzulässig, weil sie sonst neben der Bebauung und der Begrünung als drittes dreidimensionales Element die Gestaltung des städtebaulichen Raumes beeinträchtigen könnten.

Es wird in Bezug auf die Freiflächengestaltung nachrichtlich darauf hingewiesen, dass so genannte Schottergärten nach der Niedersächsischen Bauordnung unzulässig sind.

5. Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes zu treffende Maßnahmen

5.1 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Altablagerungen oder Bodenkontaminationen sind im Bereich des Bebauungsplanes nicht bekannt.

5.2 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

5.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Baugebietes kann sichergestellt werden.

Die Löschwasserversorgung ist im erforderlichen Umfang sicherzustellen. Hinweise darauf, dass dies grundsätzlich nicht möglich sein könnte, liegen nicht vor.

Das anfallende Oberflächenwasser ist so zu beseitigen, dass eine zusätzliche Belastung der Vorflut auch zu Spitzenzeiten ausgeschlossen werden kann. Die Details hierzu sind im Rahmen der Tiefbauplanung noch zu bestimmen. Eine Fläche für ein Regenwasserrückhaltebecken wird vorgesehen.

Die im Flächennutzungsplan am Südrand des Neubaugebietes dargestellte Wasserleitung verläuft tatsächlich innerhalb des Grundstücks der Burgstraße.

Die ebenfalls im Flächennutzungsplan dargestellte Richtfunktrasse wird in ihrer Funktionsfähigkeit durch die hier zulässigen Bauhöhen nicht beeinträchtigt.

5.4 Städtebauliche Werte

Die Planbereiche haben eine Gesamtgröße von ca. 3,0762 ha

davon sind

Allgemeine Wohngebiete	1,7114 ha
öffentliche Grünflächen – Grünanlage, RRB	0,1104 ha
Verkehrsfläche	0,2133 ha
davon Parkfläche	0,0071 ha
Fläche für die Versorgung	0,0020 ha
Flächen für die Landwirtschaft	1,0391 ha

Die Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 310 und der Örtlichen Bauvorschrift

„Am großen Bühfeld“

vom bis einschließlich

gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Giesen, den

Siegel

Bürgermeister