

GIESEN

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

4. ÄNDERUNG

BEGRÜNDUNG MIT PLANZEICHNUNGEN

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

1. Aufstellung der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Giesen hat die Aufstellung der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

1.2 Planbereich

Der Planbereich besteht aus drei Einzelflächen im Norden der Ortslage Groß Förstes um den Bereich Burgstraße / Im Meere.

2. Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

2.1 Änderungsbereich 1

Im Änderungsbereich 1 soll die weitere Wohnbauentwicklung der Ortschaft Groß Förste ermöglicht werden. Die bislang im Flächennutzungsplan dafür vorgesehenen Flächen in der Nachbarschaft werden im Gegenzug innerhalb der Änderungsbereiche 2 und 3 dafür aus der Planung genommen. Im Änderungsbereich wird eine Teilfläche eines bebauten Grundstücks in die Darstellung des bebauten Bereichs als gemischte Baufläche einbezogen und somit eine Klarstellung der einheitlichen Nutzbarkeit vollzogen.

Eine besser geeignete Alternative zur Erweiterung des „Siedlungsfingers“ besteht nicht. An der Möglichkeit einer verkürzten Erreichbarkeit für Fußgänger und Radfahrer aus der Ortsmitte heraus wird derzeit gearbeitet. Im Bebauungsplan wird eine entsprechende Verbindungsmöglichkeit offen gehalten.

Die Ortslage Groß Förste 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. Freie Grundstücke oder Baulücken stehen in Groß Förste nach dem von der Gemeinde Giesen geführten Baulücken- und Leerstandskataster nicht zur Verfügung. Dies gilt insbesondere für hofnahe Flächen, die in dieser Funktion weiter erhalten bleiben sollen. Die Gemeinde Giesen sieht sich im Rahmen ihrer Daseinsvorsorge daher veranlasst, die Entwicklung weiterer Baugrundstücke in einem angemessenen Rahmen zu ermöglichen.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm 2016 für den Landkreis Hildesheim (RROP) wird die Ortslage Groß Förstes nachrichtlich als vorhandene Bebauung / bauleitplanerisch gesicherter Bereich gekennzeichnet, der an der Burgstraße / Im Meere von einem Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft umgeben ist. Vorsorgegebiete der Raumordnung 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.

Groß Förste mit seinen etwa 800 Einwohnern hat einen eigenen Kindergarten. Die Grundschule befindet sich in einer Entfernung von ca. 2 km in der Nachbarortschaft Hasede. Ein großer Lebensmittel-Vollsortimenter ist im Süden Groß Förstes vorhanden. Eine Buslinie verbindet den Ort mit der Endhaltestelle der Stadtbahn Hannover in Sarstedt sowie dem Bahnhof in der Stadtmitte Hildesheims.

Nach dem Bebauungsentwurf können hier 19 Wohnbaugrundstücke für Einzelhäuser sowie zwei Grundstücke für niedrige Mehrfamilienhäuser entstehen. Wenn man eine Laufzeit für die Entwicklung des vorliegenden Gebietes von 10 Jahren annimmt, bedeutet dies, dass rechnerisch pro Jahr etwa zwei Grundstücke bebaut werden könnten. Auch wenn dies so nicht anzunehmen ist, macht es doch deutlich, dass dies bei einer Zahl von ca. 800 Einwohnern in Groß Förste eine angemessene Entwicklung darstellt. Sie entspricht auch in etwa der Zahl von 3 Wohneinheiten pro Jahr und pro 1.000 Einwohner, wie sie in der Begründung zum Regionalen Raumordnungsprogramm für die Eigenentwicklung genannt wird.

Ebenfalls ist zu berücksichtigen, dass durch die Aufgabe der Wohnbauflächen in den Änderungsbereichen 2 und 3, und damit innerhalb desselben städtebaulichen Raumes, in der Summe nur eine mit 0,37 ha geringfügig größere Wohnbaufläche ausgewiesen wird, als dies bislang schon der Fall war. Dies wird in der weiter unten folgenden Flächenbilanz dargelegt.

Eine landschaftsgerechte Einbindung und Gestaltung des neu entstehenden Ortsrandes ist im aufzustellenden Bebauungsplan vorzusehen.

Landwirtschaftliche Betriebsstandorte sind durch die Planung hier nicht betroffen; ihre Produktionsfläche dagegen schon, aber angesichts der verhältnismäßig geringen Flächeninanspruchnahme wird dies auch unter Berücksichtigung des oben erwähnten Vorsorgegebietes für die Landwirtschaft als angemessen und hinnehmbar beurteilt.

Die verkehrliche Erschließung kann nur von Osten her über die Burgstraße erfolgen. 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. An der Möglichkeit einer verkürzten Erreichbarkeit für Fußgänger und Radfahrer aus der Ortsmitte heraus an dieser Stelle wird derzeit gearbeitet. Der landwirtschaftliche Verkehr wird nicht behindert. Die Erschließung der verbleibenden landwirtschaftlichen Restflurstücke nicht infrage gestellt.

Aufgrund der Bundesstraße 6 und einer Schießanlage wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt, dessen Ergebnisse sich in den Festsetzungen des parallel aufgestellten Bebauungsplanes „Am großen Bühfeld“ niederschlagen. Grundsätzlich unzumutbare Beeinträchtigungen sind nach dem Gutachten nicht zu erwarten. 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.

Im weiteren Umgebungsbereich sind laut Landkreis Hildesheim Funde und Befunde bereits bekannt. In der beplanten Fläche bisher jedoch nicht. Aufgrund der siedlungstopografischen Lage seien Funde und Befunde nicht auszuschließen. Daher ergeht der Hinweis auf die notwendige Untersuchung des geplanten Baugebiets gemäß den denkmalschutzrechtlichen Anforderungen.

Die technische Ver- und Entsorgung kann ohne weiteres hergestellt werden. Hinweise darauf, dass dies grundsätzlich nicht möglich wäre, liegen nicht vor.

Altablagerungen oder Bodenkontaminationen sind im Änderungsbereich nicht bekannt.

2.2 Änderungsbereich 2

Zum einen soll hier die bislang vorgesehene Wohnbaufläche zugunsten der Nutzung durch die Landwirtschaft aus der Planung genommen werden, da die Fläche für eine Wohnbaunutzung nicht zur Verfügung steht.

Zum anderen soll ein neuer Standort für die Freiwillige Feuerwehr Groß Förste entwickelt werden.

Der bisherige Standort ist zu klein geworden und erfüllt die aktuellen Anforderungen an ein Feuerwehrgebäude nicht mehr. Ein neuer Standort muss innerhalb der Ortschaft Groß Förste verkehrsgünstig liegen, so dass er sowohl für die Einsatzkräfte gut und schnell erreichbar ist als auch für Alarm- und Einsatzfahrten eine schnelle Erreichbarkeit innerhalb der Ortslage bietet. Diese Anforderungen können hier erfüllt werden

Altablagerungen und Bodenkontaminationen sind innerhalb des Änderungsbereiches nicht bekannt. Die Ver- und Entsorgung des Änderungsbereiches ist durch Anschluss an die vorhandenen Anlagen ohne weiteres möglich.

2.3 Änderungsbereich 3

Auch hier soll die Wohnbaufläche aufgrund fehlender Verfügbarkeit und darüber hinaus schlechter Erreichbarkeit durch das vorhandene Wohngebiet hindurch aus der Planung genommen und der tatsächlichen Nutzung durch die Landwirtschaft zugeordnet werden.

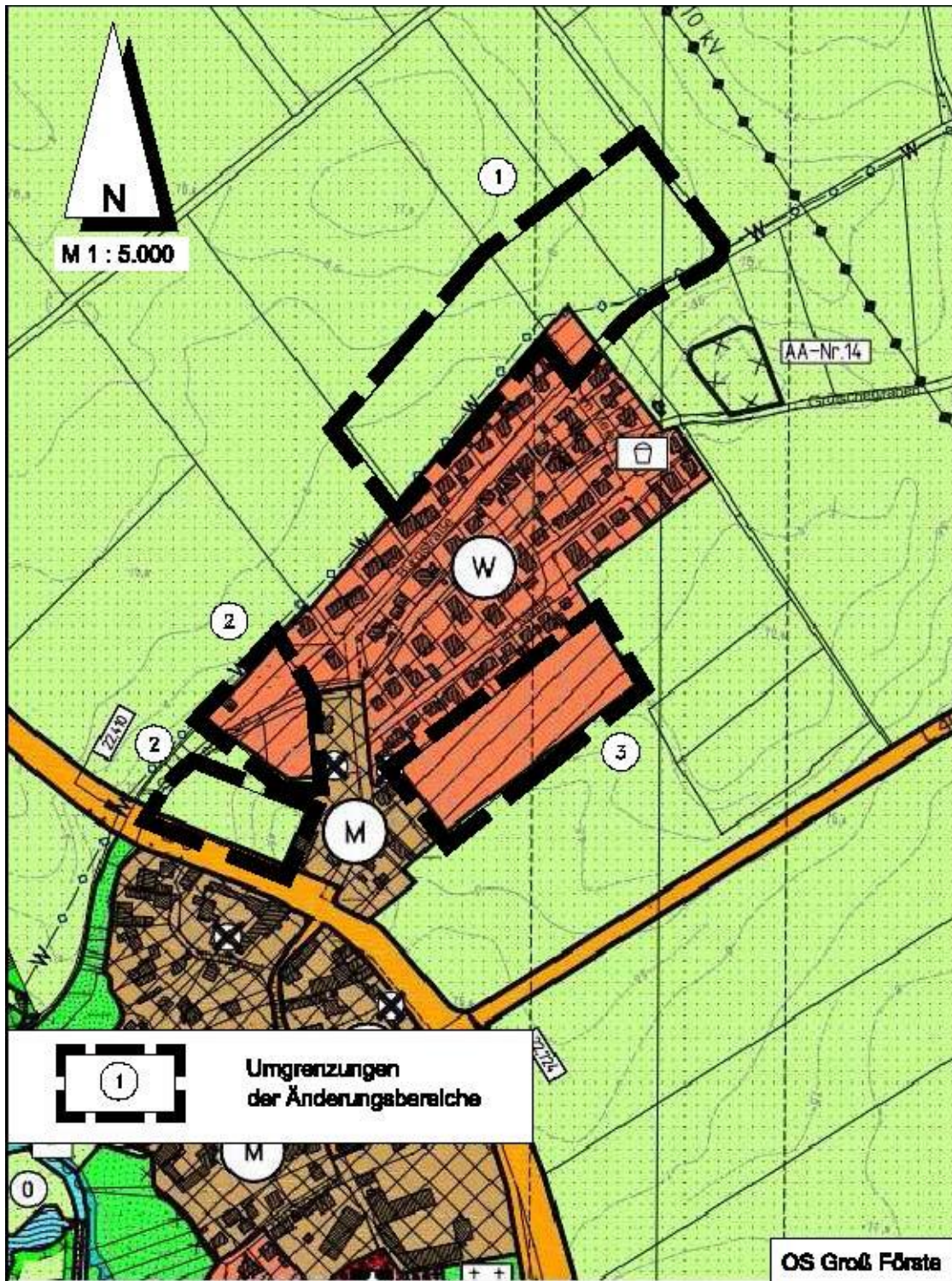
3. Flächenbilanz

Flächen in ha	Änderungsbereich						Summe	
	1		2		3			
	alt	neu	alt	neu	alt	neu	alt	neu
Wohnbaufläche		2,04	0,47		1,20		1,67	2,04
gemischte Baufläche				0,05				0,05
Gemeinbedarfsfläche				0,36				0,36
Landwirtschaft	2,68		0,36	0,42		1,20	3,04	1,62
Landwirtschaft/Maßnahme		0,64						0,64
zusammen	2,68	2,68	0,83	0,83	1,20	1,20	4,71	4,71

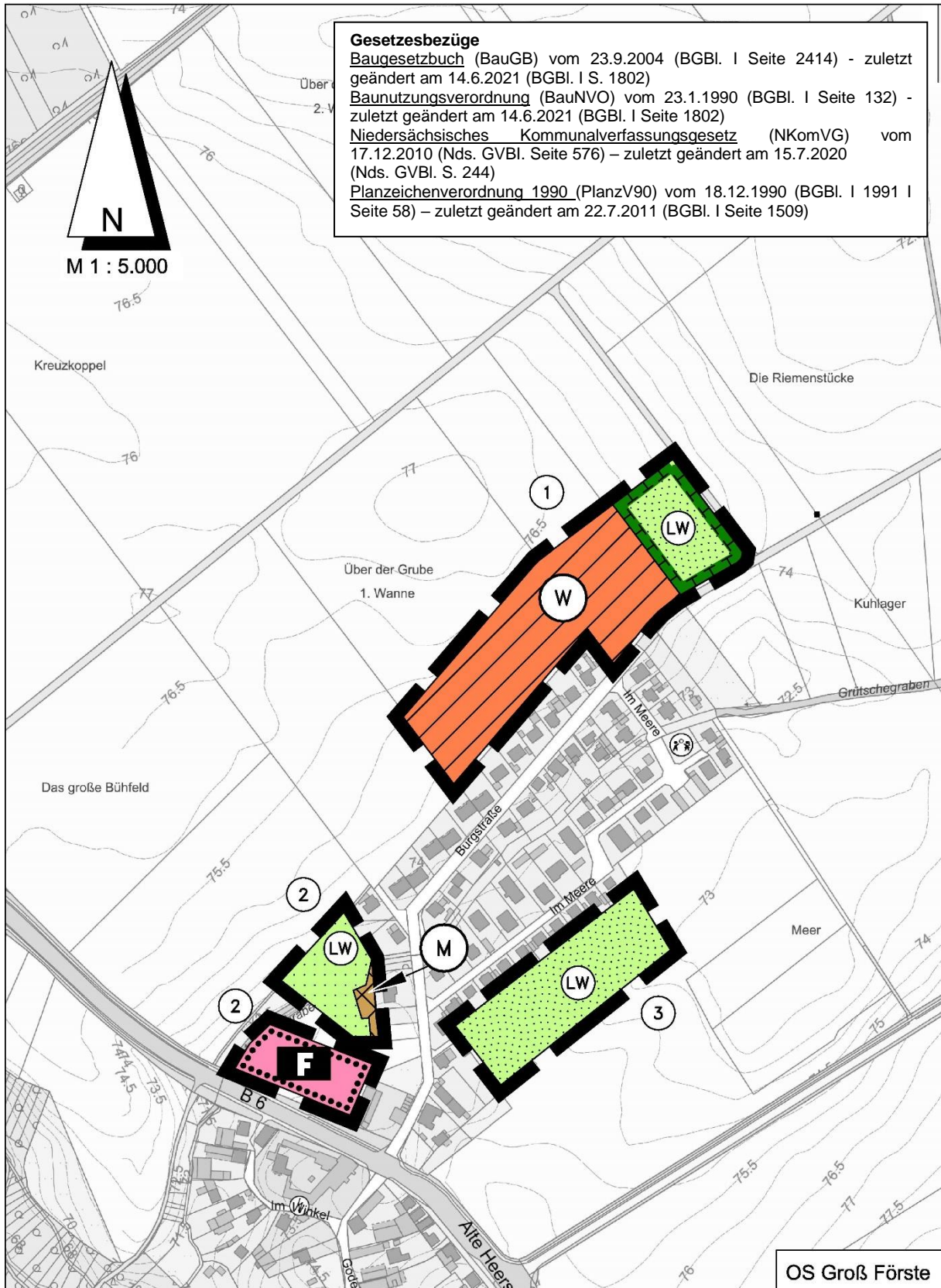
4. Umweltbericht

Dieser Begründung ist als ihr gesonderter Teil ein Umweltbericht beigefügt, der durch den Landschaftsarchitekten Mextorf, Hessisch-Oldendorf, erarbeitet wurde. In diesem Bericht wird der gegenwärtige Zustand der Änderungsbereiche beschrieben und der durch die Planung zu erwartende Eingriff in die Belange von Natur und Landschaft bewertet sowie der erforderliche Ausgleich im Grundsatz dargestellt. Konkret ist der Ausgleich dann in den, so weit erforderlich, folgenden Bebauungsplänen festzustellen und zu sichern.

Ausschnitt Flächennutzungsplan, M 1:5.000



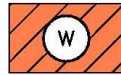
Flächennutzungsplan, 4. Änderung, M 1:5.000



PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

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

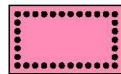


Wohnbaufläche



Gemischte Baufläche

EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VER-
SORGUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUN-
GEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BE-
REICHS, FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF
SOWIE FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN
(§ 5 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 4 BauGB)



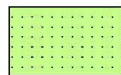
Fläche für den Gemeinbedarf



Feuerwehr

FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD

(§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4 BauGB)



Flächen für die Landwirtschaft

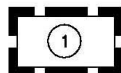


Landwirtschaft



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen
zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung
von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenzen der Änderungsbereiche

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 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 Gemeinde Giesen die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung, beschlossen.

Giesen, den
(Siegel)
Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. 3) Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht.

Giesen, den
(Siegel)
Bürgermeister

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte (Stand 2007) verkleinert auf Maßstab 1:5.000
Quelle: „Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung“



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

Der Entwurf der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde ausgearbeitet von:
Hannover im Oktober 2021

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

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich Begründung hat vom bis zum gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Giesen, den
(Siegel)
Bürgermeister

Der Rat/VA der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf der 4. 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 4. Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich Begründung hat vom bis zum erneut gem. § 4a Abs. 3 BauGB öffentlich ausgelegen.

Giesen, den
(Siegel)
Bürgermeister

Der Rat/VA der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 Satz 2 bzw. Satz 4 BauGB beschlossen. 4)

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

Giesen, den
(Siegel)
Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat nach Prüfung der vorgebrachten Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich Begründung in seiner Sitzung am beschlossen.

Giesen, den
(Siegel)
Bürgermeister

Die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit Verfügung vom heutigen Tage unter Auflagen/mit Maßgaben 2) gem. § 6 BauGB teilweise genehmigt 2).

Die kenntlich gemachten Teile sind gem. § 5 Abs. 1 Satz 2 BauGB von der Gemeinde aus der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes ausgenommen. 2)

Hildesheim, den
(Siegel)
Landkreis Hildesheim
Im Auftrage

Der Rat der Gemeinde ist den in der Genehmigungsverfügung vom /Az.:) aufgeführten Auflagen/Maßgaben 2) in seiner Sitzung am beigetreten. 4)

Die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes hat zuvor wegen der Auflagen/Maßgaben 2) vom bis einschließlich öffentlich ausgelegen. 4)

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht. 4)

Wegen der Auflagen/Maßgaben 2) hat die Gemeinde zuvor eine eingeschränkte Beteiligung gem. § 3 Abs. 3 Satz 3 BauGB durchgeführt. Den Beteiligten wurde vom bis einschließlich Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. 4)

Giesen, den
(Siegel)
Bürgermeister

Die Erteilung der Genehmigung der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes ist gem. § 6 Abs. 5 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht worden. Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist damit am wirksam geworden.

Giesen, den
(Siegel)
Bürgermeister

- 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 4. Änderung des Flächennutzungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden (§ 215 BauGB).

Giesen, den
(Siegel)
Bürgermeister

- Anmerkung
- 1) Bei Änderung, Ergänzung oder Aufhebung sind Präambel und Verfahrensmerkmale sinngemäß zu fassen.
 - 2) Nichtzutreffendes streichen
 - 3) Nur wenn ein Aufstellungsbeschluss gefasst wurde
 - 4) Nur soweit erforderlich