

GIESEN

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

5. ÄNDERUNG

BEGRÜNDUNG MIT PLANZEICHNUNGEN

Stand der Planung	gemäß § 3 (1) BauGB gemäß § 4 (1) BauGB	gemäß § 3 (2) BauGB gemäß § 4 (2) BauGB	
16.11.2022			

1. Aufstellung der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Giesen hat die Aufstellung der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

1.2 Planbereich

Der Planbereich umfasst drei Änderungsbereiche, die sich am westlichen Ortsrand der Ortschaft Giesen nördlich der Emmerker Straße bzw. in der Ortsmitte Giesens befinden.

2. Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

2.1 Änderungsbereich 1

Im Änderungsbereich 1 soll ein neuer Standort für die Ortsfeuerwehr Giesen vorbereitet werden.

Der bisherige Standort neben dem Rathaus an der Küsterstraße kann die aktuellen Anforderungen nicht mehr erfüllen, da die Fahrzeughalle die zukünftige Anzahl von Fahrzeugen nicht mehr aufnehmen kann. Das bestehende Feuerwehrgeräthaus wird den rechtlichen baulichen Anforderungen nicht mehr gerecht, so dass ein Neubau erforderlich wird. Darüber hinaus sollen bislang dezentral in der Ortschaft verteilte Lager von Feuerwehrmaterial mit dem Feuerwehrgerätehaus zusammengefasst werden, um Versorgungsfahrten zu vermeiden. Für das sich daraus ergebende Raumprogramm eignet sich der beengte Standort am Rathaus nicht mehr, so dass ein Ersatzbau an anderer Stelle notwendig geworden ist.

Der neue Standort muss in erster Linie verkehrsgünstig gelegen sein, damit er schnell und leicht von den Einsatzkräften erreicht und die Einsatzorte ebenso schnell und leicht angefahren werden können. Dafür bietet sich in Giesen in erster Linie die zentral die Ortslage durchquerende Kreisstraße 509 Emmerker Straße / Rathausstraße an, die hier gewissermaßen als Hauptstraße der Ortschaft gesehen werden kann.

Das einzige unbebaute Grundstück in zentraler Lage an der Rathausstraße steht für eine öffentliche Nutzung nicht zur Verfügung.

Am östlichen Ortsrand reicht das gesetzliche Überschwemmungsgebiet der Innerste bis direkt an die ersten vorhandenen Gebäude nördlich und südlich der Rathausstraße.

Am westlichen Ortsrand erstreckt sich eine durchgehende Bebauung entlang der Emmerker Straße bis weit nach Westen, während im Norden die bebaute Ortslage ca. 600 m weiter östlich mit der Mehrzweckhalle endet.

Ein Standort am westlichen Ortsrand bietet die Möglichkeit, die Ortsfeuerwehr Emmerke schneller und leichter unterstützen zu können.

Zunächst wurde eine Fläche nördlich der Mehrzweckhalle und der anschließenden Tennisanlage für die Feuerwehr vorgesehen. Allerdings ist hier die Erschließung nur über entweder eine sehr enge Zufahrt von Süden her möglich, in der sich einfahrende Einsatzkräfte und ausfahrende Einsatzfahrzeuge gegenseitig blockieren könnten, oder besser über eine zweite Zufahrt von Norden für Einsatzkräfte, die in den meisten Fällen einen weiten Umweg über die Groß-Beelter-Straße sowie die Straße entlang der Wohngrärten an der Weststraße

mit entsprechenden Beeinträchtigungen der dortigen Bewohner bedeuten würde. Daher wurde von dieser Möglichkeit Abstand genommen

Der Bereich zwischen dem Bebauungsplan „Sport- und Freizeitzentrum“, der an der Emmerker Straße die Mehrzweckhalle beinhaltet sowie eine Erweiterung der Sport- und Freizeitnutzung nach Westen vorsieht, und dem weiter westlich vorhandenen Gartengelände stellt gewissermaßen eine Baulücke dar, die zukünftig durch einen neuen Feuerwehrstandort genutzt werden soll.

Darüber hinaus wird der Änderungsbereich 1 erweitert und mit dem Änderungsbereich 3 zusammengelegt, so dass die Grünfläche Sport, Spielplatz mit Bewirtschaftung nördlich und nordöstlich der vorgesehenen Fläche für Gemeinbedarf aufgegeben und die tatsächliche Nutzung Landwirtschaft dargestellt wird. Der Bedarf einer so groß wie bislang dargestellten Grünfläche für die genannten Nutzungen wird für absehbare Zukunft nicht mehr gesehen. Die verbleibende Fläche bietet aus heutiger Sicht ausreichend Entwicklungsmöglichkeiten. Eine Ersatzfläche an anderer Stelle im Gemeindegebiet ist nicht erforderlich.

Der somit nun vorgesehene Änderungsbereich 1 wird bislang landwirtschaftlich als Acker genutzt. Im Flächennutzungsplan wird er bislang als Grünfläche für Sport- und Spielplatz mit Bewirtschaftung dargestellt.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm 2016 für den Landkreis Hildesheim (RROP) wird der Änderungsbereich 1 als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft gekennzeichnet. Vorbehalts- bzw. Vorsorgegebiete der Raumordnung sind in der Planung beachtlich; ihr Vorbehalt kann aber durch entsprechende Abwägung überwunden werden. In diesem Fall soll aufgrund der Lage direkt an der Emmerker Straße als Teil der die Ortslage querenden Kreisstraße 509 der Nutzung als Feuerwehrstandort der Vorrang eingeräumt werden. Die landwirtschaftliche Funktion des sehr viel größeren Vorbehaltsgebietes Landwirtschaft wird dadurch nicht in wesentlichem Maß eingeschränkt.

Die Inanspruchnahme einer Fläche, die für die Feldhamsterpopulation als Habitat dienen kann, ist erforderlich, weil besser geeignete oder nicht durch Feldhamster bewohnbare Flächen nicht zur Verfügung stehen, andererseits aber die Fläche für die Feuerwehr benötigt wird. Ein Ausgleich ist unmittelbar nördlich angrenzend vorgesehen und wird im parallel aufgestellten Bebauungsplan für diesen Zweck entsprechend festgesetzt. Der darüber hinausgehende Bedarf an Eingriffskompensation wird ebenfalls im Bebauungsplan, allerdings entsprechend dem Umweltbericht an anderer Stelle festgesetzt.

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 Vorbehaltsgebietes Landwirtschaft als angemessen und hinnehmbar beurteilt.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt durch die südlich direkt angrenzende Emmerker Straße.

Aufgrund der südlich benachbarten Wohnbebauung und der westlich angrenzenden Kleingärten wurde ein schalltechnisches Gutachten durch das Büro Dietze, Hildesheim, erstellt. Danach sind tagsüber keine unzulässigen Immissionen in den benachbarten schützenswerten Gebieten zu erwarten. Nachts dagegen ist eine Nutzung der Gebäude und Freiflächen nicht möglich. Einsätze und Alarmer sind hiervon allerdings nicht betroffen.

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.

Der Änderungsbereich 1 hat eine Größe von ca. 5,47 ha; davon sind 0,38 ha Fläche für den Gemeinbedarf – Feuerwehr und 5,09 ha landwirtschaftliche Fläche.

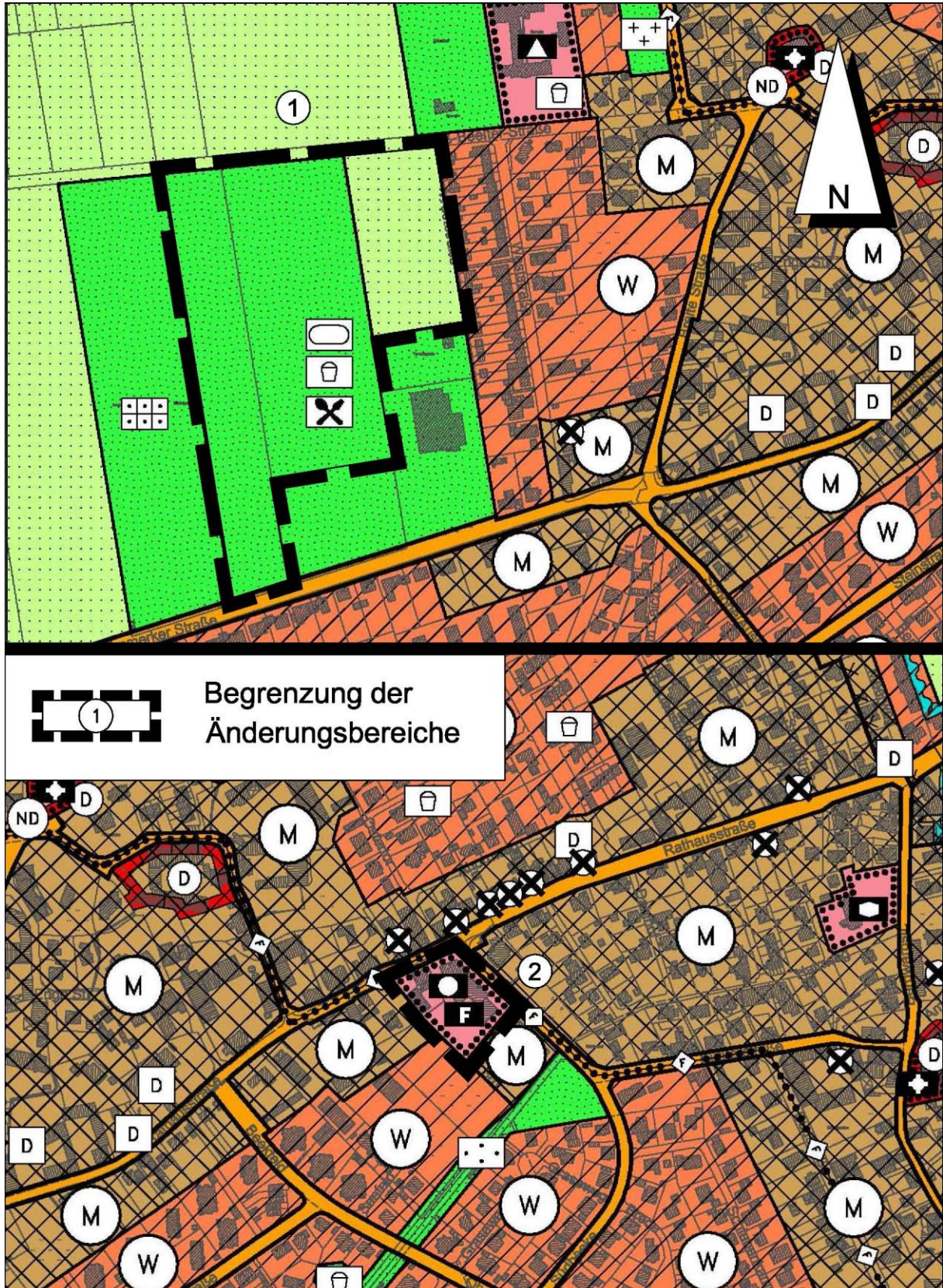
3.2 Änderungsbereich 2

Durch die Verlagerung der Feuerwehr in den Änderungsbereich 2 kann auf die Darstellung eines Feuerwehrsymbols innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf am Rathaus zukünftig verzichtet werden.

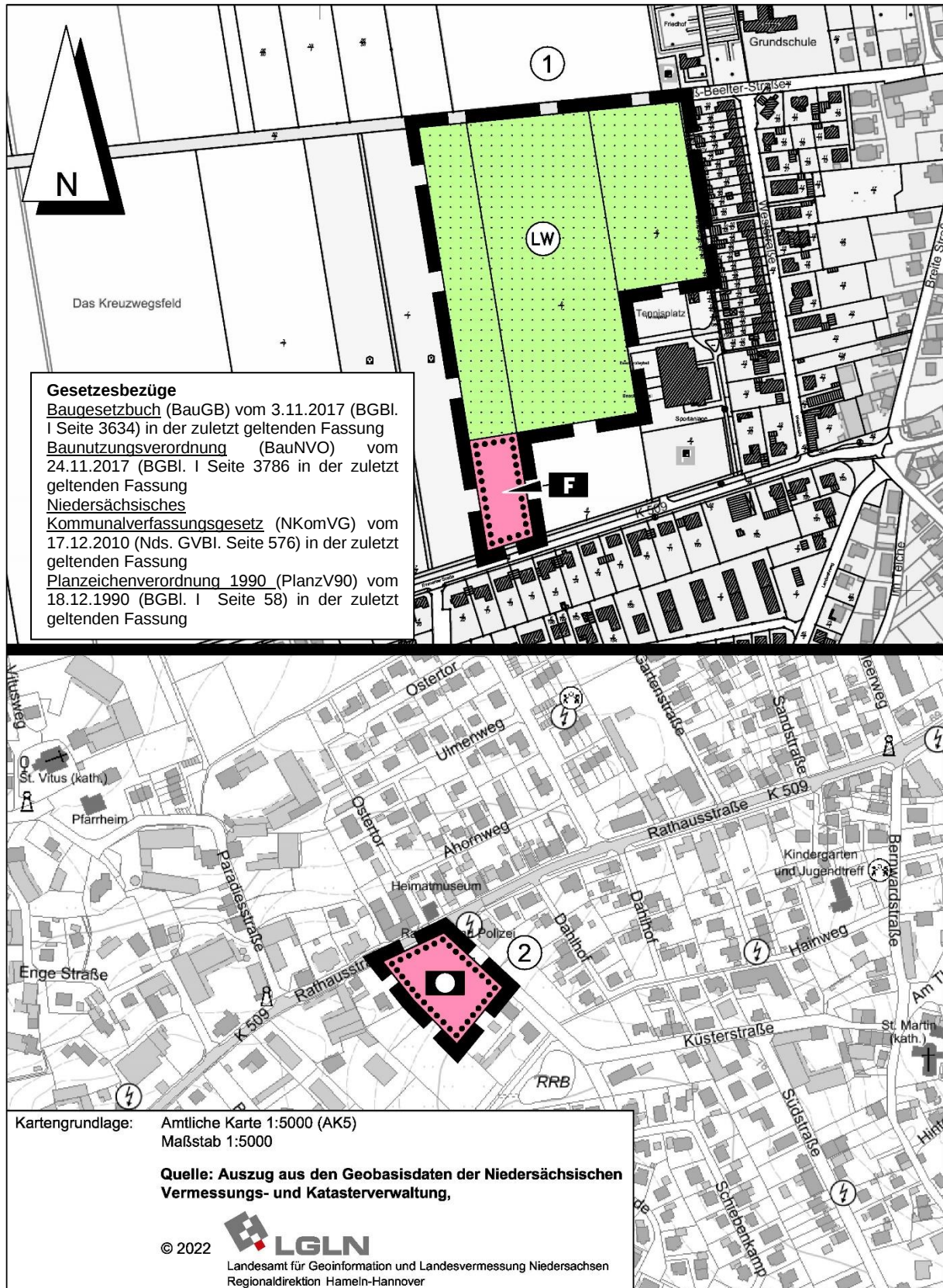
4. Umweltbericht

Dieser Begründung ist als ihr gesonderter Teil ein Umweltbericht beigelegt, 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 im parallel aufgestellten Bebauungsplan „Ortsfeuerwehr Giesen“ festzustellen und zu sichern.

Ausschnitte Flächennutzungsplan, M 1 : 5.000



Flächennutzungsplan, 5. Änderung, M 1:5.000

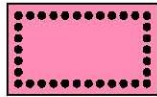


PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

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

**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)



Flächen für den Gemeinbedarf



Öffentliche Verwaltung



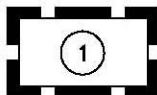
Feuerwehr

FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD
(§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4 BauGB)



Fläche für die Landwirtschaft

SONSTIGE PLANZEICHEN



Umgrenzung der Änderungsbereiche

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 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 Gemeinde Giesen die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung, beschlossen.

Giesen, den

(Siegel)

Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. 3) Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht.

Giesen, den

(Siegel)

Bürgermeister

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

© 2022



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

Der Entwurf der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde ausgearbeitet von:

Hannover im August 2022

BÜRO KELLER

Büro für städtebauliche Planung

30559 Hannover, Lotharinger Straße 15

Telefon (0511) 522530 Fax 529682

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der 5. 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 5. Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich Begründung hat vom bis zum gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Giesen, den

(Siegel)

Bürgermeister

Der Rat/VA der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf der 5. 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 5. Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich Begründung hat vom bis zum erneut gem. § 4a Abs. 3 BauGB öffentlich ausgelegt.

Giesen, den

(Siegel)

Bürgermeister

Der Rat/VA der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf der 5. 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 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich Begründung in seiner Sitzung am beschlossen.

Giesen, den

(Siegel)

Bürgermeister

Die 5. 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 5. 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 5. Änderung des Flächennutzungsplanes hat zuvor wegen der Auflagen/Maßgaben 2) vom bis einschließlich öffentlich ausgelegt. 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 5. 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 5. 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