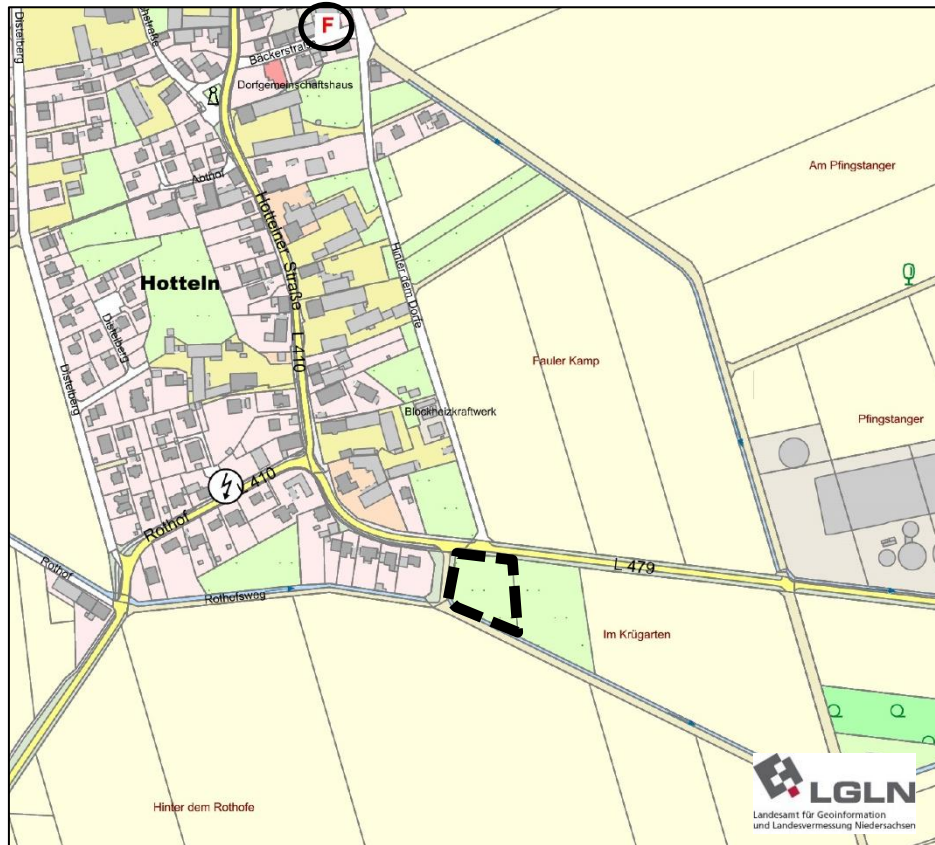


Stadt Sarstedt

Begründung
-Teil C-

25. Änderung des Flächennutzungsplanes



Übersichtsplan

M 1:5.000 i.O.

Vorentwurf

Verfahrensstand:

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden
gem. §§ 3 (1) u. 4 (1) BauG

Inhaltsverzeichnis

1	ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGEN	4
2	ERFORDERNIS UND ZIELE DER PLANAUFSTELLUNG / VERFAHREN	4
3	LAGE IM RAUM / BESTAND.....	4
3.1	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH.....	5
3.2	ZUSTAND DES PLANGEBIETES	5
4	BESTEHENDE PLANUNGEN	5
4.1	FEUERWEHRBEDARFSPLAN DER STADT SARSTEDT	5
4.2	REGIONALES RAUMORDNUNGSPROGRAMM	6
4.3	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	7
5	INNENENTWICKLUNGSAalternativen.....	8
6	INHALT DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG	9
7	BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT	9
7.1	ARTENSCHUTZ.....	10
8	VER- UND ENTSORGUNG.....	10
8.1	TRINK- UND LÖSCHWASSERVERSORGUNG.....	10
8.2	ABWASSERBESEITIGUNG	10
8.3	ENERGIEVERSORGUNG	10
8.4	ABFALLBESEITIGUNG.....	10
9	FLÄCHENBILANZ	10
10	HINWEISE	10
10.1	BODENDENKMALSCHUTZ	11
TEIL II: UMWELTBERICHT		12
1	EINLEITUNG	12

Planverfasser:

The logo features the text 'o.9' in a large, bold, orange font. Below it, the words 'stadtplanung' and 'olaf schramme' are written in a smaller, black, sans-serif font. A thin orange horizontal line is positioned above the 'o.9' text.

Dipl.-Ing. Stadtplanung
Opferstraße 9
32423 Minden
Tel: 0571 972695-96
Fax: 0571 972695-98
schramme@o-neun.de

1 ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1353)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1362)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO), i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012 S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.06.2022 (Nds. GVBl. S. 388)
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG), i.d.F. der Bekanntmachung vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. 2010 S. 576), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.03.2022 (Nds. GVBl. S. 191)
- Planungssicherstellungsgesetz (PlanSiG) vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 353)

2 ERFORDERNIS UND ZIELE DER PLANAUFSTELLUNG / VERFAHREN

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine derzeit unbebaute Grünfläche, welche am südöstlichen Ortsrand im Ortsteil Hotteln der Stadt Sarstedt liegt.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines neuen Feuerwehrgerätehauses für den Standort Hotteln geschaffen werden. Der bisherige Standort in der Bäckerstraße entspricht nicht mehr den heutigen baulichen Anforderungen an ein Feuerwehrgerätehaus. Da die notwendigen Baumaßnahmen nicht am bisherigen Standort durchgeführt werden können, wird ein Neubau an einem neuen Standort erforderlich.

Das Grundstück des neuen Standorts befindet sich derzeit im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Um die städtebauliche Ordnung im Plangebiet gem. § 1 (3) BauGB zu gewährleisten, soll daher im Parallelverfahren ein Bebauungsplan aufgestellt werden, in dem eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Feuerwehr festgesetzt wird.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Sarstedt stellt für das Plangebiet derzeit eine landwirtschaftliche Fläche dar. Aus diesem Grund ist die hier vorliegende 25. Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Regelverfahren. Es wird eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse im Umweltbericht gem. § 2a Satz 1 Nr. 2 BauGB dargestellt werden.

3 LAGE IM RAUM / BESTAND

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Hotteln der Stadt Sarstedt und umfasst in der Gemarkung Hotteln, Flur 7, das Flurstück 35. Das Plangebiet hat eine Größe von rd. 3.376 m².

Der räumliche Geltungsbereich der FNP-Änderung ist in der Planzeichnung verbindlich festgesetzt. Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches haben nur nachrichtlichen Charakter.

3.2 Zustand des Plangebietes

Das Plangebiet stellt sich gegenwärtig größtenteils als unbebaute Grünfläche dar. Das Plangebiet wird insbesondere im Westen, Norden und Süden durch Gehölze abgegrenzt. Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die „Hottelner Straße“ und den westlich angrenzenden Stichweg.

Umgeben wird das Plangebiet von Wohnbebauungen und landwirtschaftlichen Flächen. Südlich des Plangebietes verläuft der Zinkbach – ein Gewässer 3. Ordnung.



Abbildung 1: Lage des Plangebietes (Quelle Luftbild: NIBIS Kartenserver)

4 BESTEHENDE PLANUNGEN

4.1 Feuerwehrbedarfsplan der Stadt Sarstedt

Die hier vorliegende Planung ist das Ergebnis des Feuerwehrbedarfsplanes der Stadt Sarstedt.¹

¹ Feuerwehrbedarfsplan der Stadt Sarstedt – SAVEPLAN Dipl.-Ing. Jochen Siepe, Hilden, 28.02.2017

Das Ziel des im Jahr 2017 vom Rat der Stadt Sarstedt beschlossenen Feuerwehrbedarfsplanes war es, den notwendigen Umfang der Feuerwehr zu überprüfen und Maßnahmen hinsichtlich der Leistungsfähigkeit der Feuerwehr herzuleiten.

Im Rahmen der Überprüfung wurden auch die einzelnen Standorte der Feuerwehr Sarstedt bzgl. ihrer Funktionsfähigkeit untersucht. Dabei wurden die grundsätzliche Eignung der Gebäude (z.B. Anzahl und Größe der Fahrzeugabstellplätze), rechtliche Anforderungen (z.B. Einhaltung der Unfallverhütungsvorschriften) sowie weitere bedarfsplanrelevante Merkmale (z.B. sanitäre Einrichtungen) betrachtet.

Für den Standort Hotteln (Bäckerstraße 2) stellte der Gutachter einige erhebliche Mängel fest:

- der zweite vorhandene Fahrzeugstellplatz ist nur bedingt für Großfahrzeuge geeignet; Größe und die Abstände teilweise nicht ausreichend
- keine Absauganlage vorhanden
- Umkleideraum nicht groß genug
- keine ausreichenden Lagermöglichkeiten
- Schulungsraum zu klein
- keine Duscmöglichkeiten
- kein Büroraum vorhanden
- keine Räumlichkeiten für Jugendfeuerwehr und Kinderfeuerwehrgruppe
- keine Alarmparkplätze auf dem Grundstück, zudem nur eingeschränkte Parkmöglichkeiten in der näheren Umgebung

Insgesamt bewertete der Gutachter, dass die bauliche Funktion des Feuerwehrhauses Hotteln „nur mit Einschränkungen gegeben“ ist. Von fünf Bewertungsstufen war dies die zweitschlechteste.

„Für die Gebietsabdeckung des Ortsteils Hotteln sowie für Einsätze auf der BAB 7 ist weiterhin ein Standort im Ortsteil Hotteln bedarfsgerecht. Mittel- bis langfristig sind jedoch bauliche Veränderungen notwendig, die aller Wahrscheinlichkeit nach nicht am bestehenden Objekt umsetzbar sind, was zu Überlegungen hinsichtlich eines Neubaus führt.“ (Zitat Feuerwehrbedarfsplan Saveplan, S. 68).

Innerhalb der Stadt Sarstedt wurde nur der Standort der Feuerwehr Giften noch schlechter bewertet. Für die Feuerwehr Giften wurde inzwischen ein neues Gerätehaus errichtet und im Jahr 2021 in Betrieb genommen, sodass gemäß der Prioritätsreihenfolge aus dem Feuerwehrbedarfsplan nun die Planung für einen neuen Standort der Feuerwehr Hotteln erfolgt.

Die Feuerwehr Hotteln hat derzeit ca. 50 aktive Mitglieder und zwei in den Jahren 2019 und 2022 in Dienst gestellte Großfahrzeuge (HLF 20, LF 10).

4.2 Regionales Raumordnungsprogramm

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Hildesheim stellt den Siedlungsbereich im Ortsteil Hotteln als Bereich mit vorhandener Bebauung bzw. als bauleitplanerisch gesicherten Bereich dar. Umgeben ist der Ortsteil vollständig von einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft. Der Verlauf der am Plangebiet vorbeiführenden L 479 ist als Vorranggebiet für eine Straße von regionaler Bedeutung dargestellt.

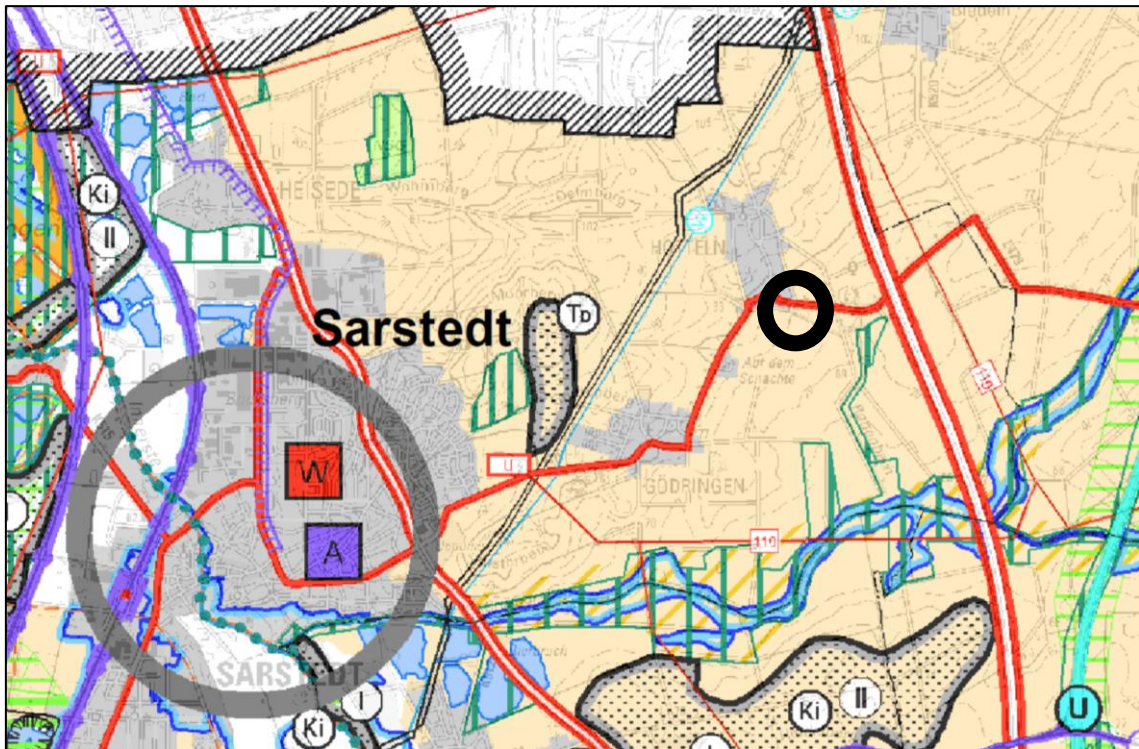


Abbildung 2: Auszug aus dem RRÖP 2016 inkl. 1. Änderung (Quelle: Landkreis Hildesheim)

4.3 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Sarstedt stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes derzeit eine Fläche für Landwirtschaft gem. § 5 (2) Nr. 9a BauGB dar.

Da der parallel aufgestellte Bebauungsplan eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr festsetzt, erfüllt die Bauleitplanung daher nicht das im § 8 (2) BauGB normierte Entwicklungsgebot, wonach Bebauungspläne aus den Darstellungen des FNP zu entwickeln sind. Aus diesem Grund wird der Flächennutzungsplan im Rahmen der hier vorliegenden 25. Änderung im Parallelverfahren geändert.

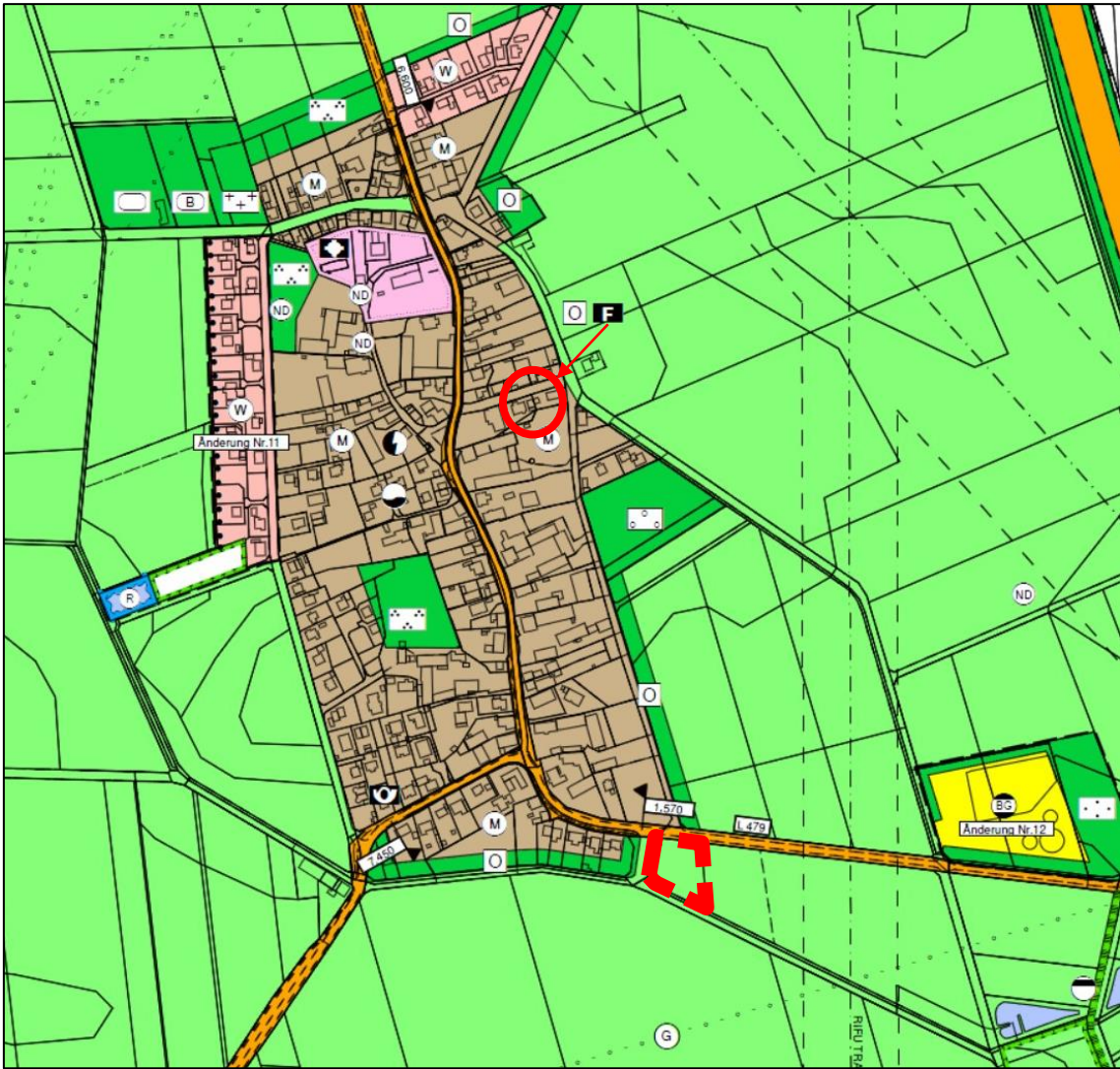


Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (Quelle: Stadt Sarstedt)

5 INNENENTWICKLUNGALTERNATIVEN

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind auch Planungsalternativen in der Abwägung zu berücksichtigen. Dies ist hier v.a. der Fall, da (potenzielle) landwirtschaftliche Flächen einer Umnutzung unterzogen werden. § 1a (2) Satz 4 BauGB normiert für diesen Fall, dass eine solche Umnutzung – auch unter potentieller Berücksichtigung von möglichen Innenentwicklungspotenzialen – zu begründen ist.

Die hier in Rede stehende Bauleitplanung zur 25. Änderung des Flächennutzungsplanes und der parallelen Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Feuerwehr Hotteln“ der Stadt Sarstedt dient dem Neubau eines Feuerwehrgerätehaus für den Standort Hotteln.

Der Feuerwehrbedarfsplan der Stadt Sarstedt zeigt deutlich auf, dass der bisherige Standort an der Bäckerstraße erhebliche Mängel aufweist. Die Alternative am vorhandenen Standort bauliche Maßnahmen durchzuführen, wurde verworfen. Mängel, wie z.B. das Fehlen einer ausreichenden Anzahl an Alarmparkplätzen, lassen sich am bisherigen Standort aufgrund des Platzmangels nicht lösen. Der Feuerwehrbedarfsplan sieht außerdem ausdrücklich die Erhaltung der bisherigen Standortstruktur in der Stadt Sarstedt vor, um die Einhaltung der Hilfsfristen zu gewährleisten. Somit wurde eine Aufgabe bzw. eine Zusammenlegung mehrerer Standorte ebenso nicht in Betracht gezogen.

Um den bestehenden Mängeln zu begegnen, wurde im Ortsteil Hotteln nach einem geeigneten Standort für einen Ersatzneubau gesucht. Kriterien waren hierbei insbesondere Standortlage und -umfeld, Erreichbarkeit für Einsatzkräfte, zeitliche Auswirkungen auf Ausrückezeiten der Feuerwehr sowie die grundsätzliche verkehrstechnische Erschließung.

Geeignete Standorte, die im Innenbereich des Ortsteils liegen, standen nicht zur Verfügung. In Hotteln sind kaum Baulücken vorhanden, vor allem nicht in ausreichender Größe und mit einer günstigen Verkehrsanbindung. Die Inanspruchnahme potenzieller landwirtschaftlicher Flächen im Außenbereich ist daher unvermeidlich. Dem Belang des Brandschutzes wird hier der Vorrang gegenüber dem Belang der Landwirtschaft gewährt.

Die Wahl fiel schließlich auf einen verkehrsgünstig direkt an der L 479 gelegenen Standort am südöstlichen Ortsrand von Hotteln. Der Standort ermöglicht den Neubau eines modernen Feuerwehrhauses, das dem Stand der heutigen Technik und den spezifischen Bedarfen der Feuerwehr entspricht. Er liegt ca. 600 m vom bisherigen Standort entfernt, sodass sich an den Ausrückezeiten wenig ändern wird. Für einige Einsatzkräfte ist die Strecke zum Feuerwehrhaus nun länger, für andere kürzer. Die Nähe zum Wohnumfeld der Feuerwehrleute ist gegeben. Die Stadt Sarstedt hat sich zwischenzeitlich die eigentumsrechtlichen Zugriffsrechte an dieser Fläche gesichert.

6 INHALT DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

Das Plangebiet wird im Rahmen der vorliegenden 25. Änderung des Flächennutzungsplanes an die geplante Nutzung angepasst und dort künftig als eine „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung Feuerwehr dargestellt. Bislang stellte der wirksame Flächennutzungsplan das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft gem. § 5 (2) Nr. 9a BauGB dar.

Zugleich kann die Zweckbestimmung Feuerwehr für den bisherigen Standort in der Bäckerstraße gestrichen werden.

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes wird das in § 8 (2) BauGB normierte Entwicklungsgebot, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, erfüllt.

7 BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT

Die Belange des Umweltschutzes und von Natur und Landschaft i.S.d. in § 1 (6) Nr. 7 a-j BauGB genannten Eigenschaften sind im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung besonders zu berücksichtigen. Hierfür ist gem. § 2 (4) BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, deren Ergebnisse im Umweltbericht, der Teil der Begründung ist (vgl. Teil II, Umweltbericht), dargelegt werden.

Mit der 25. Änderung des FNP selbst werden noch keine konkreten Eingriffe ermöglicht. Diese werden erst auf Ebene des parallelen Bauleitplanverfahrens des Bebauungsplanes Nr. 5 ermöglicht und dort berücksichtigt.

Der Umweltbericht und die Prüfung der Belange von Natur und Landschaft wird im weiteren Verlauf des Bauleitplanverfahrens erstellt und dem Entwurf des Bebauungsplanes beigelegt.

7.1 Artenschutz

Im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen sind auch die artenschutzrechtlichen Belange, die sich durch die Anwendung des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ergeben, zu berücksichtigen. Daher wurde der Fachbeitrag Artenschutz erstellt und eine Brutvogelkartierung durchgeführt.²

Da mit der Änderung des FNP noch keine konkreten Baurechte geschaffen werden, sind artenschutzrechtliche Belange nicht direkt betroffen. Die Ergebnisse des Fachbeitrags werden auf der Ebene des Bebauungsplanes berücksichtigt (CEF-Maßnahme und Vermeidungsmaßnahmen).

8 VER- UND ENTSORGUNG

8.1 Trink- und Löschwasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trink- und Löschwasser erfolgt über die vorhandene Trinkwasserleitung im Bereich der Straße L 479. Hierüber kann auch die Löschwasserversorgung gewährleistet werden.

8.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung wird im Laufe des Planverfahrens konkretisiert.

8.3 Energieversorgung

Der für das Vorhaben erforderliche Energiebedarf wird durch den örtlichen Energieversorger bereitgestellt.

8.4 Abfallbeseitigung

Die Entsorgung von Abfällen wird von der örtlichen Müllabfuhr sichergestellt.

9 FLÄCHENBILANZ

Tabelle 1: Flächenbilanz

Art der Nutzung	Wirksamer FNP, ca.	25. Änderung, ca.
Fläche für Landwirtschaft	3.376 m ²	0 m ²
Fläche für Gemeinbedarf – Zweckbestimmung Feuerwehr	0 m ²	3.376 m ²
Plangebiet gesamt	3.376 m²	3.376 m²

10 HINWEISE

² Fachbeitrag Artenschutz nach § 44 BNatSchG: Bebauungsplan Nr. 5 „Feuerwehr Hotteln“ – o.9 Landschaftsarchitekten, Minden, 23.01.2023 + Brutvogelkartierung durch Dipl.-Biologe Horst Kolodzey, Hildesheim, Frühjahr 2022

10.1 Bodendenkmalschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde wie etwa Keramikscherben, Steingeräte oder Schlacken sowie Holzkohleansammlungen, Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, gem. § 14 (1) des NDSchG auch in geringer Menge meldepflichtig sind. Sie müssen der zuständigen Kommunalarchäologie und der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich gemeldet werden.

Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Minden, 23.03.2023

.....

O. Schramme, Dipl.-Ing.

Fachgutachten:

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Feuerwehr Hotteln“ wurden folgende gutachterliche Untersuchungen durchgeführt:

- Fachbeitrag Artenschutz nach § 44 BNatSchG: Bebauungsplan Nr. 5 „Feuerwehr Hotteln“ – o.9 Landschaftsarchitekten, Minden, 23.01.2023 + Brutvogelkartierung durch Dipl.-Biologe Horst Kolodzey, Hildesheim, Frühjahr 2022
- Feuerwehrbedarfsplan der Stadt Sarstedt – SAVEPLAN Dipl.-Ing. Jochen Siepe, Hilden, 28.02.2017

Die Gutachten sind bei der Stadt Sarstedt, Steinstraße 22, 31157 Sarstedt, zu den Dienststunden einsehbar.

TEIL II: UMWELTBERICHT

1 EINLEITUNG

Entsprechend dem Baugesetzbuch (BauGB) ist für alle Bauleitplanungen im Regelverfahren ein Umweltbericht zu erstellen. Nach § 2a Nr. 2 und 3 BauGB sind im Umweltbericht die aufgrund der Umweltprüfung gemäß § 2 (4) und der Anlage zum BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen.

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgefordert, sich auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB zu äußern.

Die Ergebnisse dieser Beteiligung werden in die Umweltprüfung zum Entwurf des Bebauungsplanes einfließen.