

**GEMEINDE NORDSTEMMEN**  
LANDKREIS HILDESHEIM, REG.-BEZ. HANNOVER

**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**  
**12. ÄNDERUNG** M. 1 : 5.000

**PLANZEICHENERKLÄRUNG**



Grenze des räumlichen Geltungsbe-  
reichs der 12. Änderung



Mischgebiet



Versorgungsanlage  
Zweckbestimmung: Elektrizität

**PLANVERFASSER:**

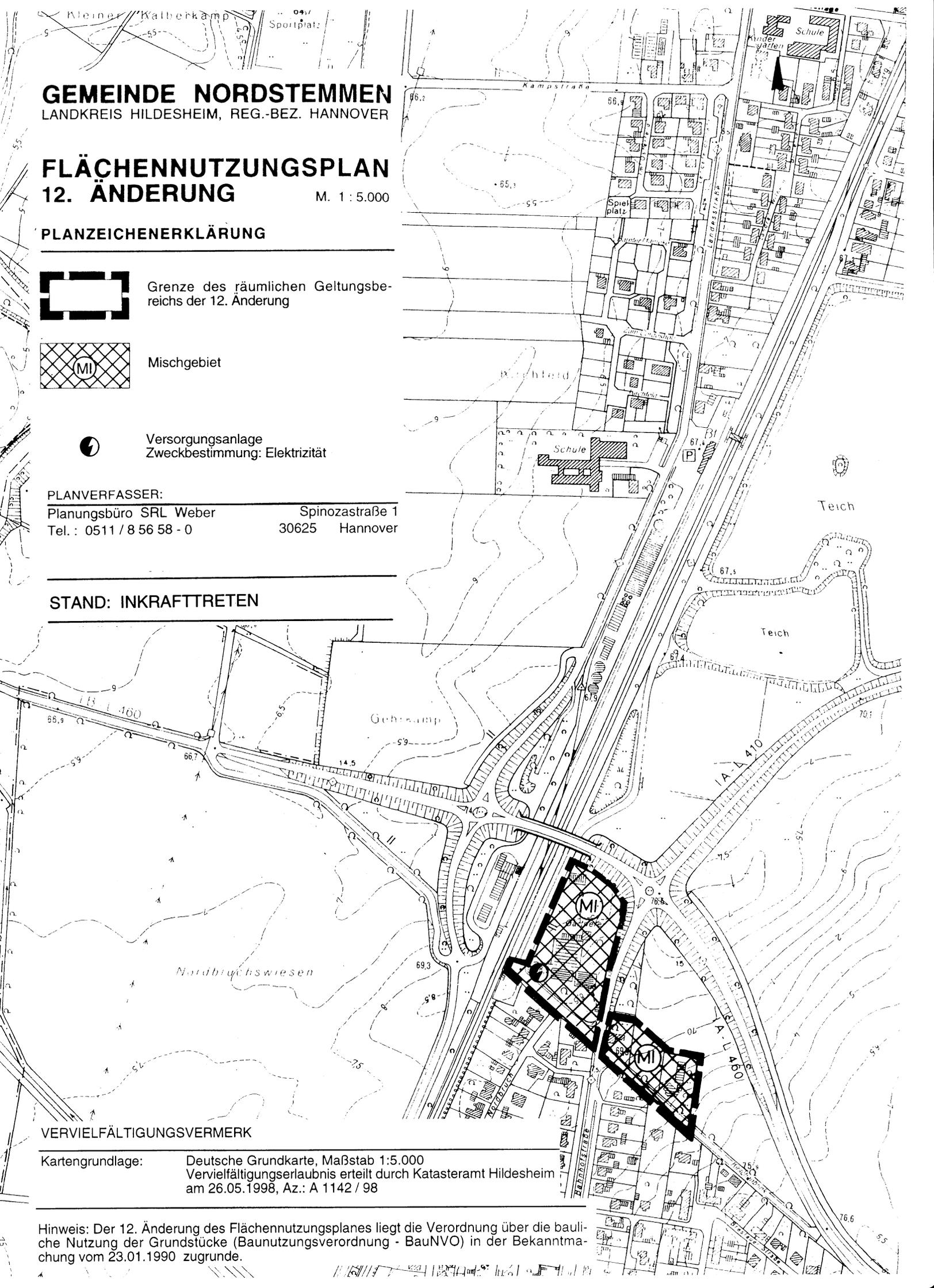
Planungsbüro SRL Weber Spinozastraße 1  
Tel.: 0511 / 8 56 58 - 0 30625 Hannover

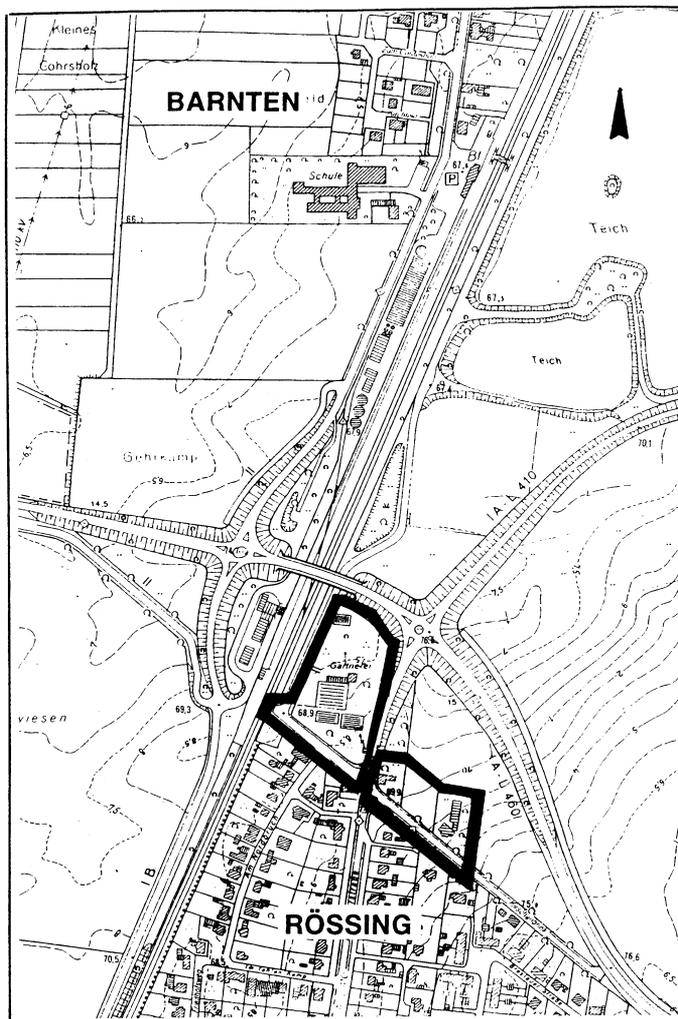
**STAND: INKRAFTTRETEN**

**VERVIELFÄLTIGUNGSVERMERK**

Kartengrundlage: Deutsche Grundkarte, Maßstab 1:5.000  
Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch Katasteramt Hildesheim  
am 26.05.1998, Az.: A 1142 / 98

Hinweis: Der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Bekanntmachung vom 23.01.1990 zugrunde.





Kartenmaßstab ca. 1 : 7.100; Vervielfältigungserlaubnis für Karte M. 1:5.000 erteilt durch Katasteramt Hildesheim am 26.05.1998, Az.: A 1142 / 98

BEGLAUBIGUNGSVERMERK

**GEMEINDE NORDSTEMMEN**

LANDKREIS HILDESHEIM

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung mit der Urschrift wird hiermit festgestellt.

REG. - BEZ. HANNOVER

Nordstemmen, den 08.12.2003

GEMEINDE NORDSTEMMEN  
DER BÜRGERMEISTER

**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 12. ÄNDERUNG**

**ERLÄUTERUNGSBERICHT**

I. A. (Bödeker)

**AUSFERTIGUNG**

STAND: INKRAFTTRETEN

## **Flächennutzungsplan der Gemeinde Nordstemmen, 12. Änderung, Bereich Rössing**

### **E r l ä u t e r u n g s b e r i c h t**

#### **1.0 Änderungserfordernis**

Am Nordrand der Ortslage von Rössing besteht ein Bereich in gemischter Nutzungszusammensetzung (Gärtnerei, Fahrschule, einzelne Wohngebäude).

Für den westlich der Landesstraße L 410 gelegenen Gärtnereibetrieb sollen vielseitige Nutzungsmöglichkeiten gesichert werden. Sie gehen über das hinaus, was üblicherweise in Betrieben, die im Außenbereich liegen, zulässig ist. Zu den gärtnerischen sollen auch Handelsfunktionen aufgenommen werden können. Notwendig ist die Einbeziehung in eine Baufläche.

Eine Umwandlung dieser Art lässt sich an diesem Standort vertreten, weil er von der bewohnten Ortslage abgerückt liegt, und auch durch die Nähe zu den regionalen Hauptverkehrsstraßen eine insgesamt günstige Verkehrslage gegeben ist. Der Standort selbst ist allerdings durch die von den Straßen und der Bahnlinie Göttingen-Hannover ausgehenden Immissionen vorbelastet.

Das östlich der Landesstraße L 410 nördlich des "Kirschenbrink" gelegene Grundstück, das sich in einer Lücke zwischen zwei bestehenden Wohnhäusern befindet, soll mit diesen zusammen in die Bauflächendarstellung einbezogen werden. Damit kann auch hier eine bauliche Nutzung erfolgen. Die Ausnutzung der hier gegebenen Nutzungslücke soll auch unter dem Ziel ermöglicht werden, mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Dabei sind die besonderen Bedingungen zu beachten, die durch die Nachbarlage zur nördlich gelegenen Landesstraße L 460 bestehen.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Nordstemmen, 12. Änderung, wird auf die veränderten Nutzungsanforderungen im nördlichen Randbereich der Ortslage Rössing eingerichtet. Für beide Bereiche wird die Darstellung "Gemischte Baufläche" vorgesehen.

## **2.0 Landschaftsplanerische Einschätzung, Eingriffsregelung**

### **2.1 Beschreibung von Natur und Landschaft**

#### **Naturräumliche Gliederung**

Die Ortslage von Rössing liegt im Naturraum "Leine-Talung", innerhalb der "Kalenberger Lössbörde". Im Osten begrenzt das Hildesheimer Bergland mit den Ausläufern des Hildesheimer Waldes diesen Naturraum. Die Ortslage von Rössing befindet sich in einem fließenden Übergang zur Leineniederung.

#### **Geologie und Boden**

Der Bereich von Rössing weist ausgedehnte Löss- und Lösslehm-schichten der Börde auf. Es handelt sich um Boden hoher Güte, und zwar um Schwarzerden bzw. Pseudogley-Schwarzerden. Die Leistungsfähigkeit des Bodens ist insgesamt durch den hohen Anteil an Ackerflächen und deren Bewirtschaftungsform (Schadstoffeintrag, Verdichtung, Erosion) stark eingeschränkt.

#### **Wasser**

Oberflächengewässer stehen nicht an.

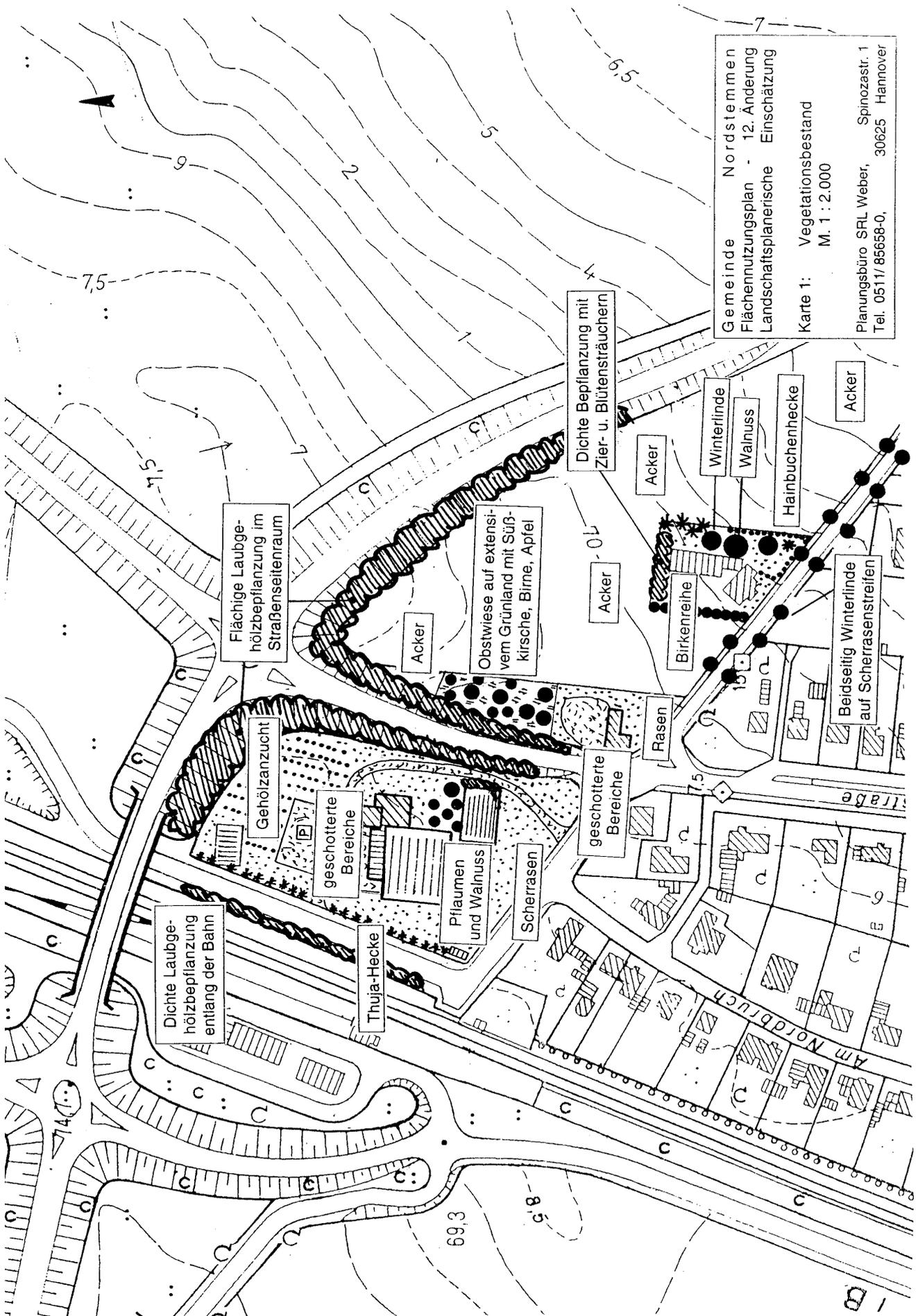
Die Grundwasserneubildungsrate ist gering mit  $< 100$  mm/a, die Gefährdung des Grundwassers ist mittel. Das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung ist mittel.

#### **Arten und Lebensgemeinschaften**

Die heutige potenzielle natürliche Vegetation wäre im Bereich von Rössing ein Eichen-Hainbuchenwald feuchter kalkreicher Böden in Durchdringung mit mesophilem Buchenwald.

Die Flächen im westlichen Änderungsbereich werden intensiv als Gärtnereigelände genutzt. Es gibt hier sowohl Wohngebäude, Gewächshäuser, als auch Gehölzanzucht im Freigelände sowie geschotterte Bereiche für Zu- und Abfahrt und Kundenstellplätze. Eine flächige Laubgehölzpflanzung im Hangbereich des Straßenseitenraums der L 460 und L 410 begrenzt das Gelände nach Norden und Osten.

Das östliche Bearbeitungsgebiet ist durch eine unterschiedliche Nutzungsverteilung gekennzeichnet. Im westlichen Abschnitt, nördlich des Änderungsbereiches, gibt es eine kleine Obstwiese auf Extensiv-Grünland, und ein Wohngebäude mit artenarmen Rasen und Schotterfläche im Freibereich. Eine ausgedehnte Ackerfläche erstreckt sich nach Osten. Auf der Nordseite der Kirschenallee befindet sich ein weiteres Wohngebäude mit Lagerhalle und Garten. Dieses Grundstück ist mit einem dichten Baumbestand eingefasst. Eine flächige Laubgehölzpflanzung im Hangbereich des Straßenseitenraums der L 460 und L 410 begrenzt das Gelände nach Norden und Westen. Die nachfolgende Karte gibt einen Überblick zur räumlichen Verteilung der Vegetations- und Nutzungsstrukturen.



Gemeinde Nordstemmen  
Flächennutzungsplan - 12. Änderung  
Landschaftsplanerische Einschätzung

Karte 1: Vegetationsbestand  
M. 1 : 2.000

Planungsbüro SRL Weber, Spinozastr. 1  
Tel. 0511/85658-0, 30625 Hannover

Im Gemeindegebiet von Nordstemmen gibt es kein Gebiet, das zum europäischen Netz "NATURA" 2000 gehört (FFH-Gebiet). Weiterhin bestehen in den Änderungsbereichen keine Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete oder potenziell dafür geeignete Flächen, es gibt hier auch keinen Nationalpark oder ein Biosphärenreservat. Es gibt im Änderungsbereich oder daran anschließend keine Naturdenkmale, geschützte Landschaftsbestandteile oder Flächen, die nach §§ 28 a und b NNatG schutzwürdig sind oder ein Potenzial dafür besitzen.

Die Wertigkeit der Flächen ist unterschiedlich hoch. Die kompakten Laubgehölzpflanzungen entlang der Straßen sowie die flächigen Obstbaumbestände haben eine mittelhohe Wertigkeit (Flächen liegen außerhalb des Änderungsbereiches). Die Gehölzbereiche auf den Grundstücken im Änderungsbereich haben nur eine geringe (- mittlere) Wertigkeit, da die Flächen zum einen nur eine geringe Größe haben und zum anderen intensive bzw. artenarme Nutzungstypen angrenzen. Ackerflächen, artenarmer Rasen und die Gehölzanzucht in der Gärtnerei haben eine geringe Wertigkeit, die versiegelten, überbauten und geschotterten Bereiche sind für den Naturschutz wertlos.

Der vorhandene Lebensraum Acker, im östlichen Abschnitt, sowie die intensiv genutzten Gärtnereiflächen lassen Rückschlüsse auf eine mögliche Fauna zu. Die Bereiche mit mittlerer Lebensraumbedeutung (Laubgehölzpflanzungen entlang der Straßen sowie die flächigen Obstbaumbestände) sind wichtig für verschiedenartige Tiergruppen wie Vögel, Kleinsäuger, Libellen, Falter, da sie als kleinräumige bzw. lineare Strukturen in einer meist intensiv genutzten Umgebung (Straßen, Acker, Gärtnerei) liegen. Diese Biotope dienen als Rückzugsraum, Verbindungselement, Trittstein und Nahrungsraum. Die Bereiche mit geringer bis keiner Lebensraumbedeutung im Änderungsbereich (Acker, Rasen, Schotterfläche, Baumschulflächen) haben auch nur geringe Bedeutung für die Fauna. Diese Bereiche sind Lebensraum für angepasste Vogelarten und für Insekten, z.T. auch Falter.

Die für Flora und Fauna wichtigen Bereiche werden durch die Planungen nicht berührt und lösen somit keine Beeinträchtigungen aus.

### **Landschaftsbild**

Die Änderungsbereiche befinden sich am nördlichen Ortsrand von Rössing. Die erhöhte Lage der Landesstraßen L 460 und L 410 und die dazugehörige Begrünung verhindern jegliche Einsicht von Norden und von der L 410 in die Bereiche. Der Änderungsbereich der Gärtnerei ist auch von anderen Seiten nicht einsehbar, da entweder randliche Begrünungen bzw. Gewächshäuser den Blick auf die Fläche verhindern. Der östliche Änderungsbereich liegt auch in relativ geschützter Lage durch Gehölzpflanzungen auf den Grundstücken und entlang der Kirchenalle (Kirschenbrink).

## **2.2 Eingriffsregelung**

### **2.2.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung**

Es werden die Maßnahmen bzw. Planungen dargestellt, mit denen erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen des Vorhabens vermieden und vermindert werden können.

Mit dem Geltungsbereich wird von den Strukturen, die eine mittelhohe Wertigkeit für naturschutzfachliche Belange haben, abgerückt, d.h. diese Strukturen werden durch die Planung nicht berührt und verbleiben in ihrem Zustand. Es wird im östlichen Bereich zu keinen zusätzlichen straßenbaulichen Erschließungen kommen, da die Straße "Kirschenbrink" schon ausgebaut ist und hier lediglich eine Baulücke geschlossen wird.

### **2.2.2 Kompensationserfordernisse**

Die beabsichtigte bauliche Erweiterung am Nordrand von Rösing beeinträchtigt in geringem Maße, hier v.a. Schutzgut Boden, die Funktionen des Naturhaushalts. Bei der Bewertung und Ausgleichsermittlung wird dazu des Kompensationsmodell des NLÖ herangezogen. Für folgende Schutzgüter sind Beeinträchtigungen zu erwarten:

#### **Schutzgut Boden**

1. Die bauliche Erweiterung mit Handelseinrichtungen auf dem Gärtnergelände beeinträchtigt Funktionen des Bodenhaushalts. Der Bau eines neuen Gebäudes auf bisher nicht versiegelten Flächen ist kompensationspflichtig, und zwar nach folgendem Schema:

Grundfläche des Gebäudes und übrige Versiegelungen in qm x 0,3 = Größe der Ausgleichsfläche in qm.  
Der exakte Ausgleich und die Kompensation dazu wird im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren ermittelt, da die Größe des Bauvorhabens nicht bekannt ist.

2. Eine weitere bauliche Ergänzung auf der östlichen Teilfläche ist auf der Ackerfläche möglich. Offener Boden wird teilweise zerstört, die Bodenfunktionen gehen verloren. Die Beeinträchtigungen sind kompensationspflichtig und zwar nach folgendem Schema:

Grundfläche der Versiegelungen (Gebäude, Zufahrten) in qm x 0,3 = Größe der Ausgleichsfläche in qm.  
Der exakte Ausgleich und die Kompensation dazu wird im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren ermittelt, da die Größe des Bauvorhabens nicht bekannt ist.

## **Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften**

1.

Werden durch den Bau von neuen Gebäuden auf dem Gärtnereigelande Gehölze (Bäume oder Sträucher) entfernt so sind diese Eingriffe kompensationspflichtig. Der Ausgleich wird nach folgendem Schema berechnet:

1.1

Laubsträucher und -hecken sowie Koniferenhecken sind im Verhältnis 1:1 entsprechend der Fläche in qm auszugleichen. Hierbei sind standortgerechte Laubsträucher bzw. Feldgehölze anzupflanzen (Pflanzmaß 1 Gehölz pro 1,5 qm Anpflanzungsfläche).

1.2

Nadelbäume sind im Verhältnis 1:1 zu ersetzen, d.h. pro einem entfernten Baum ist ein neuer Laubbaum 2. Ordnung oder ein Obstbaum (Hochstamm) anzupflanzen. Dazu ist eine Fläche von 20 qm um den Baum herum dauerhaft offen zu halten und vor Versiegelung und Überfahung zu schützen.

1.3

Laub- und Obstbäume sind je nach Alter und Größe im Verhältnis 3:1 bzw. 5:1 auszugleichen, d.h. pro einem entfernten Baum sind drei bzw. fünf neue Laubbäume 2. Ordnung oder Obstbäume (Hochstamm) anzupflanzen. Dazu ist eine Fläche von 20 qm um jeden Baum herum dauerhaft offen zu halten und vor Versiegelung und Überfahung zu schützen.

Erst im Baugenehmigungsverfahren kann jeweils exakt ermittelt werden, inwieweit Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden. Der Ausgleich ist ortsnah, am besten auf den Grundstücken selbst, durchzuführen.

2. Auf der östlichen Teilfläche befinden sich keine Gehölzstrukturen, so dass eine Beeinträchtigung für dieses Schutzgut hier nicht gegeben ist.

## **4.0 Ver- und Entsorgung**

### **4.1 Frischwasser**

Eine Versorgung der Änderungsbereiche mit Frischwasser erfolgt durch die Erweiterung des vorhandenen Leitungsnetzes in den Straßen.

### **4.2 Abwasser**

Die Beseitigung der Abwässer aus dem Änderungsbereich erfolgt ebenfalls durch den Anschluss an das bestehende Leitungsnetz in der Straße.

### 4.3 Oberflächenwasser

Beide überwiegend bebauten Änderungsbereiche führen ihr Oberflächenwasser dem in den angrenzenden Straßen verlaufenden Kanalnetz zu. Dieses würde auch für bauliche Ergänzungen so erfolgen müssen, zumal bekannt ist, dass der anstehende Boden sehr bindig ist und daher für eine Versickerung schlecht geeignet ist. Eine Ableitung von Oberflächenwasser auf das Bahngelände ist nicht zulässig.

### 5.0 Immissionen

Durch die Lage zu dem umgebenden Verkehrswegen, Landesstraßen 410 und 460 sowie insbesondere durch die Nähe zur Bahnlinie Göttingen-Hannover ergeben sich Immissionen in beiden Änderungsbereichen.

Nach dem Schallimmissionsplan (1994) der Gemeinde, der in seinen Annahmen weiterhin als zutreffend eingeschätzt werden kann, ergibt sich in beiden Änderungsbereichen folgende Immissionssituation (vgl. dazu Anlage 2):

- In dem (westlichen) Bereich zwischen Bahnlinie und den Landesstraßen 410 und 460 ergeben sich tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) wie auch nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) Geräuschpegel von 60 bis 65 dB(A) bzw. unmittelbar an die Bahnlinie angrenzend von 65 bis 70 dB(A). Für "Mischgebiete" sind nach DIN 18005 ("Schallschutz im Städtebau") schalltechnische Orientierungswerte von tags 60 dB(A) und nachts 50 dB(A) anzunehmen. Das bedeutet für den Tagwert eine Überschreitung um bis zu 5 bzw. 10 dB(A); für den Nachtwert eine erhebliche Überschreitung von bis zu 15 dB(A), unmittelbar in Nähe der Bahn bis zu 20 dB(A).
- In dem östlich der Landesstraße 410 gelegenen Änderungsbereich sind nach Schallimmissionsplan tags wie nachts Immissionspegel von 60 - 65 dB(A) - etwa in der westlichen Hälfte des Änderungsbereichs- und Pegel von 55 - 60 dB(A) in der östlichen Hälfte des Änderungsbereichs zu erkennen.

Nach den geltenden schalltechnischen Orientierungswerten für Mischgebiete gem. DIN 18005, tags 60 dB(A) und nachts 50 dB(A) wäre der Tagwert in dem westlichen Teilbereich um 5 - 10 dB überschritten; im östlichen Teilbereich um bis zu 5 dB(A).

Diesen Immissionen muss entgegengewirkt werden, um insbesondere die Wohnnutzungen im Mischgebiet vor diesen Geräuschen zu schützen. Dieses kann erfahrungsgemäß in derartigen Fällen nur durch passive Schallschutzmaßnahmen erfolgen, weil aktive Schallschutzmaßnahmen unmittelbar an den Verkehrswegen - wie Schallschutzwände - wegen des hohen finanziellen Aufwands weder privat noch von der Gemeinde geleistet werden können.

Die passiven Schallschutzmaßnahmen sollen sich in dem westlichen wie östlichen Änderungsbereich wegen der Überschreitungen zum einen auf den Schutz der Freibereiche beziehen. Sie sollten massiv - etwa durch eine Mauer oder einen Holzzaun ohne Öffnungen - eingefriedet werden.

Zum anderen ist für die Gebäude selbst zu prüfen, ob sie gerade in wohnbezogenen Aufenthaltsräumen und empfindlichen Bürotrakten ausreichend Schallschutz bieten können.

Hierzu lässt sich nach allgemeiner Auffassung der Bauakustik in Bezug auf DIN 4109 ("Schallschutz im Hochbau") feststellen, dass Gebäude üblichen Ausbaustandards, also keine Gebäude in Leichtbauweise, bis zum Lärmpegelbereich III (60 - 65 dB(A)) in der Lage sind, für Aufenthalts-, Wohn- und Bürobereiche ausreichend Schallschutz ohne besonders zusätzlichen Aufwand bieten zu können.

Für die Änderungsbereiche bedeutet das, dass bis auf unmittelbar an der Bahnlinie und der L 460 gelegene Teilbereiche mit üblichen Baustandards ausreichend Schallschutz zu erreichen ist. Für Bauvorhaben mit wohnbezogenen Aufenthaltsräumen sowie Büroräumen, die innerhalb dieser Zonen errichtet würden, wären besondere bauliche Aufwendungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile zu treffen.

Schwachpunkte sind in der Regel die Fenster, die im geöffneten Zustand ihre schützende Wirkung verlieren. Hier wäre wegen der Immissionssituation Sorge zu tragen, dass bei den zukünftigen Gebäuden Fenster eingebaut werden, die auch im geschlossenen Zustand gerade während der Sommerzeit Lüftung bieten können (Fenster mit gedämpften Lüftungseinrichtungen).

Die in den Ausführungen angesprochenen Erfordernisse sind bei Einzelbaugenehmigungen zu stellen.

Wenngleich die Gemeinde feststellt, dass durch die Lagebedingungen in den Änderungsbereichen akustische Vorbelastungen gegeben sind, soll dennoch nicht auf die Möglichkeiten der baulichen Erweiterungen verzichtet werden weil,

- hier Ergänzungen im Siedlungsbestand vorgenommen werden sollen
- es Möglichkeiten des passiven Schallschutzes gibt, hier verträgliche Bedingungen zu erreichen.

## **7.0 Plandarstellungen, Flächenübersicht**

Dem beabsichtigten Nutzungszweck entsprechend wird in den Änderungsbereichen Mischgebiet dargestellt. Die bisherige Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft wird damit aufgegeben.

Der Änderungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von 1,88 ha. Davon nimmt die westliche Teilfläche ca. 1,25 ha und die östliche Teilfläche rd. 0,63 ha ein.

## **8.0 Anregungen**

### **8.1 Frühzeitige Bürgerbeteiligung**

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung hat es Anregungen gegeben, die der Rat der Gemeinde in seiner Sitzung am 03.04.2003 beraten und abgewogen hat. Das Abwägungsergebnis ist als Anlage 3 dem Erläuterungsbericht beigefügt.

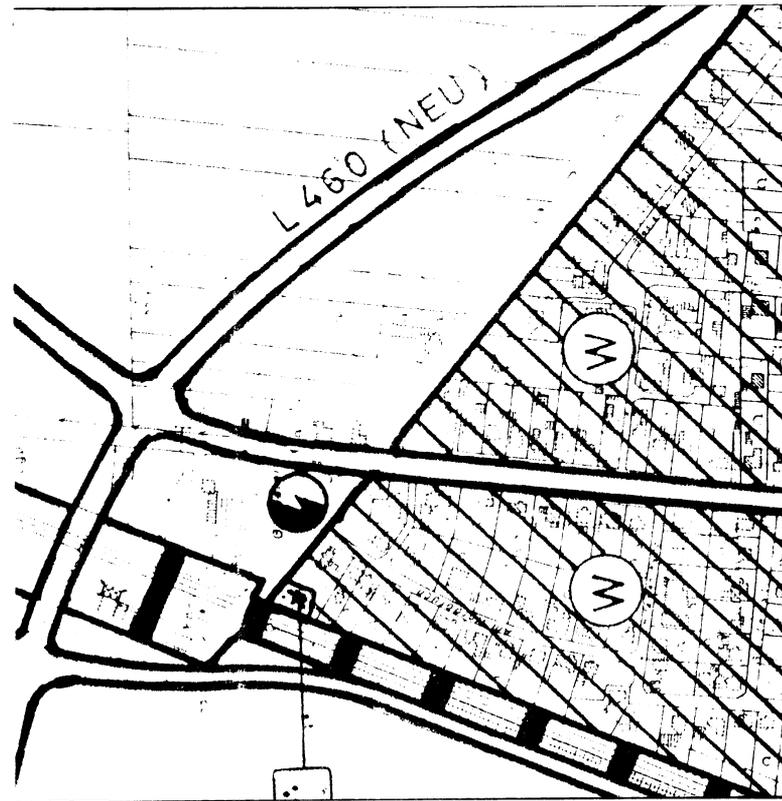
### **8.2 Beteiligung der TÖB's**

Anregungen, die anlässlich der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden vorgetragen wurden, hat der Rat der Gemeinde am 03.04.2003 abgewogen. Anlage 3 des Erläuterungsberichtes enthält das Abwägungsergebnis.

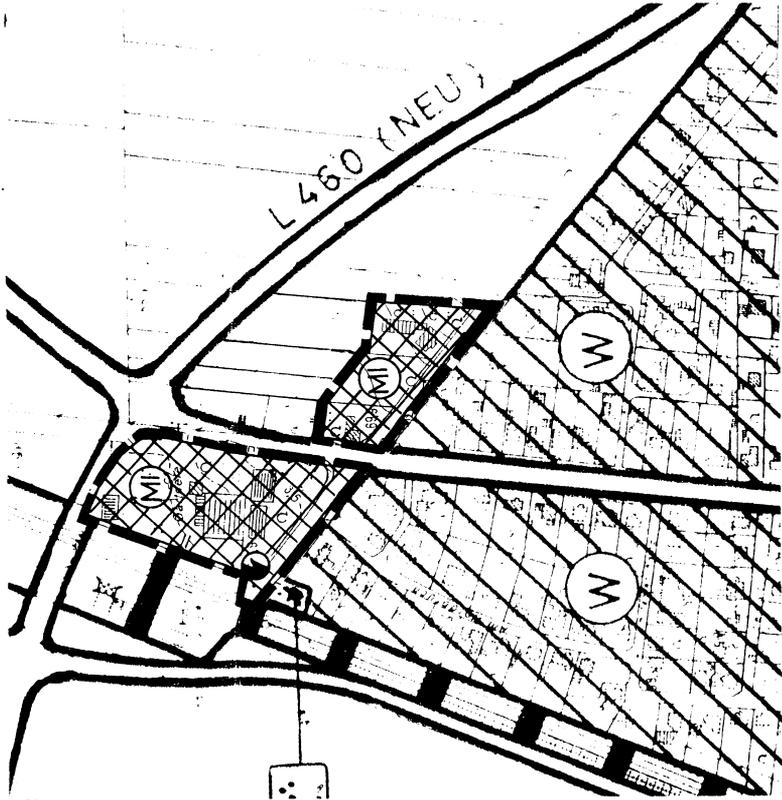
### **8.3 Öffentliche Auslegung**

Die während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Anregung hat der Gemeinderat am 08.07.2003 abgewogen. Anlage 4 des Erläuterungsberichtes enthält dazu das Abwägungsergebnis.

**Anlagen**

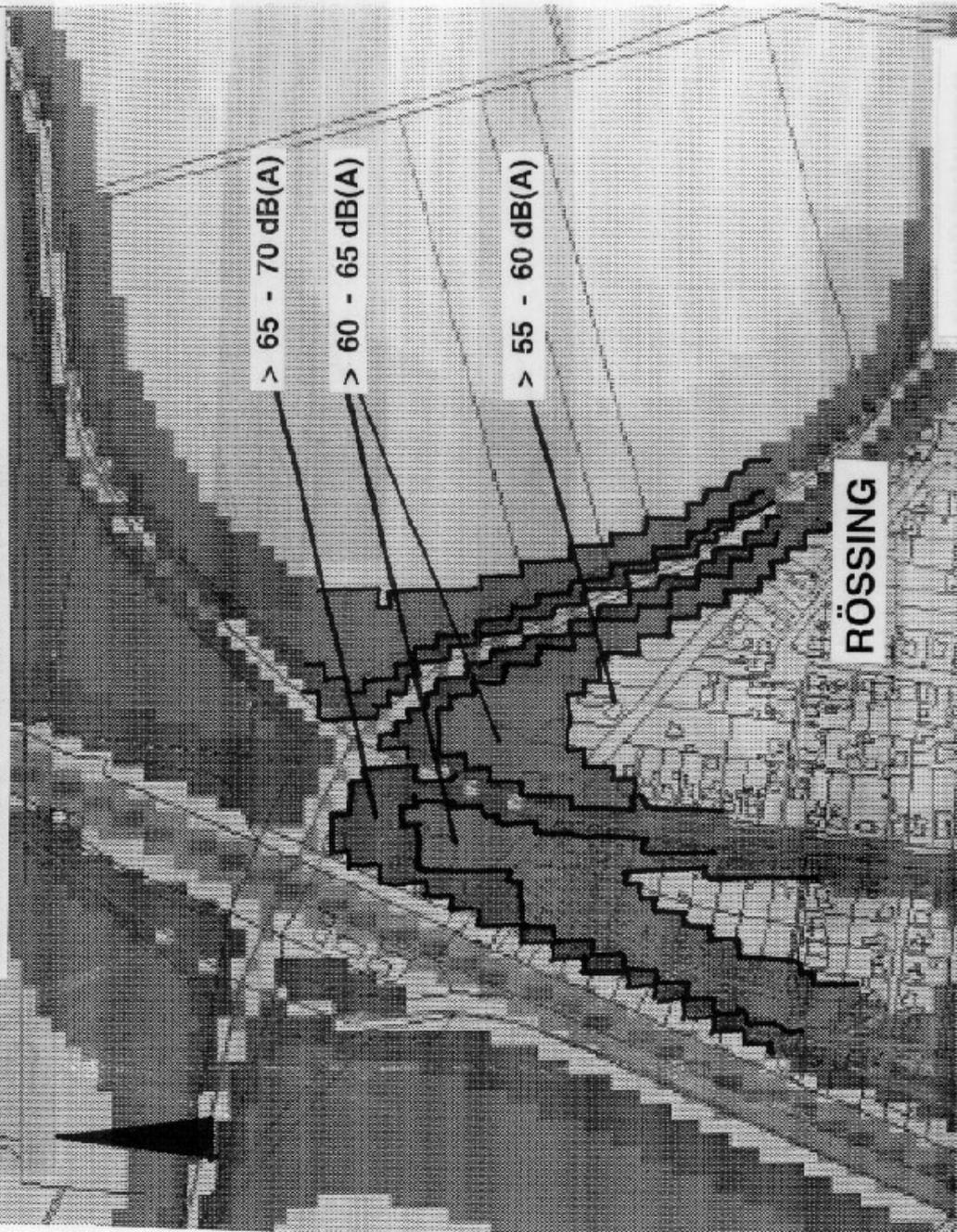


Auszug aus der wirksamen Fassung des Flächen-  
 nutzungsplanes der Gemeinde Nordstemmen,  
 Bereich Rössing, M. 1: 5.000



Auszug aus der wirksamen Fassung des Flächen-  
 nutzungsplanes der Gemeinde Nordstemmen mit  
 12. Änderung, Bereich Rössing M. 1: 5.000

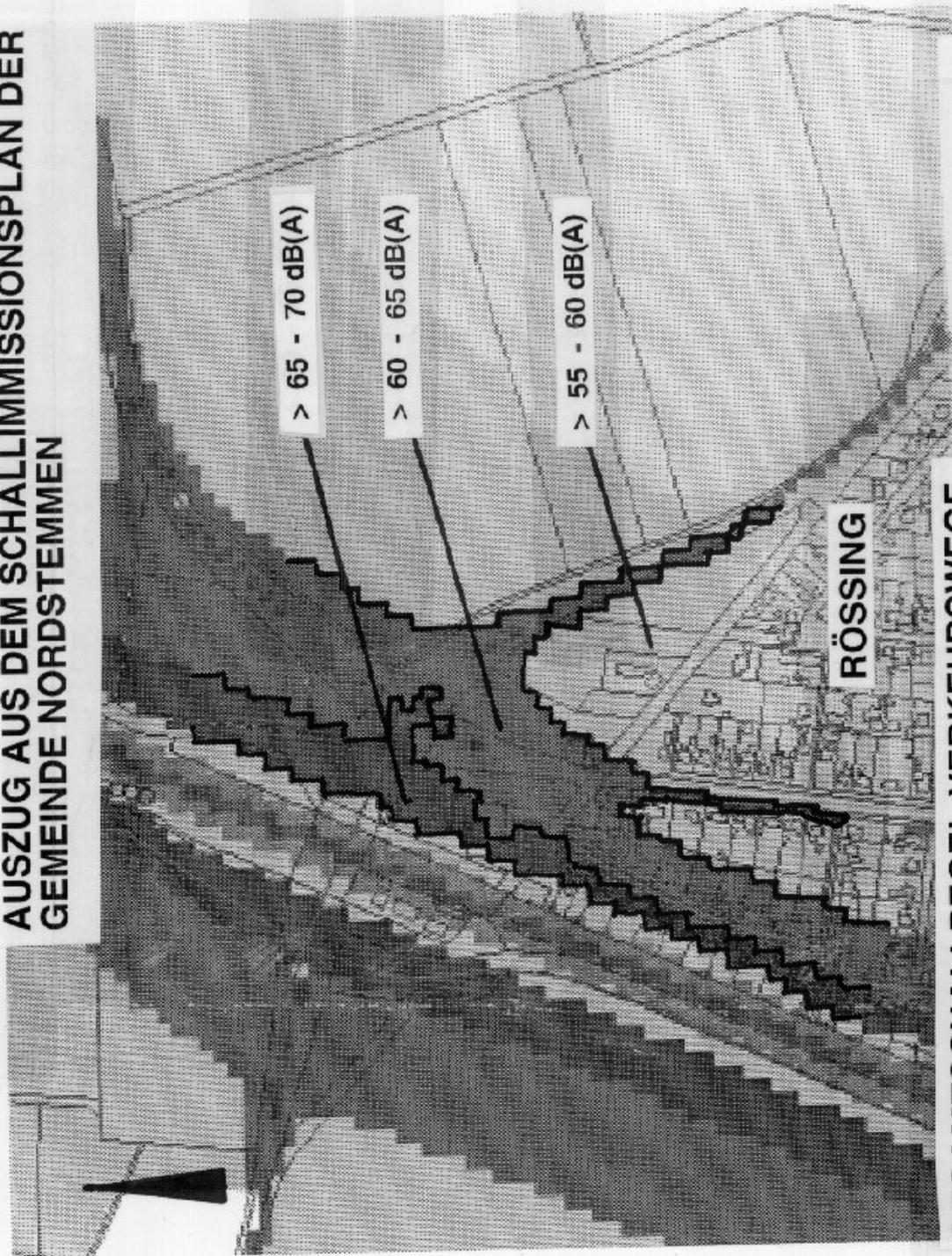
**AUSZUG AUS DEM SCHALLIMMISSIONSPLAN DER  
GEMEINDE NORDSTEMMEN**



**GESAMTSCHALLPEGEL VERKEHRSWEGE  
FÜR DIE TAGZEIT** M. 1: 5 000

**ANLAGE 2**  
zum Erläuterungsbericht

**AUSZUG AUS DEM SCHALLIMMISSIONSPLAN DER  
GEMEINDE NORDSTEMMEN**



**GESAMTSCHALLPEGEL VERKEHRSWEGE  
FÜR DIE NACHTZEIT  
M. 1: 5 000**

## **Flächennutzungsplan, 12. Änderung**

Rössing - Kirschenbrink

Gemeinde Nordstemmen, Landkreis Hildesheim

### **Abwägung der Anregungen und Hinweise durch**

**Behörden und von Privaten**

vorgetragen anlässlich der

Beteiligung gemäß § 3(1) und § 4(1) BauGB

Stellungnahmen	Abwägung
<p><b>DB Netz AG, Hannover, 23.08.2002</b></p> <p>Aus eisenbahntechnischer Sicht bestehen gegen die o.g. Änderung des FNP keine Bedenken, wenn folgende Hinweise berücksichtigt werden:</p> <p>1. Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass bei der Schaffung neuer Nutzungs- und Baurechte nach dem Prioritätsgrundsatz auf bestehende Rechte Rücksicht zu nehmen ist und evtl. erforderliche (Schall-) Schutzmaßnahmen dem Planungsträger der neu hinzukommenden Nutzung und nicht der Deutschen Bahn aufzuerlegen sind.</p> <p>2. Eine Ableitung von Oberflächenwasser auf das Bahngelände ist auszuschließen.</p> <p><b>Avacon AG, Sarstedt, 28.08.2002</b></p> <p>Gegen die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes erheben wir keine Einwände.</p> <p>Bemerkung: Im Übersichtsplan zur 12. Änderung des FNP ist der Standort der "Versorgungsanlage Zweckbestimmung: Elektrizität" nicht richtig dargestellt. In der Anlage 1 zum Erläuterungsbericht ist der Standort richtig dargestellt. Wir bitten um Beachtung.</p> <p><b>Landkreis Hildesheim, 17.09.2002</b></p> <p>1. Untere Naturschutzbehörde</p> <p>Durch die Darstellung im Flächennutzungsplan sollen Maßnahmen ermöglicht werden, die Eingriffe in die Natur sind.</p> <p>Bei der Abarbeitung der Eingriffsregelung sind die Punkte Vermeidung von Beeinträchtigungen und Kompensation nicht vermeidbarer Beeinträchtigungen abzu prüfen.</p> <p>Zu Punkt "Vermeidung" werden keine Aussagen getroffen. Hier sind insbesondere die Flächen zu nennen, die unter Pkt. 2.1 des Erläuterungsberichtes als Bereiche mit mittelhoher Bedeutung (Gehölzpflanzungen, Obstweide) eingestuft sind.</p> <p>Auch der Punkt "Kompensation" ist ungenügend abgearbeitet worden. Als zu kompensierendes Schutzgut ist lediglich Boden betrachtet worden. Dies wird einer vollständigen Abarbeitung der Eingriffsregelung nicht gerecht.</p>	<p>Dies wird beachtet. Gegebenenfalls erforderliche Schallschutzmaßnahmen werden den in den Änderungsbereich einbezogenen Grundstücksflächen auferlegt.</p> <p>Dem wird entsprochen. Eine Ableitung von Oberflächenwasser auf das Bahngelände wird ausgeschlossen.</p> <p>Dies wird umgestellt.</p>
	<p>Die hier angesprochenen Bereiche mit mittelhoher Bedeutung werden aus dem Änderungsbereich herausgenommen; der räumliche Geltungsbereich der 12. Änderung wird verkleinert. Eine Bilanzierung im Rahmen der "Eingriffsregelung" ist daher für diesen Bereich nicht mehr zu leisten.</p>

## Stellungnahmen

Die Versäumnisse können im Aufstellungsverfahren zum B-Plan nachgeholt werden. Wird kein B-Plan aufgestellt, unterliegen die Bauvorhaben als "Außenbereichsvorhaben" der Eingriffsregelung gem. NNatG. Dann würden die Aspekte Vermeidung und Kompensation im entsprechenden Genehmigungsverfahren seitens der Naturschutzbehörde durchgesetzt werden.

Es wäre misslich, wenn es dann zu Differenzen zu den Aussagen des Flächennutzungsplanes käme bzgl. Überbaubarkeit bestimmter Bereiche und Umfang der Kompensationsmaßnahmen.

### 2. Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde / Immissionschutz

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken. Es sollte allerdings bei der Aufstellung des B-Planes und bei der Erteilung von Baugenehmigungen für das o.g. Gebiet darauf geachtet werden, dass Festlegungen für Schallschutzmaßnahmen getroffen werden.

### 3. Untere Wasserbehörde

Gegen die Planung bestehen keine Bedenken, wenn folgende wasserwirtschaftliche Forderungen beachtet werden:

3.1 Für Maßnahmen, die wasserwirtschaftliche Belange berühren, sind entspr. Anträge nach dem NWG bei der Unteren Wasserbehörde zu stellen.

3.2 Bei der Aufstellung nachfolgender B-Pläne ist darauf zu achten, dass von dem Baugebiet nicht mehr Niederschlagswasser abgeleitet wird als vor der Bebauung. Priorität hat die dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser. Erst wenn die Versickerung, durch ein Bodengutachten bestätigt, nicht möglich ist, kann das Niederschlagswasser z.B. in einem Regenrückhaltebecken zurückgehalten und gedrosselt weitergeleitet werden. Hierfür ist die Menge des von der unbebauten Fläche abfließenden Niederschlagswassers nachzuweisen, um eine Drosselung des Abflusses festzulegen.

3.3 Vorhandene Gewässer sind zu erhalten.

### 4. Planungsrecht / Städtebau

Mit der 12. Änderung des FNP werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, dem Gärtnereibetrieb vielseitige Nutzungsmöglichkeiten zu sichern und die bauliche Nutzung für die Freifläche nördlich des "Kirschenbrink" darzustellen.

Ich gehe davon aus, dass zwecks Umsetzung der weiteren Planung ein B-Plan aufgestellt wird, da die beabsichtigten Vorhaben nur durch die planungsrechtliche Absicherung im FNP nicht realisierbar sind.

## Abwägung

Die Aufstellung eines Bebauungsplans ist nicht beabsichtigt. Forderungen nach Schallschutzmaßnahmen sind im Baugenehmigungsverfahren zu stellen. Der Erläuterungsbericht trifft hierzu Ausführungen, die herangezogen werden können.

Notwendige Anträge werden gestellt.

Da in die Flächennutzungsplan-Änderung Bereiche einbezogen wurden, die weitgehend bebaut sind und lediglich in geringem Umfang ergänzt werden können, wird von zusätzlichen Rückhaltmaßnahmen abgesehen. Die Grundstücke verfügen über einen Anschluss an das öffentlichen Kanalnetz der Gemeinde.

Es sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Die rückwärtigen Bereiche der nördlich an den "Kirschenbrink" angrenzenden Grundstücke werden wegen der Immissionsproblematik aus der hier benachbarten Landesstraße einer baulichen Nutzung nicht zugeführt.

Weil mit der Flächennutzungsplan-Änderung lediglich Ergänzungen im Bestand planungsrechtlich gesichert werden sollen, wird von der Aufstellung eines Bebauungsplans abgesehen.

<b>Stellungnahmen</b>	<b>Abwägung</b>
<p>Des weiteren rege ich an, die Grundsätze und Ziele der Bauleitplanung, insbes. § 1 Abs.5 Nr.1 BauGB zu berücksichtigen. Bezüglich der Immissionen bedarf es weiterer und präziserer Aussagen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.</p> <p>Hinweise:</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die Präambel und Verfahrensvermerke gem. VV-BauGB Nr. 42.4 b) + d) Anlage 12 und 15 zu ergänzen sind.</p> <p>Ferner weise ich darauf hin, dass gem. VV-BauGB Nr. 42.4 h) die Fassung der gültigen BauNVO auf der Planzeichnung zu vermerken ist.</p> <p><b>Leineverband, Göttingen, 18.09.2002</b></p> <p>Durch das Planungsvorhaben werden in der Unterhaltungspflicht des Leineverbandes sich befindende Gewässer II. Ordnung nicht direkt betroffen. Wir gehen davon aus, dass die Entwässerungssituation in Konzeption und Bemessung mit dem Landkreis Hildesheim abgestimmt ist. Wesentliche Bedenken des Leineverbandes bestehen nicht.</p> <p>Sollten im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens Kompensationsmaßnahmen im Bereich des Rössingbaches oder anderer Gewässer II. Ordnung in der Unterhaltungspflicht des Leineverbandes vorgesehen werden, bitten wir um entsprechende Beteiligung.</p> <p><b>NLWK, Betriebsstelle Süd, 04.09.2002</b></p> <p>Die vorliegende Planung ist hinsichtlich der folgenden Belange geprüft worden:</p> <p>Landeseigene Anlagen und Messeinrichtungen. Diese Belange werden nicht berührt.</p> <p>Diese Prüfung ersetzt nicht die in einem wasserrechtlichen oder sonstigen verfahren ggf. erforderliche Stellungnahme des Gewässerkundl. Landesdienstes gem. § 52 NWG i.V.m. 14. Ausführungsbestimmung zum NWG.</p>	<p>Hierzu trifft der Erläuterungsbericht zur Flächennutzungsplan-Änderung weitreichende Aussagen. Eine Bebauungsplanung wird deshalb nicht in Erwägung gezogen.</p> <p>Die Hinweise werden beachtet</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt.</p> <p>Die Entwässerungssituation wird durch die im Rahmen der Flächennutzungsplan-Änderung möglichen baulichen Ergänzungen nur unwesentlich geändert.</p> <p>Kompensationsvorhaben an den genannten Gewässern sind nicht vorgesehen.</p>

Stellungnahmen	Abwägung
<p><b>Hinweis:</b>  Wenn die Bodenverhältnisse es zulassen, sollte das anfallende unbelastete Regenwasser im Bereich der Planungsfläche versickert werden, um die Grundwasserneubildung zu fördern. Ist eine Versickerung nicht angebracht oder nur zum Teil möglich, sollte durch Rückhaltmaßnahmen der Spitzenabfluss gedrosselt werden.  Dadurch können die Bauwerke für die Ableitung des Regenwassers kleiner bemessen, die Einleitungen gedämpft und die Schäden in und an Gewässern minimiert werden.</p> <p><b>Straßenbauamt Hannover, 04.09.2002</b></p> <p>Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.  Die beplanten Flächen sind mit unterschiedlichen Nutzungen teilweise bebaut, so dass der geänderte Flächennutzungsplan mit Ausweisung als Mischgebiet diesem Umstand Rechnung trägt und zukünftige weitere bauliche Nutzung ermöglicht.  Belange der Straßenbauverwaltung sind betroffen durch die Lage der Änderungsflächen an den Landstraßen 410 und 460. So weit sich dieses nicht zwangsläufig durch die Dammlage der Landesstraßen ergibt, ist bei der Darstellung in B-Plänen bzw. bei korrekter Bebauung die Bauverbotszone von 20,0 m gem. dem NStrG, sowie auch die erforderliche Zufahrtsfreiheit an den freien Strecken der Straßen einzuhalten.</p> <p><b>Zweckverband Abfallwirtschaft Hildesheim, 23.08.2002</b></p> <p>Grundsätzlich bestehen keine Bedenken.  Wir bitten, bei der Planung und Erschließung von neuen Wohngebieten die Vorgang des § 16 UVV i.d. derzeit gültigen Fassung i.V.m. den Übergangsbestimmungen des § 32 UVV zu berücksichtigen, damit künftige Entsorgungs- und Versorgungsmaßnahmen problemlos gewährleistet sind.</p>	<p>Für die in die Änderung einbezogenen Grundstücke besteht bereits eine Entwässerung. Auch ist der Umfang der möglichen baulichen Ergänzungen gering. Daher sind zusätzliche Vorkehrungen für rückhaltende Maßnahmen entbehrlich.</p> <p>Dies wird eingehalten.</p> <p>Die in die Änderung einbezogenen Grundstücke befinden sich an öffentlichen Straßen, die bereits vom Zweckverband für die Entsorgung häuslicher Abfälle befahren werden. Bei der Planung handelt es sich nicht um die Anlage eines neuen Wohngebiets, das über neue Straßen erschlossen wird. Die genannten Bestimmungen des Zweckverbands sind demzufolge nicht anzuwenden.</p>

## Stellungnahmen

Private

**Frau Ilse Schramm**, Rössing, vertreten durch **Herrn Rechtsanwalt Andreas Kusch**, Hildesheim, 30.09.2002

Ich beantrage folgende Änderung / Ergänzung des Bauleitplanes: Die 12. Änderung des FNP wird dahingehend ergänzt, dass das Flurstück 59, Gemarkung Rössing, Flur 11, Am Kirschenbrink, ebenfalls als Mischgebiet festgesetzt wird bzw. dass das in der 12. Änderung des FNP ausgewiesene Mischgebiet nördlich des Kirschenbrinks und östlich der Bahnhofstraße bis zur Landesstraße 460 ausgedehnt wird.

Begründung:

Durch die beantragte Ergänzung des FNP könnte nicht nur den verständlichen Interessen meiner Mandantin sondern auch öffentlich rechtlichen Planungsanforderungen eher genüge getan werden.

Zunächst zu den Interessen meiner Mandantin.

Diese möchte auf den im Antrag näher bezeichneten Flächen zu gegebener Zeit eine Gewerbebebauung, wahrscheinlich ein Bürohaus, verwirklichen; ggf. auch einen Gewerbebetrieb mit rückwärtigen Lagerhallen.

Für den Fall, dass das in der 12. Änderung ausgewiesene Mischgebiet bebaut würde, wäre die bisherige ackerbauliche Nutzung der Flächen meiner Mandantin sowohl durch die geringe verbleibende Größe der Flächen als auch durch deren Zuschnitt nicht mehr wirtschaftlich sinnvoll. Meiner Mandantin wäre es durch die bisherigen Festsetzungen daher verwehrt, Erträge aus ihrem Grundstück zu erwirtschaften oder dieses in sonstiger Weise zu nutzen - dieses könnte einen enteignungsgleichen Eingriff darstellen.

## Abwägung

Die Gemeinde lehnt aus Gründen des Immissionsschutzes eine Einbeziehung der zur Rede stehenden Flächen ab. Der Bereich zwischen der Straße "Kirschenbrink" und der Landesstraße 460 unterliegt Schalleinwirkungen von der Landesstraße, die sich bei verringerter Entfernung zu dieser Straße noch außerordentlich verstärken. Wegen der über weite Abschnitte gegebenen Dammage der Landesstraße scheidet hier die Anlage eines Lärmschutzwalles aus. Die Gemeinde sieht sich lediglich in der Lage, die Möglichkeit einer abgerückten Bebauung in der Bebauungslücke am "Kirschenbrink" zuzulassen. Der angeführte Grundstücksbereich befindet sich weiter östlich davon, in einer nach Osten hin zunehmend verengten Lage zwischen der Landesstraße und der Straße "Kirschenbrink". Die Eignung für eine bauliche Nutzung ist hier nicht mehr gegeben.

Dem ist zu widersprechen. Eine bauliche Nutzung unter nicht zu bewältigenden Schalleinwirkungen kann weder im privaten noch im öffentlichen Interesse liegen. Entsprechende Belastungen müssen vermieden werden.

Im Beteiligungsverfahren wurde auch von den Träger öffentlicher Belangen auf die vorbelastete Lage verwiesen und auf die Bestimmungen des § 1 Absatz 5 Nr. 1 BauGB (u.a. gesundes Wohnen) hingewiesen.

Das Gelände ist aus den dargelegten Gründen für eine Bebauung nicht geeignet. Der Hinweis auf die Ertragslage für seine Nutzung vermag die bauleitplanerische Ausweisung nicht zu begründen. Ein "enteignungsgleicher Eingriff" liegt hier in diesem Zusammenhang nicht vor.

## Stellungnahmen

Die Einbeziehung der Grundstücksflächen meiner Mandantin ist m.E. auch aus den Gründen der Gleichberechtigung gefordert. Das westlich der Bahnhofstraße und nördlich des Kirschenbrinks gelegene Areal, das im Norden ebenfalls durch die Landesstraße L 460 begrenzt wird, wurde vollständig zum Mischgebiet erklärt. Sachliche Gründe für eine unterschiedliche Behandlung der links und rechts der Bahnhofstraße gelegenen Flächen sind nicht ersichtlich.

Darüber hinaus dürfte die beantragte Ergänzung des FNP auch im öffentlichen Interesse sein.

Eine Verlängerung der Grenze des Mischgebietes östlich der Bahnhofstraße in Richtung Norden und Osten ließe weiteres Bauland entstehen, das in Rössing ohnehin knapp ist. Die Erschließung wäre in Ansehung der bereits vorhandene Bebauung ohne weiteres möglich, soweit nicht sogar bereits vorhanden.

Durch die beantragte Ausweitung des Mischgebietes östlich der Bahnhofstraße würde auch eine sinnvolle Anschlussbebauung gewährleistet sein. Der Bereich südlich des Kirschenbrinks seit langem bebaut und erfährt durch die Landesstraße L 460 eine natürliche Begrenzung.

Die nach den jetzigen Festsetzungen verbleibende schmale Ackerfläche nordöstlich des Kirschenbrinks würde zu einer Inselbildung führen, die städtebaulich nicht gewünscht sein kann. Die verbleibende Ackerfläche läge inmitten der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.

Ich bitte Sie daher namens meiner Mandantin die 12. Änderung des FNP nochmals zu überdenken und im Sinne des gestellten Antrages zu bearbeiten. Dass eine Rechtsbehelfsmöglichkeit für meine Mandantin nicht besteht, ist dieser bekannt. Sie hofft jedoch mit mir, dass Ihre Behörde sich den vorgebrachten, m.E. sinnvollen, Argumenten nicht verschließt.

Um eine ggf. erforderliche weitergehende Interessenwahrnehmung für meine Mandantin sicherstellen zu können, bitte ich Sie, mir den Eingang dieses Schreibens kurz schriftlich zu bestätigen. Ich habe mir insoweit eine Frist bis zum 10.10.2002 notiert.

Eine Stellungnahme zu den vorgebrachten Einwendungen erbitte ich im Interesse meiner Mandantin ebenfalls möglichst kurzfristig und bitte insoweit jetzt um Verständnis, dass ich mich in ca. 4 Wochen erneut zur Sache melden werde, sofern bis dahin keine Reaktion Ihrer Behörde vorliegt.

## Abwägung

Dieser Vergleich kann so nicht gezogen werden. In dem angesprochenen Bereich westlich der "Bahnhofstraße befindet sich seit Jahrzehnten eine Gärtnerei, deren Bebauungsbestand den Bereich zwischen "Bahnhofstraße" und Landesstraße ausfüllt. Es ist keine neue planungsmäßige Siedlungssituation.

Aus den dargelegten Gründen der Immissionsproblematik ist die angesprochene Fläche als Bauland nicht geeignet.

Der Bereich südlich des "Kirschenbrink" ist zur Straße "Kirschenbrink" hin durch die Flächen der Hausgärten abgeschlossen. Die Erschließung dieses Bereichs erfolgt ausschließlich von der südlich davon gelegenen "Breslauer Straße". Damit ist der Ortsrand abschließend gebildet, ein Siedlungsanschluss wäre weder möglich noch wünschenswert.

In dem Änderungsbereich wird lediglich eine kleine Baulücke als bebaubar erklärt; damit verändert sich der Umfang der verbleibenden Ackerflächen nur unwesentlich. Die verbleibende Ackerfläche liegt nicht inmitten der im Zusammenhang bebauten Ortslage.

## **Flächennutzungsplan, 12. Änderung (Kirschenbrink)**

Gemeinde Nordstemmen, Landkreis Hildesheim

### **Abwägung der Anregungen und Hinweise durch Behörden**

vorgetragen anlässlich der  
öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB

## Stellungnahmen

Landkreis Hildesheim vom 19.05.2003

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sind zu den von hier zu vertretenden Belangen keine Anregungen vorzubringen.

Bezugnehmend auf die Stellungnahme vom 17.09.2002 im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wird allerdings darauf hingewiesen, dass dem Flächennutzungsplan keine die Zulässigkeit von Vorhaben begründende Wirkung zukommt, d.h. Flächennutzungspläne sind nicht geeignet, die Zulässigkeit eines nach § 35 Abs. 2 BauGB zu beurteilenden Vorhabens zu begründen, wenn dieses Vorhaben andere öffentliche Belange beeinträchtigt.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplans sind für die Beurteilung, inwieweit ein Grundstück noch am Bebauungszusammenhang teilnimmt, unmaßgeblich. Eine Ausweitung der Bebauung außerhalb des jeweiligen im Zusammenhang bebauten Ortsteils in den Außenbereich hinein kann grundsätzlich nur auf Grundlage eines Bebauungsplans, ggf. einer Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB planungsrechtlich eingeleitet werden.

Zu den übrigen von hier zu vertretenden Belangen sind keine Anregungen vorzubringen.

## Abwägung

Die gegebenen allgemeinen Hinweise sind bekannt.

## **V e r f a h r e n s v e r m e r k e**

### Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Nordstemmen hat in seiner Sitzung am 29.11.2001 die Aufstellung der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am 22.08.2002 ortsüblich bekannt gemacht worden.

### Planverfasser

Der Entwurf der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde ausgearbeitet vom:  
Planungsbüro SRL Weber, Spinozastraße 2, 30625 Hannover.

### Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 03.04.2003 dem Entwurf der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Erläuterungsberichtes zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 08.04.2003 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Erläuterungsberichts haben vom 22.04.2003 bis einschließlich 22.05.2003 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

### Feststellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Nordstemmen hat nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Erläuterungsberichtes in seiner Sitzung am 08.07.2003 beschlossen.

### Genehmigung

Die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit Verfügung vom 07.10.2003 von der Bezirksregierung Hannover gem. § 6 BauGB genehmigt worden.

### Inkrafttreten

Die Genehmigung der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes ist gemäß § 6 (5) BauGB am 19.11.2003 im Amtsblatt für den Landkreis Hildesheim Nr. 48 bekannt gemacht worden. Die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes ist damit am 19.11.2003 wirksam geworden.

Nordstemmen, den 25.07.2003

Siegel

gez. Bothmann  
Bürgermeister