

**PRÄAMBEL**

Aufgrund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. vom 27. 08. 1997 (BGBl. I, S. 2141, ber. 1998 S. 137), in Verbindung mit § 40 der Nds. Gemeindeordnung in der Fassung vom 22. 08. 1996 (Nds. GVBl. S. 382) hat der Rat der Gemeinde Nordstemmen die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Nordstemmen, den 20. 04. 2000

Siegel

gez. Bürgermeister                      gez. Gemeindedirektor

**VERVIELFÄLTIGUNGSVERMERK**

Kartengrundlage: Deutsche Grundkarte im Maßstab 1 : 5 000  
Herausgebervermerk: Herausgegeben vom Katasteramt: Hildesheim  
Erlaubnisvermerk: Vervielfältigungserlaubnis für die Gemeinde Nordstemmen erteilt durch Katasteramt: Hildesheim am: 13.01.2000 Az.:A 74 / 2000

Die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde ausgearbeitet von

Planungsbüro SRL Weber  
Spinozastrasse 1  
30625 Hannover

**VERFAHRENSVERMERKE**

Der Verwaltungsausschuss / Rat der Gemeinde Nordstemmen hat in seiner Sitzung am 29. 04. 2000 die Aufstellung der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss ist gem. §2 Abs. 1 BauGB am 08. 07. 1999 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Nordstemmen, den 20. 04. 2000

Siegel

gez. Gemeindedirektor

Der Verwaltungsausschuss / Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 07. 12. 1999 dem Entwurf der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Erläuterungsberichtes zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 10. 02. 2000 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Erläuterungsberichtes haben vom 21. 02. 2000 bis 21. 03. 2000 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Nordstemmen, den 20. 04. 2000

Siegel

gez. Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde hat nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes nebst Erläuterungsbericht in seiner Sitzung am 06. 04. 2000 beschlossen.

Nordstemmen, den 20. 04. 2000

Siegel

gez. Gemeindedirektor

Die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit Verfügung vom heutigen Tage unter Auflagen / mit Maßgaben gem. § 6 BauGB genehmigt worden.

Hannover, den

Bezirksregierung Hannover  
Genehmigungsbehörde  
Az.:

Unterschrift

Der Rat der Gemeinde ist den in der Genehmigungsverfügung vom                      beigetreten.  
Die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes hat zuvor wegen der Auflagen / Maßgaben vom                      öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer öffentlichen Auslegung wurden am                      ortsüblichen Auslegung wurde am                      ortsüblich bekanntgemacht.

Nordstemmen, den

Gemeindedirektor

Die Genehmigung der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes ist gem. § 6 Abs. 5 BauGB am im Amtsblatt Nr.                      für den Landkreis Hildesheim bekanntgemacht worden.

Die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes ist damit am                      rechtswirksam geworden.

Hinweis: Der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Bekanntmachung vom 23. 01. 1990 zugrunde.

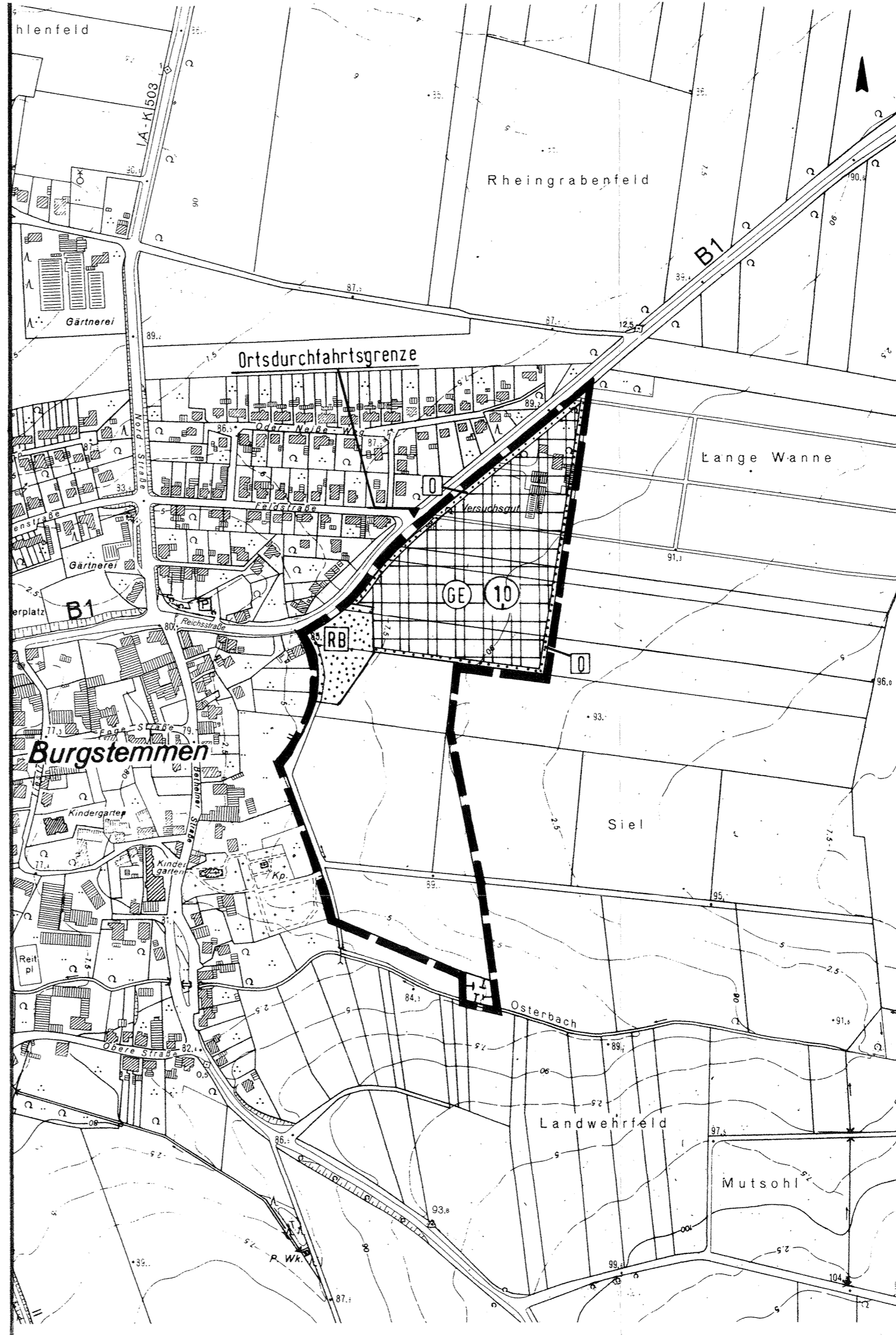
**BEGLAUBIGUNGSVERMERK**

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung mit der Urschrift wird hiermit festgestellt.

Nordstemmen, den 20. 04. 2000

Gemeinde Nordstemmen  
Der Gemeindedirektor



I. A. ( Bödeker )



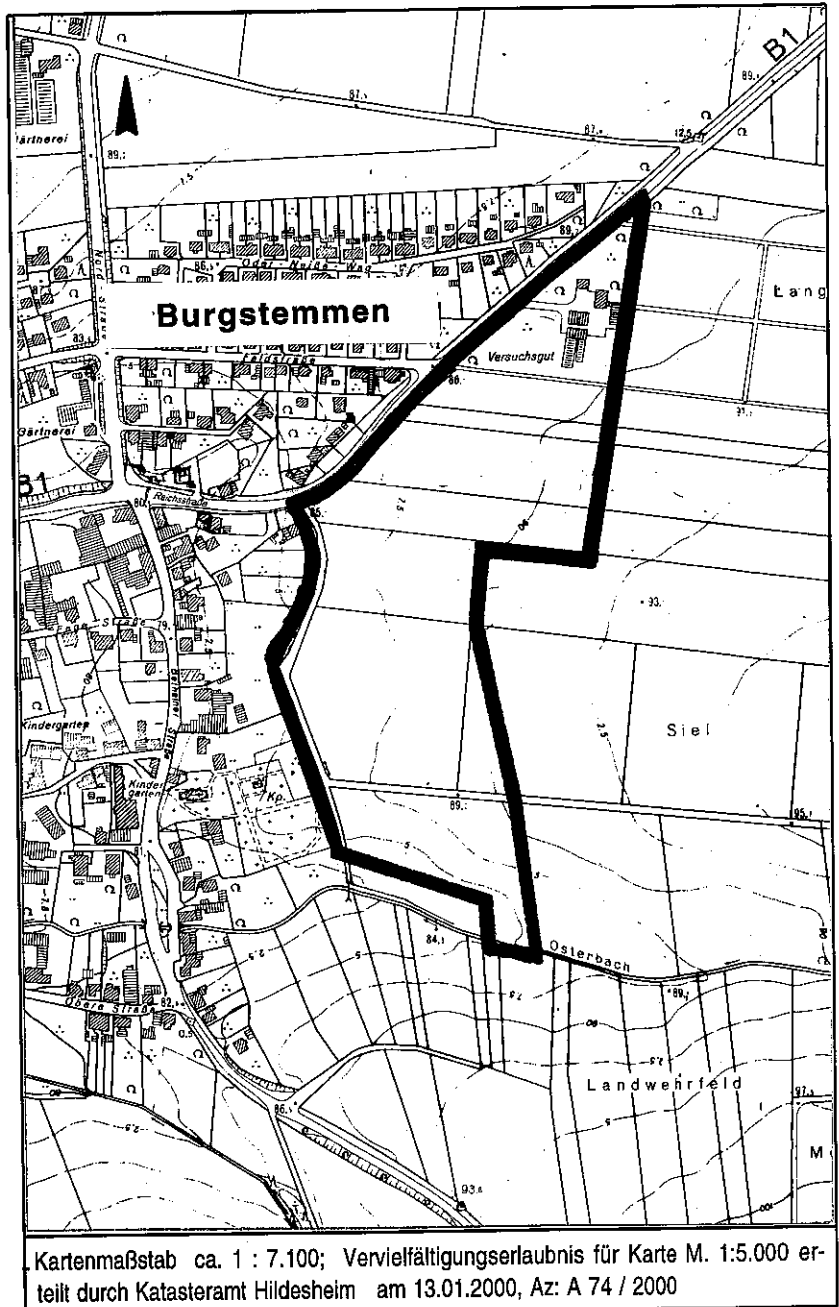
**GEMEINDE NORDSTEMMEN**  
LANDKREIS HILDESHEIM, REG.-BEZ. HANNOVER

**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**  
**5. ÄNDERUNG**                      M. 1 : 5.000  
(GEWERBEFLÄCHEN B1 / BURGSTEMMEN)

**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 5. Änderung
-  Gewerbegebiet
-  Grünfläche
-  Zweckbestimmung:
-  Ortseingrünung
-  Regenwasserrückhaltebecken
-  Fläche für die Landwirtschaft
-  Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
-  Geschosßflächenzahl

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



**BEGLAUBIGUNGSVERMERK**

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung mit der Urschrift wird hiermit festgestellt.

Nordstemmen, den 30.11.2000

GEMEINDE NORDSTEMMEN  
DER GEMEINDEDIREKTOR

**GEMEINDE NORDSTEMMEN**

LANDKREIS HILDESHEIM

REG. - BEZ. HANNOVER

**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 5. ÄNDERUNG  
(GEWERBEFLÄCHEN B 1 / BURGSTEMMEN)**

**ERLÄUTERUNGSBERICHT**

I.A. (Bödeker)

STAND: INKRAFTTRETEN

**AUSFERTIGUNG**

Gemeinde Nordstemmen  
Landkreis Hildesheim  
Reg.-Bez. Hannover

## **Flächennutzungsplan der Gemeinde Nordstemmen, 5. Änderung**

### **Erläuterungsbericht**

#### **1.0 Voraussetzungen**

**1.1** Die Gemeinde Nordstemmen beabsichtigt, mit der 5. Änderung ihres Flächennutzungsplans für die Ortschaft Burgstemmen einen ortsgebundenen gewerblichen Standort vorzubereiten.

Im Flächennutzungsplan, der am 26.03.1997 rechtswirksam wurde, sind gewerbliche Standorte vor allem am zentralen Ort der Gemeinde in der Ortschaft Nordstemmen ausgewiesen.

Die Gemeinde ist aber zu der Auffassung gekommen, dass auch andere Standorte für einen Ausbau vorbereitet werden sollen, die nicht am zentralen Ort der Gemeinde liegen, um ortsbezogene Aktivitäten zu halten, die Nähe von Wohnung und Arbeitsstätte zu gewährleisten und insgesamt eine ausgewogene Ausstattung mit Arbeitsstätten im Gemeindegebiet zu erreichen.

Daraus stellt sich das Erfordernis zur Änderung des Flächennutzungsplans.

**1.2** Die wirtschaftliche Struktur der Gemeinde Nordstemmen ist weithin auf die Landwirtschaft, auf landwirtschaftsbezogene Gewerbebetriebe und auf eine Mehrzahl anderer Gewerbebetriebe gestützt, die am Standort Nordstemmen angesiedelt sind. Für die am Ort Wohnenden besteht eine deutliche Abhängigkeit von Arbeitsstätten, die außerhalb des Gemeindegebiets liegen. Dies ist durch die regionale Lage der Gemeinde begründet.

Gleichwohl besteht die Absicht, die am Ort vorhandenen Arbeitsplätze zu sichern und darüber hinaus neue Arbeitsmöglichkeiten hinzuzugewinnen. Die Gemeinde beabsichtigt, dies durch eine umfassende Überprüfung der bestehenden Möglichkeiten vorzubereiten und dann bauleitplanerisch zu sichern.

Diese Absicht wird durch das "Regionale Entwicklungskonzept für die Wirtschaftsregion Hildesheim" (NIW 12/98) bestätigt. Darin wird u.a. darauf hingewiesen, dass "aus dem Betriebsbestand heraus die Notwendigkeit zur Umsiedlung von Betrieben" bestehen kann, "dass allein für die Bestandspflege in nicht unerheblichem Maße Flächen für Betriebserweiterungen und -umsiedlungen innerhalb des eigenen Standortes zur Verfügung stehen müssen."

Diese Situation ist derzeit in der Ortschaft Burgstemmen gegeben. Dort bestehen zwei gewerbliche Betriebe, die den Standort Burgstemmen beibehalten möchten, aber auf neue räumliche Möglichkeiten angewiesen sind. Beide Betriebe befinden sich beengt in der bebauten Ortslage. Der Flächenbedarf beträgt jeweils 2.000 bis 4.000 qm. Ergänzende Flächen sollen hinzugenommen werden, um spätere Erweiterungen zu ermöglichen oder auch andere, zusätzliche Ansiedlungen hinzuzugewinnen. Insgesamt soll aber die räumliche Ausdehnung begrenzt bleiben.

Im Rahmen der 5. Änderung des Flächennutzungsplans sollen dafür die Voraussetzungen geschaffen werden.

## **2.0 Darstellungen der 5. Änderung des Flächennutzungsplans**

### **2.1 Gewerbegebiete in Burgstemmen**

**2.1.1 Gewerbegebiet** - Der in Burgstemmen ausgewiesene neue Standort für gewerbliche Nutzungen befindet sich im Nordosten der Ortslage, mit Zufahrtsmöglichkeit unmittelbar von der Bundesstraße B 1 - noch innerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze.

Die benachbarte bebaute Ortslage ist durch gemischte bauliche Nutzungen bestimmt, sodass dort gewerbliche Nutzungen unter Beachtung anderer schützenswerter Nutzungen eingerichtet werden können.

Alternative Standorte wurden zuvor untersucht. Sie liegen am nördlichen Ortsausgang in unmittelbarer Nähe zu Wohnhäusern oder im Süden der Ortslage, ebenfalls Wohnnutzungen benachbart. Mit Rücksicht auf das vorhandene Wohnen muss dort eine gewerbliche Nutzung ausgeschlossen werden. Mögliche Standorte im Westen scheiden aus topografischen Gründen aus, da sie im Einflussbereich der Leine innerhalb der Flussniederungen liegen.

Die Flächenausdehnung des Gewerbegebietes beträgt ca. 3,46 ha.

Die Ausweisung erfolgt als "Gewerbegebiet (GE)". Die durchschnittliche Geschossflächenzahl wird mit 1,0 angenommen. Der nachfolgende Bebauungsplan wird zur Geschoss-

flächenzahl eine Festsetzung treffen, die sich an diesem Wert orientiert.

Es kommt "Gewerbegebiet (GE)" nach der besonderen Art der baulichen Nutzung zur Darstellung, weil die beabsichtigten gewerblichen Nutzungen bereits hinreichend bekannt sind und auch die Absicht besteht, das Ausmaß der gewerblichen Tätigkeiten mit Rücksicht auf die Belange der Umgebung einzuschränken. Die hier aufzunehmenden, gewerblichen Anforderungen lassen sich nach ihrer Eigenart und den voraussehbaren Programmanforderungen in ein Gewerbegebiet einordnen.

Zur Eingrünung des Bereichs werden entsprechende Darstellungen als "Ortseingrünung" gegeben. Dies ist in Anbetracht der Angrenzung an die offene Landschaft unerlässlich.

Die Flächenausdehnung beträgt ca. 0,41 ha.

Es kommt zur Darstellung eines Regenwasserrückhaltebereichs, um die Oberflächenentwässerung zu regulieren.

Der Bereich hat eine Größe von ca. 0,64 ha.

**2.1.2 Immissionen** - Die Gemeinde geht davon aus, daß die Betriebe in dem geplanten Gewerbegebiet ihre Betriebsführung auf die in der Nachbarschaft bestehenden Schutzansprüche einrichten.

Es ist übergeordnetes Ziel, Wohnwert und Lebensqualität in der Gemeinde mit den Erfordernissen der Ortsentwicklung zu verbinden. Durch Anlage und Gliederung des geplanten Baugebietes sowie durch Grüngestaltung und Randbegrünungen soll eine Gesamtwirkung erreicht werden, die das Plangebiet als neuen Bestandteil der Ortschaft zeigt und seine Einbindung in die landschaftliche Umgebung bewirkt.

Zwar geht es darum, Ansiedlungsmöglichkeiten für ortsansässige Betriebe in hochwertiger Form vorzubereiten, die örtliche Wirtschaftsstruktur vielseitig und tragfähig anzulegen und für zu leistende Ansprüche vorzubereiten, aber gewerbliche Nutzungen werden nur in einer für die Umgebung verträglichen Ausgestaltung und Betriebsführung zugelassen werden.

Der nachfolgende Bebauungsplan enthält Festsetzungen zur Gliederung, um die Verträglichkeit bauleitplanerisch zu gewährleisten. Die gewerblichen Emissionen werden begrenzt. Die schutzwürdigen Nutzungen in der Nachbarschaft sind zu beachten. Die Qualität des Wohnens in den bestehenden Wohngebieten und im Dorfgebiet darf nicht eingeschränkt werden.

Durch die beabsichtigte Neuplanung bieten sich Möglichkeiten, den Verkehr bereits innerhalb des Plangebietes zu bündeln und lediglich an einer übersichtlichen Stelle an die Bundesstraße B 1 anzuschließen.

Das Plangebiet unterliegt Schallimmissionen, die von dieser Straße ausgehen. Im Auftrage des Niedersächsischen Umweltministeriums wurde für das Gebiet der Gemeinde Nordstemmen ein Schallimmissionsplan erarbeitet (RWTÜV, Essen, 1995). Danach wurden für die Randbereiche zur Bundesstraße B 1 in der Nachtzeit Werte festgestellt, durch die Planungsrichtpegel, wie sie für Wohngebiete gelten, überschritten werden. Die Überschreitungen haben jedoch ein Ausmaß, das in der Nähe von Verkehrswegen hingenommen werden kann.

Nach Aussagen des Niedersächsischen Landesamtes für Ökologie ist im Planungsbereich ein eingeschränktes Gewerbegebiet durchaus möglich. Die Belange der in der Nachbarschaft Wohnenden sind dabei zu beachten. Dies wird durch Bebauungsplan geregelt.

**2.1.3 Aufhebung von Wohnbauflächen** - Die in diesem Bereich und südlich davon im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten geplanten Wohnbauflächen sollen in ihrem mittleren Abschnitt nicht mehr zur Ausführung kommen. Sie hätten aus der Mitte der Ortschaft heraus, östlich der Kirche entwickelt und aufgebaut werden sollen. Entgegen der früheren Annahme, die auch zunächst bestätigt wurde, dass für diese Flächen Verkaufsbereitschaft bestände, ist keine Neigung erkennbar, die Flächen als Bauland zu veräußern. Die Gemeinde musste von ihrer zuvor bestehenden Absicht Abstand nehmen.

Innerhalb der 4. Änderung des Flächennutzungsplans werden für das gesamte Gemeindegebiet weitere bzw. alternative Wohnbauflächen untersucht. In diesem Zusammenhang wird eine neue Wohnbaufläche im Südwesten Burgstemmens vorgestellt und zur Darstellung gebracht, um den begründeten Bedarf an anderer Stelle neu auszuweisen.

Mit dieser 5. Änderung des Flächennutzungsplans entfallen die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan bislang ausgewiesenen Wohnbauflächen östlich des Ortskerns von Burgstemmen. Der nördliche Teil wird in die neue Darstellung als "Gewerbegebiet" einbezogen. Für den südlich vom "Osterbach" gelegenen Bereich bleibt die Darstellung als Wohnbaufläche bestehen. Hier soll die Aufstellung eines Bebauungsplanes vorbereitet werden.

Die Flächen, die nicht mehr Bauflächen dargestellt werden, erhalten die Darstellung "Fläche für die Landwirtschaft" (ca. 5,05 ha.).

**2.1.4 Fläche für Maßnahmen** - Die bisher dargestellte Grünfläche (Zweckbestimmung: Parkanlage), die den Osterbach begleitend an den Ortsrand heranführte, wird im südlichen Änderungsbereich (entspr. 800 qm) in "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von

Boden, Natur und Landschaft" umgewidmet. Dieses Teilstück hängt mit der Fläche zusammen, die langfristig als naturgemäße Entwicklungszone beidseitig des Osterbachs gesichert und im Sinne eines Biotopverbundes an die östlich anschließende Entwicklungsfläche für Boden, Natur und Landschaft angeschlossen werden soll.

Die westliche Darstellung der Grünfläche "Parkanlage" befindet sich nicht im Änderungsbereich (dazu: Anlage 1).

### **3.0      Landschaftsplanerische Einschätzung, Kompensation nach der Eingriffsregelung**

#### **3.1      Beschreibung von Natur und Landschaft**

##### **Naturräumliche Gliederung**

Die Ortslage von Burgstemmen befindet sich im Naturraum "Gronauer Talung", innerhalb der "Kalenberger Lössbörde". Im Osten begrenzt das Hildesheimer Bergland mit den Ausläufern des Hildesheimer Waldes diesen Naturraum. Die Ortslage von Burgstemmen erhält im Westen eine ausgeprägte Kante durch das Leine-Tal.

##### **Geologie und Boden**

Der östliche Bereich von Burgstemmen weist ausgedehnte Löss- und Lösslehmschichten 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.

##### **Klima**

Großklimatisch liegt der Ort im Wirkungsbereich ozeanischer Einflüsse. Der Bereich der Börden gehört zum Klimabezirk Weser-Aller-Gebiet. Die durchschnittliche jährliche Niederschlagssumme beträgt 650 bis 700 mm. Die Vegetationsperiode ist mit ca. 220 Tagen lang. Die häufigsten Windrichtungen sind west und südwest. Ackerflächen, und zwar die Flächen, die in Anspruch genommen werden, sind Bereiche, auf denen in geringem Maße Kaltluft gebildet wird. Der Kaltluftabfluss erfolgt nach Südwesten. Im Leine-Tal findet der überregionale Luftaustausch statt. Es handelt sich dabei um Flächen mit geringen Funktionen für den Klimaausgleich sowie wenig beeinträchtigte Bereiche.

## **Arten und Lebensgemeinschaften**

### **- Floristische Belange**

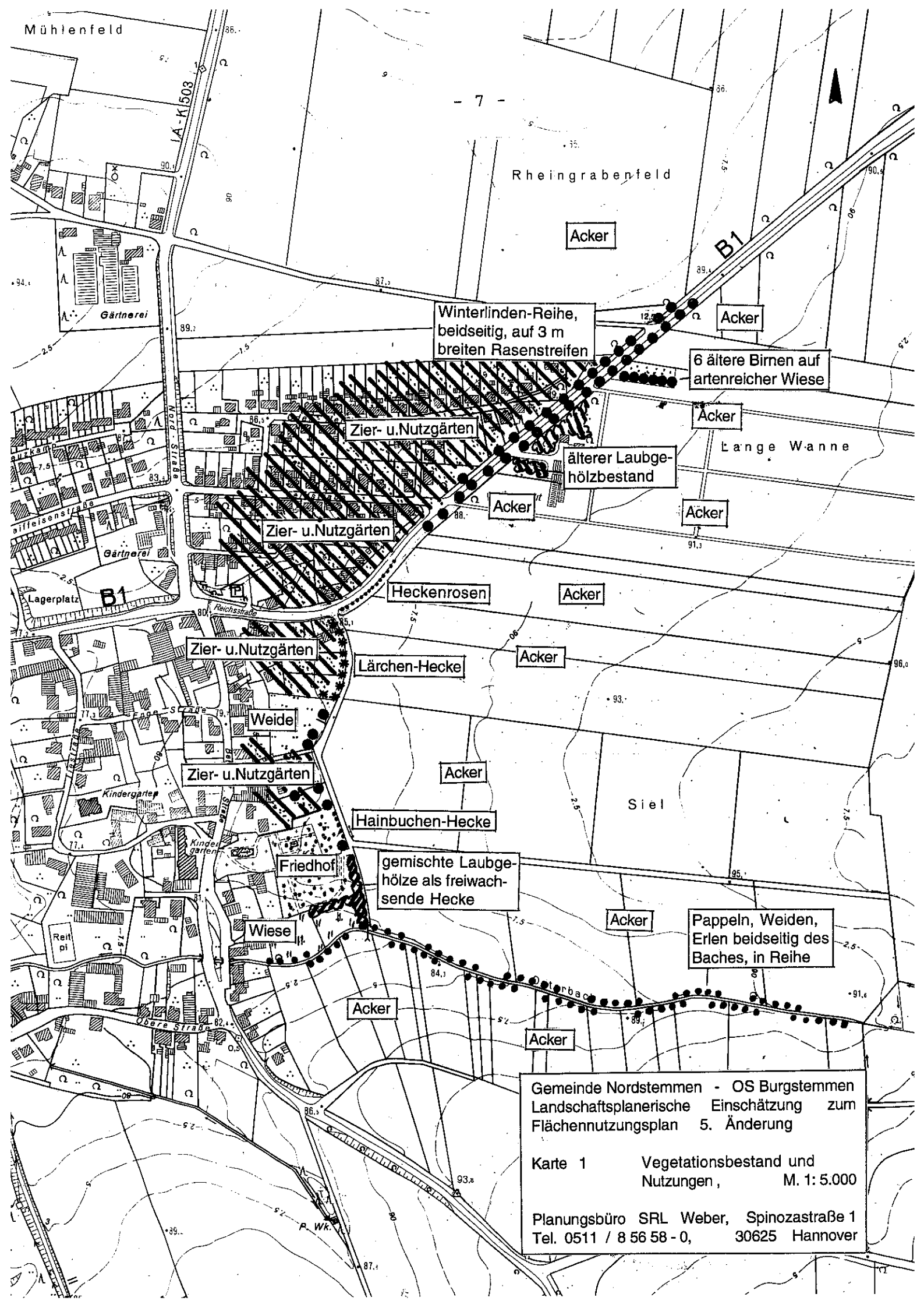
Die heutige potentielle natürliche Vegetation (hpnV), die sich langfristig als Schlussgesellschaft einstellen würde, wäre ein Eichen-Hainbuchenwald in Durchdringung mit mesophilem Buchenwald. Die Kenntnis der hpnV ist eine wichtige Voraussetzung für die Gehölzauswahl bei Ausgleichspflanzungen in der freien bzw. im Übergang zur freien Landschaft. Hier sollten nur standortgerechte und landschaftstypische Gehölze Verwendung finden.

Die intensive landwirtschaftliche Nutzung der hochwertigen Ackerböden hat andere Vegetationsstrukturen zurückgedrängt. Die großflächigen Ackerschläge sind nur vereinzelt, — meistens gar nicht von Hecken, Gebüsch oder Baumreihen begleitet. Im westlichen Bereich grenzt die Bundesstraße 1 an das geplante Gewerbegebiet. Die B 1 wird auf der östlichen Straßenseite durch niedrige Heckenrosenstreifen von ca. 1,5 m Breite bzw. Rasenstreifen von ca. 2 bis 3 m Breite mit Laubbäumen in Reihe begleitet.

Zwischen Vegetationsstreifen und Ackerflächen befindet sich ein rd. 2 m breiter Fuß-/Radweg mit Betonverbundpflaster. Nördlich schließt ein Versuchsgut der Landwirtschaftskammer Hannover mit Ackerflächen an, durch artenarme Rasenwege getrennt. Westlich der B 1 und südwestlich des Änderungsbereichs stehen Wohnhäuser und landwirtschaftliche Gehöfte. Die Freibereiche sind als Nutz- und Ziergärten gestaltet. Die Gehölzauswahl ist verschieden mit wenigen Laub-, und häufigen Nadel- und fremdländischen Gehölzen. Der naturschützerische Wert ist eher niedrig. Karte 1 zeigt die bestehende Situation.

Im Süden begrenzt der Osterbach die Ackerflächen im Änderungsbereich. Den Bachlauf begleiten standortverträgliche Laubbäume wie Pappel, Weide, Erle, die beidseitig des Baches in Reihe stehen. Außerhalb, südwestlich des Geltungsbereichs, befinden sich der Friedhof sowie eine artenreiche Wiese. Beide werden an der östlichen Grenze mit verschiedenen Laubgehölzen als freiwachsende Hecke eingefasst. Nach Osten dehnen sich weite ungegliederte Ackerflächen aus.





Mühlenfeld

Rheingrabenfeld

Acker

B1

Winterlinden-Reihe,  
beidseitig, auf 3 m  
breiten Rasenstreifen

Acker

6 ältere Birnen auf  
artenreicher Wiese

Acker

Zier- u. Nutzgärten

älterer Laubge-  
hölzbestand

Lange Wanne

Acker

Acker

Zier- u. Nutzgärten

Heckenrosen

Acker

Zier- u. Nutzgärten

Lärchen-Hecke

Acker

Weide

Zier- u. Nutzgärten

Acker

Hainbuchen-Hecke

Siel

gemischte Laubge-  
hölze als freiwach-  
sende Hecke

Acker

Pappeln, Weiden,  
Erlen beidseitig des  
Baches, in Reihe

Wiese

Acker

Acker

Gemeinde Nordstemmen - OS Burgstemmen  
Landschaftsplanerische Einschätzung zum  
Flächennutzungsplan 5. Änderung

Karte 1 Vegetationsbestand und  
Nutzungen, M. 1: 5.000

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

### **- Faunistische Belange**

Auf den artenarmen Ackerflächen und in den Zier- und Nutzgärten kommen Allerwelts-Tierarten (Ubiquisten) vor. Sie sind an anthropogen geprägte Standorte angepasst. Das Vorkommen von seltenen und freilebenden Arten entsprechend der Roten Liste für Niedersachsen ist auf den Ackerflächen nicht bekannt. Weiter südlich am Osterbach sowie im Zusammenhang mit den Wiesen- und Gehölzflächen am Friedhof ist der Lebensraum vielfältiger. Dort sind in Verbindung mit dem Medium Wasser für den Naturschutz relevante Tierarten eher zu vermuten.

### **Wasser**

Die Grundwasserneubildungsrate liegt auf den Ackerflächen östlich der B 1 in Burgstemmen bei 100 bis 200 mm/a. Die Gefährdung des Grundwassers ist gering, das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung hoch (entspr. LRP Landkreis Hildesheim, Karten V und VI).

Mächtige Lössdeckschichten verzögern erheblich die Eintragungsgeschwindigkeit von Schadstoffen in den Boden (Schriftl. Anmerkung der Landwirtschaftskammer Hannover, Bezirksstelle Northeim, v. 22.07.1999).

Der Status quo zeigt bei Starkregen erhöhte Abflussraten des Oberflächenwassers. Im Kreuzungsbereich von B 1 (Abknicken der Straße in der Ortslage) mit asphaltiertem Wirtschaftsweg und Ende des Straßenseitengrabens kommt es aufgrund mangelnder Vorflut bei Starkregen und bei Wasserabfluss auf gefrorenem Boden zu Überschwemmungen im Bereich der B 1.

Die Oberflächenentwässerungsleistung ist an dieser Stelle völlig unzureichend. Von den östlichen Hanglagen wird bei stärkerem Regen regelmäßig Erosionsmaterial in den Bereich der B 1 transportiert. Die Oberflächenwassersituation stellt sich derzeit als mangelhaft dar.

Grundwasser: Das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung ist hoch. Durch die landwirtschaftliche Nutzung (Schadstoff- und Nitrateintrag) liegt eine leicht beeinträchtigte Grundwassersituation der oberflächennahen Grundwasserschichten vor.

### **Landschaftsbild**

Das Landschaftsbild im östlichen Bereich von Burgstemmen ist von ackerbaulich genutzten Flächen geprägt. Die Ackerflächen sind sehr strukturarm.

Der Änderungsbereich befindet sich an einem nach Südwesten geneigten Hang. Von hier aus, besonders dem nördlichen Teil, besteht eine ausgedehnte Fernsicht nach Süden und Osten zum Hildesheimer Wald.

Der Hildesheimer Wald ist aus regionaler Sicht als zusammenhängendes Waldgebiet ein wichtiger Bereich für die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft.

#### **- Erholungsnutzung**

Die Eignung einer Landschaft für die Erholungsnutzung wird in starkem Maße durch die Erlebnisqualität der vorhandenen Biotopstrukturen bestimmt. Zu deren Bewertung können Kriterien wie Naturnähe, Farben, Formen und Blütenreichtum, Schichtung und Zugänglichkeit zugrunde gelegt werden.

Im Gebiet gibt es keine Bereiche, die eine naturraumtypische Vielfalt bzw. Eigenart haben. Die Nutzbarkeit der Flächen für die Erholungsuchenden ist nicht gegeben, es herrscht keine Erlebnisqualität im Raum.

#### **- Landschaftsbild**

Eine Veränderung des Landschaftsbildes, ob positiv oder negativ, ist durch die Bebauung als Gewerbegebiet zu erwarten.

Aus der Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege ergibt sich ein Leitbild aus § 1 des Bundesnaturschutzgesetzes, wonach Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft zu sichern sind. Vielfalt bedeutet dabei einen möglichst großen, jedoch der Landschaft angepassten Reichtum an natürlichen Strukturen. Schönheit beschreibt die ästhetische Qualität einer Landschaft, wobei der Aspekt der Natürlichkeit zunehmend wichtiger wird. Der Begriff Eigenart schließlich kennzeichnet den typischen Charakter einer Landschaft, der durch Jahrhunderte lang gewachsene Nutzungsformen und -strukturen geprägt wurde.

Die Vielfalt der Landschaft und die Naturnähe werden gering bewertet, da das Landschaftsbild schon jetzt beeinträchtigt ist. Es sind hier Bereiche, deren naturraumtypische Eigenart zerstört bzw. überformt ist, und zwar Bereiche mit geringem Anteil an naturbetonten Biotoptypen (Ackerlandschaft mit Intensivnutzung).

### 3.2 Ziele der landschaftlichen Entwicklung

#### Zielvorgaben des Landschaftsrahmenplans

Für den Naturraum der Kalenberger Lössbörde entwickelt der Landschaftsrahmenplan auszugsweise folgendes Leitbild:

##### Boden

Das Naturgut Boden ist zu sichern, es ist vor Überbauung zu schützen und so landwirtschaftlich zu nutzen, dass die natürliche Bodenfruchtbarkeit erhalten bleibt.

##### Landschaftsbild

Die landschaftsgliedernden Elemente wie Obst-Baumreihen an Straßen und Wegen, Großbäume an Gemarkungsgrenzen sowie Gewässern sind zu sichern und zu vermehren.

Wegsäume und Randstreifen tragen zur Eigenart der Landschaft sowie zur Vernetzung der Ökosysteme bei.

#### Zielkonzept - Leitlinien für Kompensationsmaßnahmen im Rahmen der Eingriffsregelung

Die beabsichtigte Anlage eines Gewerbegebiets am östlichen Ortsrand von Burgstemmen beeinträchtigt die Funktionen des Naturhaushalts in unterschiedlichem Maße. Für einige Schutzgüter sind Beeinträchtigungen zu erwarten.

#### Städtebauliche Werte

- Gesamtfläche	96.400 qm (100,0 %)
davon:	
Gewerbegebiet	34.600 qm ( 35,9 %)
Grünfläche	11.300 qm ( 11,7 %)
Fläche für die Landwirtschaft	50.500 qm ( 52,4 %)
- Grünfläche	11.300 qm (100,0 %)
davon:	
Rückhaltebecken	6.400 qm ( 56,6 %)
Ortsrandgrün (als 5 m breiter Streifen)	4.100 qm ( 36,3 %)
Fläche für SPE-Maßnahmen am Osterbach	800 qm ( 7,1 %)

### **Schutzgut Boden**

Die beabsichtigte Gewerbeflächen-Erweiterung auf rd. 3,46 ha zerstört Funktionen des Bodens. Offener Boden wird ganz oder teilweise versiegelt, die Bodenfunktionen gehen verloren.

Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden sind flächenhaft kompensationspflichtig. In der nachfolgenden Auflistung werden die Flächengrößen überschlägig ermittelt.

#### **- Eingriff**

34.600 qm GE-Fläche sind dargestellt worden, davon sind 4.500 qm schon durch das Versuchsgut überbaut und versiegelt

34.600 qm - 4.500 30.100 qm

#### **- auf 30.100 qm wird eine Überbau- barkeit von 80 % angenommen:**

30.100 qm x 0,8 24.080 qm

#### **- Kompensationsfaktor 0,3:**

24.080 qm x 0,3 7.224 qm.

Für die Überbauung und Versiegelung von Ackerflächen sind **rd. 7.220 qm** Flächen für Ausgleichsmaßnahmen bereitzustellen.

### **Schutzgut Wasser**

Hier bestehen im derzeitigen Zustand starke Beeinträchtigungen im Oberflächenwasserabfluss. Durch weitere versiegelte Flächen im Gewerbegebiet wird der Zustand verschlechtert.

Diesen Beeinträchtigungen wird begegnet, indem ein ausreichend dimensionierter Bereich zur Rückhaltung des Oberflächenwassers an der B 1 angelegt wird. Um einen Wasser- und Erosionseintrag von den östlichen Ackerflächen zu verhindern, wird an Ost- und Südseite des Gewerbegebiets ein Auffanggraben angelegt. Im Flächennutzungsplan erfolgt eine Darstellung als Ortsrandgrün.

### **Schutzgüter Klima und Arten und Lebensgemeinschaften**

Eine Gefährdung von wertvollen Biotoptypen ist nicht gegeben, da nur geringwertige Ackerbau-Biotope in Anspruch genommen werden. Auch klimatische Aspekte werden nicht negativ berührt, da eine wechselvolle Gestaltung zwischen bebauten und vegetationsgeprägten Bereichen angestrebt wird.

### **Schutzgut Landschaftsbild**

Jede Bebauung stellt an sich eine Veränderung zum vorhandenen Zustand dar. Wieweit dies als Beeinträchtigung anzusehen ist, kann erst anhand konkreter Bauabsichten und -pläne auf Bebauungsplanebene eingeschätzt und bilanziert werden. Die Ein- und Anbindung neuer Bauflächen geschieht konsequenterweise immer durch Ortsrandgrünstreifen mit einer Mindestbreite von 5 m, als dichte, kompakte und gleichmäßige Laubgehölzpflanzung. Dabei ist es gleich, ob es sich um Wohn-, Misch- oder Gewerbegebiete handelt. Die innergebietliche Gestaltung ist keine Angelegenheit des Flächennutzungsplans.

### **Kompensationsflächen und -maßnahmen**

Um die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden auszugleichen, sollten auf 7.220 qm Fläche entsprechende Maßnahmen durchgeführt werden. An Flächengrößen sind dazu im Änderungsbereich dargestellt:

- Rückhaltebereich	6.400 qm
- Flächen für SPE-Maßnahmen am Osterbach	800 qm
- Summe	7.200 qm.

Rechnerisch kann der Ausgleich somit auf diesen Flächen geleistet werden.

Aus Gründen der Biotopvernetzung und der Einbindung der Gewerbeflächen in das Landschaftsbild sollten zusätzlich folgende gebietsinterne Maßnahmen durchgeführt werden:

- Begrünung von Straßen und Parkplätzen durch Anpflanzung von hochstämmigen Laubbäumen in ausreichend großem Pflanzbereich (pro Baum ca. 15 qm)
- Versiegelung im Gebiet so gering wie möglich halten, d.h. Verwendung wasserdurchlässiger Beläge je nach Nutzungsintensität und -art
- Verwendung standortgerechter Gehölze, d.h. Aufwertung des Gebiets als potenzieller Lebensraum für Pflanzen und Tiere; keine exotischen und fremdländischen Gehölze auswählen.

## **4.0 Versorgung, Entsorgung**

**4.1** Der Änderungsbereich lässt sich durch die vorhandenen Leitungssysteme der unmittelbaren Umgebung mit Frischwasser versorgen bzw. anfallendes Abwasser durch Anschluss an das vorhandene Kanalnetz anschließen.

**4.2** Für die Ableitung des Oberflächenwassers wird als vorflutentlastende Maßnahme ein Rückhaltebecken eingerichtet.

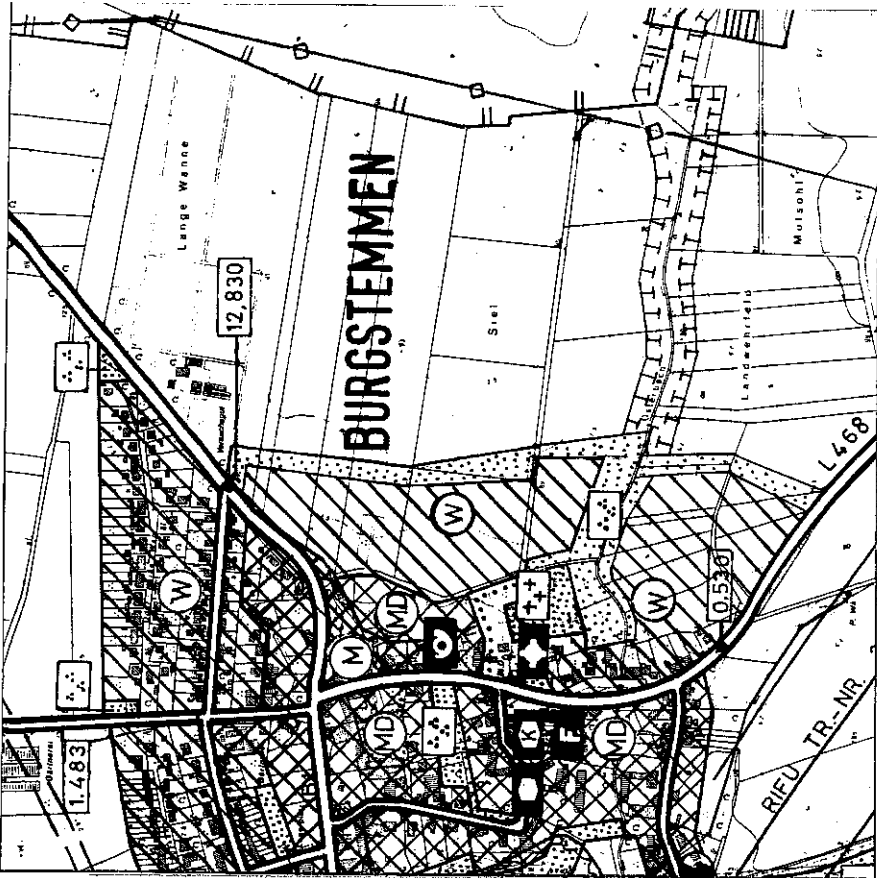
## **5.0 Planverfahren, Anregungen**

**5.1** Anregungen, die anlässlich der frühzeitigen Bürgerbeteiligung sowie der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden vorgetragen wurden, hat der Gemeinderat am 07.12.1999 geprüft und abgewogen. Anlage 2 des Erläuterungsberichts enthält das Abwägungsergebnis.

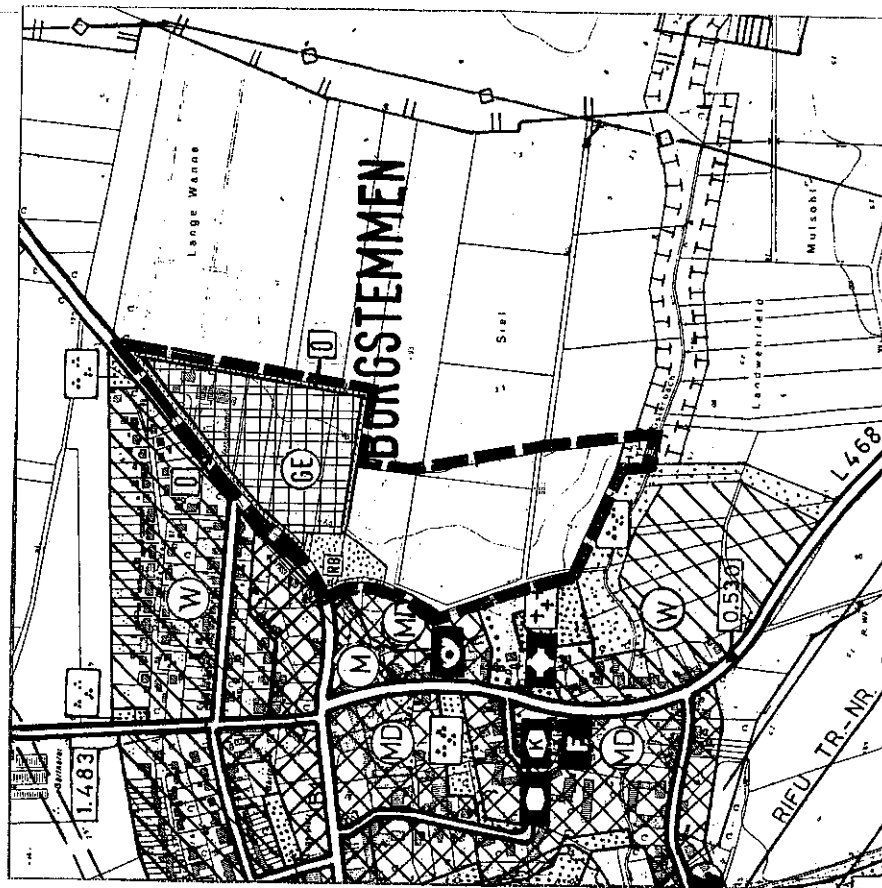
**5.2** Abwägungsbeachtliche Beiträge der öffentlichen Auslegung hat der Gemeinderat am 06.04.2000 geprüft und abgewogen. Das Abwägungsergebnis ist in der Anlage 3 des Erläuterungsberichts dargelegt.

**A N L A G E N**





Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Nordstemmen, M. 1:10.000



Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Nordstemmen mit 5. Änderung, M. 1:10.000

# ANLAGE 1

DES ERLÄUTERUNGSBERICHTES

**Flächennutzungsplan der Gemeinde Nordstemmen**

**5. Änderung**

Gemeinde Nordstemmen, Landkreis Hildesheim

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

(vorgetragen anlässlich der Beteiligungen gem. § 4 (1) BauGB und § 3 (1) BauGB)

<p>Lfd. Nr.</p>	<p><b>Behörde/privat, Schreiben vom ... , Bedenken und Anregungen</b></p> <p><b>Bezirksregierung Hannover, 02.11.1999</b></p> <p>Nördlich der geplanten Gewerbeansiedlung befindet sich das Versuchsgut der Landwirtschaftskammer Hannover. Von der betreuenden Dienststelle (Bez.-Reg. Hannover, Herr Sielaff) wurde mitgeteilt, dass eine Verkaufsbereitschaft für diese Anlagen nicht besteht. Gleichwohl würden aber gegen eine Überplanung als Baufläche keine Bedenken erhoben. Lediglich wäre gegenwärtig eine Verfügungsmöglichkeit über das Gelände nicht gegeben.</p> <p>Herr Hagen empfiehlt, das Gelände des Versuchsgut für den Bereich der bestehenden baulichen Anlagen in die 5. Änderung mit einzubeziehen. Lediglich für den südlichen Teil der dann gegebenen Plandarstellung würde der Bebauungsplan aufgestellt. Er deckt die Fläche, die zur Zeit für die Neuansiedlung der gewerblichen Betriebe vorgesehen ist.</p> <p><b>HASTRA AG, Laatzen, 06.07.1999</b></p> <p>Gegen die geplante Maßnahme bestehen grundsätzlich keine Bedenken.</p> <p>Um das Plangebiet ausreichend und sicher mit elektrischer Energie zu versorgen, ist evtl. der Bau von Trafostationen erforderlich. Dies ist abhängig von der Anzahl und Größenordnung (Anschlußleistung) der zu versorgenden Objekte. Die nötigen Standorte werden mit der HASTRA abgestimmt.</p>	<p><b>Abwägung</b></p> <p>Diese Empfehlung wird die Gemeinde aufnehmen.</p> <p>In der Vorbereitung der verbindlichen Bauleitplanung (B-Plan) werden die Standorte für Trafostationen mit der HASTRA abgestimmt.</p>	<p>Seite 1</p>
-----------------	---	---	----------------

Lfd. Nr.	Behörde/privat, Schreiben vom ... , Bedenken und Anregungen	Abwägung
	<p data-bbox="284 1489 306 2049"><b>Landkreis Hildesheim, 26.07.1999</b></p> <p data-bbox="371 1579 394 2049">1. Anregungen und Hinweise</p> <p data-bbox="429 1299 483 2049">1.1 Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde/ Immissionsschutz</p> <p data-bbox="518 1041 662 2049">Es werden keine Aussagen zum Immissionsschutz getroffen. Es ist zu prüfen, ob von der in einem Gewerbegebiet zulässigen Nutzung u.U. Emissionen (z.B. Lärm, Staub, Gerüche) ausgehen können, die das Wohnen in einem Wohn- oder Dorfgebiet unzulässig beeinträchtigen.</p> <p data-bbox="783 1523 805 2049">1.2 Untere Naturschutzbehörde</p> <p data-bbox="841 1041 956 2049">Keine grundsätzlichen Hinweise und Anregungen. Die genaue grünordnerische Bearbeitung mit Darstellung der Ausgleichsmaßnahmen und Bilanzierung muss im B-Planverfahren erfolgen.</p> <p data-bbox="987 1612 1010 2049">1.3 Untere Wasserbehörde</p> <p data-bbox="1045 1041 1189 2049">Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich ohne wasserwirtschaftliche Beschränkungen. Für Maßnahmen, die wasserwirtschaftliche Belange berühren, sind entsprechende Anträge nach dem Niedersächsischen Wassergesetz (NWG) bei der Unteren Wasserbehörde zu stellen.</p> <p data-bbox="1224 1041 1485 2049">Bei der Aufstellung nachfolgender Bebauungspläne ist darauf zu achten, dass von dem Baugebiet nicht mehr Niederschlagswasser abgeleitet wird als vor der Bebauung. Hier sind Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung vorzuschlagen. Priorität hat die dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser. Ist dies nachweislich durch ein Bodengutachten bestätigt nicht möglich, kann das Niederschlagswasser in einem Regenrückhaltebecken zurückgehalten und gedrosselt weitergeleitet werden.</p>	<p data-bbox="177 784 199 929">Seite 2</p> <p data-bbox="518 134 805 952">Die Gemeinde geht davon aus, dass die Betriebe in den geplanten Gewerbegebieten ihre Betriebsführung auf die in der Nachbarschaft bestehenden Schutzansprüche einrichten werden. Im nachfolgenden Bebauungsplan werden Festsetzungen zur Gliederung getroffen, um die Verträglichkeit bauleitplanerisch zu sichern. Die Qualität des Wohnens in den bestehenden Wohngebieten und im Dorfgebiet darf nicht eingeschränkt werden.</p> <p data-bbox="841 134 895 952">Im Bebauungsplan werden die erforderlichen grünordnerischen Regelungen getroffen.</p> <p data-bbox="1134 201 1157 952">Die erforderlichen Anträge werden gestellt.</p> <p data-bbox="1224 134 1367 952">Für das Gebiet ist eine Regenwasserbewirtschaftung vorgesehen. Die Anlage eines Regenwasserrückhaltebeckens wird erforderlich werden. Die in Verbindung damit erforderlichen Nachweise werden erbracht.</p>

**noch: Landkreis Hildesheim**

Ist die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens geplant, so ist die Menge des von der unbebauten Fläche abfließenden Niederschlagswasser nachzuweisen, um eine Drosselung des Abflusses festzulegen.

Durch das Plangebiet fließt der Osterbach. Dieser gilt als hydraulisch überlastet. Um unerwünschte Überschwemmungen zu vermeiden, sollte beidseitig des Gewässers ein mindestens 5 m breiter Randstreifen als Überschwemmungsfläche und Retentionsraum freigehalten werden.

Infolge der Hangneigung des Geländes östlich des Baugebietes und der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung kommt es auf der beplanten Fläche häufig zu Überschwemmungen mit zum Teil erheblichen Erosionen. Aus diesem Grund sollten Maßnahmen zum Schutz des Baugebietes angedacht werden. Ein Schutz ist durch die Errichtung von Regenrückhaltebecken, Fanggräben und Verwallungen zu erreichen.

Eine Verwendung von wasserdurchlässigem Wegebbaumaterial wird seitens der Unteren Wasserbehörde empfohlen.

**Landwirtschaftskammer Hannover, Bezirksstelle  
Northeim, 22.07.1999**

Die Gemeinde Nordstemmen beabsichtigt, den bestehenden Flächennutzungsplan am östlichen Ortsrand von Burgstemmen wie folgt zu ändern:

1. Umwidmung einer Fläche von ca. 8,2 ha Größe von "Wohnbaufläche" in Fläche für die Landwirtschaft.

Die für den Osterbach vorgeschlagenen begleitenden Ausbaumaßnahmen werden bei der Ausführungsplanung berücksichtigt.

Die Empfehlung, nur wasserdurchlässiges Wegebbaumaterial zu verwenden, wird von der Gemeinde aufgenommen und entsprechend weitergegeben.

noch: Landwirtschaftskammer Hannover,  
Bezirksstelle Northeim

2. Umwidmung von 1,6 ha Grünfläche (Zweckbestimmung: Parkanlage) entlang des Osterbaches zur "Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft"
3. Umwidmung einer Fläche von 1,1 ha von "Wohnbaufläche" in Gewerbegebiet.
4. Umwidmung einer Fläche von 0,4 ha von "Wohnbaufläche" in Grünfläche (Zweckbestimmung: Ortseingrünung)

Ferner werden neben gebietsinternen Maßnahmen zur Biotopvernetzung und Gebietseinbindung 0,27 ha Kompensationsflächen für Versiegelung von Ackerflächen benötigt.

Aus Sicht der von der Landwirtschaftskammer Hannover zu vertretenden öffentlichen und fachlichen Belange erfolgt anschließende Äußerung zu der Planung:

Grundsätzlich wird die Änderung des F-Planes begrüßt, entspricht diese Änderung doch weitgehend dem Landschaftsrahmenplan zum Schutz des Naturgutes Boden, nach dem der Boden zu sichern, vor Überbauung zu schützen und so landwirtschaftlich zu nutzen ist, daß die natürliche Bodenfruchtbarkeit erhalten bleibt.

Ferner wird durch die Planänderung die potentiell stark negative Beeinträchtigung der Agrarstruktur nicht realisiert.

Trotzdem kann der Planung in der vorliegenden Form nicht zugestimmt werden.

**noch: Landwirtschaftskammer Hannover,  
Bezirksstelle Northeim**

**Begründung**

1. Die Umwidmung von 1,6 ha Grünfläche entlang des Osterbaches zur Fläche, zum Schutz und zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist aus naturschutzfachlicher Sicht wohl erstrebenswert. Die Umsetzung liegt allerdings im Bereich der Illusion. Gegen eine Herausnahme der Flächen aus der Ackernutzung sprechen u.a. 1. die Verkürzung der Schlaglängen, 2. der ungünstige Zuschnitt der Restflächen, 3. die hohen Vermessungskosten und der mangelnde Flächenersatz. Realistische Lösungsansätze ergeben sich nur im Rahmen einer Flurneueordnung.

Die Gemeinde nimmt von der Darstellung einer Wohnbaufläche östlich der Ortschaft Burgstemmen Abstand. Lediglich eine Teilfläche südlich des Osterbaches soll in den Darstellungen bleiben. Das geplante "Gewerbegebiet" nimmt nur den nördlichen Teil der bisher als Wohnbaufläche dargestellten Flächen ein, die südlich davon bis zum Osterbach liegenden Flächen werden als "Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt. Sie werden durch den Osterbach angeschnitten und begrenzt. Die Darstellung von Flächen für Maßnahmen, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft kommen im Bereich des Osterbaches zur Darstellung, um die besonderen Möglichkeiten zum Einsatz von Maßnahmen im Verlauf des Baches zu zeigen. Sie können nur in Abstimmung mit der Landwirtschaft und in Übereinstimmung mit der Feldstruktur realisiert werden. Eine Herausnahme der Flächen aus der landwirtschaftlichen Nutzung ist nicht beabsichtigt.

2. Die zukünftige Lage des Gewerbegebietes, einschließlich der Eingrünung, hat sich an bestehende Flurstücksgrenzen zu orientieren; beidseitige Wegeanschlüsse für die verbleibenden landwirtschaftlichen Flächen sind bei Bedarf wieder herzustellen und in dem Planbereich ebenso mit einzubeziehen wie Flächen für die Vorfluter. Bei der Eingrünung wird auf die vorgegebenen Abstände des niedersächsischen Nachbarrechtsgesetzes verwiesen.

Die Anregungen werden aufgenommen und berücksichtigt.

<p>Lfd. Nr.</p>	<p><b>Behörde/privat, Schreiben vom ... , Bedenken und Anregungen</b></p>	<p><b>Abwägung</b></p>	<p>Seite 6</p>
<p><b>noch: Landwirtschaftskammer Hannover, Bezirksstelle Northeim</b></p>		<p>Eine Darlegung mit Flächenbezug zu den Kompensationsmaßnahmen wird erfolgen.</p>	
<p>Es ist ferner klar darzulegen, auf welchen Flächen welche Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden sollen. Andernfalls sieht die LMK die Umsetzung des F-Planes gefährdet. Zu den Darstellungen des Planers werden folgende Hinweise gegeben:</p>		<p>Die Einsichtnahme in eine Liste wäre hilfreich.</p>	
<p>Zu 3.1 - Beschreibung von Natur und Landschaft - hier faunistische Belange:</p>		<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>	
<p>Die LMK ist sehr wohl der Meinung, daß im Änderungsreich auf Ackerflächen Tiere vorkommen, zusätzlich wären die Flächen am Osterbach zu berücksichtigen. Bei Bedarf kann eine Liste zur Verfügung gestellt werden, die Tierarten der Macro- und Microfauna von Ackerflächen beinhaltet.</p>		<p>von ca. 200 mm pro Jahr in den Untergrund zu rechnen.</p>	
<p>Zu Wasser: Durch mächtige Lößdeckschichten wird die Eintragungsgeschwindigkeit von Schadstoffen in den Boden erheblich verzögert. Ein hoher Grundwasserschutz besteht dadurch allerdings nicht, es ist mit einem Wassereintrag von ca. 200 mm pro Jahr in den Untergrund zu rechnen.</p>		<p>Zu 3.2 - Ziele der landschaftlichen Entwicklung Schutzgut Wasser:</p>	
<p>Wie oben dargelegt, wird nicht nur die Grundwasserneubildung beeinträchtigt, auch ist mit erhöhten Abflußraten von ca. 9.000 qm neuversiegelter Fläche zu rechnen.</p>		<p>Wie uns aus Anschauung der LMK und aus eingehenden Gesprächen mit Betroffenen, der Gemeinde, dem Landkreis Hildesheim und der Straßenbauverwaltung bekannt ist, kommt es aufgrund mangelnder Vorflut in diesem Bereich bei Starkregenereignissen und bei Wasserabfluß auf gefrorenem Boden immer wieder zu Überschwemmungen im Bereich der B 1.</p>	



<p>Lfd. Nr.</p>	<p><b>Behörde/privat, Schreiben vom ... , Bedenken und Anregungen</b></p>	<p>Abwägung</p>	<p>Seite 7</p>
<p>noch: Landwirtschaftskammer Hannover, Bezirksstelle Northeim</p> <p>Dieser Wasserabfluß in eine völlig unzureichende Oberflächenentwässerungsleitung würde durch das Gewerbegebiet noch verstärkt. Hinzu kommt, daß von den östlichen Hanglagen mehr oder weniger regelmäßig Erosionsmaterial in das Gewerbegebiet hineingetragen würde.</p> <p>Für die Abgrenzung nach Osten zu den landwirtschaftlichen Flächen hin muß mit großem Nachdruck ein ausreichend dimensionierter Fanggraben gefordert werden. Auch der ausreichende Abfluß dieser Wassermengen ist sicherzustellen. Ob hierfür ein Rückhaltebecken erforderlich ist, wäre von Seiten der Wasserwirtschaft zu klären.</p> <p>Zu Schutzgut Landschaftsbild: Daß durch die Errichtung eines Gewerbegebietes das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird, wäre vom Planer zu begründen. In solchem Falle wird die Ortseingrünung für nicht erforderlich gehalten.</p> <p>Die LWK hofft, mit diesen Hinweisen gedient zu haben und geht davon aus, daß die Bedenken bis zur erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ausgeräumt werden können.</p> <p><b>Niedersächsisches Landvolk, Kreisverband Alfeld, 31.07.1999</b></p> <p>In Abstimmung mit dem betroffenen Landwirt, Herrn Erich Rühmkorff, Burgstemmen, gibt das Nieders. Landvolk nachstehende Stellungnahme zu der geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes ab. (Dabei wird Bezug genommen auf die in der Begründung genannten Punkte.)</p>	<p>Eine Bewirtschaftung des Regenwassers ist beabsichtigt, dazu sollen sowohl ein Abfanggraben als auch ein Regenwasserrückhaltebecken angelegt werden.</p> <p>Die Ortseingrünung ist für jede Art der baulichen Erweiterung einer Ortschaft im Landschaftsraum erforderlich. Dies gilt besonders bei Gewerbegebieten, die durch Großformatigkeit der Gebäude und Weiträumigkeit der werblich genutzten Freiflächen geprägt sind.</p>		

<p>Lfd. Nr.</p>	<p><b>Behörde/privat, Schreiben vom ... , Bedenken und Anregungen</b></p>	<p>Abwägung</p>	<p>Seite 8</p>
<p><b>noch: Niedersächsisches Landvolk, Kreisverband Alfeld</b></p> <p>Zu Pkt. 2.1.1.3:</p> <p>Die dargestellte Grünfläche, die den Osterbach begleitend an den Ortrand heranführt, soll zur "Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" umgewidmet werden. Dabei soll langfristig eine naturgemäße Entwicklungszone beidseitig des Osterbaches entstehen.</p> <p>Dem verschließt sich die Landwirtschaft nicht. Allerdings stehen diese Flächen im Privateigentum, so daß hier mit den Eigentümern, der Landwirtschaft vor Ort insgesamt sowie dem Realverband einvernehmliche Regelungen gefunden und getroffen werden sollten.</p> <p>Generell bleibt noch anzumerken: Es ist für eine gesicherte Zuwegung zu den Flächen, die u.U. abgeschnitten oder nur auf Umwegen zu erreichen sind, zu sorgen. Ebenso muß der gesicherte Abfluß des Oberflächenwassers der von der Vorflut dann abgeschnittenen Flächen gewährleistet sein.</p> <p><b>Staatliches Gewerbeaufsichtsamt, Hildesheim, 29.07.1999</b></p> <p>In nördlicher Richtung zum geplanten uneingeschränkten Gewerbegebiet befindet sich mit nur 60 m Abstand ein Wohngebiet. In Zusammenhang mit den seitens eines uneingeschränkten Gewerbegebietes möglichen Lärmimmissionen werden Bedenken vorgebracht und angeregt, das Plangebiet hinsichtlich der zulässigen Lärmimmissionen in entsprechender Weise einzuschränken (z.B. den nördlichen Bereich als eingeschränktes Gewerbegebiet mit den Lärmimmissionsrichtwerten eines Mischgebietes).</p>	<p>Die Realisierung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft kann nur im Einvernehmen mit den betroffenen Landwirten und dem Realverband vorgenommen werden.</p> <p>Zuwegungen und Abfluss des Oberflächenwassers werden gewährleistet.</p> <p>Die Gemeinde beabsichtigt, in der nachfolgenden Bebauungsplanung Festsetzungen zu treffen, durch die das Gewerbegebiet gegliedert wird. Jedenfalls müssen die schutzwürdigen Nutzungen in der Nachbarschaft beachtet und berücksichtigt werden.</p>		

Lfd.  
Nr.

Behörde/privat, Schreiben vom ... , Bedenken und Anregungen

Abwägung

Seite 9

Diverse Anlieger, Nordstemmen, ausführliches  
Schreiben vom 17.07.1999 (siehe Anlage)

Das Verfahren zur 5. Änderung des Flächennutzungsplans wird durchgeführt, um vor allem auch die Anlieger mit dem Vorhaben der Gemeinde vertraut zu machen.

Es ist das Ziel, gewerbliche Nutzungen im Bereich der Ortschaft Burgstemmen anzusiedeln, die in diesem Ort beheimatet sind und die örtliche Wirtschaftsstruktur mit tragen. Aus dem späteren Betrieb der gewerblichen Unternehmen dürfen sich keinerlei Einschränkungen für die ansässigen Bewohner der angrenzenden Bereiche ergeben, die Wohnnutzungen sind schutzwürdig und werden angemessen beachtet.

Für den nachfolgenden Bebauungsplan sind Beschränkungen in der gewerblichen Nutzung beabsichtigt, damit Störungen in den Wohngebieten und im Dorfgebiet ausgeschlossen bleiben. Dies wird durch Festsetzungen geregelt.

Durch die Anregungen der Anlieger sieht sich die Gemeinde im Vorsatz bestärkt, gewerbliche Nutzungen nur in für die Umgebung verträglicher Ausgestaltung und Betriebsführung zuzulassen.

Werner Bünck, Burgstemmen, 18.09.1999  
(ausführlicher handgeschriebener Brief siehe Anlage)

Die Gemeinde Nordstemmen verfolgt durchaus das Ziel, "Wohnwert, Lebensqualität, gediegene Atmosphäre" mit den Erfordernissen zur Ortsentwicklung zu verbinden. Es sollen hier Ansiedlungsmöglichkeiten für ortsansässige Betriebe in hochwertiger Form vorbereitet werden. Dies muss gelingen, um einerseits die örtliche Wirtschaftsstruktur vielseitig zu erhalten und zum anderen das Ortsgefüge tragfähig zu machen und für zu leistende Ansprüche vorzubereiten. Durch die beabsichtigte Neuplanung bieten sich Möglichkeiten, die Verkehrsanforderungen be-

noch: Werner Bünck, Burgstemmen

reits innerhalb des Plangebietes zu bündeln und lediglich an einer übersichtlichen Stelle die Verbindung zur Bundesstraße B 1 herzustellen.

Durch Bewirtschaftung des Regenwassers im Gebiet, durch Anlage von Abfanggräben und Regenwasserückhaltebecken werden die zu erwartenden Belastungen im Wasserhaushalt aufgefangen. Gegenüber der gegenwärtig bestehenden Lage dürfen daraus Entlastungen erwartet werden.

Durch Anlage und Gliederung des geplanten Baugebietes sowie durch Grüngestaltung und Randbegrünung wird eine Gesamtwirkung erreicht, die das Plangebiet als neuen Teil der Ortschaft, eingefügt in die landschaftliche Umgebung, erscheinen lässt.

Der Verweis auf andere Gewerbegebiete innerhalb der Gemeinde kann hier deshalb nicht gelten, weil die Gemeinde ihre Ortschaften in den für sie wirksamen besonderen Bedingungen und Möglichkeiten zu entwickeln gedenkt. Der gewerbliche Anteil ist darin unverzichtbar.

**Mona u. Carsten Friedrich, Nordstemmen,  
06.08.1999**

Als Besitzer des Grundstücks mit der Flurstücksbezeichnung 35/11 in Burgstemmen erheben Frau und Herr Friedrich hiermit als Anwohner des zukünftigen Gewerbegebietes fristgerecht Einspruch gegen die 5. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Nordstemmen - Gewerbeflächen B 1 / Burgstemmen aus den nachstehend aufgeführten Gründen.

<p>Lfd. Nr.</p>	<p><b>Behörde/privat, Schreiben vom ... , Bedenken und Anregungen</b></p> <p><b>noch: Mona u. Carsten Friedrich, Nordstemmen</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Erhöhung der Grenzwerte für Lärm (Tag und Nacht) durch Umnutzung des Geländes, vgl. die Immissionsrichtwerte für den Beurteilungspegel für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden (siehe Schr. als Anlage).</li> <li>2. Belastung durch erhöhte Emissionen trotz immissionsrechtlicher Auflagen (Industrieabgase, Stäube, etc.).</li> <li>3. Belastung (Lärm und Abgase) durch zusätzlichen Verkehr (Liefer-, Kunden- und Personalverkehr).</li> <li>4. Wegfall des Erholungscharakters des Feldwegs zum Friedhof durch den Blick auf ein Gewerbegebiet.</li> <li>5. Zerstörung der Natur auf dem Feldweg, im Graben und auf dem Feld.</li> <li>6. Flächenversiegelung (weniger Natur mehr Pflaster-, Beton- und Gebäudeflächen) in diesem Bereich.</li> <li>7. Die Verlegung der B 1 wird unwahrscheinlicher durch die Ansiedelung von Gewerbe.</li> </ol>	<p style="text-align: right;">Seite 11</p> <p><b>Abwägung</b></p> <p>Durch verbindliche Bauleitplanung wird geregelt, dass eine Erhöhung der Immissionsbelastungen für die vorhandene Wohnnutzung nicht eintreten können. Im Bebauungsplan werden Nutzungsbeschränkungen festgesetzt. Die Schutzwürdigkeit der bestehenden Wohnnutzungen wird beachtet.</p> <p>Dies gilt auch für andere Emissionen, wie sie in Gewerbegebieten auftreten können. Hierfür werden Beschränkungen festgesetzt.</p> <p>Der Zulieferverkehr wird bereits im neuen Plangebiet zusammengefasst und an übersichtlicher Stelle der B 1 zugeleitet.</p> <p>Der Feldweg wird seinen offenen Charakter behalten, lediglich in Ortsnähe wird sich eine Veränderung ergeben. Der Erholungscharakter dürfte dadurch kaum beeinträchtigt werden.</p> <p>Die Befürchtung ist insofern nicht begründet, als durch ausgleichende Anpflanzungen, durch die Bewirtschafterung des Oberflächenwassers, durch Ersatzmaßnahmen im Landschaftsraum mögliche Belastungen ausgeglichen werden.</p> <p>Die Flächenversiegelung wird durch die Anlage von neuen Grünflächen ausgeglichen.</p> <p>Für die Verlegung der Bundesstraße B 1 ist eine Trasse nördlich der Ortschaft bestimmt. Wenn es zu einer Verlegung kommen sollte, wird der hier angesprochene Bereich davon nicht berührt.</p>
-----------------	---	---

**noch: Mona u. Carsten Friedrich, Nordstemmen**

8. In Nordstemmen existiert ein nicht ausgelastetes (10.000 qm sind noch bebaubar) Industriegebiet am Freibad, das vorrangig genutzt werden sollte. Der Publikumsverkehr der bauwilligen Firmen und Salland und Wolther dürfte sich dort gegenüber ihrem derzeitigen Standort nicht verschlechtern.

**Ulrike u. Reiner Zwingmann, Nordstemmen,  
06.08.1999**

Als Besitzer des Grundstücks mit der Flurbezeichnung 35/12 in Burgstemmen erheben Frau und Herr Zwingmann hiermit fristgerecht Einspruch gegen die 5. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Nordstemmen - Gewerbe-  
flächen B 1 / Burgstemmen aus den nachstehend aufgeführten Gründen.

Weiter siehe Stellungnahme M. u. C. Friedrich.

Da es gilt, für Burgstemmen die örtliche Wirtschaftsstruktur zu stärken, weil ermöglicht werden soll, ortsansässige Betriebe zu halten und die Nähe von Wohnung zu Arbeitsplatz - wenn auch in beschränktem Umfang - zu sichern, hält die Gemeinde das Vorhaben der 5. Änderung des Flächennutzungsplans für berechtigt. Durch Verlagerung würde dies nicht erreicht werden können.

Der Einspruch wird insgesamt zurückgewiesen.

Siehe Abwägung wie zu M. u. C. Friedrich.

**Flächennutzungsplan der Gemeinde Nordstemmen 5. Änderung  
(Gewerbeflächen B1)  
Ortschaft Burgstemmen**

Eingegangene Stellungnahmen während der öffentlichen Auslegung  
und Abwägung

1

Nr.

Behörde/ ~~...~~ Schr. Bedenken und Anregungen vom,

Abwägung

1

**Staatl. Gewerbeaufsichtsamt, 7.3.2000**

In nordwestlicher Richtung zum geplanten uneingeschränkten Gewerbegebiet schließt sich in ca. 60 m ein Wohngebiet an. Durch die vorliegende Planung wird ein GE-Gebiet direkt an eine bestehende Wohnbaufläche herangeführt. Hier grenzen hinsichtlich ihrer möglichen Nutzung zwei stark unterschiedliche Gebiete direkt aneinander, aus den Planungsunterlagen ist aber nicht ersichtlich, wie die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erreicht werden sollen.

Aus hiesiger Sicht wird durch die o.g. Planung ein erhebliches Konfliktpotential hinsichtlich möglicher Lärmbelastung erzeugt. Daher bestehen aus Sicht der von hier zu vertretenden Belange erhebliche Bedenken gegen das o.g. Vorhaben.

Die Gemeinde ist sich der besonderen Situation bewußt, die durch die Nachbarlage von gewerblichen Betrieben und Wohnhäusern entsteht.

Hier muß von Seiten der gewerblichen Betriebe auf die Wohnnutzungen Rücksicht genommen werden, räumlicher Abstand ist zu sichern.

Um das zu regeln, stellt die Gemeinde im Parallelverfahren zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes einen Bebauungsplan auf. Im Erläuterungsbericht zur 5. Änderung des P-Planes wird darauf hingewiesen (Abschnitt 2.1.2).

Die gewerblichen Nutzungen werden in bezug auf ihr Emissionsverhalten eingeschränkt.

Die Gemeinde Nordstemmen teilt insofern die Bedenken des Gewerbeaufsichtsamtes nicht.

Private:

1

**Prof. Werner Bünck, Bethelner Str. 33, Burgot. Schr. vom 20.3.2000**

Hiermit erhebe ich Einspruch gegen die 5. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Nordstemmen - Gewerbeflächen B1 / Burgstammen. Der aktuelle Erläuterungsbericht präzisiert die Voraussetzungen dahingehend, dass „ortsbezogene Aktivitäten zu halten, die Nähe von Arbeitsstätten zu gewährleisten und insgesamt eine ausgewogene Ausgestaltung mit Arbeitsstätten im Gemeindegebiet zu erreichen“ ist.

Es ist Ziel der Gemeinde, den Anteil an örtlichen Arbeitsstätten und Beschäftigungsmöglichkeiten zu erweitern, zumindest aber zu halten. Dadurch wird zwar für die in Nordstemmen wohnenden Erwerbstätigen die Abhängigkeit von außerhalb der Gemeinde gelegenen Arbeitsstätten nicht aufgehoben, es sollen aber für einen beachtlichen Anteil der erwerbsfähigen Einwohnerschaft Arbeitsplätze in Nordstemmen vorhanden sein. Die "Mobilität" sollte möglichst in Grenzen gehalten werden. Sichtlich müssen soziale und kulturelle Infrastruktur, Bildungsrichtungen, Möglichkeiten zum Einkauf und zur Freizeitgestaltung in der Gemeinde angeboten werden.



2

<p>Nr. <b>Zu A.</b></p>	<p>Schr. <b>Abwägung</b> /Privat, vom,</p>	<p>Bedenken und Anregungen</p>
<p>Nr. <b>Zu A.</b></p>	<p><b>Zu 1.</b></p>	<p>Könnte man fragen, ob angesichts der hohen Mobilität der Bevölkerung eine solche „Voraussetzung“ lediglich theoretisch ist. Nachdenken über Infrastrukturan-, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangebote läge wesentlich näher!</p> <p>Immerhin haben sich 2 kleine gewerbliche Betriebe gefunden (oder haben die Änderung des Flächennutzungsplans initiiert), in die der Standort Burgstammen beibehalten möchten, aber auf räumliche Möglichkeiten angewiesen sind.</p> <p>Diese räumlichen Möglichkeiten befinden sich im Ostteil Burgstammen in Form von Sanierungs- = bedürftigen, ungenutzten Gewerbe- oder gewerbe-tauglichen Flächen in Menge!</p> <p>Z.B. Ecke Bethelmer Straße / Tiestraße: große Sanierungsbedürftige Betonfläche, genutzt als Abstellplatz für LKWs und Müll.</p> <p>Grundstück Tiestraße in Anbindung an die Firma Salland: große private Müllhalde, umfangreicher Holzlagerungsplatz, ideal als Entwicklungsfläche für eine mittelständische Schreinerei.</p>
<p>Abwägung</p>	<p><b>Zu 1.</b></p>	<p>Die in dem Einspruch aufgeführten Standortalternativen sind räumlich für die beabsichtigten Nutzungen nicht geeignet. Sie sind durch bestehende Nutzungen belegt und nach den geltenden Besitzverhältnissen anderweitig gebunden. Sie stehen als Alternativen nicht zur Verfügung.</p> <p>Die Fläche Ecke Bethelmer Straße/Enge Straße ist für die Entwicklung eines neuen gewerblichen Betriebes deshalb nicht geeignet, weil Wohnnutzungen angrenzen. Im Übrigen steht diese Fläche nicht zur Verfügung.</p> <p>Das Grundstück Tiestraße im Anschluß an das Gelände Salland steht in privater Nutzung. Die Firma Salland erwägt selbst, wegen der Beengtheit der räumlichen Bedingungen den bisherigen Standort zu verlassen.</p> <p>Weitere (scheinbar) freie Flächen an der Reichsstraße im Ort (B 1) sind durch Besitzverhältnisse und Nutzungen gebunden; sie können nicht als Alternativen herangezogen werden.</p> <p>Im Norden der Ortschaft an der Nordstraße ist die Neuanlage von gewerblichen Betrieben auf bisher freien Grundstücken nicht möglich, weil die Gemeinde Nordstemmen gehalten ist, hier einen Korridor für die Neutrassierung der Bundesstraße B 1 freizuhalten. Einengungen sind unzulässig.</p> <p>Das Wunschbild einer „sanften Durchmischung“ läßt sich unter den geltenden rechtlichen Bestimmungen nur mit konkreten Nutzungsbestimmungen und Begrenzungen, in geeigneten räumlichen Situationen realisieren. Dazu bedarf es des unerläßlichen Raumes und der Gestaltung der Abstandsflächen.</p>

Nr.

Zu 1.

~~Walden~~ Privat, Schrif. Bedenken und Anregungen vom.

Diverse freie Gewerbeflächen an der B7 innerhalb des Ortes und schließlich angesichts der in Erläuterungsbericht unter, Z. 1.2. Immissionen" gemachten definitiven Aussagen können im Anschluss an die Dorfbebauung in Richtung Nordstimmer - Nordstrasse unproblematisch einzelne Gewerbebetriebe angesiedelt werden. Die Folge wäre eine sanfte Durchmischung von Wohnflächen und Gewerbebetrieben wie sie angestrebt und im Ortsgebiet Burgstimmer seit jehet üblich und als verträglich erprobt ist. Stattdessen ist eine Konzentrierung von Gewerbebetrieben geplant und dies an der wohl bezüglich Orts- und Landschaftsbild unvorzuziehbar Stelle des Ortes, dem Osteingang von Osten mit Sicht auf die Rückseite des alten Ortskernes mit Baumgärten, alten Höfen, alten Gebäuden, Kirche und Friedhof und in eine reizvolle, abwechslungsreiche Landschaft hin zum Hilsesheimer Wald.

Abwägung

Die Zusammenfassung der gewerblichen Nutzungen an einem Standort ist deshalb sinnvoll, weil dadurch die Aufwendungen für die Erschließung und die Abschirmung gegenüber bestehenden, benachteiligten Nutzungen innerhalb der Ortschaft übersichtlich geordnet werden können. Die Gemeinde muß ihre Leistungen zur Entwicklung der gewerblichen Standorte zweckmäßig und effektiv einsetzen. Dies gilt ebenso für die städtebauliche und landschaftliche Einbindung.

Behörde/Private, Schrift, Bedenken und Anregungen vom,

Abwägung

Zu 1.

Die Realisierung eines Gewerbegebietes an dieser Stelle greift mit katastrophalen Folgen in Ortsbild, Landschaftsbild, Wohn- und Freizeitwert, Ökologie, Wasserhaushalt und Dorfstruktur ein und würde eine lauffähige und qualitativvolle Entwicklung des Ortes an seiner landschaftlich und vom Ortsbild wertvollsten Seite unwiederbringlich verhindern.

Für man den Erläuterungsbericht aufmerksam ist <sup>man</sup> betroffen über die angesichts knapper Ressourcen ungeheuren Aufwendungen, die für die Realisierung der individuellen Ansprüche zweier Kleinunternehmer in einem zumal bezüglich der Regenwasserbewirtschaftung ausserordentlich kritischen Gebiet bereitgestellt werden. Im Bereich des Landkreises Hildesheim werden die Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung merkwürdigerweise sogar auf den Schutz des Baugebietes bezogen anstatt auf die Hochwasserangefälligkeit im Unterdorf!

Der zu bewältigenden kommunalpolitischen Aufgabe, die Ortsstruktur zu erhalten und zu entwickeln, kann nicht entgegengehalten werden, daß aus einem beliebigen Blickwinkel heraus die Sicht auf die "Rückseite des alten Ortskernes" eingeschränkt wird. Es ist vielmehr notwendig, den Ort nun in seiner neuen Struktur zu gestalten, damit auch für das Ortsbild eine Weiterentwicklung vorbereitet wird.

Es soll ja nicht zu den "katastrophalen Folgen" kommen, die in dem Einbruch für unabwendbar gehalten werden. Die Gemeinde kann einen Einwand nicht annehmen, der sich lediglich auf eine allgemein geäußerte Befürchtung stützt.

Die Aufwendungen für dieses Gebiet halten sich in einem Rahmen, wie er für eine wirtschaftliche Erschließung üblicherweise einzusetzen ist. Die Regenwasserbewirtschaftung muß schon deshalb vorgenommen werden, um die bereits gegenwärtig bestehenden Belastungen aufzulösen.

5

Nr.

Zu  
1

Behörde/Private, Schr. Bedenken und Anregungen vom,

Die floristischen und faunistischen Belange sind nicht zuletzt durch die Einbeziehung des Versuchsgutes in die Planung mit seinen artenreichen Wegsaumen, dem Vorkommen von Feldhasen und Flederläche und vieler seltener Tierarten in den angrenzenden Baumgärten und Wäldern, u. a. Hamster, Eule, verschiedene Spechtarten etc. etc. und falsch dargestellt.

Und schließlich hat man im Wunsch, eine hübsche, grüne mit Fauna- und Floraarten bestückte Gewerbegebietswelt darzustellen, offenbar überschrieben, dass angeordnete Betriebe sich auch werblich durch Schilder und Plakatemaßnahmen bemerkbar machen und dies zunehmend aggressiv, insbesondere wenn sie sich an exponierter Stelle befinden. Jüngstes Beispiel mag hier der Opel-Händler in Heisterfen sein der dem sonst eher stillen Ort zu seinem Werbeträger umfunktionierte.

Noch außerdem stelle ich fest, dass die

Abwägung

Die städtebaulichen Planungen werden landschaftsplanerisch begleitet. In Verbindung mit den für Ausgleich und Ersatz zu erbringenden Leistungen werden der Erhaltung und Entwicklung von Natur und Landschaft hohe Bedeutung beigemessen. Dies geschieht im Zusammenwirken mit den Behörden für Naturschutz und der Landwirtschaftskammer Hannover.

In Verbindung mit den Einzelvorhaben wird die Gemeinde darauf hinwirken, daß Werbemaßnahmen in die Gesamtanlage eingepaßt werden und nicht aufdringlich erscheinen.

6

Nr.

200  
1

Behörde/Private, Schr. Bedenken und Anregungen vom,

Abwägung

5. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Nordstemmen - Gewerbeflächen § 1 / Bürgerstimmungen gegen folgende Bestimmungen des BauGB vorst.:

§ 1 Abs. 5 Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen ... § 1 Abs 5 Satz 4 die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortskerne sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes. ...

§ 1 Abs 5 Satz 7 gemäß § 1a die Belange der Umweltschutz, ... der Naturschutz und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushalts, des Wasser, der Luft und des Bodens ...

Die unter Hinweis auf die §§ 1 und 35 BBodG abschließend gegebene Wertung weist die Gemeinde Nordstemmen zurück. Diese Wertung wird durch die Darlegungen des Einspruchs nicht begründet.

Die Gemeinde Nordstemmen weist den Einspruch insgesamt zurück.

7

Abwägung

Behörde/Private, Schrif. Bedenken und Anregungen vom,

Landwirtschaftlich, als Wald oder für  
Wohnzwecke garrtete Flächen sollen nur  
im notwendigen Umfang für andere

Nutzungsarten vorgezogen und in Anspruch  
genommen werden.

§ 1 Abs. 6 Bei der Aufstellung der Bau-  
zulassungen sind die öffentlichen und  
privaten Belange gegeneinander und  
untereinander gerecht abzuwägen.

§ 35 Abs. 3 Satz 3 Eine Beeinträchtigung  
öffentlicher Belange liegt insbesondere vor,  
wenn das Vorhaben Belange des Naturschutz  
und der Landschaftspflege, des  
Bodenschutzes, des Denkmalschutzes oder  
die natürliche Eigenart der Landschaft  
und ihren Erholungswert beeinträchtigt  
oder das Orts- und Landschaftsbild  
verunstaltet.

Nr.

M  
1

8

Nr. ~~Wohn~~ Schr. Bedenken und Anregungen vom,

2. **Wlfried Scharf, Reichsstr. 34, Burgstemmen**  
**Schr. V. 21. 3. 00, eingeg. 23. 3. 00, u. andere**

Noch einmal legen wir, die betreffenden Anlieger der B1 Einspruch gegen den Flächennutzungsplan 5. Änderung (Gewerbfläche B1/ Burgstemmen ein). Wir weisen auf unseren 1. Einspruch hin, in dem schon alle Gegenargumente erörtert worden sind und legen eine Kopie desselben bei. Zu bemerken sei noch, dass wir, die mündigen Bürger zwar angehört werden, aber unsere Argumente vom Tisch gefegt werden. Der Vergleich drängt sich auf, das ein Kapitän der bei hohem Seegang und Sturm die Gefahr für die Schiffsbesatzung nicht erkennt, mit vollem Segel unter Hinweis auf die Seegesetze seine Macht ausspielt und sich über die erkenntliche Besorgnis seiner ihm anvertrauten Mannschaft hinweg setzt. Warum wollen alle Gewerbetreibenden dort ihre Firma errichten, aber nicht wohnen? Sie wollen doch alle in einer ruhigen Wohngegend Ihr Heim haben. Ist ja auch verständlich. Wir, die Unterzeichneten legen hiermit noch einmal Widerspruch gegen den Flächennutzungsplan 5. Änderung (Gewerbflächen B1/ Burgstemmen ein). Wir bitten die Gemeinde Burgstemmen, unseren Einspruch an die zuständige höhere Verwaltungsbehörde, Bezirksregierung Hannover weiterzuleiten.

Abwägung

In den Sitzungen des

- Orsrates Burgstemmen (17. 11. 1999),
- Planungs- und Bauausschusses (23. 11. 1999),
- Verwaltungsausschusses (02. 12. 1999), sowie des
- Rates der Gemeinde Nordstemmen am 07. 12. 1999

wurde die Stellungnahme der diversen Anlieger erörtert und anschließend abgewogen. Es kann somit nicht die Rede davon sein, dass „Argumente vom Tisch gefegt“ worden sind. Im Rahmen des Genehmigungsantrages der Flächennutzungsplanänderung werden die vorgebrachten Anregungen der Bezirksregierung vorgelegt. Im übrigen enthält die vorgebrachte Stellungnahme vom 21. 03. 2000 keine neuen abwägungsrelevanten Anregungen. Die Stellungnahme wird daher zurückgewiesen.

3 **wlfried Scharf, Reichsstr. 34, v. 21. 3. 00**

Erbauung eines Wasserrückhaltebeckens

Auß Vorsicht und aus Sorge über eventuelle Folgeschäden am Haus, eindringen von Druckwasser und Feuchtigkeit möchte ich die Gemeinde informieren. Unser Haus ist über 100 Jahre alt. Die Isolierung ist nicht so gut, wie bei den heutigen Neubauten. Wir hatten schon 3 x Wasser durch Überflutung im Keller. Dabei haben wir festgestellt, das unser Haus auf einer festen Mergelschicht steht. Aber durch Wasserzuführung wird diese Mergelschicht weich wie Butter und ist nicht mehr begehbar. Die Gefahr, daß das Haus und die Garagen an zu arbeiten fangen und Schaden nehmen, ist groß. Diese Mergelschicht wird sich ja weiter ausdehnen, als nur im Gebiet unseres Kellers. Bei Füllung des Rückhaltebeckens, kommt das Wasser ja schneller mit der in gewisser Tiefe stehenden wasseraufnehmender Schicht in Berührung. Das Wasser wird schneller in unseren Keller eindringen und Schäden hervorrufen. Um meine Besorgnis über die Folgeschäden, die auf mich oder der Gemeinde im nachhinein entstehen könnten zu zerstreuen, bitte ich die Gemeinde bei der Erbauung des Rückhaltebeckens größte Sorgfalt walten zu lassen, damit kein Schaden entsteht

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen und bei der Tiefbauplanung des Regenrückhaltebeckens berücksichtigt. Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung ist sicherzustellen, dass keine Schäden am Gebäude Reichsstr. 34 entstehen können.

## Verfahrensvermerke

---

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Nordstemmen hat in der Sitzung am 29.04.1999 die Aufstellung der 5. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am 08.07.1999 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Entwurf der 5. Änderung des Flächennutzungsplans wurde ausgearbeitet vom

Planungsbüro SRL Weber  
Spinozastr. 1  
30625 Hannover.

Der Rat der Gemeinde hat in der Sitzung am 07.12.1999 dem Entwurf der 5. Änderung des Flächennutzungsplans und des Erläuterungsberichts zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 10.02.2000 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 5. Änderung des Flächennutzungsplans und des Erläuterungsberichts haben vom 21.02.2000 bis 21.03.2000 gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Der Rat der Gemeinde hat nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB die 5. Änderung des Flächennutzungsplans nebst Erläuterungsbericht in der Sitzung am 06.04.2000 beschlossen.

---

Nordstemmen, 20.04.2000

Siegel

gez. i.V. Neise

Gemeindedirektor

---

Die 5. Änderung des Flächennutzungsplans ist mit Verfügung vom 31.07.2000 von der Bezirksregierung Hannover gem. § 6 BauGB genehmigt worden.

Die Genehmigung der 5. Änderung des Flächennutzungsplans ist gem. § 6 Abs. 5 u. 6 BauGB am 11.10.2000 im Amtsblatt für den Landkreis Hildesheim Nr. 43 bekannt gemacht worden.

Die 5. Änderung des Flächennutzungsplans ist damit am 11.10.2000 rechtswirksam geworden.