

SIBBESSE

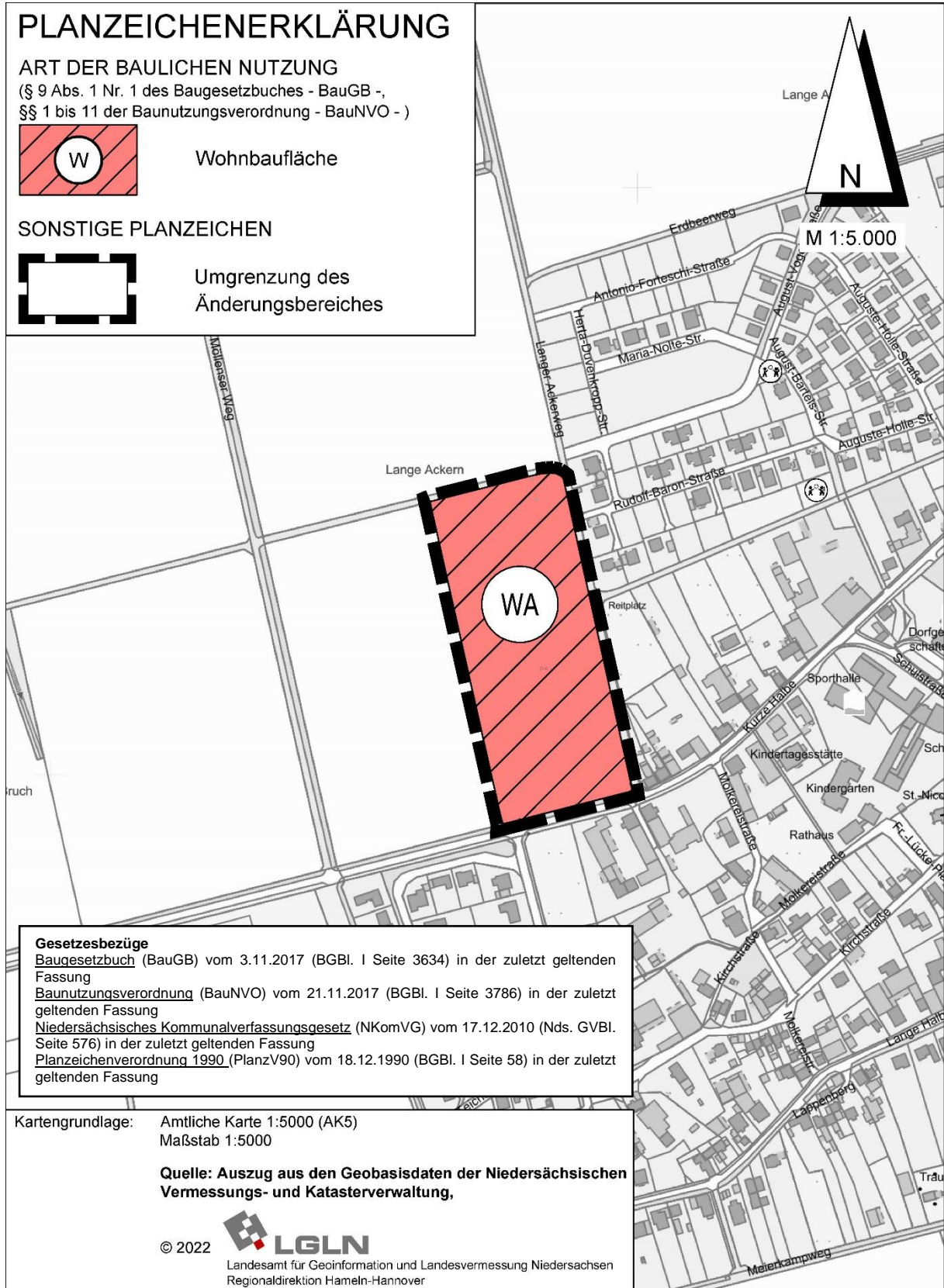
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

25. ÄNDERUNG

PLANZEICHNUNG MIT BEGRÜNDUNG

Stand der Planung	gemäß § 3 (1) BauGB gemäß § 4 (1) BauGB	gemäß § 3 (2) BauGB gemäß § 4 (2) BauGB	
21.1.2025			

Flächennutzungsplan, 25. Änderung, M 1 : 5.000



Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I Seite 3634) i. V. m. § 58 Abs. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) i.d.F. vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) in der jeweils zuletzt geltenden Fassung hat der Rat der Gemeinde Sibbesse die 25. Änderung des Flächennutzungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung, beschlossen.

Sibbesse, den

(Siegel)

Bürgermeister

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 25. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. 3) Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht.

Sibbesse, den

(Siegel)

Bürgermeister

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte / ALK
Quelle: "Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung"



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

Der Entwurf der 25. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde ausgearbeitet von:

Hannover im April 2024

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

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der 25. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Begründung zugestimmt und die Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Veröffentlichung im Internet wurden am ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der 25. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Begründung wurde vom bis zum gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht.

Sibbesse, den

(Siegel)

Bürgermeister

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf der 25. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Begründung zugestimmt und die Veröffentlichung im Internet mit der Einschränkung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 bzw. Satz 4 BauGB und mit einer verkürzten Auslegungszeit gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 beschlossen. 4) Ort und Dauer der Veröffentlichung im Internet wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 25. Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich Begründung wurde vom bis zum erneut gemäß § 4a Abs. 3 BauGB im Internet veröffentlicht.

Sibbesse, den

(Siegel)

Bürgermeister

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf der 25. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 bzw. Satz 4 BauGB beschlossen. 4) Beteiligten im Sinne von § 13 Nr. 2 BauGB wurde vom bis zum Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Sibbesse, den

(Siegel)

Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat nach Prüfung der vorgebrachten Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die 33. Änderung des Flächennutzungsplanes nebst Begründung in seiner Sitzung am beschlossen.

Sibbesse, den

(Siegel)

Bürgermeister

Die 25. Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit Verfügung vom heutigen Tage unter Auflagen/mit Maßgaben 2) gemäß § 6 BauGB teilweise genehmigt 2). Die kenntlich gemachten Teile sind gemäß § 5 Abs. 1 Satz 2 BauGB von der Stadt aus der Änderung des Flächennutzungsplanes ausgenommen. 2)

Hildesheim, den

(Siegel)

Der Rat der Gemeinde ist den in der Genehmigungsverfügung vom /Az.:) aufgeführten Auflagen/Maßgaben 2) in seiner Sitzung am beigetreten. 4) Die 25. Änderung des Flächennutzungsplanes hat zuvor wegen der Auflagen/Maßgaben 2) vom bis öffentlich ausgelegen. 4) Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht. 4) Wegen der Auflagen/Maßgaben 2) hat die Gemeinde zuvor eine eingeschränkte Beteiligung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 3 BauGB durchgeführt. Den Beteiligten wurde vom bis zum Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. 4)

Sibbesse, den

(Siegel)

Bürgermeister

Die Erteilung der Genehmigung der 25. Änderung des Flächennutzungsplanes ist gemäß § 6 Abs. 5 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht worden. Die 25. Änderung des Flächennutzungsplanes ist damit am wirksam geworden.

Sibbesse, den

(Siegel)

Bürgermeister

- 1. Eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
- 2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und
- 3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

sind nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der 25. Änderung des Flächennutzungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden (§ 215 BauGB).

Sibbesse, den

(Siegel)

Bürgermeister

Anmerkung

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

BEGRÜNDUNG

1. Aufstellung der 25. Änderung des Flächennutzungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Sibbesse hat die Aufstellung der 25. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

1.2 Planbereich

Der Planbereich befindet sich am westlichen Ortsrand des Kernorts Sibbesse nördlich der Straße „Kurze Halbe“ (Kreisstraße 415).

2. Vorbereitende Bauleitplanung

2.1 Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

Durch diese Flächennutzungsplanänderung soll eine weitere Wohnbauentwicklung Sibbesses entsprechend dem erkennbaren Bedarf vorbereitend ermöglicht werden.

2.2 Raumordnung

Das Regionale Raumordnungsprogramm 2016 (RROP) für den Landkreis Hildesheim legt Sibbesse als Grundzentrum fest, in dem die Versorgung der Bevölkerung mit zentralörtlichen Einrichtungen und Angeboten zur Deckung des allgemeinen täglichen Grundbedarfs zu sichern ist. Dazu gehört auch die Bereitstellung von Grundstücken für das Wohnen als grundlegende Daseinsfunktion. Die Entwicklung unter anderem von Wohngebieten soll sich am regionalen Netz des öffentlichen Personennahverkehrs orientieren.

Der Änderungsbereich ist Bestandteil eines erheblich größerflächigen Vorsorgegebietes für die Landwirtschaft. In der zeichnerischen Darstellung des RROP umgibt es direkt und unmittelbar die gesamte Ortslage Sibbesses, ohne jegliche Entwicklungsmöglichkeiten nach außen zu berücksichtigen. In Vorsorgegebieten sind Planungen und Maßnahmen so abzustimmen, dass sie in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden, aber sie sind einer Abwägung durch die Kommune zugänglich.

Im Zuge der Flächennutzungsplanung verfolgt die Gemeinde Sibbesse die Ausweisung einer Wohnbaufläche für den vorliegenden Änderungsbereich. Sie bewertet damit in diesem begrenzten räumlichen Rahmen das Ziel einer ausreichenden Wohnraumversorgung höher als die Vorsorgefunktion der Landwirtschaft in einem vergleichsweise sehr kleinen Teilbereich eines sehr großflächigen Vorsorgegebietes. Aufgrund der zeichnerischen Darstellung im Regionalen Raumordnungsprogramm bleibt der Gemeinde Sibbesse keine Wahl als in das Vorsorgegebiet einzugreifen, wenn sie irgendeine Entwicklung über ihren derzeitigen Ortsrand hinaus fördern möchte.

Möglichkeiten, die Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu fördern, bestehen in Sibbesse nicht. Es sind weder Brachflächen noch planungsrechtlich ausgewiesene, aber noch nicht bebaute Flächen vorhanden.

Wie auf der folgenden Karte durch rote Punkte dargestellt, sind im Innenbereich Sibbesses östlich der Straße Hagen drei Bauplätze frei, die aber nach Kenntnis der Gemeindeverwaltung nicht zum Verkauf stehen. Ein vermeintlicher Bauplatz nördlich der Berliner Straße ist inzwischen bebaut. Innerhalb des Neubaugebiets „Westlich der Despe“ im Norden Sibbesses sind keine freien Grundstücke mehr verfügbar. Freiflächen zwischen der Rudolf-Baron-Straße und der Straße „Kurze Halbe“ im Nordwesten Sibbesses dienen als Kompensationsflächen und sind damit nicht bebaubar.

Übersichtskarte mit potentiellen Baulücken



Die Gemeinde Sibbesse sieht sich daher veranlasst, eine Fläche für die Wohnbebauung vorzusehen und damit ihrem Versorgungsauftrag als Grundzentrum nachzukommen. Dass dadurch Freiflächen, die bislang landwirtschaftlich genutzt werden, in Anspruch genommen werden müssen, lässt sich nicht vermeiden.

Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Hildesheim geht in seiner Begründung für die Deckung des Eigenbedarfs laut seiner Begründung von 0,9 ha Wohnbauland je 500 Einwohner aus. Bei aktuelle 1.888 Einwohner im Kernort Sibbesse alleine ergibt sich bereits dafür ein Bedarf von ca. 3,4 ha für die nächsten 10 Jahre. Wenn man davon die vier vorhandenen Baulücken in Sibbesse abzieht, ergibt sich ziemlich genau die hier ausgewiesene Neubaufäche von 3,22 ha.

Sibbesse ist ringsum von landwirtschaftlichen Flächen umgeben, so dass keine Alternativen für eine Wohnbauentwicklung zur Verfügung stehen. Im Osten kommt die Trasse der Schnellbahnstrecke Hannover-Göttingen sowie ein kleines randliches Gewerbegebiet erschwerend hinzu. Im Nordosten ist eine gewerbliche Entwicklung vorgesehen. Im Westen ist ein Sportplatz vorhanden. Eine besser geeignete Fläche ist daher für die Wohnbauentwicklung nicht vorhanden.

2.3 Verkehr

Die verkehrliche Anbindung erfolgt hier von Süden direkt von der Kreisstraße „Kurze Halbe“ aus, so dass Ortsstraßen nicht durch zusätzlichen Verkehr belastet werden. Eine Verlegung der Ortsdurchfahrtsgrenze wird nicht angestrebt. Eine Linksabbiegehilfe bzw. -spur wird nicht vorgesehen, da in einem Verkehrsgutachten des Büros Zacharias Verkehrsplanungen, Hannover, vom 8.11.2024 die Notwendigkeit nicht erkannt wird. Dies schließt aber nicht aus, dass zu einem späteren Zeitpunkt darüber neu entschieden werden muss, falls sich dies aus der Entwicklung des Verkehrsgeschehens ergeben sollte.

In ca. 700 m fußläufiger Entfernung befindet sich in der Ortsmitte eine Bushaltestelle mit Verbindungen zu den Bahnhöfen in Hildesheim und Alfeld (Linie 44) sowie Banteln (Linie 661).

2.4 Immissionsschutz

Aufgrund der Nachbarschaft der südlich vorbeiführenden Kreisstraße wurde durch das Büro BMH, Garbsen, ein schalltechnisches Gutachten erstellt, aufgrund dessen im parallel aufgestellten Bebauungsplan Lärmpegelbereiche festgelegt werden, innerhalb der Außenbauteile von Gebäuden bestimmte Lärmdämmwerte einhalten müssen. Das Gutachten kann bei Bedarf im Bauamt der Gemeindeverwaltung Sibbesse eingesehen werden.

2.4 Immissionsschutz

Der Landkreis Hildesheim hat darauf hingewiesen, dass im Plangebiet selbst zwar keine archäologischen Fundstellen kartiert seien, in der weiteren Umgebung um Sibbesse herum seien jedoch zahlreiche neolithische bis mittelalterliche Fundstellen bekannt, die auf einen größeren vorgeschichtlichen Siedlungsraum schließen lassen. Aus archäologischer Sicht ergehe daher der Hinweis auf die Genehmigungspflicht sämtlicher Erdarbeiten nach §§ 10 und 13 NDSchG, in Verbindung mit §§ 14 und 35 NDSchG.

2.5 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Änderungsbereichs kann gesichert werden. Hinweise darauf, dass eine ausreichende Löschwasserversorgung technisch grundsätzlich nicht möglich wäre, liegen nicht vor. Der Abfluss des Oberflächenwassers ist so weit zu begrenzen, dass eine zusätzliche Belastung der Vorflut durch die Realisierung des Baugebietes nicht eintreten wird.

2.6 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Altablagerungen oder Bodenkontaminationen sind im Änderungsbereich nicht bekannt. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung hat mitgeteilt, dass derzeit vorliegende Luftbilder nicht vollständig ausgewertet wurden. Es wurde keine Sondierung und keine Räumung durchgeführt, so dass der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel bestehe.

2.7 Städtebauliche Werte

Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 3,22 ha.

3. Umweltbericht

Durch den Landschaftsarchitekten Mextorf, Hessisch-Oldendorf, wurde ein Umweltbericht erarbeitet, der einen gesonderten Bestandteil dieser Begründung darstellt. In ihm wird der bisherige Zustand von Natur und Landschaft beschrieben sowie der erforderliche Ausgleich des mit der Realisierung der Planung verbundenen Eingriffs in die Belange von Natur und Landschaft vorbereitend ermittelt.

Der Ausgleich selbst wird innerhalb der parallel aufgestellten Bebauungsplanung konkret festgesetzt und gesichert.

Ausschnitt bisheriger Flächennutzungsplan, im Maßstab 1 : 5.000

