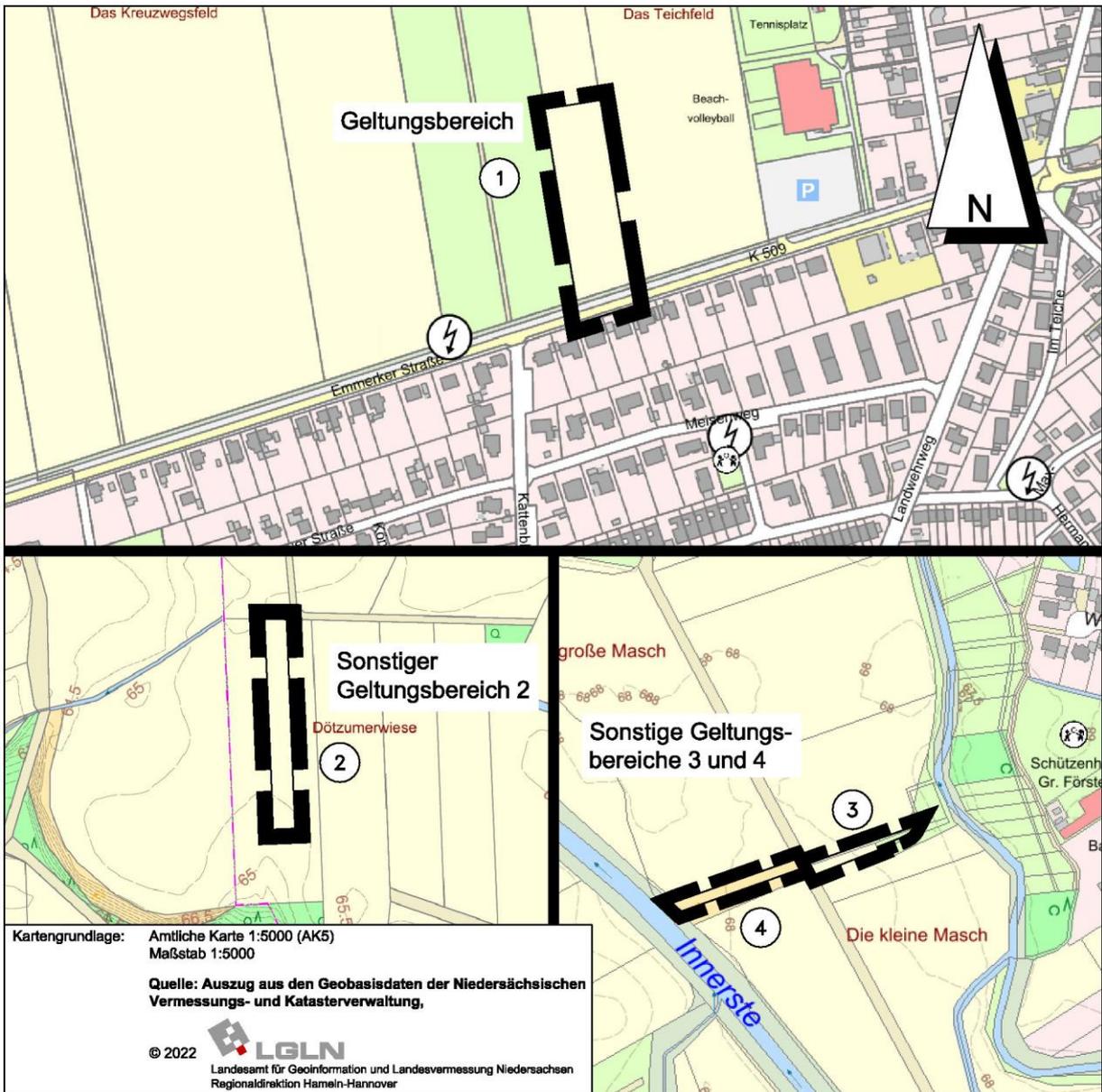


# BEGRÜNDUNG

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

GEMEINDE GIESEN  
OS GIESEN  
BEBAUUNGSPLAN NR. 415  
„ORTSFEUERWEHR GIESEN“



## **1. Aufstellung des Bebauungsplanes**

### **1.1 Aufstellungsbeschluss**

Die Gemeinde Giesen hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 415 „Ortsfeuerwehr Giesen“ in der Ortschaft Giesen beschlossen.

### **1.2 Geltungsbereiche**

Der Geltungsbereich 1 befindet sich am westlichen Ortsrand der Ortschaft Giesen nördlich der Emmerker Straße.

Darüber hinaus gibt es drei weitere so genannte sonstige Geltungsbereiche 2 und 3 und 4 im Nordwesten und Osten der Ortschaft Giesen, die Kompensationsmaßnahmen entsprechend den Vorschlägen des Umweltberichts beinhalten.

Alle Geltungsbereiche werden auf dem Deckblatt dieser Begründung im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

## **2. Planungsvorgaben**

### **2.1 Regionale Raumordnungsplanung**

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

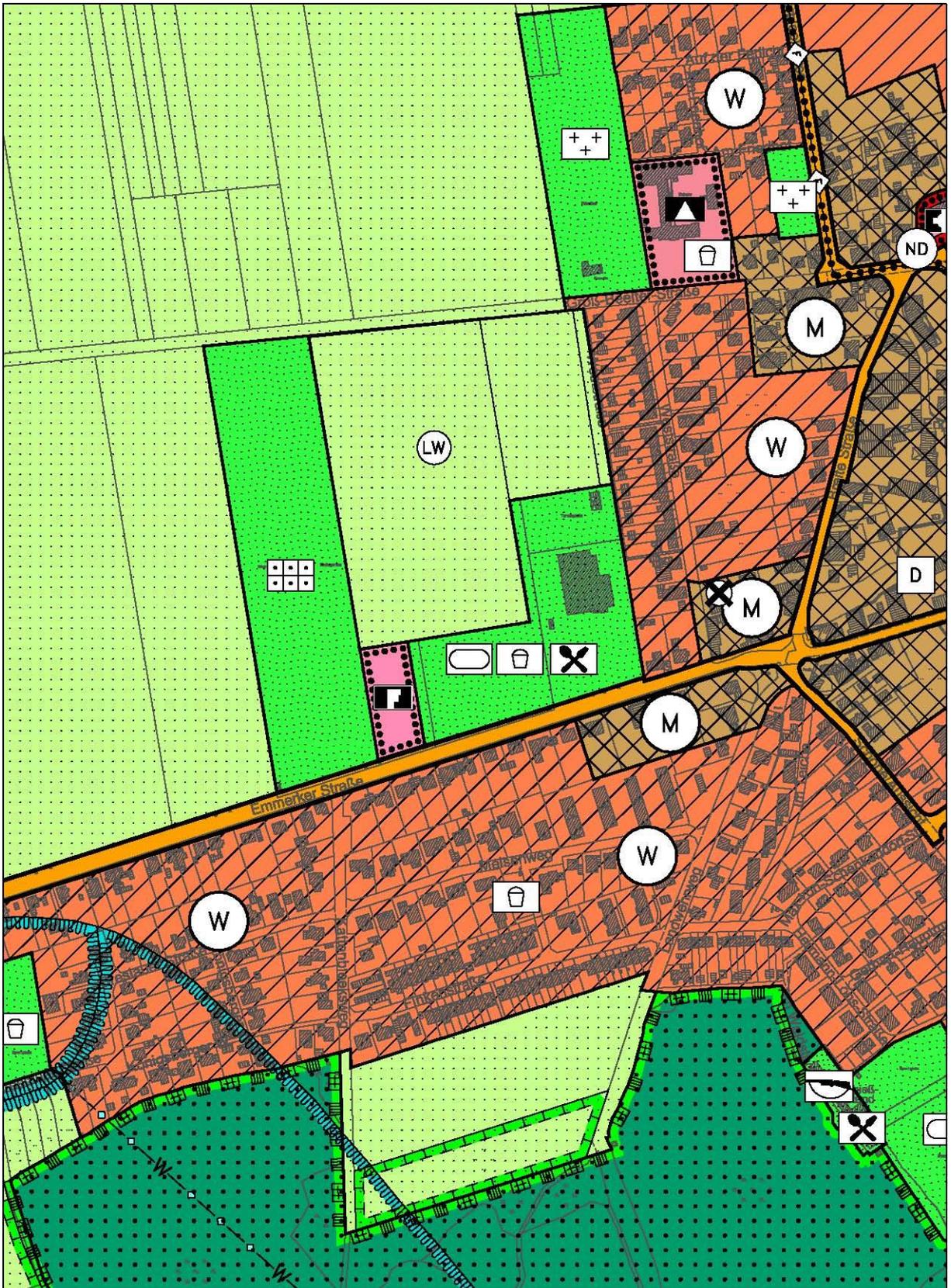
### **2.2 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)**

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Giesen stellt den Geltungsbereich 1 dieses Bebauungsplanes als Grünfläche für Sport- und Spielplätze mit Bewirtschaftung dar. Innerhalb seiner 5. Änderung wird im Süden eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr, im Norden und Nordosten eine Fläche für die Landwirtschaft vorgesehen. Der Flächennutzungsplan als Arbeitsplan mit eingearbeiteter 5. Änderung wird im Folgenden dargestellt.

### **2.3 Natur und Landschaft**

Die Geltungsbereiche werden bislang landwirtschaftlich als Acker genutzt. Im Umweltbericht, der dieser Begründung als ihr gesonderter Teil beigefügt ist, und der durch den Landschaftsarchitekten Mextorf, Hessisch-Oldendorf, erarbeitet wurde, wird der Zustand von Natur und Landschaft genauer beschrieben.

Ausschnitt aus dem Arbeitsplan des Flächennutzungsplanes  
mit eingearbeiteter 5. Änderung, M 1 : 5.000



## 2.4 Denkmalschutz

Aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege ist laut Landkreis Hildesheim mit Funden und Befunden der Ur- und Frühgeschichte zu rechnen. Sämtliche in den Boden eingreifenden Erdarbeiten, wie Erschließungsarbeiten, Oberbodenabtrag und alle in den Unterboden reichenden Bodeneingriffe im Bereich der oben genannten Geltungsbereiches bedürfen daher einer denkmalrechtlichen Genehmigung. Es handele sich hier um eine Fläche mit hoher archäologischer Relevanz.

Der Geltungsbereich weise aufgrund der hohen bis sehr hohen Bodenfruchtbarkeit eine siedlungstopographische äußerst günstige Lage auf, in der - worauf zahlreiche archäologische Fundstellen im näheren Umfeld des Geltungsbereiches hinweisen - mit archäologischen Befunden und Funden zu rechnen sei. Vor allem die westlich gelegene Wüstung Beelte weise Siedlungsreste von der Steinzeit bis in die Römische Kaiserzeit und Mittelalter auf; die Ausdehnung der Siedlung sei unbekannt. Weitere vergleichbare Fundstellen liegen im näheren Umfeld. Darüber hinaus seien in den Giesener Bergen zahlreiche, wohl bronzezeitliche Grabhügel bekannt. Entsprechende Befunde der zeitgleichen Siedlungen fehlen und dürften in siedlungstopographisch günstigen Lagen im Nahbereich, dazu zählt der Geltungsbereich, vermutet werden.

Mit dem Auftreten archäologischer Bodenfunde im Geltungsbereich sei zu rechnen. Durch die geplanten Bau- und Erdarbeiten würden die archäologischen Kulturdenkmale in Teilen unwiederbringlich zerstört.

## 3. Verbindliche Bauleitplanung

### 3.1 Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

Entsprechend der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes soll hier ein neuer Standort für die Ortsfeuerwehr Giesen geplant werden.

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

### 3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Es wird eine Fläche für den Gemeinbedarf – Feuerwehr festgesetzt, wie es dem Nutzungsziel der Gemeinde Giesen entspricht.

Das Maß der baulichen Nutzung ermöglicht eine flächensparende Bebauung, um das in Anspruch zu nehmende Grundstück möglichst klein zu halten, ohne eine unangemessen dichte Bebauung am Ortsrand zu schaffen.

### 3.3 Bauweise, Baugrenzen

Es wird keine bestimmte Bauweise festgesetzt, weil hierfür keine städtebauliche Notwendigkeit besteht.

Die Baugrenzen können großzügig gehalten werden. Einschränkungen sind nicht erforderlich.

### 3.4 Verkehr

Die verkehrliche Anbindung erfolgt direkt von der südlich angrenzenden Emmerker Straßen. Weitere Erschließungsflächen sind nicht erforderlich.

### 3.5 Grün

Hierzu wird auf die Vorschläge im Umweltbericht hingewiesen, der dieser Begründung als ihr gesonderter Teil beigefügt ist.

Für die so genannte CEF-Maßnahme „Feldhamster“ wird nördlich der Fläche für den Gemeinbedarf eine entsprechende Fläche bereitgestellt

Für die darüber hinaus erforderliche Eingriffskompensation werden in drei sonstigen Geltungsbereichen des Bebauungsplanes zusätzliche geeignete Kompensationsmaßnahme bereitgestellt.

Hierzu wird es eine vertragliche Regelung zwischen der Gemeinde und dem Landkreis Hildesheim mit seiner Unteren Naturschutzbehörde geben.

### 3.5 Immissionsschutz

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

### 3.6 Flächen für die Landwirtschaft

Innerhalb der Flächen für die Landwirtschaft werden Kompensationsmaßnahmen festgesetzt, die sich aufgrund der Eingriffe in Natur und Landschaft in der Fläche für den Gemeinbedarf ergeben und innerhalb des Umweltberichts durch den Landschaftsarchitekten Mextorf, Hessisch-Oldendorf, erarbeitet wurden. Der Umweltbericht liegt dieser Begründung als ihr gesonderter Teil bei.

## **4. Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes zu treffende Maßnahmen**

### 4.1 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Altablagerungen oder Bodenkontaminationen sind im Bereich des Bebauungsplanes nicht bekannt.

### 4.2 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

#### 4.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung kann sichergestellt werden.

Die Löschwasserversorgung ist im erforderlichen Umfang sicherzustellen. Hinweise darauf, dass dies grundsätzlich nicht möglich sein könnte, liegen nicht vor.

Das anfallende Oberflächenwasser ist so zu beseitigen, dass eine zusätzliche Belastung der Vorflut auch zu Spitzenzeiten ausgeschlossen werden kann. Die Details hierzu sind im Rahmen der Tiefbauplanung noch zu bestimmen.

#### 4.4 Städtebauliche Werte

Die Geltungsbereiche haben eine Größe von 0,9758 ha  
davon sind

im Planbereich 1

Fläche für den Gemeinbedarf - Feuerwehr 0,3808 ha

Verkehrsfläche 0,0706 ha

Fläche für die Landwirtschaft 0,1904 ha

im sonstigen Geltungsbereich 2

Fläche für die Landwirtschaft 0,1885 ha

im sonstigen Geltungsbereich 3

Fläche für die Landwirtschaft 0,0551 ha

im sonstigen Geltungsbereich 4

Fläche für die Landwirtschaft 0,0904 ha

Die Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 415

„Ortsfeuerwehr Giesen

vom bis einschließlich

gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Giesen, den

Siegel

Bürgermeister