

# BAD GANDERSHEIM

## FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

### 39. ÄNDERUNG



### PLANZEICHNUNG MIT BEGRÜNDUNG

Stand der Planung 6.9.2018	gemäß §§ 13 i.V.m. 3 (2), 4 (2) BauGB		

# Planzeichnung

## Flächennutzungsplan, 39. Änderung, M 1 : 5.000



Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) i. V. m. § 58 Absatz 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 Stadt die 39. Änderung (vereinfacht gemäß § 13 BauGB) des Flächennutzungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung, beschlossen.

Bad Gandersheim, den

(Siegel)

Bürgermeisterin

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 39. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. 3) Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht.

Bad Gandersheim, den

(Siegel)

Bürgermeisterin

Kartengrundlage: Amtliche Karte (AK5) Stand 08/2018

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung



Der Entwurf der 39. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde ausgearbeitet von:

Hannover im August 2018



Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der 39. Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 39. Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich Begründung hat vom bis zum öffentlich ausgelegt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde durchgeführt.

Bad Gandersheim, den

(Siegel)

Bürgermeisterin

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf der 39. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Begründung und die öffentliche Auslegung mit der Einschränkung gem. § 3 Abs. 3, Satz 1, 2. Halbsatz BauGB und mit einer verkürzten Auslegungszeit gemäß § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB beschlossen. 4)

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 39. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Begründung haben vom bis zum erneut gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Bad Gandersheim, den

(Siegel)

Bürgermeisterin

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf der 39. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gem. § 3 Abs. 3 Satz 3 BauGB beschlossen. 4)

Den Beteiligten im Sinne von § 13 Nr. 2 BauGB wurde vom bis zum Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Bad Gandersheim, den

(Siegel)

Bürgermeisterin

Der Rat der Stadt hat nach Prüfung der vorgebrachten Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB die 39. Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich Begründung in seiner Sitzung am beschlossen.

Bad Gandersheim, den

(Siegel)

Bürgermeisterin

Die 39. Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit Verfügung vom heutigen Tage unter Auflagen/mit Maßgaben 2) gem. § 6 BauGB teilweise genehmigt 2). Az.: Die kenntlich gemachten Teile sind gem. § 5 Abs. 1 Satz 2 BauGB von der Stadt aus der 39. Änderung des Flächennutzungsplanes ausgenommen. 2)

Northeim, den

(Siegel)

Landkreis Northeim Der Landrat Im Auftrag:

Der Rat der Stadt ist den in der Genehmigungsverfügung vom / Az.: ) aufgeführten Auflagen/Maßgaben 2) in seiner Sitzung am beigetreten. 4)

Die 39. Änderung des Flächennutzungsplanes hat zuvor wegen der Auflagen/Maßgaben 2) vom bis öffentlich ausgelegt. 4)

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht. 4)

Wegen der Auflagen/Maßgaben 2) hat die Stadt zuvor eine eingeschränkte Beteiligung gem. § 3 Abs. 3 Satz 3 BauGB durchgeführt. Den Beteiligten wurde vom bis zum Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. 4)

Bad Gandersheim, den

(Siegel)

Bürgermeisterin

Die Erteilung der Genehmigung der 39. Änderung des Flächennutzungsplanes ist gem. § 6 Abs. 5 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht worden. Die 39. Änderung des Flächennutzungsplanes ist damit am wirksam geworden.

Bad Gandersheim, den

(Siegel)

Bürgermeisterin

- 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 von einem Jahr seit Bekanntmachung der 39. Änderung des Flächennutzungsplanes schriftlich gegenüber der Stadt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden (§ 215 BauGB).

Bad Gandersheim, den

(Siegel)

Bürgermeisterin

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 39. Änderung des Flächennutzungsplanes**

### **1.1 Aufstellungsbeschluss**

Die Stadt Bad Gandersheim hat die Aufstellung der 39. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

### **1.2 Planbereich**

Die Änderung befindet sich am nördlichen Ortsrand Heckenbecks auf der Nordseite der Straße „Unter dem Freyen“ und umfasst eine Fläche von ca. 0,26 ha.

## **2. Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)**

Durch diese Änderung des Flächennutzungsplanes soll eine kleine Wohnbaufläche im Nordosten Heckenbecks ausgewiesen werden.

Neben Wolperode, das seit dem Jahr 2003 seine Einwohnerzahl mit +2 Einwohnern halten konnte, ist Heckenbeck der einzige Ortsteil in der Stadt Bad Gandersheim, dessen Einwohnerzahl gestiegen ist: von 446 Einwohnern auf 491 Einwohner. Das entspricht einer Steigerung von knapp über 10 %. Dies führt zu einem entsprechenden Bedarf an Wohnraum, der im bisherigen Stand nicht mehr ausreichend gedeckt werden kann, wie die entsprechenden Anfragen bei der Stadtverwaltung nach Baugrundstücken zeigt.

Der Änderungsbereich beinhaltet eine Fläche für etwa vier Baugrundstücke. Das ist für einen Ort dieser Größenordnung und Bevölkerungsdynamik als angemessen beurteilt.

Derzeit stehen in diesem Ortsteil im Innenbereich keine Baugrundstücke zur Verfügung. Ein im Regionalen Raumordnungsprogramm gefordertes vorrangiges „Ausfüllen der Ortslage“ ist damit nicht möglich. Reaktivierbare Industrie- und Gewerbebrachflächen und sanierbare Altlastbestände sind nicht vorhanden. Allerdings ist im Flächennutzungsplan im Nordwesten Heckenbecks noch eine Wohnbaufläche enthalten, die aber von den Eigentümern derzeit nicht für eine Bebauung zur Verfügung gestellt wird. Dennoch soll sie nicht aus der Planung genommen werden, weil sie nach wie vor als geeignet gesehen wird, und daher das Ziel, nach dem sie für Bauwillige bereitgestellt werden soll, nicht aufgegeben wird.

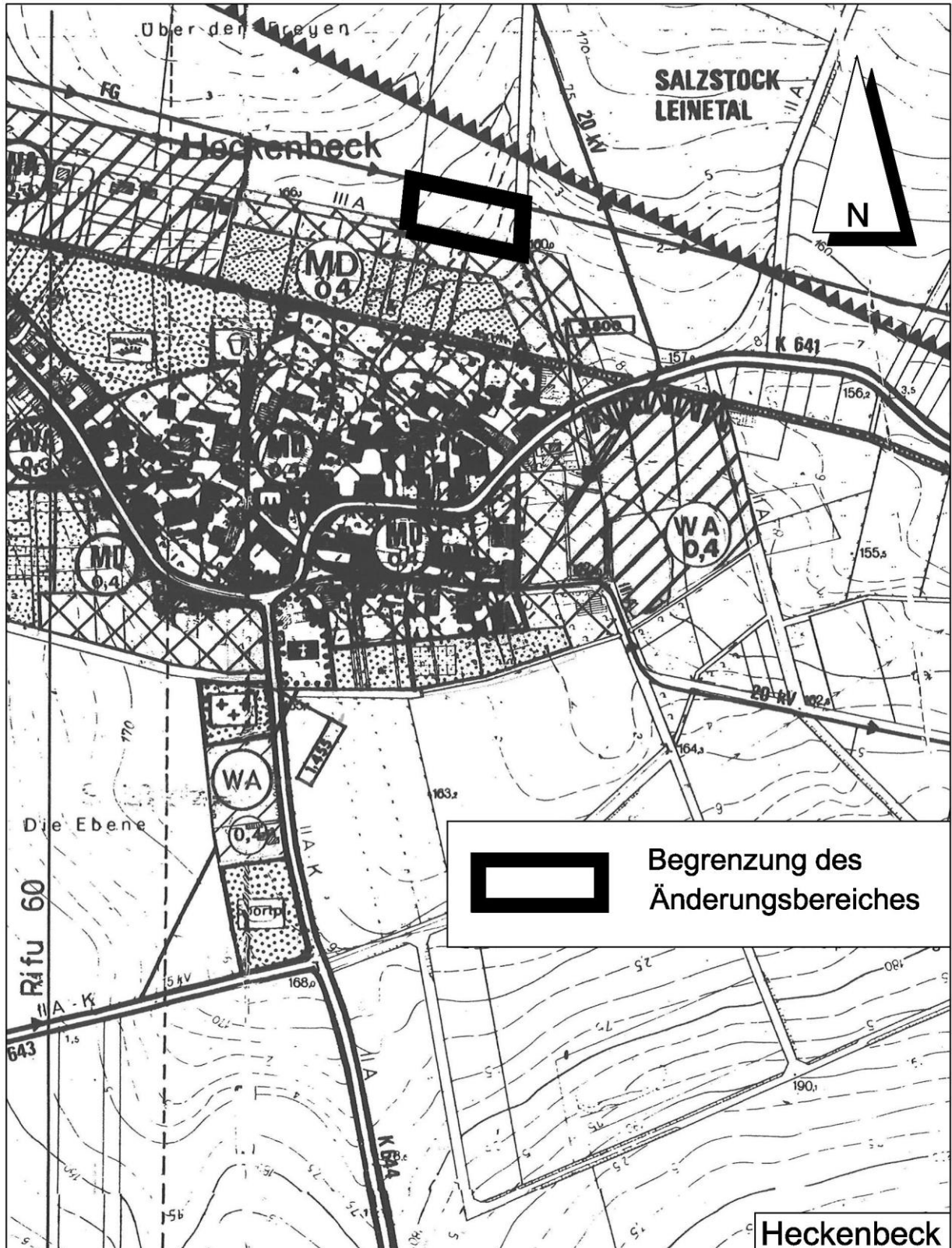
Heckenbeck verfügt mit der Buslinie 275 der Regionalverkehrs Braunschweig GmbH über eine Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Die Linie verkehrt mehrmals täglich zwischen Bad Gandersheim über den Bahnhof Kreiensen in die Stadtmitte Einbecks.

Eine Lebensmittelversorgung ist ebenso im Ort vorhanden wie ein Kindergarten und eine Gemeinschafts-Arztpraxis.

Das Gebiet kann durch eine vorhandene Straße direkt erreicht werden; der Bau zusätzlicher Erschließungsstraßen ist nicht erforderlich, so dass der Landschaftsverbrauch minimiert werden kann.

Innerhalb eines aufzustellenden Bebauungsplanes ist eine landschaftsgerechte Einbindung des Ortsrandes durch standortgerechte und heimische Gehölze zu achten. Im Übrigen wird eine Fläche für die Landwirtschaft ohne wertvollen Bewuchs in Anspruch genommen. Das Nähere einschließlich Abarbeitung der Eingriffs-/Ausgleichsregelung wird in dem aufzustellenden Bebauungsplan dargelegt.

Ausschnitt Flächennutzungsplan mit eingearbeiteten Änderungen, M 1 : 5.000



Unmittelbar nördlich des Änderungsbereiches verläuft eine Gasfernleitung, die sowohl im Regionalen Raumordnungsprogramm 2006 als auch im ursprünglichen Flächennutzungsplan dargestellt ist.

Altlasten und Bodenkontaminationen sind nicht bekannt.

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes kann durch Anschluss an vorhandene Anlagen sichergestellt werden. Hinweise darauf, dass dies nicht möglich wäre, liegen nicht vor.

Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 0,26 ha.

Diese Begründung gemäß § 5 (5) BauGB wurde vom Rat der Stadt Bad Gandersheim beschlossen.

Bad Gandersheim, den

Siegel

Bürgermeisterin