

DELLIGSEN

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

14. ÄNDERUNG

PLANZEICHNUNG MIT BEGRÜNDUNG

Stand der Planung	gemäß § 3 (1) BauGB gemäß § 4 (1) BauGB	gemäß § 3 (2) BauGB gemäß § 4 (2) BauGB	
7.7.2025			

Flächennutzungsplan, 14. Änderung, M 1:5.000

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

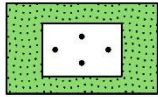
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)



Wohnbaufläche

GRÜNFLÄCHEN

(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB)

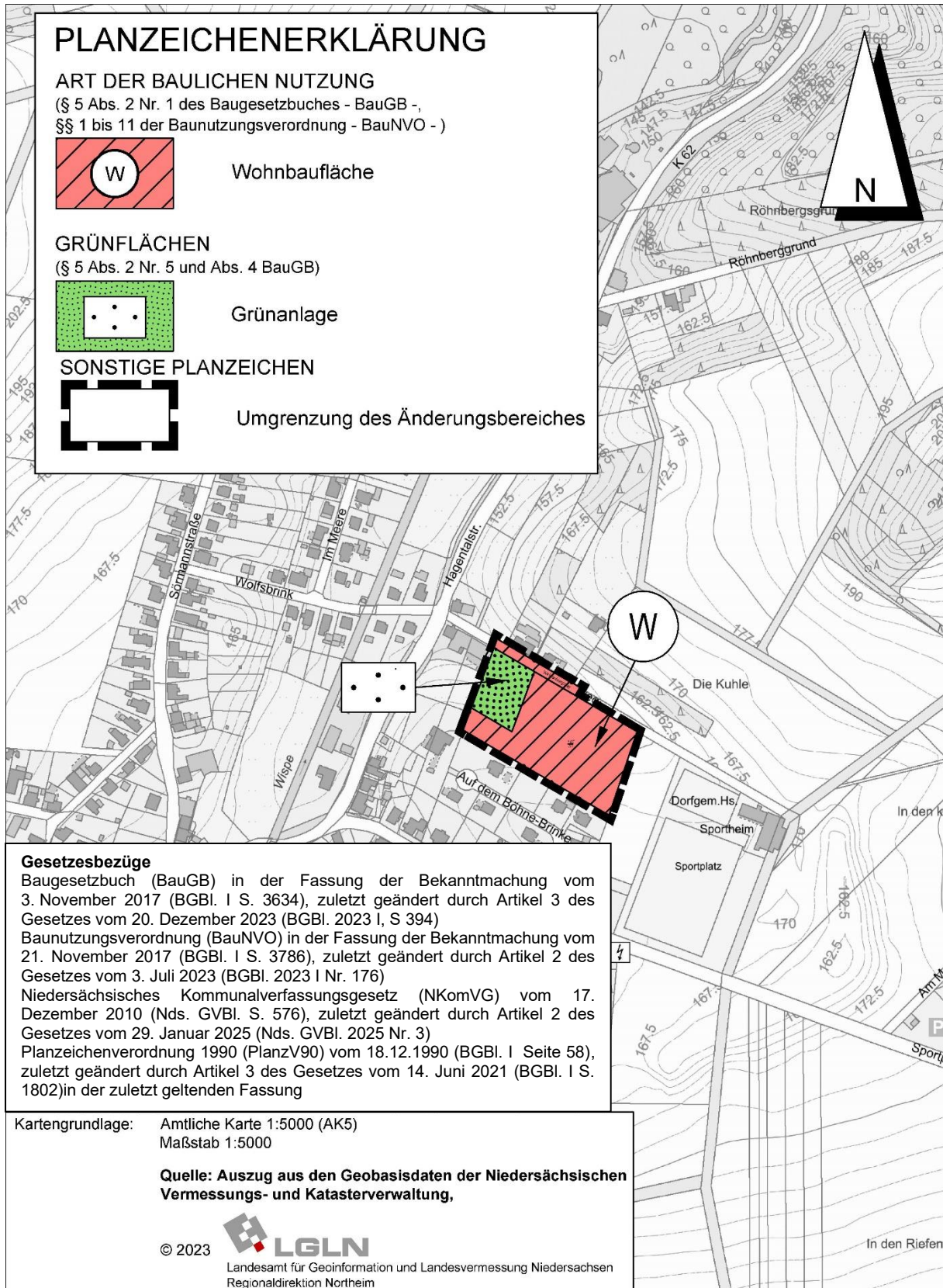


Grünanlage

SONSTIGE PLANZEICHEN



Umgrenzung des Änderungsbereiches



Gesetzesbezüge

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I, S. 394)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. Januar 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 3)

Gesetzes vom 29. Januar 2020 (RdS. GVBl. 2020 Nr. 3)
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I Seite 58),
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S.
1802) in der zuletzt geltenden Fassung

Kartengrundlage: Amtliche Karte 1:5000 (AK5)
Maßstab 1:5000

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

© 2023



Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Northeim

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I, S. 394) und des Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. Januar 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 3) hat der Rat des Fleckens Delligsen die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung, beschlossen.

Delligsen, den

(Siegel)

Bürgermeister

Der Rat des Fleckens hat in seiner Sitzung am 28.6.2023 die Aufstellung der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. 3)
Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht.

Delligsen, den

(Siegel)

Bürgermeister

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

© 2023



Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Northeim

Der Entwurf der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde ausgearbeitet von:

Hannover im Oktober 2024

BÜRO KELLER
Büro für städtebauliche Planung
30559 Hannover Lotharinger Straße 15
Telefon (0511) 52 25 30 Fax 52 96 82

Der Rat des Fleckens hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich 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 14. Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich Begründung wurde vom bis zum gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht.

Delligsen, den

(Siegel)

Bürgermeister

Der Rat/VA des Fleckens hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich 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 14. Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich Begründung wurde vom bis zum erneut gemäß § 4a Abs. 3 BauGB im Internet veröffentlicht.

Delligsen, den

(Siegel)

Bürgermeister

Der Rat/VA des Fleckens hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 bzw. Satz 4 BauGB beschlossen. 4)
Den Beteiligten im Sinne von § 13 Nr. 2 BauGB wurde vom bis zur Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Delligsen, den

(Siegel)

Bürgermeister

Der Rat des Fleckens hat nach Prüfung der vorgebrachten Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich Begründung in seiner Sitzung am beschlossen.

Delligsen, den

(Siegel)

Bürgermeister

Die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit Verfügung 622-01926/15 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 dem Flecken aus der Änderung des Flächennutzungsplanes ausgenommen. 2)

Holzminde, den

(Siegel)

Landkreis Holzminde
Im Auftrage

Der Rat des Fleckens ist den in der Genehmigungsverfügung vom /Az.:) aufgeführten Auflagen/Maßgaben 2) in seiner Sitzung am beigetreten. 4)
Die 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 Flecken zuvor eine eingeschränkte Beteiligung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 3 BauGB durchgeführt. Den Beteiligten wurde vom bis zum Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. 4)

Delligsen, den

(Siegel)

Bürgermeister

Die Erteilung der Genehmigung der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes ist gemäß § 6 Abs. 5 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht worden. Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist damit am wirksam geworden.

Delligsen, 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 der Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes~~
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

sind nicht innerhalb von einem Jahr seit Bekanntmachung der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes schriftlich gegenüber dem Flecken unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden (§ 215 BauGB).

Delligsen, 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 14. Flächennutzungsplanänderung

1.1 Aufstellungsbeschluss

Der Flecken Delligsen hat am 28.6.2023 die Aufstellung der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Ortschaft Kaierde beschlossen.

1.2 Änderungsbereich

Der Änderungsbereich befindet sich im Nordosten der Ortschaft Kaierde südlich des Weidenbergwegs

2. Planungsvorgaben

2.1 Raumordnung und Landesplanung

Die zeichnerischen Darstellungen des neuen Regionalen Raumordnungsprogramm 2024 (RROP) für den Landkreis Holzminden enthalten für den Geltungsbereich dieser Flächennutzungsplanänderung ein Vorranggebiet Trinkwassergewinnung (Trinkwassergewinnungsgebiet Hils) sowie zum großen Teil ein Vorbehaltsgebiet landschaftsbezogene Erholung. Ein Vorranggebiet Kulturelles Sachgut (Protoindustriellandschaft Hilsmulde mit landesweiter Bedeutung) berührt den Änderungsbereich dagegen nicht. Linienhafte Vorranggebiete Biotopverbund bzw. Rohrfernleitung Gas durchziehen den Ort in Nordsüdrichtung, berühren aber nicht den vorliegenden Änderungsbereich. In Vorranggebieten müssen alle raumbedeutsamen Planungen mit dem jeweiligen Ziel des Vorranggebietes im Einklang stehen. In Vorbehaltsgebieten 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. Der Vorrang Trinkwassergewinnung mit den entsprechenden Schutzbestimmungen ist bei der Bebauung und Nutzung des Gebietes zu beachten, verhindert jedoch die geplante Nutzung nicht grundsätzlich. Die landschaftsbezogene Erholung, die einen erhebliche weiteren Bereich überdeckt, wird durch die vorliegende und vergleichsweise sehr kleine Wohnbaufläche nicht in wesentlichem Maß beeinträchtigt, so dass dem Belang der Schaffung von Wohnraum hier der Vorrang eingeräumt werden kann.

Textlich wird im Entwurf des RROP festgelegt, dass die Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten nicht über den Eigenbedarf hinausgehen soll. Für die Wohnbauentwicklung soll laut Begründung zum neuen RROP grundsätzlich ein Wert von 10 Wohneinheiten je 1.000 Einwohner/innen in 10 Jahren gelten. Bezugsgröße hierfür ist für Kaierde eine Einwohnerzahl von 805 Personen zum 31.12.2023. Das entspricht 8 Wohneinheiten für die kommenden 10 Jahre.

In der Ortslage Kaierdes sind derzeit drei Baulücken vorhanden, von denen nach Ermittlungen der Verwaltung des Fleckens Delligsen lediglich eine für die Eigenentwicklung zur Verfügung steht; die beiden andere sind nicht verkäuflich und sollen bis auf Weiteres nicht selbst genutzt werden..

Aus diesem Grund soll für die weitere Bedarfsdeckung eine kleine Wohnbaufläche ausgewiesen werden.

Bei einem angenommenen Bruttoflächenbedarf von 850 m² je Wohneinheit (einschließlich Verkehrsflächen) ergibt sich nach der raumordnerische Vorgabe für acht Wohnhäuser abzüglich eine Baulücke eine Flächengröße von 0,60 ha. Innerhalb dieser 14. Änderung des Flächennutzungsplanes werden 0,84 ha brutto für das Wohnen (die Fläche des vorhandenen Weidenbergwegs ausgenommen) vorgesehen. Das liegt zwar geringfügig über dem ermittelten Bedarf, aber dies wird zugunsten einer sinnvollen Abgrenzung des Änderungsbereichs auch unter Berücksichtigung einer späteren Erweiterung als sinnvoll beurteilt.

2.2 bisherige Flächennutzungsplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan des Flecken Delligsen stellt den Bereich dieses Bebauungsplanes bislang einer Fläche für die Landwirtschaft dar.

Der Flächennutzungsplan in seiner Ursprungsfassung wird im Folgenden dargestellt.

3. Vorbereitende Bauleitplanung

3.1 Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

Durch die 14. Flächennutzungsplanänderung soll die Entwicklung eines kleinen Baugebietes auf der Grundlage der Darstellung einer Wohnbaufläche vorbereitet werden, die in raumordnungsverträglichem Maß den Bedarf an Wohnbauland für die nächsten zehn Jahre decken soll.

Die östliche Abgrenzung ergibt sich aus der Absicht, längerfristig eine Erweiterung des Gebietes nach Osten und Südosten zu ermöglichen.

Südlich angrenzend ist bereits eine Wohnbaufläche in den ursprünglichen Flächennutzungsplan aufgenommen worden, die bereits realisiert worden ist.

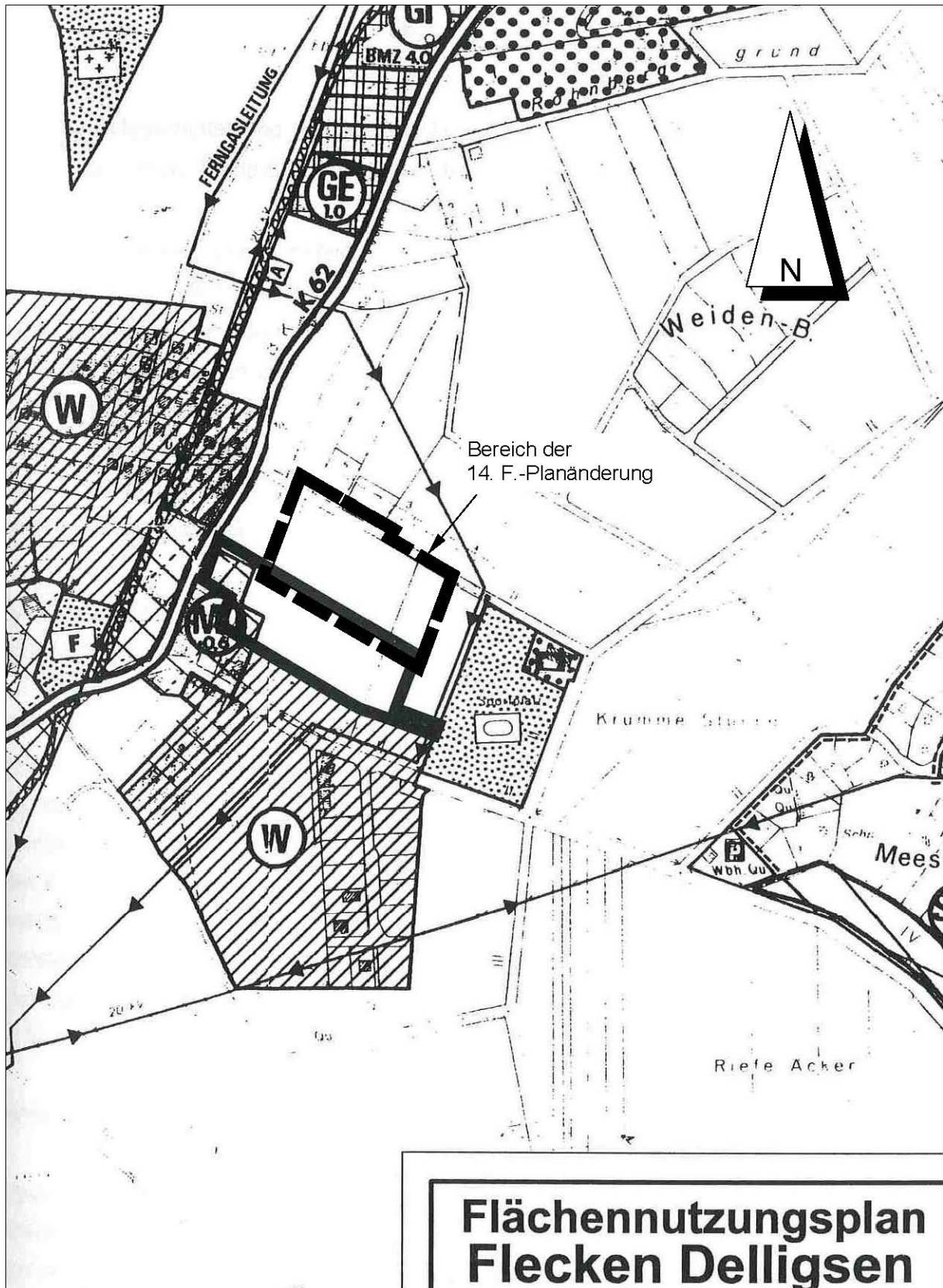
3.2 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung erfolgt vom Weidenbergweg aus, der hierfür nur so weit in Anspruch genommen wird, wie es erforderlich ist. Darüber hinaus soll er für Erschließungsverkehr nicht überplant werden, um eine unwirtschaftliche einseitige Bebauung zu vermeiden.

Innerhalb der parallel aufgestellten Bebauungsplanung soll die interne Erschließungsstraße in einem Wendehammer direkt an der östlichen Änderungsbereichsgrenze enden. Dadurch kann für die weitere Zukunft bei entsprechendem Bedarf eine Erweiterung der Wohnbaufläche nach Osten und Südosten ermöglicht werden.

Die Bushaltestelle Kaierte Wolfsbrink unmittelbar südlich der Einmündung des Weidenbergwegs in die Hagentalstraße bietet Verbindungen nach Eschershausen sowie nach Delligsen und darüber hinaus zum zentralen Busbahnhof am Bahnhof Alfeld (Leine) mit dessen Metronomverbindungen nach Hannover und Göttingen.

Ausschnitt aus dem ursprünglichen Flächennutzungsplan, M 1 : 5.000



3.3 Grün

Im Westen des Änderungsbereichs wird eine große Grünfläche vorgesehen, die zum einen der Aufnahme von Kompensationsmaßnahme dienen kann, die sich aus den in den Baugebieten und den neuen Verkehrsflächen zu erwartenden Eingriffen in die Belange von Natur und Landschaft ergeben. Zum anderen dient diese Grünfläche als Abstandshalter zu den Emissionen, die in der westlich benachbarten Tischlerei entstehen können (siehe folgendes Kapitel 3.6 Immissionsschutz), sowie zur Rückhaltung von Regenwasser.

3.4 Immissionsschutz

Aufgrund des westlich benachbarten Tischlereibetriebs wurde durch das Akustikbüro Göttingen ein schalltechnisches Gutachten zu dem südlich an den vorliegenden angrenzenden Bebauungsplan „Weidenbergweg“ erstellt. Dort wird ein Abstand dargestellt, der zu einer Wohnnutzung einzuhalten ist, wenn keinerlei aktive oder passive Lärmschutzvorrichtungen in dem oder vor dem Betrieb festgelegt werden.

Dies führt zu einer entsprechenden abstandswahrenden Grünfläche im Flächennutzungsplan sowie zu ebenfalls entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan.

Die Bundeswehr weist darauf hin, dass das Plangebiet sich innerhalb eines Kampffluggeschwindigkeitskorridor befindet. Aufgrund der Lage des Plangebietes sei mit Lärm- und Abgasemissionen durch den militärischen Flugbetrieb zu rechnen. Spätere Ersatzansprüche könnten nicht anerkannt werden.

3.5 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Altablagerungen jeglicher Art (geschlossene Müllplätze usw.) sowie Bodenkontaminationen sind im Änderungsbereich nicht bekannt.

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst weist darauf hin, dass das Land Niedersachsen im 2. Weltkrieg vollständig von Kampfhandlungen betroffen war, so dass nicht detonierte Reste von Kampfmitteln im Boden vorhanden sein können. Dies könne durch eine Auswertung alliierter Kriegsflugbilder oder durch eine Bodensondierung untersucht werden.

3.6 Ver- und Entsorgung

Die Ver – und Entsorgung des Änderungsbereiches kann sichergestellt werden.

Laut Wasserverband Peine ist in jedem Fall ein Regenrückhaltebecken RB vorzusehen. Aufgrund der Topographie sei mit großen Wassermengen zu rechnen. Mit Herstellung des Baugebiets ergebe sich aufgrund der Versiegelung ein nicht unerheblicher Anstieg der Abflüsse. Inwiefern der vorhandene DN 400 Sammler dann noch ausreichend ist, sollte durch eine hydraulische Berechnung im Zuge der Planungen nachgewiesen werden. Es sei besonders zu beachten, dass der Sammler von der Straße „Auf dem Böhne-Brinke“ über das Flurstück der Ackerfläche und damit über die Fläche des zukünftigen Baugebiets verläuft. Dementsprechend sei es notwendig bei Erschließung des Baugebiets hier entsprechende Dienstbarkeiten vorzusehen, da der Kanal dann über ein Privatgrundstück sowie die ausgewiesene Grünfläche verlaufe. Innerhalb der Regenrückhaltung sollten keine Anpflanzungen erfolgen (Erschwernis für den Betrieb beim Mähen des Beckens und Verstopfungen etc. durch anfallendes Laub/Totholz, Beeinträchtigung der Beckenfunktion und Standsicherheit durch Wurzelwerk und Ähnliches).

Es seien ausreichende Kapazitäten zur Sicherstellung des Abflusses von Schmutzwasser gegeben.

Die Trinkwasserversorgung sollte dementsprechend gewährleistet sein und es bestehe auch noch die Möglichkeit einen Ringschluss auszubilden. Die Lage und die Dimensionen der Leitung solle jedoch darauf geprüft werden, ob die vorliegende Daten der der Realität entsprechen.

Schwierigkeiten hinsichtlich der Versorgung mit Elt- und Kommunikationsleitungen werden nicht erwartet.

Die Abfallentsorgung wird nicht behindert.

3.6 Städtebauliche Werte

Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 1,12 ha

davon sind bislang:

Fläche für die Landwirtschaft (einschließlich Weidenbergweg)	1,12 ha
---	---------

zukünftig werden dargestellt:

Wohnbaufläche	0,90 ha
Grünfläche	0,22 ha

4. Umweltbericht

Der Eingriff, der durch die Planung in einer bisherigen Fläche für die Landwirtschaft in die Belange von Natur und Landschaft ermöglicht wird, ist nach den Maßgaben des Umweltberichtes auszugleichen, der durch den Landschaftsarchitekten Mextorf, Hessisch-Oldendorf, erarbeitet wurde und dieser Begründung als ihr gesonderter Teil beigefügt ist. Im Detail und verbindlich wird dies im parallel aufzustellenden Bebauungsplan festgelegt.