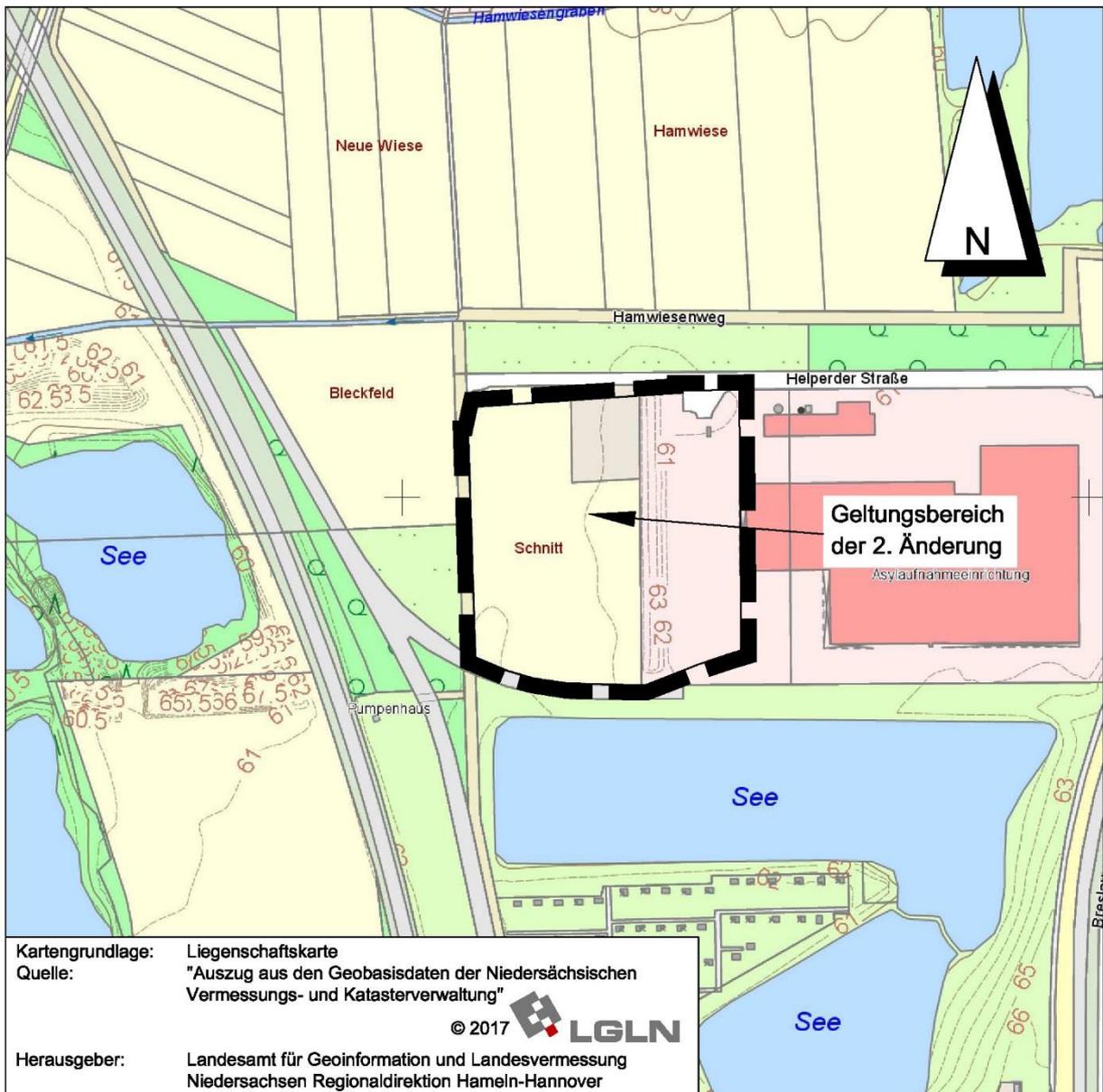


BEBAUUNGSPLAN UND BEGRÜNDUNG

Stand der Planung	gemäß §§ 13a i.V.m. 3 (2) und 4 (2) BauGB	gemäß § 10 (1) BauGB	gemäß § 10 (3) BauGB
24.4.2017			

STADT SARSTEDT
 BEBAUUNGSPLAN NR. 17 „IM SCHNITT“
 2. ÄNDERUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

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



Gewerbegebiete
(§ 8 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

(2,0) Geschossflächenzahl als Höchstzahl

0,8 Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse

III als Höchstmaß

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



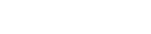
Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

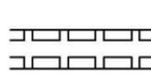


Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie, auch gegen-
über Verkehrsflächen besonderer
Zweckbestimmung

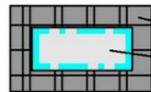
SONSTIGE PLANZEICHEN



Mit Leitungsrechten zugunsten des Versorgers
sowie der Stadt zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
der Änderung des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



nicht überbaubare Fläche
bebaubare Fläche

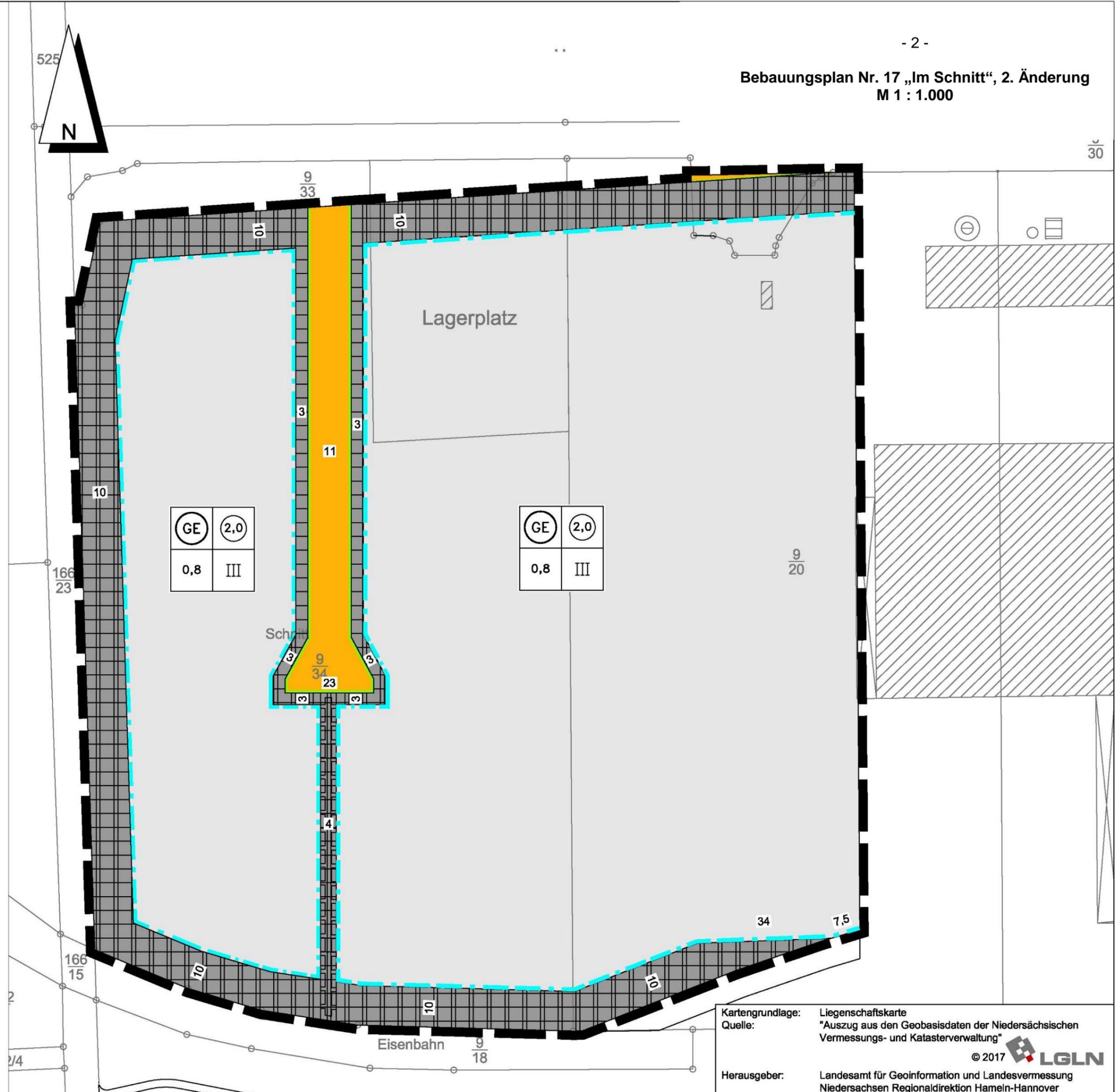
Gesetzesbezüge

Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.9.2004 (BGBl. I Seite 2414) - zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.1990 (BGBl. I Seite 132) - zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. Seite 576) - zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26.10.2016 (Nds. GVBl. S. 226)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 Seite 58) - zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)



Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Quelle: "Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung"
Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung
Niedersachsen Regionaldirektion Hameln-Hannover
© 2017 LGLN

Präambel

Satzungsbeschluss

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) und des § 58 Abs. 2 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) in der jeweils zuletzt geltenden Fassung hat der Rat der Stadt Sarstedt diesen Bebauungsplan Nr. 17 „Im Schnitt“, 2. Änderung (gemäß § 13a BauGB), bestehend aus der vorstehenden Planzeichnung und den jeweils nachrichtlich übernommenen Textlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Der Rat der Stadt Sarstedt hat den Bebauungsplan Nr. 17 „Im Schnitt“, 2. Änderung, nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 21.6.2017 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Sarstedt, den 04.08.2017

Sarstedt, den 04.08.2017

Siegel

gez. Brennecke
Bürgermeisterin

Siegel

gez. Brennecke
Bürgermeisterin

Aufstellungsbeschluss

Inkrafttreten

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Sarstedt hat in seiner Sitzung am 20.2.2017 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Im Schnitt“ beschlossen. Der Änderungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 9.3.2017 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Satzungsbeschluss der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Im Schnitt“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 17.08.17 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Sarstedt, den 04.08.2017

Der Bebauungsplan Nr. 17 „Im Schnitt“, 2. Änderung, ist damit am 17.08.17 rechtsverbindlich geworden.

Siegel

gez. Brennecke
Bürgermeisterin

Sarstedt, den 24.08.2017

Siegel

Stadt Sarstedt
Die Bürgermeisterin
i.A.
gez. Kuntze
Bürgermeisterin

Planunterlage

Frist für Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Gemarkung: Sarstedt Flur: 1

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. 2a BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis der 2. Änderung des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs

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

sind nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Im Schnitt“ schriftlich gegenüber der Stadt Sarstedt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden (§ 215 BauGB).

© 2017



Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (L4-43/2017 vom 13.02.2017).

Sarstedt den

Siegel

Hildesheim, den 21.07.2017

Bürgermeisterin

LGLN, Regionaldirektion Hameln/Hannover, Katasteramt Hildesheim

Anmerkung: *) Nichtzutreffendes streichen

Siegel

gez. Hoberg, VmOR

(Unterschrift)

Planverfasser

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom

Hannover im Februar 2017

BÜRO KELLER
 Büro für städtebauliche Planung
 30559 Hannover Lothringer Straße 15
 Telefon (0511) 522530 Fax 529682
 gez. Keller

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Sarstedt hat dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Im Schnitt“ mit Begründung am 20.2.2017 zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 9.3.2017 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Im Schnitt“ mit Begründung hat vom 20.3.2017 bis 21.4.2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Sarstedt, den 04.08.2017

Siegel

gez. Brennecke
Bürgermeisterin

1. Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadt Sarstedt hat die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17, „Im Schnitt“ beschlossen.

1.2 Planbereich

Der Planbereich dieser Änderung befindet sich im Norden der Kernstadt südlich der Helperder Straße. Er wird auf dem Deckblatt dieser Begründung im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

2. Planungsvorgaben

2.1 Raumordnung und Landesplanung

Belange der Raumordnung und Landesplanung sind durch die Inhalte der vorliegenden Bebauungsplanänderung nicht betroffen.

2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Sarstedt stellt für den Geltungsbereich dieser Änderung eine gewerbliche Baufläche dar. Er ist durch den Änderungsinhalt nicht betroffen.

2.3 bisherige Bebauungsplanung

Der Bebauungsplan weist für den vorliegenden Änderungsbereich innerhalb seiner 1. Änderung ein durchgehendes Gewerbegebiet aus, das bei einer Grundflächenzahl von 0,8 und einer Geschossflächenzahl von 2,0 maximal dreigeschossig in abweichender Bauweise bebaut werden darf. Laut Begründung der 1. Änderung besteht die Abweichung darin, dass keine bestimmte Bauweise festgelegt werde, sondern dass sowohl in geschlossener als auch in offener Bauweise gebaut werden dürfe.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes wird im Folgenden aus dem Maßstab 1:1.000 verkleinert dargestellt.

2.4 Natur und Landschaft

Der Änderungsbereich ist planungsrechtlich als baulich intensiv zu nutzendes Gewerbegebiet festgesetzt und wird bislang noch landwirtschaftlich genutzt. Der Landschaftsplan für den Landkreis Hildesheim trifft für die Änderungsbereiche keine besonderen Aussagen.

Bebauungsplan Nr. 17 „Im Schnitt“, 1. Änderung
verkleinert aus M 1:1.000



2.5 Bodenschutzgebiet

Der Landkreis Hildesheim hat um die Darstellung folgender Sachverhalte gebeten:

„Der Planbereich befindet sich innerhalb der Innersteaue im Landkreis Hildesheim. Der Kreistag hat am 30.06.2008 die „Verordnung zum Bodenplanungsgebiet Innersteaue im Landkreis Hildesheim“ (kurz: BPG-VO) verabschiedet. Damit reagiert der Landkreis Hildesheim auf die rechtlichen Konsequenzen, die sich mit der Bodenschutzgesetzgebung durch Bund und Land seit 1998 und aus den vorgefundenen Schwermetallbelastungen ergeben, welche durch den tausendjährigen Bergbau im Harz hervorgerufen worden sind. Die Verordnung kann im Internet unter www.LandkreisHildesheim.de Suchbegriff „Bodenschutz“ eingesehen bzw. heruntergeladen werden.

Der Planbereich befindet sich im Gebiet mit erhöhten Schadstoffgehalten der o.g. BPG-VO.

Es sind die Regelungen der §§ 23 und 24 der o.g. BPG-VO zu beachten.

Die v.g. Forderung gilt nicht, soweit gegenüber der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Hildesheim nachgewiesen wird, dass im Einzelnen keine bodenschutz- und abfallrechtlich relevanten Bodenbelastungen durch die Schadstoffe Blei, Cadmium und Zink vorliegen.“

3. Verbindliche Bauleitplanung

3.1 Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

Durch diese Änderung des Bebauungsplanes soll eine Erschließungsstraße in das bislang durchgehende und sehr große Gewerbegebiet gelegt werden können. Es hat sich herausgestellt, dass die bisherige Fläche zu groß geschnitten und damit nicht zu vermarkten ist. Da aber andererseits Bedarf an kleineren Flächen besteht, wird durch die neue Erschließungsstraße eine kleinteiligere Grundstücksaufteilung möglich.

Der planerisch festgesetzte Wendeplatz einschließlich einer kleinen Parkplatzfläche im Nordosten des Änderungsbereiches wird dagegen nicht mehr benötigt und zugunsten des Gewerbegebietes aus der Planung genommen.

Zur Klarstellung der Planungsabsichten wird zukünftig auf die Festsetzung einer abweichenden Bauweise verzichtet.

Unabhängig von den Änderungsinhalten ist laut Landkreis Hildesheim nicht auszuschließen, dass auf der Fläche des Geltungsbereiches der 2. Änderung Exemplare des Feldhamsters vorkommen. Die Tierart gehört zu den streng geschützten Arten nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Zur Vermeidung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG ist laut Landkreis unmittelbar vor einem jeweiligen Baubeginn die Baufläche auf ein etwaiges Vorkommen des Feldhamsters hin zu untersuchen. Die Verantwortung dafür liege beim jeweiligen Bauherrn. Sollten dabei Feldhamster gefunden werden, seien die Tiere fachgerecht auf eine geeignete Fläche umzusiedeln. In Zweifelsfällen sei dazu die Naturschutzbehörde hinzuzuziehen.

Eine Beeinträchtigung der Belange von Natur und Landschaft sind durch die Änderungsinhalte jedoch nicht zu erwarten.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung dient der Innenentwicklung Sarstedts im Sinne des § 13a (1) BauGB. Durch die Änderung wird kein Vorhaben ermöglicht, das eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründete. Es liegen auch keine Anhaltspunkte dafür vor, dass durch die Änderung Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes oder des Artenschutzes beeinträchtigt werden könnten.

Der Änderungsbereich beinhaltet eine mögliche Grundfläche von mehr als 20.000 m². Es ist daher eine Einschätzung erforderlich, ob die Bebauungsplanänderung voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen hat, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Die Änderung beinhaltet die Aufnahme einer Erschließungsstraße anstelle von gewerblich zu nutzendem Bauland. Dies hat keine wesentlichen Umweltauswirkungen.

Die Bebauungsplanänderung kann damit im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Von einer Umweltprüfung mit anschließendem Umweltbericht wird gemäß § 13 (3) BauGB abgesehen.

3.2 Sonstige Festsetzungen des Bebauungsplanes

Sonstige Festsetzungen des Bebauungsplanes außerhalb des Geltungsbereichs der 2. Änderung sind durch diese Änderung nicht betroffen und gelten unverändert weiter.

4. Zur Verwirklichung der 2. Änderung zu treffende Maßnahmen

4.1 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Altablagerungen und Bodenkontaminationen sind innerhalb des Änderungsbereiches nicht bekannt.

4.2 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

4.3 Ver- und Entsorgung

Die Situation von Ver- und Entsorgung wird durch diese Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt. Der Brandschutz ist damit weiterhin gesichert.

Diese Begründung gemäß § 9 (8) BauGB hat zusammen mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17

„Im Schnitt“

vom 20.3.2017 bis einschließlich 21.4.2017

gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt und wurde vom Rat der Stadt Sarstedt beschlossen.
Sarstedt, den 04.08.2017

gez. Brennecke
Bürgermeisterin