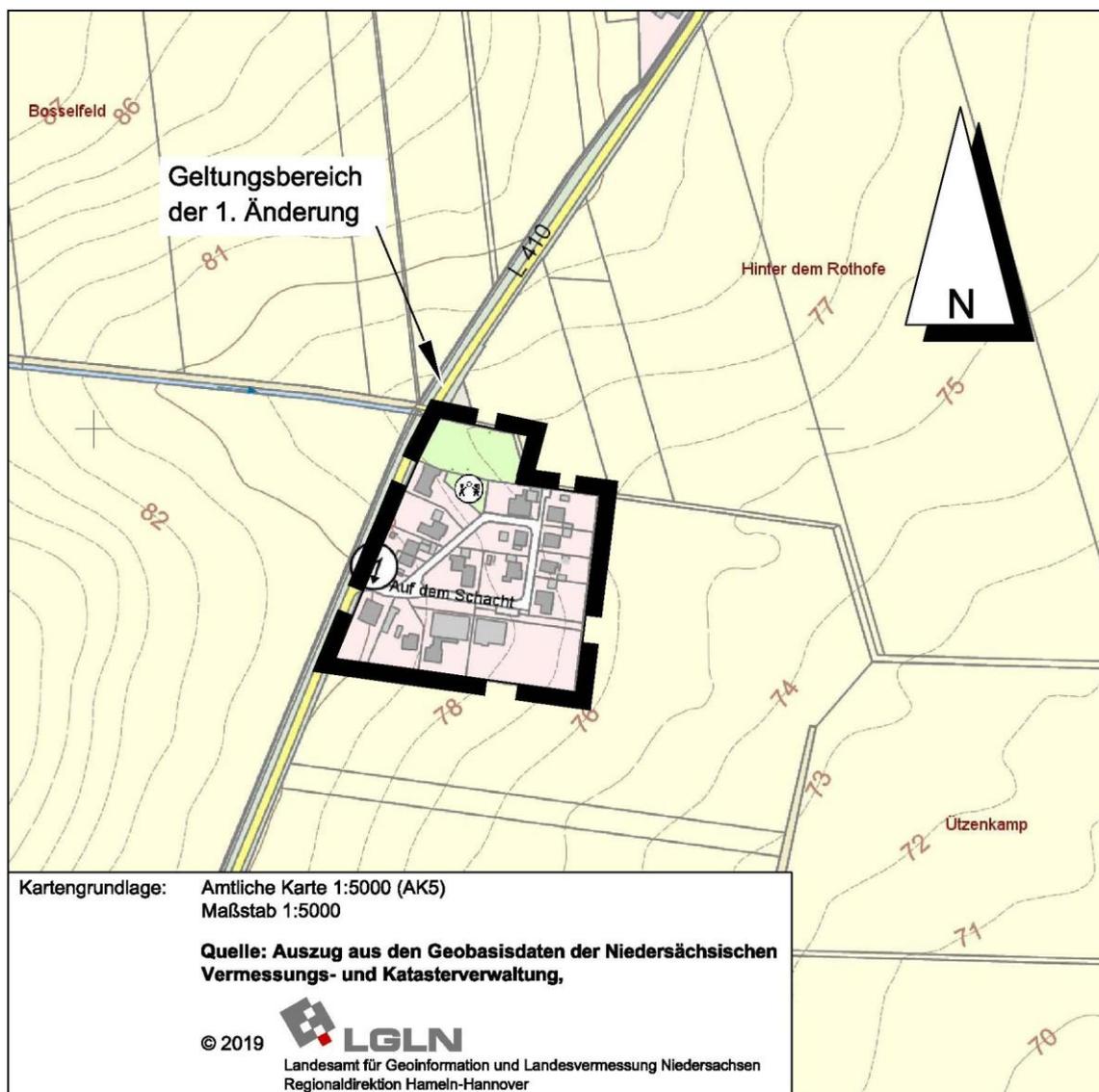


# BEGRÜNDUNG

|                   |                                          |                                    |  |
|-------------------|------------------------------------------|------------------------------------|--|
| Stand der Planung | gemäß § 13a i.V.m. §§ 3 (2), 4 (2) BauGB | erneut gemäß §§ 3 (2), 4 (2) BauGB |  |
| 22.2.2021         |                                          |                                    |  |

STADT SARSTEDT  
BEBAUUNGSPLAN Nr. 2 „SCHIEFERKAUTE“  
1. ÄNDERUNG IM OT GÖDRINGEN



## **1. Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes**

### 1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadt Sarstedt hat die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Schieferkaute" im Ortsteil Gödringen beschlossen.

### 1.2 Planbereich

Der Planbereich der 1. Änderung beinhaltet eine Siedlung östlich der Landesstraße 410 zwischen Gödringen und Hotteln. Er wird auf dem Deckblatt dieser Begründung im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

## **2. Planungsvorgaben**

### 2.1 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Die „1. Änderung und bislang nicht genehmigte räumliche Teile“ des Flächennutzungsplan der Stadt Sarstedt beinhaltet für den Geltungsbereich dieser Änderung eine Wohnbaufläche mit einer Ortsrandeingrünung und den Symbolen „Spielplatz“ und „Versorgung: Elektrizität“. Er ist durch den Inhalt der vorliegenden Änderung nicht betroffen.

### 2.2 Bebauungsplan (bisherige Fassung)

Der Bebauungsplan setzt in seiner ursprünglichen Fassung im Osten Mischgebiete und im Westen Allgemeine Wohngebiete fest, die zwei- bzw. eingeschossig bebaut werden dürfen. Die überbaubaren Flächen sind verhältnismäßig eng gefasst und werden zum Teil durch Baulinien, an die herangebaut werden muss, begrenzt.

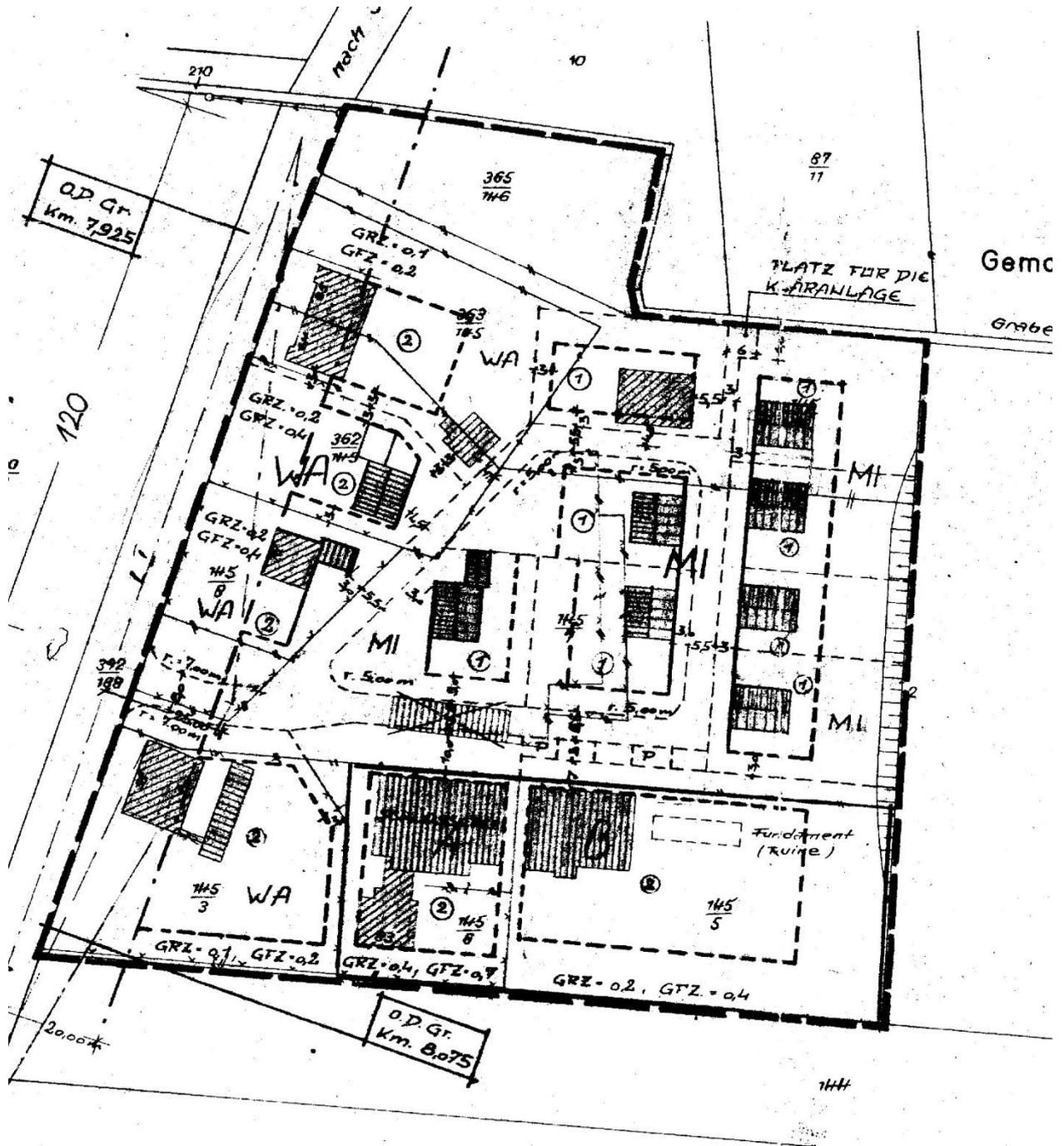
Der ursprüngliche Bebauungsplan wird im Folgenden im Maßstab 1:1.000 dargestellt.

### 2.3 Natur und Landschaft (Gebietsbeschreibung)

Das Gebiet ist bereits weitgehend bebaut. Die Gebäude sind von Hausgärten umgeben, die vereinzelte größere Laubbäume beinhalten. Der Nordrand des Gebietes ist durch eine Gehölzfläche geprägt. Davon abgesehen hat das Gebiet keinen wesentlichen Einfluss auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und die Qualität des Landschaftsbildes. Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Hildesheim trifft entsprechende Aussagen; ein wichtiger Bereich für Arten und Lebensgemeinschaften oder für die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft wurde nicht festgestellt. Besondere Maßnahmen und Entwicklungen sind nicht vorgesehen.

Im Übrigen wird hierzu auf den Umweltbeitrag des Landschaftsarchitekten Uwe Michel, Hildesheim, verwiesen, in dem ausführlich auf den Zustand von Natur und Landschaft eingegangen wird und der dieser Begründung als ihr gesonderter Teil beigefügt ist.

Ausschnitt Bebauungsplan Gödringen Nr. 2 „Schieferkaute“, M 1:1.000



### **3. Verbindliche Bauleitplanung**

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

Eine Weiterentwicklung der Siedlung um die Straße „Auf dem Schacht“ ist unter den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht möglich. Insbesondere die Festsetzung von Mischgebieten in einem großen Teil des Planbereiches lässt sich nicht umsetzen, weil der Bedarf an einer solchen Mischung aus Gewerbe und Wohnen nicht besteht. Dem trägt auch die Flächennutzungsplanung Rechnung, die hier bereits nur noch eine Wohnbaufläche vorsieht.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung dient der Innenentwicklung im Sinne des § 13a (1) BauGB, ohne dass in der Summe eine zulässige Grundfläche, die den Grenzwert nach § 13a (1) Satz 2 BauGB überschreiten würde, festgesetzt wird. Durch die Planung wird kein Vorhaben ermöglicht, das eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründete. Es liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass Ziele des Artenschutzes, Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes beeinträchtigt werden könnten. Die Bebauungsplanänderung kann damit im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Von einer Umweltprüfung mit anschließendem Umweltbericht wird gemäß § 13a (2) Nr. 1 BauGB abgesehen.

#### **3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Entsprechend der Flächennutzungsplanung werden zukünftig durchgehend Allgemeine Wohngebiete festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durchgehend einheitlich festgesetzt. Einen Anlass oder eine Notwendigkeit zur Unterscheidung von ein- und zweigeschossiger Bebauung und damit zu einer Ungleichbehandlung der einzelnen Gebiete werden nicht mehr gesehen. Eine Grundflächenzahl wird ebenfalls einheitlich festgesetzt; sie soll eine sparsame Nutzung von Grund und Boden ermöglichen. Das Maß der baulichen Nutzung wird höher festgesetzt als dies in der bisherigen Planfassung der Fall war. Insoweit erfolgt durch die Planänderung gegenüber der bisherigen Planfassung keine Nutzungseinschränkung. Die heutige Bestimmung im § 19 (4) BauNVO, nach der die Grundflächenzahl durch bestimmte bauliche Anlagen nur um 50 % überschritten werden darf, steht nicht im Widerspruch zu dem vorhandenen Baubestand. Bei einer GRZ von 0,4 darf gemäß § 19 (4) BauNVO bis zu 60 % des Grundstücks baulich genutzt werden. Dieser Wert wird nirgendwo erreicht. Dass er in Zukunft nicht mehr überschritten werden darf, wird in einem durch Wohnbebauung geprägten Bereich unter Berücksichtigung der aktuellen städtebaulichen Maßgaben der Baunutzungsverordnung als angemessen beurteilt.

#### **3.3 überbaubare Flächen, Baulinien, Baugrenzen**

Die überbaubaren Flächen sollen zusammengefasst und vergrößert werden, um eine bessere Ausnutzbarkeit der Gebiete zu erreichen. Auch zur Landesstraße kann die überbaubare Fläche erweitert werden, soweit die Straße hier innerhalb der geschlossenen Ortsdurchfahrt verläuft. Ansonsten wird der straßenrechtliche Mindestabstand zur Landesstraße übernommen, weil kein Erfordernis gesehen wird, hiervon abweichen zu wollen. Allerdings müssen aufgrund eines Hinweises des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie zwei Schachtanlagen aus bergrechtlichen Gründen von jeder Bebauung freigehalten werden. Auch wenn beide teilweise überbaut sind, wird daher durch die überbaubaren Flächen und die festgesetzte Freihaltung von jeglicher Bebauung eine Neubebauung

ausgeschlossen. Dass damit auch genehmigungspflichtige Umbauten oder Umnutzungen ausgeschlossen sind, muss in Kauf genommen werden. Aufgrund der damit verbundenen Entwurfsänderung wird eine erneue öffentliche Auslegung des Planentwurfes erforderlich.

Auf Baulinien wird zukünftig verzichtet, weil keine Notwendigkeit mehr gesehen wird, Gebäude innerhalb von Baugrundstücken in eine bestimmte Lage zu zwingen.

### 3.4 Verkehr

Das Gebiet wird durch die Straße „Auf dem Schacht“ ausreichend erschlossen. Einen Bedarf an zusätzlicher Verkehrsfläche gibt es nicht. An der Landesstraße ist eine Bushaltestelle vorhanden, die von Buslinien zur Stadtbahnendhaltestelle und zum Bahnhof in Sarstedt sowie zum S-Bahnhof in Algermissen bedient wird.

### 3.5 Grün

Der Empfehlung des Umweltbeitrags, nach der neue Nebenanlagen mit Flachdächern bzw. flach geneigten Dächern begrünt werden sollen, wird gefolgt, und die entsprechende Festsetzung wird auch auf entsprechend gestaltete Garagen und Carports ausgeweitet, da sie in dieser Hinsicht genauso wie Nebenanlagen zu beurteilen sind. Damit soll laut Umweltbeitrag zur Verringerung bzw. Rückhaltung des Oberflächenwasserabflusses, zur Schaffung von Pflanzenlebensraum und der damit verbundenen Anreicherung des Klimas, der Reproduktion von Insekten und der dadurch wiederum verbundenen Nahrungsanreicherung der das Gebiet überfliegenden Vögel und Fledermäuse beigetragen werden. Die Kombination mit Solar-/Photovoltaikanlagen ist technisch komplikationslos zu verwirklichen, da die Solarmodule jeweils ‚angekippt‘ sind. Genau so wird es auch bei Photovoltaikanlagen in der freien Landschaft auf Grünland oder ähnlichem gehandhabt. Solar-/Photovoltaikanlagen und extensive Dachbegrünungen auf Flachdächern bzw. flach geneigten Dächern von bis zu 5° Neigung schließen sich somit nicht gegenseitig aus.

Die im Umweltbeitrag festgestellten Defizite hinsichtlich der betroffenen naturschutzrechtlichen Schutzgüter sind im Planungsverfahren bewusst geworden. Der Gesetzgeber lässt bei Planvorhaben nach § 13a BauGB die Möglichkeit offen, auf Kompensationsmaßnahmen zu verzichten. Davon macht die Stadt Sarstedt Gebrauch, um eine Verdichtung in bereits bestehenden Baugebieten zu ermöglichen und dadurch neue Baugebiet nicht so schnell neu entwickeln zu müssen. Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Norden, Süden und Osten des Plangebietes werden von 3 m auf 6 m verbreitert, um hierdurch sowohl die gewünschte ökologische Funktion als auch den gestalterischen Übergang zur freien Landschaft zufriedenstellend zu erfüllen.

Dem Ziel des Flächennutzungsplanes der Eingrünung des Ortsrandes wird durch die Festsetzung von Anpflanzungen im Übergang zur freien Landschaft entsprochen.

Ein Spielplatz ist im bisherigen Bebauungsplan nicht festgesetzt. Eine Fläche hierfür steht nicht zur Verfügung.

### 3.6 Immissionsschutz

Aufgrund der westlich angrenzenden Landesstraße 410 und der weiter östlich verlaufenden Bundesautobahn 7 wurde ein schalltechnisches Gutachten durch das Büro BMH, Garbsen, erstellt. Danach werden entsprechend DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ Lärmpegelbereiche festgesetzt, innerhalb denen je nach Nutzung bestimmte Schalldämmmaße für Außenbauteile von Gebäuden eingehalten werden müssen. Die Berücksichtigung dieser Lärmpegelbereiche ist bei der Gebäudeplanung nachzuweisen. Zusätzliche dämmende

Maßnahmen wie zum Beispiel eine schallmindernde Einfriedung kann bei Nachweis entsprechend berücksichtigt werden.

Die Außenwohnbereiche dürfen laut Gutachten nur vom Lärm abgewandt eingerichtet werden, um unzulässige Immissionen zu vermeiden. Dort, wo dies aufgrund der baulichen Situation nicht möglich ist, müssen entsprechende Schutzmaßnahmen getroffen werden, damit auch hier ausreichender Immissionsschutz gewahrt ist.

#### **4. Zur Verwirklichung der 1. Änderung des Bebauungsplanes zu treffende Maßnahmen**

##### 4.1 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Altablagerungen und Bodenkontaminationen sind im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes 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.

##### 5.2 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

##### 5.3 Ver- und Entsorgung

Die Situation von Ver- und Entsorgung wird durch diese Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt.

##### 5.4 Städtebauliche Werte

|                                             |           |
|---------------------------------------------|-----------|
| Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. | 2,2480 ha |
| davon sind                                  |           |
| Allgemeine Wohngebiete                      | 2,0715 ha |
| Verkehrsfläche                              | 0,1765 ha |

Die Begründung hat zusammen mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2

"Schieferkaute"

vom bis einschließlich

gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen und wurde gemäß § 9 (8) BauGB vom Rat der Stadt Sarstedt beschlossen.

Sarstedt, den

Bürgermeisterin