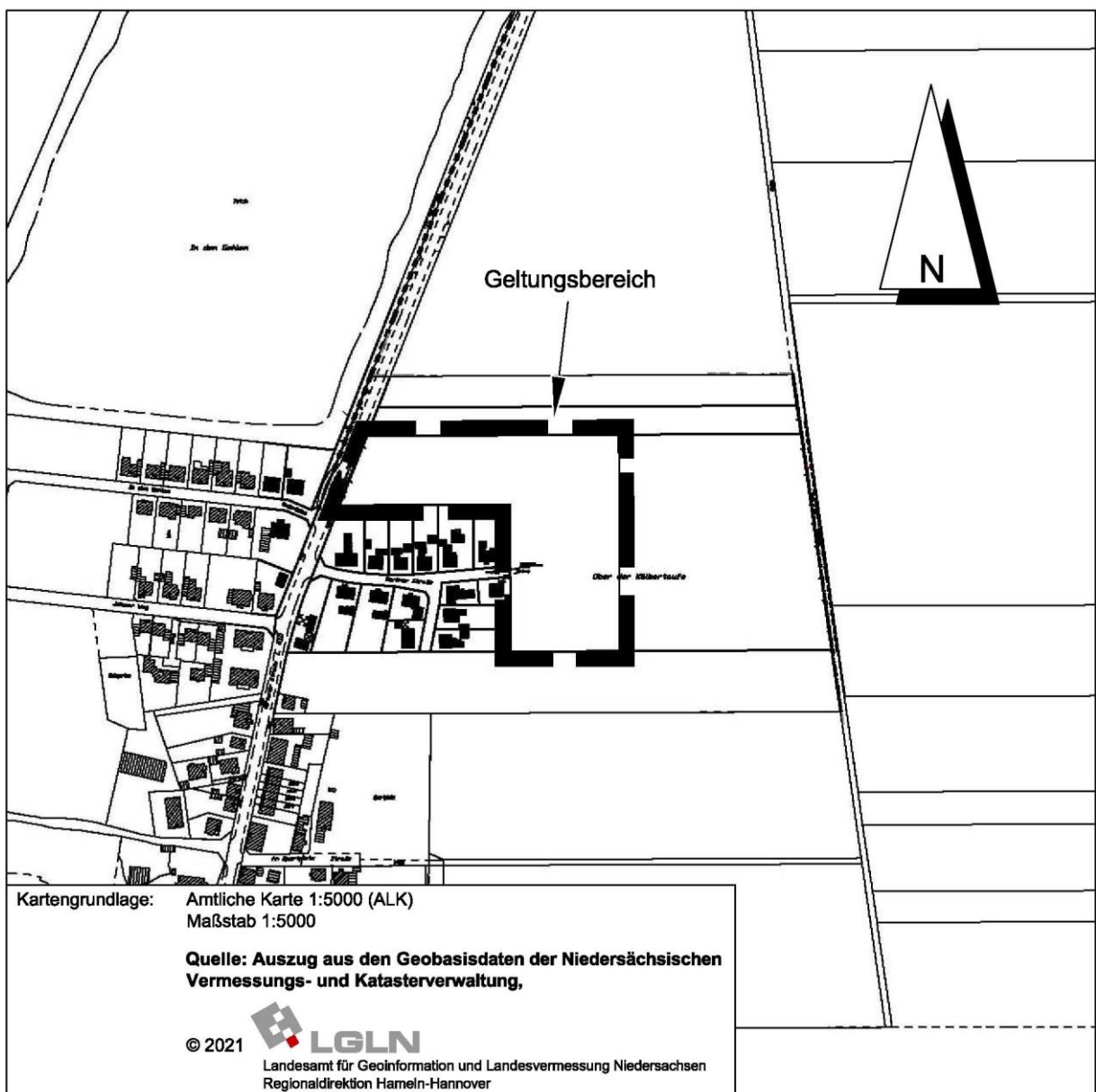


# BEGRÜNDUNG

Stand der Planung	gemäß § 3 (1) BauGB gemäß § 4 (1) BauGB	gemäß § 3 (2) BauGB gemäß § 4 (2) BauGB	
9.11.2022			

STADT SARSTEDT, OT GIFTEN  
BEBAUUNGSPLAN GIFTEN NR. 4 UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT  
„BERLINER STRAÙE OST“



## **1. Aufstellung des Bebauungsplanes**

### **1.1 Aufstellungsbeschluss**

Die Stadt Sarstedt hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Berliner Straße Ost“ im Ortsteil Giften beschlossen.

### **1.2 Planbereich**

Der Planbereich befindet sich im Nordosten Giftens in der östlichen Verlängerung der Berliner Straße. Er wird auf dem Deckblatt dieser Begründung im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

## **2. Planungsvorgaben**

### **2.1 Raumordnung und Landesplanung**

Das Regionale Raumordnungsprogramm 2016 (RRÖP) für den Landkreis Hildesheim enthält für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Darstellung als bauleitplanerisch gesicherter Bereich im Übergang zu einem Vorbehaltsgebiet – Landwirtschaft (aufgrund hohen Ertragspotentials). Giften könnte aufgrund seiner geringen Größe und seiner dementsprechend begrenzten Infrastrukturausstattung als Ort beurteilt werden, für den hinsichtlich seiner Wohnbauentwicklung lediglich eine Eigenentwicklung zu berücksichtigen wäre. Andererseits liegt Giften aber in geringer Entfernung zum Mittelzentrum Sarstedt; der Kindergarten befindet sich in einem Kilometer, das Versorgungszentrum an der Vossstraße in 1,5 km, der S-Bahn- und Regionalbahnhof in 2 km und die Stadtmitte in 2,3 km Entfernung. Mehrere Buslinien bedienen Giften, so dass insgesamt von einer guten Versorgung mit zentralen Einrichtungen auszugehen ist. Auch wenn diese Bewertung raumordnungsrechtlich nicht zulässig ist, so ist doch der tatsächliche nahe Bezug zur Kernstadt gegeben.

Der Westen Giftens liegt im Einflussbereich von zwei Eisenbahn-Hauptstrecken, so dass eine neue Wohnbauentwicklung hier im Sinne der Wohnruhe nicht sinnvoll wäre. Darüber hinaus handelt es sich um hofnahe Flächen, die nicht für eine andere Nutzung zur Verfügung stehen. Eine Bebauung in zweiter Reihe am Jeinser Weg, In den Gehlen und in der Berliner Straße innerhalb der privat genutzten Gärten ist nicht möglich, weil die Grundstücke dafür nicht lang genug sind, selbst wenn sie für eine Fremdbebauung zur Verfügung gestellt würden. Nördlich Giftens schließt sich unmittelbar eine große Wasserfläche an. Eine Bebauung östlich der Giftener Straße zwischen den Hausnummern 22 und 26 wäre bereits jetzt nach § 34 BauGB (Bauen im Innenbereich) grundsätzlich möglich, wenn die Fläche denn dafür zur Verfügung gestellt würde. Das ist bislang nicht der Fall. Östlich angrenzend ist eine direkte Nachbarschaft zum Sportplatz wegen möglicher Nutzungskonflikte nicht erstrebenswert. Zwischen Sportplatz und Ahrberger Weg soll im Anschluss an den Friedhof das neue Feuerwehrgebäude errichtet werden, so dass auch diese vermeintliche Freifläche nicht zur Verfügung steht. Eine Erweiterung der Ortslage nach Süden wäre alternativ möglich, würde aber ebenso in den Offenbereich hineinragen und wäre nur umständlich von außen zu erschließen, während im vorgesehenen Änderungsbereich die Berliner Straße problemlos nach Osten zu verlängern ist.

Ortsinnere Baulücken stehen nicht zur Verfügung, wie im Luftbild zur erkennen ist. Leerstände sind nicht vorhanden bzw. werden sofort durch Käufer oder Nachmieter aufgefüllt.

## 2.2 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Der Flächennutzungsplan der Stadt Sarstedt weist für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes eine Wohnbaufläche mit einer Ortsrandeingrünung aus, die innerhalb seiner 22. Änderung nach Norden ergänzt werden soll. Der Bebauungsplan kann somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Ein entsprechender Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan wird im Folgenden im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

## 2.3 Natur und Landschaft

Der Zustand von Natur und Landschaft wird ausführlich im beiliegenden Umweltbericht des Landschaftsarchitekten Mextorf, Hessisch-Oldendorf, beschrieben, der einen gesonderten Teil dieser Begründung darstellt.

## 2.4 Baugrund

Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie weist darauf hin, dass der Planbereich im Bereich einer Salzstockhochlage mit löslichen Gesteinen im Untergrund (Salze und Sulfate) liege. Im Bereich der Hochlage seien infolge flächenhafter Auslaugung der löslichen Salze weitspannige rezente Geländesenkungen möglich. Durch die Verkarstung des über dem Salz anstehenden Gipsstones können lokal Erdfälle auftreten. Im näheren Umfeld des Planbereichs seien bisher keine Erdfälle bekannt. Formal sei dem Planbereich für Wohngebäude mit bis zu zwei Vollgeschossen und/oder mit bis zu zwei Wohneinheiten die Erdfallgefährdungskategorie 3 zuzuordnen, sofern die detaillierte Baugrunderkundung keine weiteren Hinweise auf Subrosion / Verkarstung erbringe (gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987). Im Rahmen von Baumaßnahmen am Standort empfiehlt das Amt bezüglich der Erdfallgefährdung entsprechende konstruktive Sicherungsmaßnahmen vorzusehen.

## 2.5 Denkmalschutz

Laut Unterer Denkmalschutzbehörde sind Erdarbeiten im Änderungsbereich genehmigungspflichtig, da Funde und Befunde im Umfeld auf das Vorkommen von weiteren Funden und Befunden hinweisen.

# 3. Verbindliche Bauleitplanung

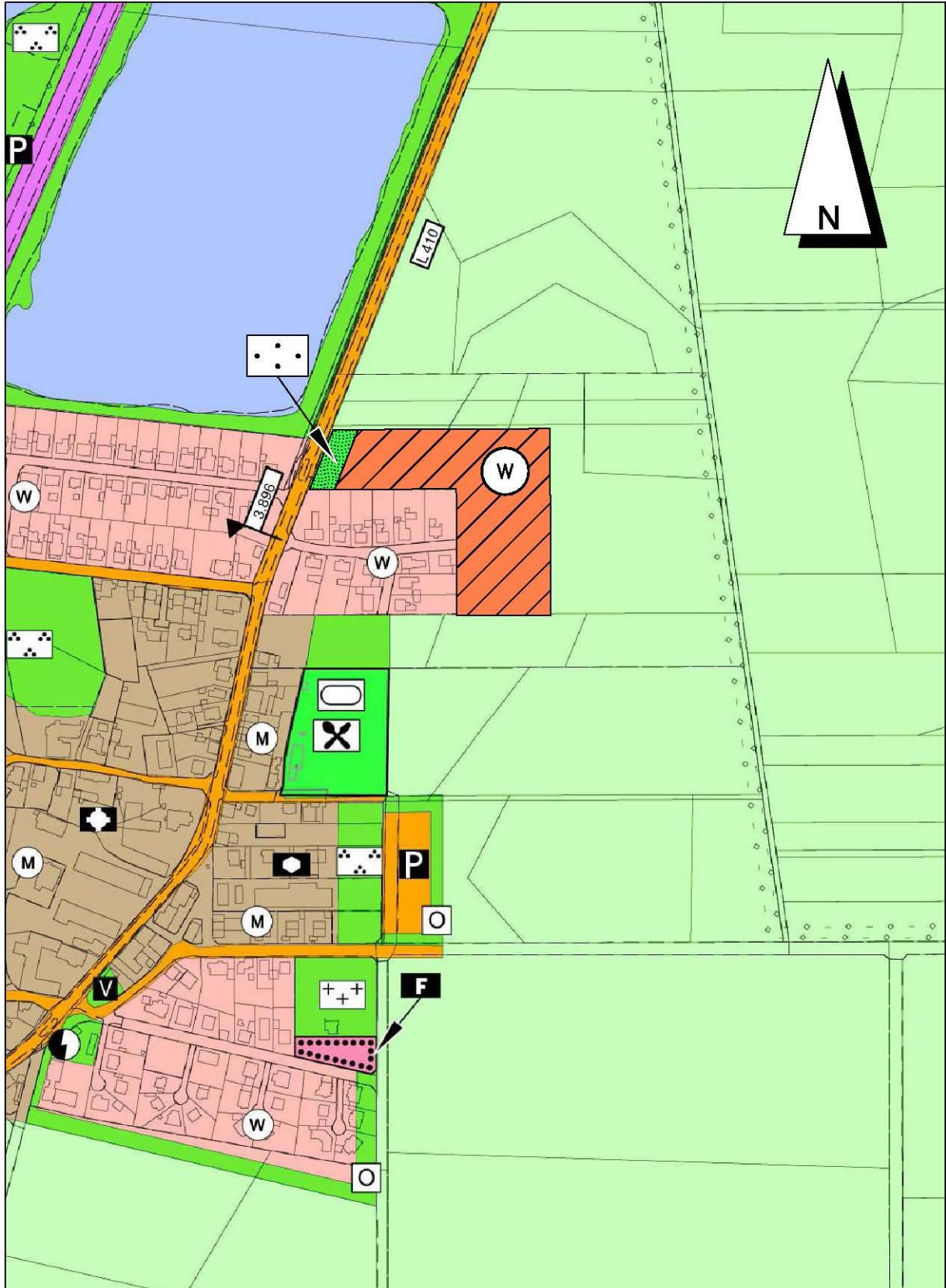
## 3.1 Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

Durch den Bebauungsplan soll entsprechend der Flächennutzungsplanung in einem angemessenen Umfang der örtliche Bedarf an Baugrundstücken ermöglicht werden.

## 3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Es werden Allgemeine Wohngebiete festgesetzt, weil sie aufgrund ihres erweiterten Kataloges zulässiger Nutzungen der Lage in einem ländlich geprägten Ortsteil wie Giften eher angemessen sind als Reine Wohngebiete.

Ausschnitt Flächennutzungsplan (Arbeitsplan), M 1 : 5.000



Das Maß der Nutzung erlaubt eine flächensparende, aber dennoch der Ortsrandlage angepasste und in der Höhenentwicklung angemessene Bebauung. Gerade bei kleinen Grundstücken, die sich hier unter Berücksichtigung der geringen Gebietsbreite und des erforderlichen Durchmessers für den Wendepunkt ergeben, soll durch ein hohes Maß der baulichen Nutzung der Bau von angemessenen Gebäuden ermöglicht werden. Dass die Gärten dabei verhältnismäßig klein ausfallen, wird in Kauf genommen, aber die Vorgaben der Baunutzungsverordnung werden dennoch eingehalten. Staffelgeschosse werden ausgeschlossen, da sie entgegen dem städtebaulichen Ziel einer maximal zweigeschossigen Bebauung eine optische Dreigeschossigkeit darstellen würden.

Die Anzahl der Wohneinheiten je Wohnhaus wird begrenzt, um ein zu großes Verkehrsaufkommen im Gebiet zu vermeiden, für das die Verkehrsflächen nicht ausgelegt sind.

Die Höhe von Einfriedungen und bauliche Anlagen entlang der Verkehrsfläche werden eingeschränkt, um ein „Einmauern“ des öffentlichen Straßenraumes zu verhindern und die Vorgärten in das öffentlich erlebbare städtebauliche Erscheinungsbild einzubeziehen.

### 3.3 Bauweise, Baugrenzen

Es wird eine offene Bauweise für lediglich Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt, weil Reihenhauszeilen dem Ziel einer Durchgrünung des Baugebiets entgegenstehen würden.

Die Baugrenzen können großzügig gefasst werden. Für ihre Einschränkung besteht kein städtebaulicher Anlass.

### 3.4 Verkehr

Das Gebiet wird von der den Ortsteil Giften querenden Landesstraße auf kurzem Wege über die Berliner Straße erschlossen; ein entsprechender Straßenanschluss wurde im westlich angrenzenden Baugebiet bereits hierfür vorgesehen.

Es wird im Nordwesten ein zentraler Wendepunkt vorgesehen, der auch für Müllfahrzeuge ausreichend bemessen ist. Im Süden wird nur ein kurzer Stichweg für wenige Grundstücke vorgesehen; ein Wendepunkt wäre hier überdimensioniert.

Im Nordwesten wird eine Fuß-/Radwegverbindung nach Westen in Richtung Ortsmitte vorgesehen, um einen kurzen Weg dorthin zu ermöglichen.

Eine Bushaltestelle in ca. 300 m Entfernung in der Ortsmitte bietet drei Busverbindungen in die Kernstadt und in die benachbarten Ortsteile an.

### 3.5 Grün

Hierzu wird auf den beiliegenden Umweltbericht des Landschaftsarchitekten Mextorf, Hessisch-Oldendorf, verwiesen, der einen gesonderten Teil dieser Begründung darstellt. Dort werden die Festsetzungen begründet, die im Bebauungsplan in dieser Hinsicht getroffen werden. Die im Umweltbericht enthaltene Pflanzenliste wird nicht in die Festsetzungen übernommen, da sie nicht abschließend ist und Arten existieren, die die im Umweltbericht für die Arten genannten Bedingungen in gleicher Weise erfüllen.

Eine Ortsrandbegrünung wird durch entsprechende Festsetzungen vorgesehen. Innerhalb der Anpflanzflächen müssen mögliche Einfriedungen transparent sein, da anderenfalls das Ziel einer Ortsrandeingrünung durch beispielsweise massive Mauern gefährdet wäre.

Handlungsbezogene Festsetzungen wie die Einhaltung bestimmter Zeiten bei der Gehölz-beseitigung sind planungsrechtlich unzulässig. Darüber hinaus ist dieser Sachverhalt bereits im Bundes-Naturschutzgesetz geregelt.

Die im Umweltbericht dargestellten externen Kompensationsmaßnahmen sind vor dem Satzungsbeschluss über einen städtebaulichen Vertrag zu vereinbaren und rechtlich abzusichern.

Es wird darauf hingewiesen, dass laut Niedersächsischer Bauordnung nicht überbaute Baugrundstücksflächen begrünt werden müssen und damit so genannte Schottergärten unzulässig sind, und dass Stellplätze sowie Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen wasserdurchlässig angelegt werden müssen.

### 3.6 Nutzung solarer Strahlungsenergie

Es wird eine Mindestausstattung mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie wie Photovoltaik- und Solaranlagen festgesetzt, weil durch die Anwendung des § 1 (6) Nr. 7 BauGB Buchstabe f, der eine solche Bestimmung ausdrücklich zulässt, der Forderung des § 1 (5) BauGB entsprochen werden kann, nach dem durch Maßnahmen im Städtebau dem Klimawandel entgegenzutreten ist. Dieses städtebauliche Ziel kann durch die damit verbundene Verminderung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes unterstützt werden, weil durch die Nutzung der solaren Strahlungsenergie die Nutzung anderer, im Besonderen der fossilen Energieträger gemindert werden kann. Es handelt sich bei der genannten gesetzlichen Regelung um ein allgemeines städtebauliches Ziel, das durch die Planung für dieses Baugebiet dementsprechend umgesetzt werden soll. Insofern besteht das Klimaschutzkonzept der Stadt Sarstedt aus dem Jahr 2010, in dem sie das Ziel formuliert, die CO<sub>2</sub>-Emissionen für die Energieversorgung im Stadtgebiet deutlich zu reduzieren und Energie dezentral und erneuerbar zu erzeugen, darin, den städtebaulichen Zielen des Baugesetzbuches in dieser Hinsicht zu folgen und damit eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu fördern. Dass dies für die Bauherrn unzumutbar wäre, kann so nicht festgestellt werden. Die schlüssige städtebauliche Begründung ergibt sich somit unmittelbar aus den klimapolitischen Zielen der Bundes- und Landesregierungen und daraus folgend aus dem Baugesetzbuch.

### 3.7 Immissionsschutz

Von angrenzenden und umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen können Emissionen ausgehen, die sich im Planungsgebiet als Immissionen bemerkbar machen können.

Die Bahnstrecke Hannover-Elze ist ca. 500 m, die Neubaustrecke Hannover-Göttingen ca. 900 m entfernt. Beide Strecken sind durch die dazwischen liegende Ortslage Giftens abgeschirmt. Probleme des Immissionsschutzes werden daher nicht erwartet.

Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie weist darauf hin, dass sich der Planbereich nahe eines Rohstoffsicherungsgebietes von volkswirtschaftlicher Bedeutung für Kiessand befinde. Dieses sei südlich des Planungsraums als Vorbehaltsgebiet für Rohstoffgewinnung im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Hildesheim ausgewiesen. Die Distanz des Planbereichs zum Rohstoffsicherungsgebiet betrage weniger als 30 m, zum Vorbehaltsgebiet etwa 300 m. Bei einem zukünftigen Abbau könne es zu Lärm- und Staubemissionen kommen, die auch Auswirkungen auf den Planbereich haben können. Aus Sicht der Stadt Sarstedt kann eine Beeinträchtigung durch den möglichen Bodenabbau, die über den jetzigen Zustand hinausgeht, nicht erkannt werden, da bereits bislang beim Bodenabbau auf die Belange der Ortschaft Giftens eingegangen werden muss. Diese Situation ändert sich durch die vorliegende Planung nicht in wesentlichem Maß.

#### **4. Örtliche Bauvorschrift**

Durch die Örtliche Bauvorschrift soll die Dachlandschaft des Neubaugebietes, die weithin wahrgenommen werden kann, an die in Giften und in der umgebenden Kulturlandschaft übliche Form angepasst werden. Zu steile und damit im Verhältnis zur Fassade zu hoch aufragende sowie glänzende Dacheindeckungen in ortsfremden Farben sind zugunsten einer behutsamen Entwicklung des Ortsbildes nicht erwünscht, ohne dass moderne Wohnformen verhindert werden sollen. Nebenanlagen, Garagen und Carports sowie Wintergärten und untergeordnete Gebäudeteile werden hinsichtlich der Farbgebung hiervon ausgenommen, weil dies anderenfalls zu weitgehend wäre.

Die zulässigen Bauhöhen werden auf die fertig ausgebaute Verkehrsfläche bezogen, die den Bauherrn rechtzeitig aufgrund der ohnehin vorher zu erstellenden Erschließungsplanung mitgeteilt werden kann. Ein alternativer Bezug auf eine Höhe über NN (Meereshöhe) erscheint weniger sinnvoll, weil damit entweder Höhenunterschiede im Gelände unberücksichtigt blieben oder aber mehrere unterschiedliche Höhen über NN festzulegen wären, die die Planung unübersichtlicher machen würden.

Innerhalb von Anpflanzflächen werden nur Hecken und transparente Einfriedungen zugelassen, um zu vermeiden, dass durch massive Einfriedungen wie Mauern oder blickdichte Zäune das Ziel einer Ortsrandeingrünung unterlaufen werden könnte.

Freileitungen werden ausgeschlossen, da sie ebenfalls das städtebauliche Bild des Baugebietes beschädigen können. Das Baugebiet soll durch Gebäude einerseits sowie durch das zu erwartende und auch festgesetzte Großgrün gestaltet werden. Freileitungen können die Freiraumgestaltung in unerwünschter Weise beeinträchtigen, weil sie neben den erforderlichen Straßen Versorgungsstrassen in der dritten Dimension darstellen, die gegen die Grüngestaltung der Freiräume wirken können.

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

##### **5.1 Altablagerungen, Bodenkontaminationen**

Altablagerungen und Bodenkontaminationen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht bekannt. Laut Landkreis Hildesheim befindet sich ca. 300 m westlich des Plangebietes eine bestehende Tankstelle an der Giesener Str. 26. Die Fläche sei als Altstandort gemäß § 2 Bundesbodengesetz vom 1.3.1999 unter der Kataster-Nr. Sarstedt Nr. 73 bzw. 254.028.5.901.0004 erfasst. Sie sei im Rahmen des Wasserrechtes bereits untersucht worden. Es wurde ein Grundwasserschaden mit aromatischen Kohlenwasserstoffen festgestellt, der nach dem bisherigen Kenntnisstand auf die festzusetzende Nutzung des Plangebietes keinen Einfluss aufzeige.

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 Ver- und Entsorgung des Planbereiches mit Elektrizität, Gas und Wasser kann problemlos gesichert werden. Die Festsetzung einer Fläche für eine Transformatorenstation ist nicht erforderlich; sie kann auch ohnedies im Baugebiet zugelassen werden.

Die Löschwasserversorgung muss entsprechend den einschlägigen Richtlinien sichergestellt werden. Hierzu kann der Bau beispielsweise einer Löschwasserkisterne oder eines Löschwasserbrunnens erforderlich werden. Hinweise darauf, dass die Löschwasserversorgung grundsätzlich nicht in ausreichendem Maß möglich wäre, liegen nicht vor. Auswirkungen auf die Planinhalte ergeben sich daraus nicht.

Das Regenwasser ist auf den Grundstücken zu versickern bzw. kann als Brauchwasser im Haushalt genutzt werden. Eine Bodenuntersuchung hat ergeben, dass eine gute Versickerungsfähigkeit vorhanden ist, so dass keine weiteren Flächen für die Regenentwässerung erforderlich sind. Durch diese Festsetzung als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft soll zum einen eine zu hohe Belastung der Vorflut vermieden, aber gleichzeitig im Vergleich zur Ableitung des Wassers eine Verbesserung der Bodenqualität erreicht werden, weil Regenwasser dem Boden wieder zugeführt und damit sein ausgewogener Wasserhaushalt unterstützt wird.

Für Abfall, der zur Abholung an einer durchgehend befahrbaren Straße bereitzustellen ist, wird in zentraler Lage eine entsprechende Fläche vorgehalten.

### 5.4 Städtebauliche Werte

Der Planbereich hat eine Größe von ca.	1,8587 ha
davon sind:	
Allgemeine Wohngebiete	1,5134 ha
Verkehrsfläche	0,2443 ha
davon Fuß-/Radweg	0,0179 ha
Grünfläche, öffentlich	0,0997 ha
Fläche für Versorgung - Abfall	0,0013 ha

Diese Begründung gemäß § 9 (8) BauGB hat zusammen mit dem Bebauungsplan Giften Nr. 4 und der Örtlichen Bauvorschrift

„Berliner Straße Ost“

vom bis einschließlich

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

Bürgermeisterin



Bebauungsentwurf des Bebauungsplanes Nr. 4 „Berliner Straße Ost“,  
verkleinert aus M 1:1.000



STADT SARSTEDT

Bebauungsplan Nr. 4  
"Berliner Straße Ost"

Maßstab 1 : 1.000

Büro Keller, Lothringer Straße 15, 30559 Hannover