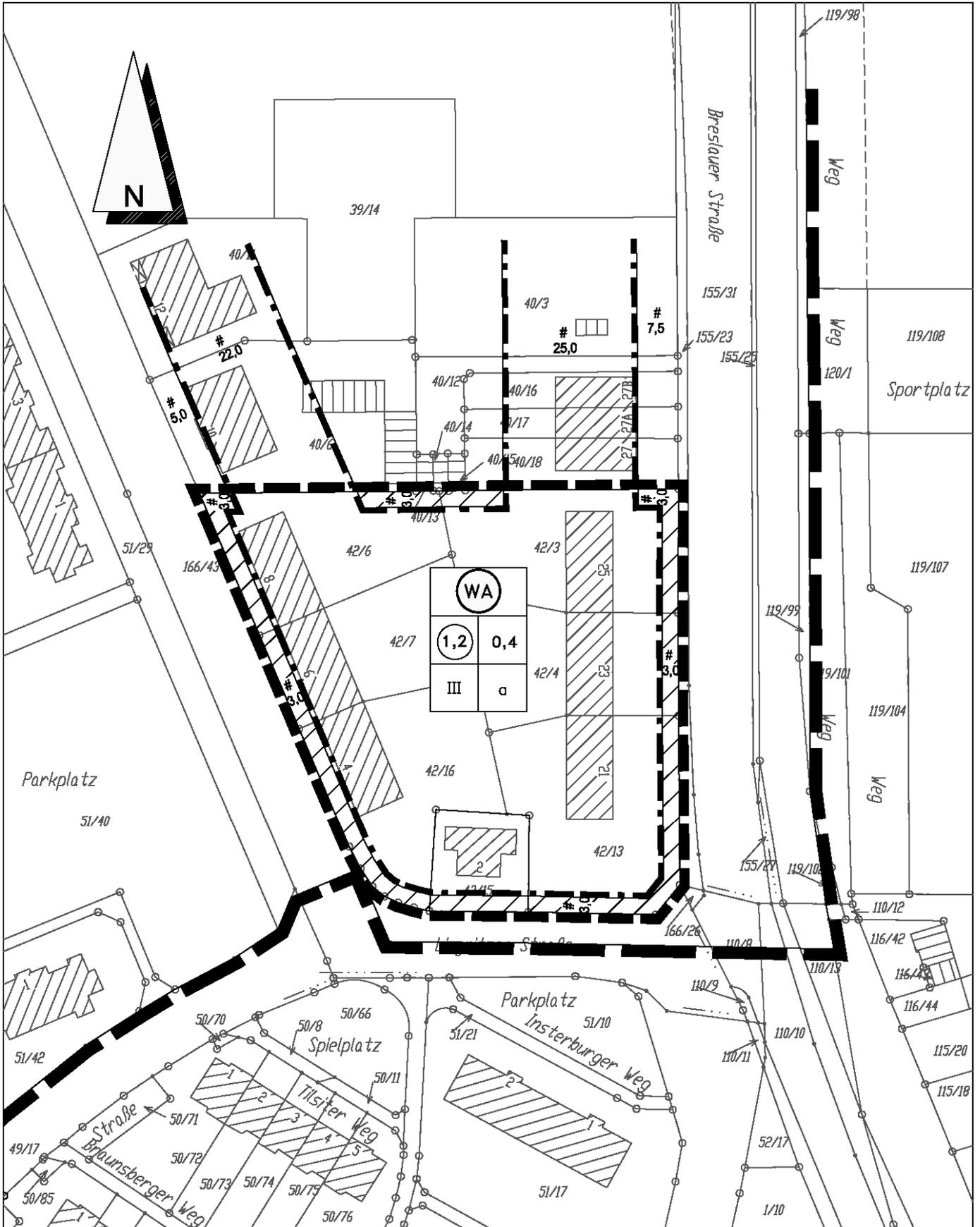


Bebauungsplanes Nr. 5 „Auf dem Klei“ 1. Änderung, Maßstab 1 : 1000



PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

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



Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

1,2

Geschoßflächenzahl
als Höchstzahl

0,4

Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse

III

als Höchstmaß

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

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



Abweichende Bauweise
(siehe Textliche Festsetzung Nr.1)



Baugrenze

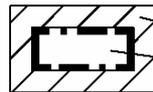
SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 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 S. 2414) - zuletzt geändert am 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132) - zuletzt geändert am 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)

Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO) vom 28.10.2006 (Nds. GVBl. S. 473) - zuletzt geändert am 7.12.2006 (Nds. GVBl. S. 575)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Danach gelten die Maßgaben des § 22 (2) BauNVO mit der Ergänzung, dass Bauten über 50 m Länge aufweisen dürfen (gemäß § 22 (4) BauNVO).
2. Vorhandene Laubbäume mit einem Stammumfang von mehr als 60 cm, einen Meter über dem Boden gemessen, sind zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen. Bei Inanspruchnahme ihrer Standorte für bauliche Zwecke sind sie innerhalb des Änderungsbereiches durch eine sowie in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde außerhalb des Geltungsbereiches durch zwei Neuanpflanzungen jeweils gleicher Art, Stammumfang 14-16 cm, zu ersetzen (gemäß § 9 (1) Nr. 25b und a BauGB).

Begründung zum Bebauungsplanes Nr. 5 „Auf dem Klei“, 1. Änderung

1. Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadt Sarstedt hat die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Auf dem Klei“ beschlossen.

1.2 Planbereich

Der Planbereich befindet sich im Norden der Kernstadt Sarstedt zwischen der Breslauer Straße im Osten sowie der Liegnitzer Straße im Westen und Süden. Er wird auf dem Deckblatt dieser Begründung im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

2. Planungsvorgaben

2.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Sarstedt stellt für den Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung eine Wohnbaufläche dar. Er bleibt von dem Inhalt der Änderung unberührt.

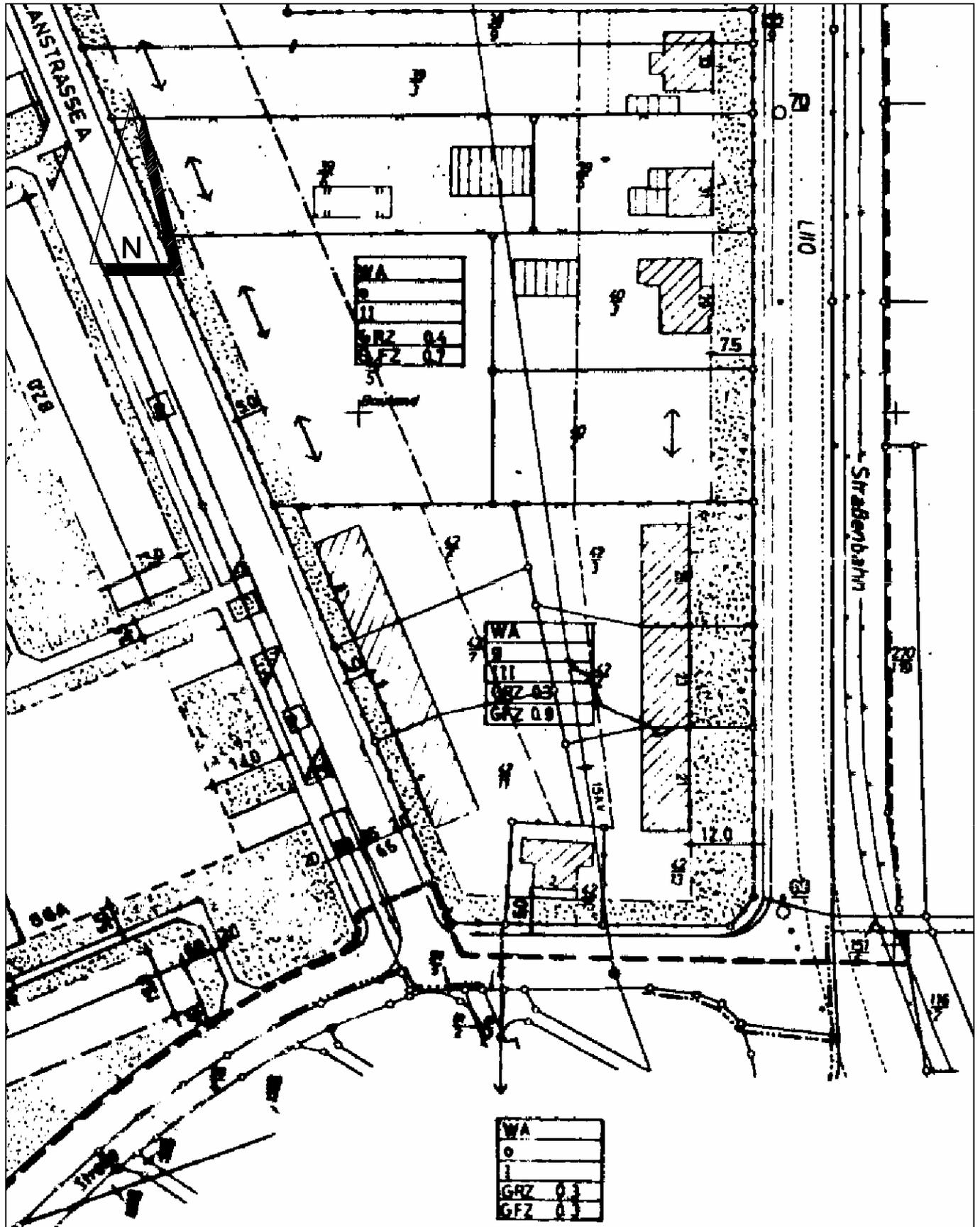
2.2 Bebauungsplan (bisherige Fassung)

Der Bebauungsplan setzt in seiner bisherigen Fassung für den Änderungsbereich ein Allgemeines Wohngebiet fest, das bei einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschossflächenzahl von zu einem kleinen Teil 0,3 eingeschossig, ansonsten zum größeren Teil von 0,9 maximal dreigeschossig in geschlossener Bauweise bebaut werden darf. Die überbaubare Fläche erstreckt sich V-förmig parallel zu den angrenzenden Straßen und hält zu ihnen im Westen einen Abstand von drei Metern, im Süden von 5 Metern und im Osten von 12 Metern. Ein entsprechender Ausschnitt aus der bisherigen Fassung des Bebauungsplanes wird im Folgenden dargestellt.

2.3 Natur und Landschaft (Gebietsbeschreibung)

Es handelt sich hier um einen Bereich innerhalb der bebauten Ortslage Sarstedts, für den ein rechtskräftiger Bebauungsplan eine bauliche Nutzung ermöglicht, die seit langem realisiert ist. Das Gelände wird flächendeckend durch Wohnhäuser sowie ein kleines Lebensmittelgeschäft genutzt. Die Freiflächen sind als Rasenfläche mit Bäumen und Sträuchern angelegt.

Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 5 „Auf dem Klei“, M 1 : 1.000





Blick von der Einmündung der Liegnitzer in die Breslauer Straße nach Nordwesten

3. Verbindliche Bauleitplanung

3.1 Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

Durch die Planänderung soll die Beschränkung der Bebauung auf die bislang parallel zu den umgebenden Straßen ausgewiesenen überbaubaren Flächen aufgehoben und eine flächendeckende Verteilbarkeit der zulässigen Bebauung ermöglicht werden. Hierfür werden die überbaubaren Flächen in der Mitte des Änderungsbereiches zusammengezogen. Das Maß der baulichen Nutzung wird dabei auf die höchstzulässige Grundflächenzahl von 0,4 erhöht, um eine flächensparende Bebauung zu ermöglichen. Die weitergehende Beschränkung der Geschosshöhe und damit auch der Geschossflächenzahl für eine kleine Teilfläche im Süden des Änderungsbereiches wird aufgehoben, weil hierfür kein Anlass mehr gesehen wird.

Die bislang in der Planung enthaltene Festsetzung einer geschlossenen Bauweise wird zugunsten einer abweichenden Bauweise aufgehoben, bei der grundsätzlich die Maßgaben der offenen Bauweise gelten sollen, jedoch auch Baukörper über 50 m Länge zulässig bleiben. Dies schließt nicht aus, dass bei gegenseitiger Baulast an Grenzen oder über Grenzen hinweg gebaut wird, aber eine Bebauung bis an die nördliche Grenze des Änderungsbereiches heran soll nicht erzwungen werden. Bei der zunächst vorgesehenen Begrenzung auf 50 m Länge könnten die vorhandenen längeren Gebäude nicht mehr in genehmigungspflichtiger Weise verändert werden. Dies wäre für die Eigentümer nicht zumutbar.

3.2 Sonstige Festsetzungen des Bebauungsplanes

Sonstige Festsetzungen des Bebauungsplanes sind durch diese Änderung nicht betroffen.

4. Umweltbericht

4.1 Einleitung

Inhalt des Bebauungsplanes ist die Erweiterung der überbaubaren Flächen einschließlich einer Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung sowie der Ersatz der bisherigen geschlossenen durch eine offene Bauweise mit Gebäudelängen von über 50 m.

Der Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Hildesheim stellt keinen wichtigen Bereich für Arten und Lebensgemeinschaften oder für die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft fest. Besondere Maßnahmen und Entwicklungen sind nicht vorgesehen.

Auch der Landschaftsplan der Stadt Sarstedt trifft keine besonderen Aussagen für den Änderungsbereich. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft werden nicht dargestellt.

Umweltbelange sind dementsprechend für den Änderungsbereich und die Ziele der Änderung durch die Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung betroffen.

Weitere umweltbezogene Informationen liegen derzeit nicht vor.

4.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Bislang wird der Änderungsbereich als Wohnbauland sehr intensiv genutzt und ist damit relativ artenarm.

Wesentliche Auswirkungen der Planänderung auf Tiere und Pflanzen sind nicht zu erwarten. Der Boden kann bei erhöhtem Maß der baulichen Nutzung intensiver durch Hochbauten genutzt werden als bislang, andererseits war nach der bislang anzuwendenden Baunutzungsverordnung aus der Zeit der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes die Versiegelung von Grundstücksflächen nicht begrenzt. In der Summe ist daher davon auszugehen, dass der Boden wie auch Grundwasser, Luft und Klima nicht zusätzlich beeinträchtigt werden. Das Landschaftsbild wird nicht wesentlich verändert.

Durch die Planung wird kein Vorhaben ermöglicht, das eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründete.

Es liegen auch keine Anhaltspunkte dafür vor, dass Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes beeinträchtigt werden könnten.

Artenschutzbelange sind nicht betroffen, da vorhandene Bäume zu erhalten bzw. zu ersetzen sind. Der Landkreis Hildesheim hat darauf hingewiesen, dass die innere Freifläche zurzeit durch großkronige Laubbäume geprägt ist, die Lebensstätte für besonders geschützte Tierarten sind und positive Wirkungen auf das Kleinklima haben. Aus Sicht der Naturschutzbehörde könne nicht beurteilt werden, ob die Festsetzung des Erhalts von Laubbäumen zielführend sei. Den Unterlagen sei keine Kartierung der Bäume mit Angabe des Stammumfanges beigefügt. So könne nicht beurteilt werden, wie viele der Bäume unter das Erhaltungsgebot fallen. Auch könne nicht beurteilt werden, ob die Anpflanzung drei neuer Bäume für den Verlust eines Baumes innerhalb des Änderungsbereiches sinnvoll sei. Bäume großkroniger Arten benötigen für ihre natürliche Entwicklung viel Raum. Ob dieser bei einer Bebauung auch für die Neuanpflanzung gegeben ist, könne anhand der zur Verfügung gestellten Unterlagen nicht festgestellt werden. Nach Auffassung der Stadt Sarstedt unterscheidet sich damit die in der Bebauungsplanänderung getroffene Festsetzung nicht von durchaus gängigen Baumschutzsatzungen, die für gesamte

Gemeindegebiete einen Schutz von Bäumen, die ein bestimmtes Maß erfüllen, vorschreiben, ohne dass eine Kartierung der hiervon betroffenen Bäume durchgeführt würde. Dies wäre angesichts des damit verbundenen Aufwandes auch kaum durchführbar. Die Festsetzung, nach der vorhandene Bäume, die ein bestimmtes Maß erfüllen, zu erhalten sind, ist durchaus üblich, auch ohne dass ihre Standorte zeichnerisch festgelegt werden. Anderenfalls müsste ein relativ großer Aufwand betrieben werden, um vorhandene Bäume festzustellen.

Hinsichtlich der Frage, ob ausreichend Platz für drei Ersatzpflanzungen für einen zu fällenden Baum zur Verfügung gestellt werden kann, wird die Festsetzung dahingehend ergänzt, dass von den drei Neuanpflanzungen mindestens eine innerhalb des Änderungsbereiches durchzuführen ist. Die verbleibenden zwei Ersatzpflanzungen können auch an anderer Stelle und unter Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchgeführt werden.

Umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter sind nicht zu erwarten.

Zusätzliche Abgas- und Lärmemissionen werden nicht eintreten. Abfälle und Abwasser werden nicht mehr werden. Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie werden durch die Planung ermöglicht, zumal keine festgesetzten Hauptfirstrichtungen die hierfür optimale Stellung von Gebäuden verhindern.

Eine veränderte Entwicklung des Umweltzustandes wird durch die Bebauungsplanänderung aufgrund des erhöhten Maßes der baulichen Nutzung eintreten. In der Bebauungsplanung sind Eingriffe, soweit sie nicht zu vermeiden sind, durch Festsetzungen zu minimieren bzw. auszugleichen, wenn keine Gründe erkennbar sind, die gegen einen vollständigen oder teilweisen Ausgleich sprechen. Um festzustellen, wie der hier ermöglichte Eingriff zu bewerten ist, werden die in Anspruch genommenen Flächen nach der so genannten „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ des Niedersächsischen Städtetages mit Wertfaktoren versehen und mit den ebenfalls mit Wertfaktoren berechneten geplanten Nutzungen verglichen. Jedem Biototyp wird ein bestimmter Faktor je m² zugeordnet, beispielsweise sieht die Arbeitshilfe für Acker einen Wertfaktor von 1 je m² vor, für Hausgärten von 1 bis 2, für Parkanlagen von 2 bis 4 und für Magerrasen von 5 vor. Mit der Flächengröße in m² multipliziert ergeben sich dann Werteinheiten (WE) für die jeweilige Fläche. Bei der Bewertung wird die maximal zulässige bauliche Ausnutzung angerechnet, also der ungünstigste Fall für Natur und Landschaft, eben weil diese Ausnutzung rechtlich zulässig ist. Bei der verwendeten Methode kann es sich natürlich nur um eine Annäherung handeln, da der Zustand von Natur und Landschaft letztlich nicht zu quantifizieren ist. Da es aber keine allgemeingültigen und rechtsverbindlichen Bewertungsmaßstäbe gibt, kann diese Methode eine Abwägungsgrundlage für den Rat darstellen.

Hier handelt es sich bislang um Bauland, in dem die zulässige Grundfläche (X, Nr. 13.3, Wertfaktor 0) zwar nach der alten Baunutzungsverordnung durch versiegelnde Nebenanlagen wie beispielsweise Garagen, Stellplätze und Zufahrten/Zuwegungen überschritten werden darf, aber da dies konkret nicht vorstellbar erscheint, wird davon ausgegangen, dass dies maximal bis zur Hälfte der verbleibenden Fläche in Anspruch genommen wird. Dies gilt umso mehr, als nach der aktuellen Niedersächsischen Bauordnung zumindest Stellplätze mit ihren Zufahrten nicht mehr in vollversiegelnder Bauweise angelegt werden dürfen. Nach der heutigen Baunutzungsverordnung darf die zulässige Grundfläche durch bestimmte, eben nur zum Teil versiegelnde Nebenanlagen zu maximal 50 % überschritten werden darf (teils X teils Y, Punkte 13.3., 13.4 daher

mittlerer Wertfaktor 0,5); die verbleibende Fläche ist nach der Niedersächsischen Bauordnung als Grünfläche anzulegen, die zum großen Teil voraussichtlich als neuzeitlicher Ziergarten (PHZ, Nr. 12.6.4, Wertfaktor 1) angelegt, aber auch mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt wird (PHG, Nr. 12.6.3, Wertfaktor 2). Insgesamt wird hierfür ein Durchschnittsfaktor von 1,2 angesetzt. Damit ergibt sich folgende Berechnung:

Bestand:

Allgemeines Wohngebiet 5.703 m ² ,	
Grundflächenzahl 0,3 entspricht 1.711 m ² x 0 WF =	0 WE
je 50% der verbleibenden Fläche von 3.992 m ²	
durch Nebenanlagen teilweise versiegelbar: 1.996 m ² x 0,5 WF =	998 WE
zu begrünende Freiflächen 1.996 m ² x 1,2 WF =	3.393 WE
Summe:	4.391 WE

Planung:

Allgemeines Wohngebiet 5.703 m ² ,	
mögliche Versiegelung GRZ 0,4 entspricht 2.281 m ² x 0 WF/m ² =	0 WE
50% der GRZ, nicht vollständig versiegelbar 1.141 m ² x 0,5 WF/m ² =	570 WE
zu begrünende Freiflächen 2.281 m ² x 1,2 WF/m ² =	2.737 WE
Summe:	3.307 WE

Daraus ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 1.084 WE. Dieser Bedarf kann aus dem städtischen Kompensationspool gedeckt werden. Bei einer Aufwertung um zwei Wertstufen ist danach eine Fläche von 542 m² erforderlich. Ein entsprechender Nachweis erfolgt gegenüber der Unteren Naturschutzbehörde beim Landkreis Hildesheim.

Bei einem Verzicht auf die Planung würde weiterhin die bislang festgesetzte Konzentration der zulässigen Bebauung auf verhältnismäßig kleine überbaubare Flächen und im Gebietsinneren eine größere unbebaute Fläche bestehen bleiben.

4.3 Zusätzliche Angaben, Zusammenfassung

Aufgrund der geringfügigen Auswirkungen auf Natur und Landschaft wurden abgesehen von der genannten Arbeitshilfe keine besonderen Methoden oder Techniken verwendet. Schwierigkeiten bei der Bearbeitung sind nicht aufgetreten.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass die Bebauungsplanänderung unter Berücksichtigung der vorgesehenen Eingriffskompensation gegenüber dem bisherigen Zustand von Natur und Landschaft keine wesentlichen Nachteile für die Umwelt auslösen wird.

5. Zur Verwirklichung der 1. Änderung zu treffende Maßnahmen

5.1 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Altablagerungen oder Bodenkontaminationen sind innerhalb des Änderungsbereiches nicht bekannt

5.2 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

5.3 Ver- und Entsorgung

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

Diese Begründung gemäß § 9 (8) BauGB hat zusammen mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5

„Auf dem Klei“

vom 26.02.2007 bis einschließlich 27.03.2007

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

Sarstedt, den 10.08.2007

Siegel

gez. i.V. Schelper
Bürgermeister