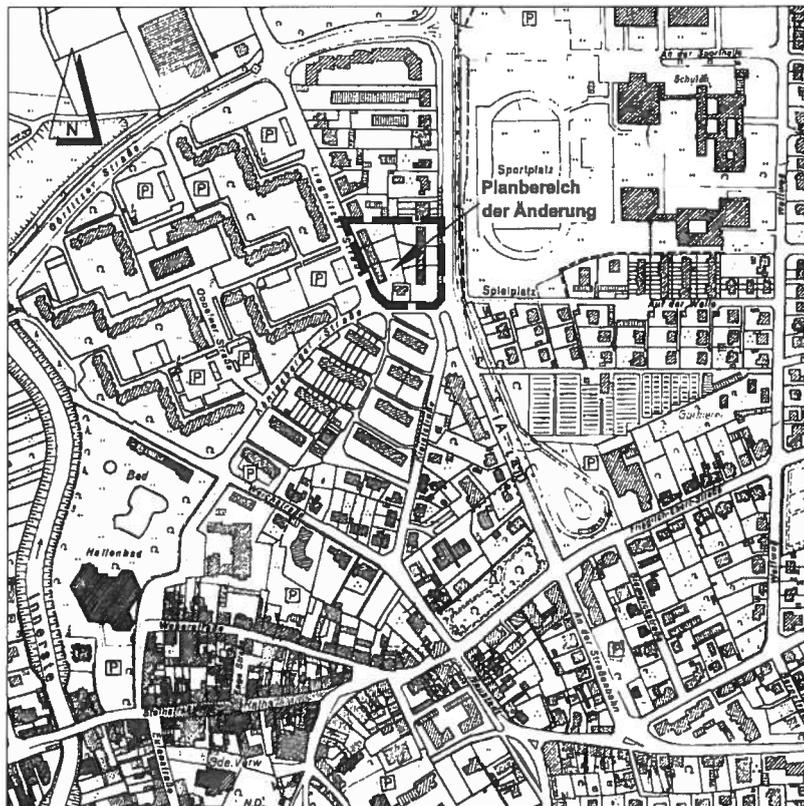


BEBAUUNGSPLAN UND BEGRÜNDUNG

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5

„Auf dem Klei“



Abschrift

Stadt Sarstedt
Landkreis Hildesheim

INHALTSVERZEICHNIS

Präambel	3
Verfahrensvermerke	4
Planzeichnung	8
Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Auf dem Klei" der stadt Sarstedt	9
1. Lage und Nutzung des Geltungsbereiches	9
1.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Planänderungsgebietes	9
1.2 Nutzung des Planänderungsgebietes, umliegende Nutzung	10
2. Planungsrechtliche Voraussetzungen	10
2.1 Flächennutzungsplan	10
2.2 Rechtsverbindlicher Bebauungsplan	10
2.3 Anwendbarkeit des § 13 a BauGB	12
3. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung	12
3.1 Städtebauliche Zielsetzung	12
3.2 Festsetzungen im Planänderungsgebiet	14
3.3 Belange von Natur und Landschaft	15
3.4 Immissionsschutz	16
3.5 Verkehr	17
3.6 Ver- und Entsorgung	17
3.7 Bodenordnung	19
3.8 Kosten	19

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat die Vertretung der Stadt Sarstedt diese 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Auf dem Klei", bestehend aus der Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen und der Begründung, als Satzung beschlossen.

Sarstedt, den 19.07.2013

Gez. Wondratschek
(Wondratschek)
Bürgermeister

L.S.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Sarstedt hat in seiner Sitzung am 11.02.2013 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Auf dem Klei" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 15.03.2013 in der Hildesheimer Zeitung – Sarstedter Anzeiger – bekannt gemacht worden.

Sarstedt, den 19.07.2013

Gez. Wondratschek
(Wondratschek)
Bürgermeister

L.S.

2. Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1.000

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

2012  **LGLN**
Landesamt für Geoinformation
Und Landentwicklung Niedersachsen
Regionaldirektion Hameln

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straße, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Hildesheim, den 17.07.2013

Gez. R. Oldeweme
(Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur)

L.S.

3. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Auf dem Klei" wurde ausgearbeitet von der

Planungsgemeinschaft Nord GmbH
Große Straße 49
27356 Rotenburg (Wümme)
Tel.: 04261 / 92930 Fax: 04261 / 929390
E-Mail: info@pgn-architekten.de

Rotenburg (Wümme), den 15.07.2013

Gez. Diercks
(Diercks)
Planverfasser

4. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Sarstedt hat in seiner Sitzung am 11.02.2013 dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Auf dem Klei" und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 13 a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 15.03.2013 in der Hildesheimer Zeitung – Sarstedter Anzeiger – bekannt gemacht.

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Auf dem Klei" und der Begründung haben vom 25.03.2013 bis zum 26.04.2013 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Den von der Planaufstellung berührten Trägern öffentlicher Belange wurde Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Sarstedt, den 19.07.2013

Gez. Wondratschek
(Wondratschek)
Bürgermeister

L.S.

5. Die Vertretung der Stadt Sarstedt hat die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Auf dem Klei" nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 26.06.2013 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Sarstedt, den 19.07.2013

Gez. Wondratschek
(Wondratschek)
Bürgermeister

L.S.

6. Der Satzungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Auf dem Klei" ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB in der Hildesheimer Allgemeinen Zeitung / Sarstedter Anzeiger am 25.07.2013 bekannt gemacht worden.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Auf dem Klei" ist damit am 25.07.2013 rechtsverbindlich geworden.

Sarstedt, den 26.07.2013

Stadt Sarstedt
Der Bürgermeister
i.A.

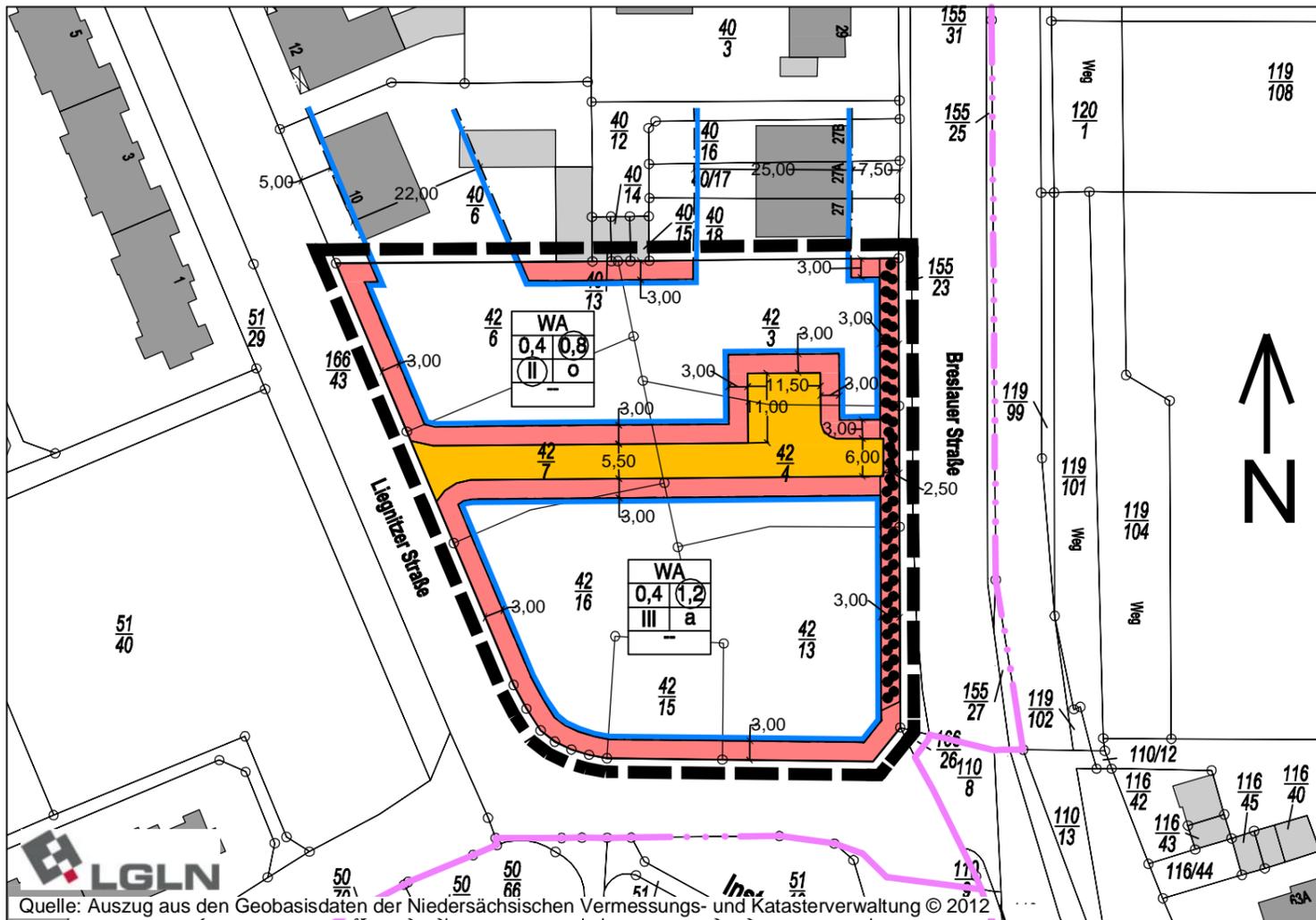
Gez. Oppermann
(Oppermann)

L.S.

7. Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Auf dem Klei" sind eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, eine Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans oder Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Sarstedt, den

.....
(Wondratschek)
Bürgermeister



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
- Allgemeine Wohngebiete
- Baugrenzen**
- Baugrenze
- Maß der baulichen Nutzung**
- 0,4 Grundflächenzahl
 - 0,8 Geschossflächenzahl
 - / Zahl der Vollgeschosse, zwingend / als Höchstmaß
 - / offene / abweichende Bauweise
- Verkehrsflächen**
- Straßenverkehrsflächen
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB, siehe auch textl. Festsetzung Nr. 2)
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Änderung des Bebauungsplanes
 - nicht überbaubare Fläche
 - überbaubare Fläche

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- In der in der Planzeichnung gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzten abweichenden Bauweise gelten die Maßgaben des § 22 Abs. 2 BauNVO mit der Ergänzung, dass die Gebäude eine Länge von mehr als 50 m aufweisen dürfen.
 - In der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzten Fläche mit Bindungen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern ist der Gehölzbestand vollständig und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume und Sträucher sind gleichartig zu ersetzen.
 - Je angefangene 500 qm Baugrundstücksfläche ist ein Laubbaum als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen (gemäß § 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB).
- Auf dem jeweiligen Baugrundstück bereits vorhandene Laubbäume (mit Ausnahme von Bäumen innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzten Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern), die erhalten werden, können auf die Anzahl der anzupflanzenden Bäume angerechnet werden.

HINWEISE

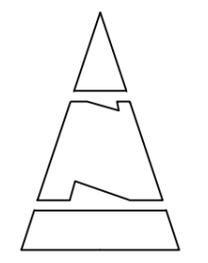
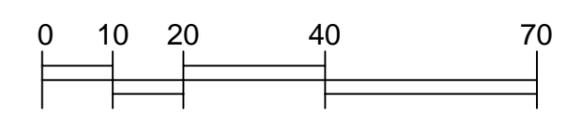
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990.
- Archäologische Denkmalpflege**
Aus Sicht der Bodendenkmalpflege ist mit Funden und Befunden des Mittelalters in den bisher unbebauten Flächen des Planungsgebietes zu rechnen. Bauvorhaben bedürfen daher einer denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 10 in Verbindung mit § 13 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG).
Sollten bei Bau- und Erdarbeiten im Plangebiet ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen; auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs.1 NDSchG meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Hildesheim sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege Referat Archäologie, Scharnhorststraße 1, 30175 Hannover, unverzüglich gemeldet werden.

STADT SARSTEDT

Bebauungsplan Nr. 5

"Auf dem Klei"
- 2. Änderung -

Maßstab 1:1.000
Stand: 15.05.2013



BEGRÜNDUNG ZUR 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 5 "AUF DEM KLEI" DER STADT SARSTEDT

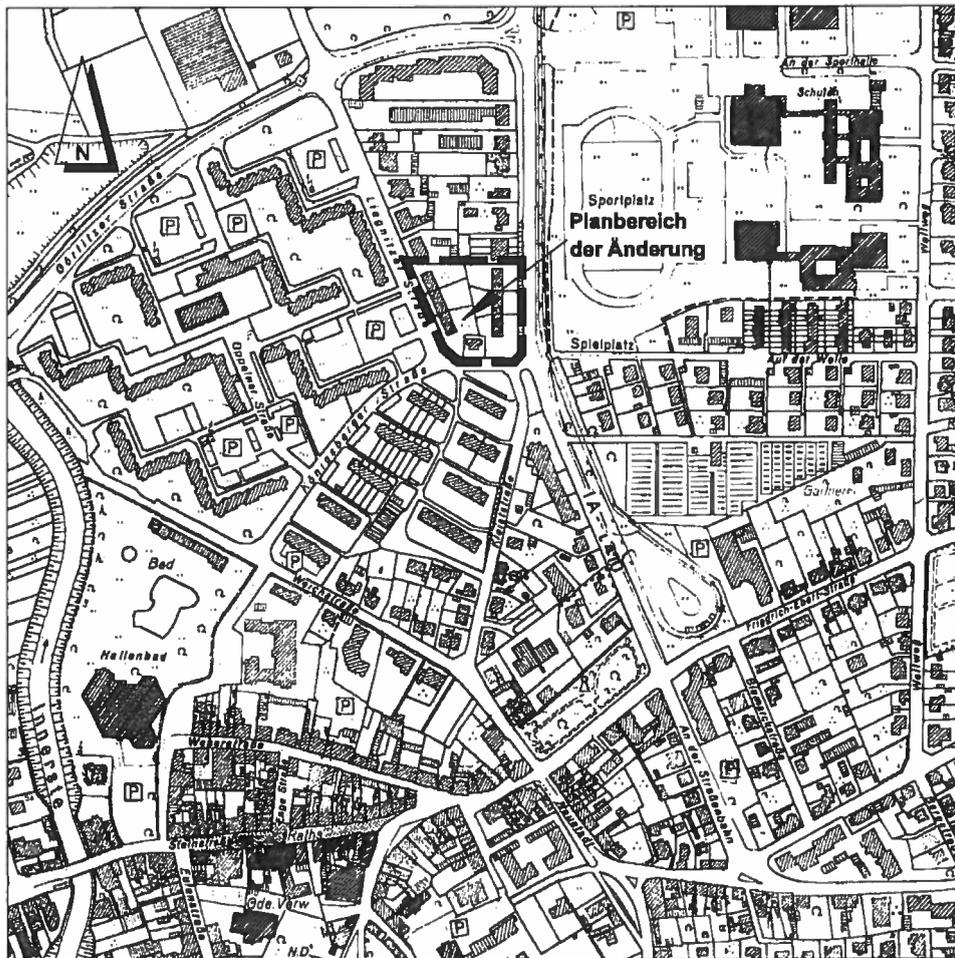
1. LAGE UND NUTZUNG DES GELTUNGSBEREICHES

1.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Planänderungsgebietes

Das Planänderungsgebiet liegt im nördlichen Teil der Kernstadt Sarstedt, zwischen der „Breslauer Straße“ (L 410) im Osten, der „Liegnitzer Straße“ im Westen und der „Königsberger Straße“ im Süden (siehe Abb. 1). Es umfasst die Flurstücke 42/3, 42/4, 42/6, 42/7, 42/13, 42/15 und 42/16 der Flur 1 der Gemarkung Sarstedt.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus der Planzeichnung. Das Planänderungsgebiet hat eine Größe von ca. 0,57 ha.

Abb. 1: Lage und räumlicher Geltungsbereich



ohne Maßstab

1.2 Nutzung des Planänderungsgebietes, umliegende Nutzung

Das Planänderungsgebiet befindet sich innerhalb des bebauten Ortsbereichs der Stadt Sarstedt und ist derzeit unbebaut. Die Flächen sind mit Rasen begrünt, entlang der „Breslauer Straße“ befindet sich eine Baum-Strauch-Hecke, innerhalb der Grünfläche stehen einige Bäume.

Nördlich angrenzend an das Planänderungsgebiet befinden sich Wohnhäuser und Garagen/Nebenanlagen. Westlich der „Liegnitzer Straße“ erstreckt sich ein Wohngebiet mit langen, viergeschossigen Gebäuderiegeln, südlich der „Königsberger Straße“ ein Wohngebiet mit mehrgeschossigen Reihenhäusern und Geschosswohnungen. Östlich der „Breslauer Straße“ befindet sich ein großes Schulzentrum mit einem Sportplatz.

2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

2.1 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Sarstedt stellt im Bereich des Planänderungsgebietes Wohnbauflächen dar. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5 „Auf dem Klei“ sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt, die Darstellungen des Flächennutzungsplanes bleiben von der 2. Änderung des Bebauungsplanes unberührt.

2.2 Rechtsverbindlicher Bebauungsplan

Im Planänderungsgebiet ist durch den Bebauungsplan Nr. 5 „Auf dem Klei“ ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

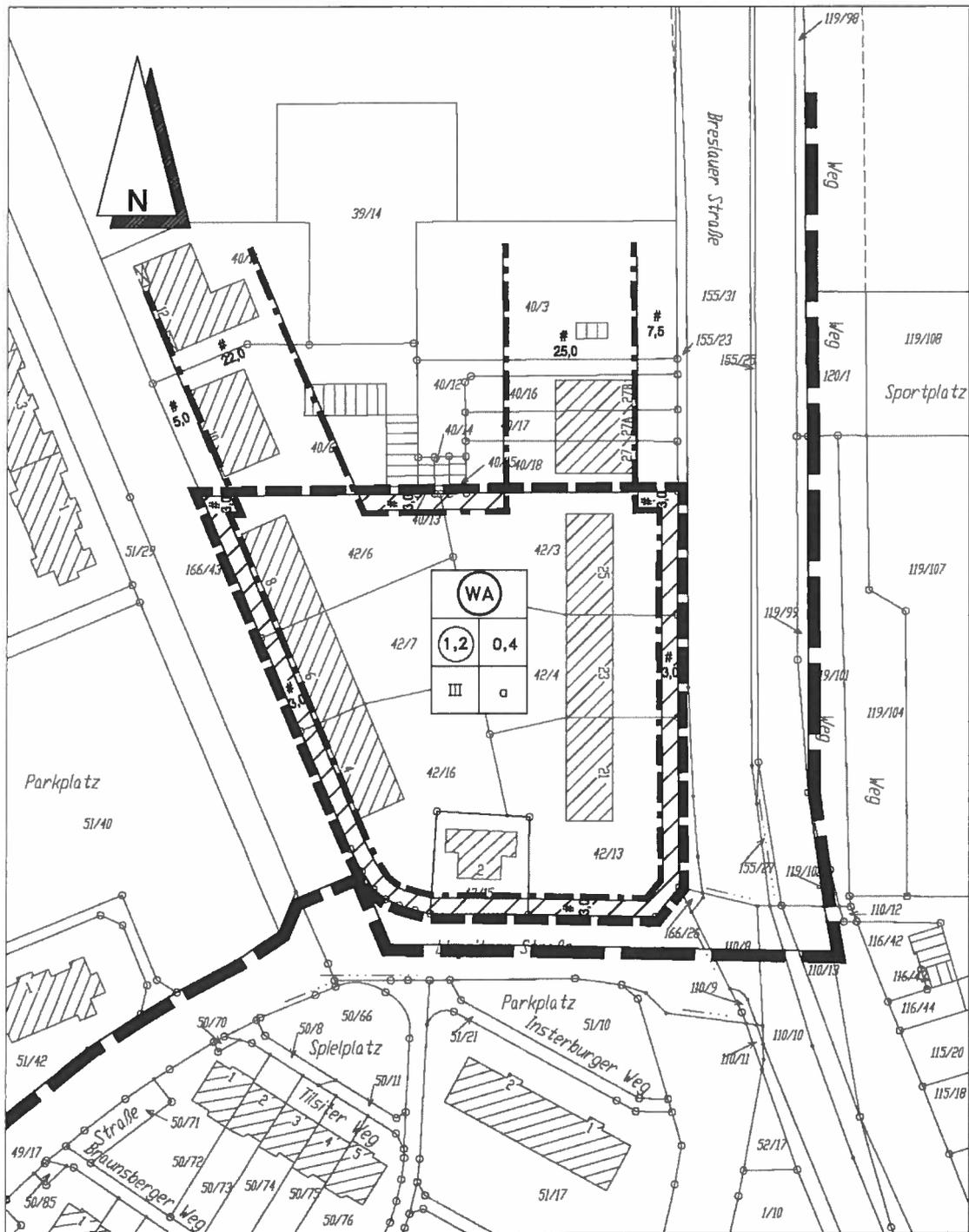
In der Fassung der zurzeit rechtsverbindlichen 1. Änderung des Bebauungsplanes (siehe Abb. 2) sind für das Planänderungsgebiet eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 1,2 ausgewiesen. Zulässig ist eine Bebauung mit maximal drei Vollgeschossen.

Es ist eine abweichende Bauweise festgesetzt, die eine Gebäudelänge von mehr als 50 m zulässt, wobei die Vorschriften der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO einzuhalten sind (textliche Festsetzung Nr. 1).

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen ausgewiesen und weisen einen Abstand von 3 m zu den Grenzen des Planänderungsgebietes auf, wobei parallel zur „Breslauer Straße“ und zur „Liegnitzer Straße“ durchgehende Baufelder in das nördlich angrenzende Wohngebiet übergehen.

Durch die textliche Festsetzung Nr. 2 wird geregelt, dass vorhandene Laubbäume mit einem Stammumfang von mehr als 60 cm, einen Meter über dem Boden gemessen, zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen sind.

Abb. 2: Bebauungsplan Nr. 5 „Auf dem Klei“ – 1. Änderung –



ohne Maßstab

2.3 Anwendbarkeit des § 13 a BauGB

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Auf dem Klei“ soll im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) im Rahmen der „Innenentwicklung“ aufgestellt werden. Die Voraussetzungen für die Anwendung dieses Verfahrens liegen vor:

- a) Die in den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes einbezogenen Flächen liegen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage der Stadt Sarstedt. Das Planänderungsgebiet ist von Bebauung umgeben. Die Änderung des Bebauungsplanes dient der Innenentwicklung von Sarstedt.
- b) Die im Planänderungsgebiet zulässige Grundfläche der Hauptgebäude beträgt ca. 2.060 qm und liegt damit weit unter 20.000 qm.
- c) Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Auf dem Klei" wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem „Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung“ (UVP) oder dem niedersächsischen „Gesetz zur Umsetzung europarechtlicher Vorschriften zum Umweltschutz“ unterliegen.
- d) Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Das Planänderungsgebiet liegt innerhalb der Ortslage und ist weit entfernt von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäischen Vogelschutzgebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Die Anwendbarkeit des § 13 a BauGB für das Planänderungsverfahren ist damit gegeben.

3. ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

3.1 Städtebauliche Zielsetzung

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Auf dem Klei“ deckt sich mit dem Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes, die am 18.08.2007 rechtsverbindlich geworden ist. Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes war es, die baulichen Möglichkeiten im Änderungsgebiet zu verbessern und die Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung zu vereinheitlichen. Die überbaubare Grundstücksfläche wurde erweitert und im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden die Grund- und die Geschossflächenzahl leicht erhöht. Die geschlossene Bauweise wurde in eine abweichende Bauweise geändert, die unter Berücksichtigung seitlicher Grenzabstände wie bisher Gebäudelängen von mehr als 50 zulässt.

Die im Planänderungsgebiet bis vor einigen Jahren vorhandenen langgestreckten Mehrfamilienhäuser und das Einzelhaus wurden abgerissen, die

Fläche ist zurzeit unbebaut. Nun ist eine Neubebauung auf dieser Fläche vorgesehen.

Ziel der Stadt Sarstedt ist es, mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Auf dem Klei“ die städtebauliche Entwicklung im Planänderungsgebiet zu steuern und die planungsrechtliche Grundlage für eine geordnete öffentliche Erschließung der Baugrundstücke zu schaffen. Das Baugebiet soll weiterhin vorwiegend dem Wohnen dienen. Hier ist abgestufte bauliche Nutzung als Übergang von den höheren Gebäuden im Süden und Westen zu der niedrigeren, kleinteiligeren Bebauung im Norden vorgesehen.

Im südlichen Teil des Planänderungsgebietes sollen in Anlehnung an die Mehrfamilienhäuser in den südlich und westlich gelegenen Baugebieten auch zukünftig große Gebäude mit bis zu drei Vollgeschossen ermöglicht werden. Änderungen in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise ergeben sich hier nicht.

Für den nördlichen Teil des Planänderungsgebietes ist eine Parzellierung in Einzelgrundstücke vorgesehen, geeignet insbesondere für Ein- und Zweifamilienhäuser. Um den Übergang zwischen den umgebenden hohen Geschosswohnungsbauten und der nördlich des Planänderungsgebietes gelegenen kleinteiligeren, ein- und zweigeschossigen Bebauung zu erreichen, werden hier zwei Vollgeschosse als zwingende Vorschrift und die offene Bauweise gewählt.

Die Erschließung der Baugrundstücke im Planänderungsgebiet ist über eine neu anzulegende Straße vorgesehen, die im Westen in die „Liegitzer Straße“ einmündet. Eine verkehrliche Anbindung an die übergeordnete „Breslauer Straße“ ist aus Gründen der Verkehrssicherheit und wegen der rd. 2 m hohen Böschungskante nicht sinnvoll.

Um eine Eingrünung des Baugebietes zu bewahren, ist der Erhalt der an der „Breslauer Straße“ vorhandenen Baum-Strauch-Hecke vorgesehen. Die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Hildesheim hat angeregt, die „nicht überbaubare Fläche“ an der Ostseite des Planänderungsbereiches zu verbreitern, da die Kronenbreite der Gehölze die 3 m breit festgesetzte Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern bereits jetzt um mindestens das doppelte überragt. Damit könnte die Baum-/Strauchhecke in ihrer bestehenden Form und damit in ihrer Abschirmungs-Funktion vollständig erhalten werden. Der Anregung wurde nicht gefolgt. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der rechtsverbindlichen Fassung des Bebauungsplanes Nr. 5 ebenfalls auf 3,00 m parallel zur Straßengrundstücksgrenze festgelegt. Das Planänderungsgebiet liegt zentrumsnah, die zentralen Infrastruktureinrichtungen sind auf kurzen Wegen, zum Teil auch zu Fuß, erreichbar. Daher bietet es sich an, hier Wohnraum in verdichteter Form zu schaffen und das Gebiet effektiv zu nutzen, sodass die Vorteile von möglichst vielen Menschen genutzt und die Belastungen durch Kraftfahrzeugverkehr eingeschränkt werden können. Nach Abwä-

gung aller einzustellenden Belange wird daher die bisher festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche beibehalten.

Die bisher im Bebauungsplan durch eine textliche Festsetzung vorgeschriebene Erhaltung von größeren Bäumen lässt sich in Bezug auf die übrigen einzeln bzw. in einer kleinen Gruppe stehenden Bäume nicht realitätsnah umsetzen. Hier können sich durchaus Konflikte mit einer effektiven Neuordnung und Bebauung der Fläche ergeben. Daher wird die textliche Festsetzung Nr. 2 des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes nicht mehr übernommen. Allerdings soll durch die Pflicht zur Anpflanzung von Bäumen auf den Baugrundstücken auch zukünftig eine Durchgrünung des Baugebietes sichergestellt werden.

Der Naturschutzbund (NABU) hat angeregt, dass die zukünftigen Bauherren angehalten werden, zumindest einen Teil des recht alten Baumbestandes zu erhalten, weil es sehr lange dauere, bis neu gepflanzte Ersatzbäume wieder ihre heutige Funktion in der Kleinklimaverbesserung und im Tierschutz ausfüllen. Die Anregung ist in der Form berücksichtigt, dass in der textlichen Festsetzung Nr. 3 geregelt ist, dass vorhandene Laubbäume, die erhalten werden, auf die Anzahl der auf den Baugrundstücken anzupflanzenden Bäume angerechnet werden können. Damit ist für die Bauherren ein Anreiz geschaffen, den Baumbestand zu erhalten, soweit dies bei der Verwirklichung der Bauvorhaben möglich ist.

3.2 Festsetzungen im Planänderungsgebiet

Die Festsetzungen im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes regeln die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen, die verkehrliche Erschließung und die Begrünung des Planänderungsgebietes.

Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5 „Auf dem Klei“ beibehalten und als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung festgesetzt.

Für den südlichen Teil des Planänderungsgebietes werden auch das Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl 0,4, Geschossflächenzahl 1,2, Zahl der Vollgeschosse III als Höchstmaß) und die abweichende Bauweise übernommen, um hier weiterhin eine verdichtete Bebauung mit großen Baukörpern zu ermöglichen. Die abweichende Bauweise wird gemäß den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes in der textlichen Festsetzung Nr. 1 so definiert, dass die Maßgaben des § 22 Abs. 2 BauNVO mit der Ergänzung gelten, dass die Gebäude eine Länge von mehr als 50 m aufweisen dürfen.

Im nördlichen Teil des Änderungsgebietes wird im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden die Grundflächenzahl von 0,4 beibehalten. Die

Zahl der Vollgeschosse wird hier mit zwingend zwei festgesetzt, um – wie oben bereits erläutert – einen Übergang von der verdichteten mehrgeschossigen Bebauung zu der ein- bis zweigeschossigen Bebauung nördlich des Planänderungsgebietes zu schaffen. Die Geschossflächenzahl wird entsprechend auf 0,8 reduziert. Entsprechend der Zielsetzung eines Übergangs wird hier künftig die offene Bauweise festgesetzt, um eine kleinteiligere Bebauung entsprechend dem nördlich angrenzenden Gebietscharakter zu fördern.

Für die Erschließung der Baugrundstücke ist eine Straßenverkehrsfläche ausgewiesen, die in die „Liegnitzer Straße“ einmündet.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen ausgewiesen und lässt ausreichende Möglichkeiten zur Verwirklichung der baulichen Anlagen.

Die an der „Breslauer Straße“ vorhandene Baum-Strauch-Hecke ist als zu erhalten festgesetzt. Die Darstellung in der Planzeichnung wird durch die textliche Festsetzung Nr. 2 konkretisiert. Daneben ist zur Durchgrünung des Gebietes gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 3 pro angefangene 500 qm Baugrundstücksfläche ein Laubbaum als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Um für die Bauherren einen Anreiz zur Erhaltung der im Plangebiet bereits vorhandenen Bäume zu schaffen, können diese, sofern sie bestehen bleiben, auf die Anzahl der anzupflanzenden Bäume angerechnet werden. Von der Anrechnung ausgenommen sind dabei die Bäume, die innerhalb der an der „Breslauer Straße“ als zu erhalten festgesetzten Baum-Strauch-Hecke stehen, da sonst das Ziel der Durchgrünung des Baugebietes nicht erreicht würde.

3.3 Belange von Natur und Landschaft

Das Grundstück im Planänderungsgebiet ist zurzeit unbebaut und mit einer Rasenfläche angelegt. Die Grundstücksflächen waren bis vor einigen Jahren mit Mehrfamilienhäusern bebaut, die Freiflächen gärtnerisch angelegt. Durch die ehemalige Bebauung sind die Bodenstrukturen bereits nachhaltig verändert. Insgesamt kommt dem Planänderungsgebiet aufgrund der vorherigen sowie derzeitigen Nutzung eine für den Naturschutz und die Landschaftspflege nur geringe Bedeutung zu.

Entlang der „Breslauer Straße“ verläuft eine Baum-Strauch-Hecke, etwa in der Mitte des Planänderungsgebietes besteht eine kleine Baumgruppe, drei weitere Bäume sind am südlichen Rand und im südwestlichen Teil des Planänderungsgebietes vorhanden. Die Baum-Strauch-Hecke ist als zu erhalten festgesetzt. Um eine zukünftige Durchgrünung des Planänderungsgebietes zu erreichen, sind auf den Baugrundstücken Laubbäume zu pflanzen (siehe oben). Auf dem jeweiligen Baugrundstück bereits vorhandene Laubbäume, die erhalten wer-

den, können auf die Anzahl der anzupflanzenden Bäume angerechnet werden, sodass vorhandene Bäume nach Möglichkeit erhalten werden.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden aufgrund der geringen Bedeutung als Potentialfläche für besonders geschützte Arten nicht prognostiziert. Ein Vorkommen kann lediglich in Bezug auf den vorhandenen Baumbestand nicht vollständig ausgeschlossen werden. Hierbei handelt es sich jedoch um ein Artenvorkommen von Tieren, die an die Bedingungen des Stadtbereichs gewöhnt sind und in den umliegenden Bäumen, Hecken und Freiflächen ausreichend Ausweichmöglichkeiten finden (Vögel des Siedlungsbereichs). Durch die gesetzliche Grundlage des § 39 Abs. 5 BNatSchG werden Beeinträchtigungen besonders geschützter Arten ausgeschlossen, da die Beseitigung von Gehölzbeständen in der Brut- und Setzzeit verboten ist. Mit der Realisierung des Vorhabens bleiben die ökologischen Funktionen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten potentiell zu erwartender Artengruppen von Anhang IV Arten und von europäischen Vogelarten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt.

Die Umgebung ist durch eine verdichtete Bebauung geprägt, im Süden und Westen durch Geschosswohnungsbau, im Norden durch eine verdichtete Einzel-, Doppel- und Reihenhausbauung. Östlich grenzt die übergeordnete „Breslauer Straße“ (L 410) an, östlich davon erstreckt sich der Sportplatz eines großen Schulzentrums. Durch die innerstädtische Lage des Baugebietes und das angrenzende relativ hohe Verkehrsaufkommen ergeben sich Beeinträchtigungen für die natürlichen Funktionen des Naturraumes im Planänderungsgebiet.

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich keine negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft, die maßgeblich über die bisherige Rechtslage hinausgehen. Das Grundstück ist gemäß § 30 BauGB auch heute schon bebaubar. Während die Beseitigung von einzelnen Bäumen innerhalb des Plangebietes erleichtert wird, ist die Heckenstruktur an der Breslauer Straße zukünftig zu erhalten. Ein Ausgleich für Eingriffe in den Naturhaushalt ist nicht erforderlich. Dies ergibt sich auch aus den Vorschriften des § 13 a BauGB. Entsprechend § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung bereits erfolgt oder zulässig, sodass entsprechend § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB ein Ausgleich für den Eingriff in den Naturhaushalt nicht erforderlich ist.

3.4 Immissionsschutz

Durch die im Planänderungsgebiet vorgesehenen Nutzungen sind keine unzulässigen Schall- und Abgasbelastungen für die angrenzenden Grundstücke zu erwarten.

In Bezug auf den Schutzanspruch der Gebäude im Planänderungsgebiet selbst ergibt sich keine Veränderung gegenüber der bisherigen Rechtslage.

3.5 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Planänderungsgebietes erfolgt von der „Liegnitzer Straße“ aus über eine neu anzulegende Erschließungsstraße. Eine Erschließung von der „Breslauer Straße“ aus ist nicht sinnvoll, weil hier ein zusätzlicher Knotenpunkt die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs beeinträchtigen würde und weil das Gelände des Planänderungsgebietes zum Teil mehr als 2 m tiefer liegt als das Straßengelände.

Am Ende der Stichstraße ist ein Wendehammer vorgesehen, der zum Wenden auch größerer Fahrzeuge wie z.B. Müllfahrzeuge geeignet ist. Die Erschließung ist mit dem Zweckverband Abfallwirtschaft Hildesheim abgestimmt.

4. ARCHÄOLOGISCHE DENKMALPFLEGE

Die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Hildesheim hat mitgeteilt, dass aus Sicht der Bodendenkmalpflege mit Funden und Befunden des Mittelalters in den bisher unbebauten Flächen des Planungsgebietes zu rechnen ist. In der näheren Umgebung des Plangebietes sind archäologische Funde und Befunde bekannt, z.B. ein Brandgräberfeld der vorrömischen Eisenzeit und ca. 20 Siedlungsgruben der Neuzeit.

Die Untere Denkmalschutzbehörde hält eine fachgerechte archäologische Begleitung der Erschließungsarbeiten durch einen Grabungstechniker oder Archäologen für erforderlich, um aus Gründen der Planungssicherheit vor Beginn der Einzelbauvorhaben evtl. vorhandene archäologische Befunde und Funde dokumentieren und bergen zu können.

Bauvorhaben bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 10 in Verbindung mit § 13 NDSchG.

Die §§ 10, 12-14 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) sind zu beachten.

Sollten bei Bau- und Erdarbeiten im Plangebiet ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen; auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs.1 NDSchG meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Hildesheim sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege Referat Archäologie, Scharnhorststraße 1, 30175 Hannover,

unverzöglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. es ist für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Eine Unterlassung der Anzeige stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und kann mit Bußgeld geahndet werden. Auf die einschlägigen Bestimmungen des § 35 NDSchG wird deshalb ausdrücklich hingewiesen. Sollten im Planungsgebiet Bodendenkmale auftreten, wird die zuständige Denkmalbehörde den Träger der Maßnahme informieren, damit eine zügige Bergung auftretender archäologischer Objekte organisiert und durchgeführt werden kann.

5. BODENSCHUTZ

Die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Hildesheim hat darauf hingewiesen, dass sich der westliche Bereich des Plangebietes im Geltungsbereich der Verordnung zum „Bodenplanungsgebiet Innersteaue im Landkreis Hildesheim“ befindet, die seit 30.06.2008 den Umgang mit harztypisch schwermetallbelastetem Bodenaushub (Blei und/oder Cadmium) regelt.

In dem Gebiet können aufgrund von früheren Überschwemmungen der Innerste erhöhte Schadstoffgehalte in den Böden vorhanden sein. Bei der Durchführung der Planung sind die Bestimmungen der Verordnung in Bezug auf den Umgang mit dem Boden zu beachten.

6. VER- UND ENTSORGUNG

• Wasserversorgung

Die Wasser- und Löschwasserversorgung erfolgt durch die Wasserversorgung Sarstedt GmbH (WSG).

• Abwasserbeseitigung

Die Beseitigung des anfallenden *Schmutzwassers* erfolgt durch einen Anschluss an die Schmutzwasserkanalisation in den angrenzenden Straßen.

Das *Niederschlagswasser* wird den Regenwasserkanälen in den umliegenden Straßen zugeleitet.

Strom- und Gasversorgung

Die Strom- und Gasversorgung erfolgt durch die E.on-Avacon.

• Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Abfallwirtschaft Hildesheim.

7. BODENORDNUNG

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

8. KOSTEN

Durch die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Auf dem Klei“ entstehen der Stadt Sarstedt keine Kosten. Die geplanten Erschließungsanlagen werden der Stadt Sarstedt nach Fertigstellung übergeben.

Sarstedt, den 19.07.2013

Gez. Wondratschek
Der Bürgermeister

L.S.