



## STADT SARSTEDT ORTSTEIL HEISEDE

### BEBAUUNGSPLAN NR. 3 (DORFSTRASSE, KIRCHSTRASSE, K 28)

#### 2. Änderung

gem. § 13 a BauGB

### BEGRÜNDUNG

**Öffentliche Auslegung** gem. § 3 Abs. 2 BauGB und  
**Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger  
öffentlicher Belange** gem. § 4 Abs. 2 BauGB



## Inhalt

<b>Teil A: Städtebauliche Begründung</b> .....	<b>1</b>
<b>A.1 Planerische Ausgangslage, Änderungserfordernis, allgemeine Zielsetzung</b> .....	<b>1</b>
<b>A.2 Verfahrensart</b> .....	<b>2</b>
<b>A.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan</b> .....	<b>2</b>
<b>A.4 Lage des Plangebietes</b> .....	<b>3</b>
<b>A.5 Erläuterungen zu den Festsetzungen der 2. Änderung</b> .....	<b>3</b>
A.5.1 Grenze des Plangebietes .....	3
A.5.2 Verschiebung der Baugrenze .....	3
A.5.3 Aufhebung der Geschossflächenzahl (GFZ) im Mischgebiet .....	3
<b>A.6 Ver- und Entsorgung</b> .....	<b>4</b>
<b>A.7 Belange von Natur und Landschaft</b> .....	<b>4</b>
<b>A.8 Städtebauliche Werte</b> .....	<b>4</b>
<b>Teil B: Abwägung (wird verfahrensbegleitend ergänzt)</b>	
<b>Teil C: Anlagen</b> .....	<b>6</b>
<b>Anlage 1</b> Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 3 (Urplan, 1974) .....	<b>7</b>

---



## Teil A: Städtebauliche Begründung

### A.1 Planerische Ausgangslage, Änderungserfordernis, allgemeine Zielsetzung

Im zentralen Bereich des Ortsteils Heisede ist im Jahr 1974 in der Innenlage zwischen der "Dorfstraße", "St.- Nikolai-Straße" (vormalig "Kirchstraße") und "Heiseder Straße" ("K 28") der Bebauungsplan Nr. 3 aufgestellt worden. Wesentliche Zielrichtung war damals, diesen Bereich in "Allgemeine Wohngebiete", "Mischgebiete", "Dorfgebiete" und "Flächen für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Schule" zu gliedern. Im Rahmen einer 1. Änderung im Jahr 2011 wurde die "Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Schule" als Mischgebiet festgesetzt. In der Folge wurde auch der Flächennutzungsplan berichtigt. Diese Fläche wird derzeit als Kindergarten und Dorfgemeinschaftshaus genutzt.

Westlich angrenzend an den 1. Änderungsbereich besteht nun die Absicht, eine Hausarztpraxis auf dem Grundstück der Dorfstraße Nr. 10 (Flurstück 99/3) zu etablieren. Es besteht ein großes öffentliches Interesse an diesem Vorhaben, da in Heisede zum jetzigen Zeitpunkt keine Hausarztpraxis niedergelassen ist. Für dieses Vorhaben wird ein Anbau des Wohnhauses des Antragstellers erforderlich. Der hier seit vielen Jahrzehnten rechtskräftige Bebauungsplan sieht das nicht vor, weil die festgesetzten, überbaubaren Grundstücksflächen in diesem Bereich knapp bemessen sind und ergänzende Anbauten kaum zulassen.

In Abstimmung mit dem Landkreis Hildesheim haben sich der Antragsteller und die Stadt Sarstedt darauf geeinigt, den benötigten Anbau am Wohnhaus zur "Dorfstraße" zu orientieren. Der Vorteil im Vergleich zu einer rückwärtigen Erweiterung besteht insbesondere darin, dass die rückwärtigen Gartenzone von Störungen freigehalten werden, die von Besucherverkehr ausgehen können. Der nach den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes verfügbare Ausbaureich reicht hierfür nicht aus. Die fehlende Fläche soll dadurch gewonnen werden, dass die nichtüberbaubare Grundstücksfläche, zur Zeit durch den Abstand von 4 m zwischen Baugrenze und öffentlicher Straßenverkehrsfläche der "Dorfstraße" gebildet, zurückgenommen wird. Ebenso wird die nördliche Baugrenze um rund 4,5 m nach Norden angepasst, um kleinere bauliche Ergänzungen zu ermöglichen.

Obwohl erwartet werden kann, dass in Zukunft weitere Anpassungen im Ursprungsplan notwendig werden können, beschränkt sich die 2. Änderung auf die Verlegung der Baugrenze im südlichen und nördlichen Bereich und die Aufhebung der Geschossflächenzahl innerhalb des Mischgebiets. Hintergrund ist der deutlich größere Zeitbedarf bei einer gesamten Überplanung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Dorfstraße, Kirchstraße, K28".

Damit auch die Grundstückseigentümer angrenzender Flurstücke ähnliche Ausbaumöglichkeiten in Anspruch nehmen können, bezieht die 2. Änderung Grundstücke mit gleichen Lagebindungen entsprechend ein. Da die Flurstücke 272/98 und 99/4 insgesamt gleiche Lagebedingungen aufweisen, werden diese im Sinne von zu berücksichtigenden Gleichbehandlungsaspekten in die Änderung mit einbezogen. Auch auf diesen Grundstücken soll der Ausbaureich (überbaubare Grundstücksfläche), der durch Baugrenzen gebildet wird, maßvoll erweitert werden, sodass Erweiterungen bestehender Gebäude möglich werden können.

Unter städtebaulicher Betrachtung wird das Heranrücken der Bebauung an die "Dorfstraße" als möglich eingeschätzt. Im direkten Umfeld sind bereits mehrere Hauptgebäude bis an die öffentliche Verkehrsfläche herangebaut (z.B. Dorfstraße Nr. 14, Nr. 15, Nr. 17).

Die "Dorfstraße" ist breit genug ausgebaut, und es liegt kein Kreuzungsbereich im nördlichen Bereich vor, welcher durch verschlechterte Sichtbeziehungen beeinflusst werden könnte. Der angrenzende Straßenraum wird daher in seiner Funktion nicht beeinträchtigt.

Diese Änderungsplanung leistet u.a. einen Beitrag zur Daseinsvorsorge und der verbesserten Erreichbarkeit einer Einrichtung der Gesundheitsversorgung im Ortsteil Heisede. Zudem findet eine räumliche Bündelung der Angebote statt, wodurch sich die räumlichen Distanzen zwischen der Hausarztpraxis, dem Kindergarten und dem Dorfgemeinschaftshaus als Freizeitort verringern und ggfs. Fahrwege eingespart werden können.

Die Stadt Sarstedt erkennt vor dem Hintergrund dieser Zusammenhänge ein öffentliches Erfordernis, planerisch zu handeln und führt für den Bebauungsplan Nr. 3 "Dorfstraße, Kirchstraße, K28" eine 2. Änderung durch.

## **A.2      Verfahrensart**

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 kann als Bebauungsplan der "Innenentwicklung" nach § 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden, da innerhalb des Änderungsbereichs insgesamt eine zulässige Grundfläche (i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO) von weniger als 20.000 qm festgesetzt wird. Das Plangebiet der 2. Änderung umfasst eine Gesamtgröße von rund 2.425 qm. Die zulässige Grundfläche von 970 qm ( $2.425 \text{ qm} \times \text{GRZ } 0,4 = 970 \text{ qm}$ ) liegt damit weit unterhalb des im § 13 a BauGB genannten Grenzwertes von 20.000 qm.

Die Änderung des Bebauungsplans verursacht keine erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft. Sie begründet auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach den entsprechenden rechtlichen Vorschriften unterliegen.

Es bestehen außerdem keine Anhaltspunkte dafür, dass die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b des Baugesetzbuches (BauGB) genannten Schutzgüter beeinträchtigt werden könnten. Paragraph 1 Abs. 6 Nr. 7 b (BauGB) führt die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Erhaltungsgebiete und den Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes an.

Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.

## **A.3      Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Weil sich Bebauungspläne und ihre Änderungen aus dem Flächennutzungsplan entwickeln müssen ("Entwicklungsgebot" nach § 8 Abs. 2 BauGB), sind die Vorgaben des Flächennutzungsplanes hinsichtlich der in die 2. Änderung einbezogenen Flurstücke anzuwenden.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Sarstedt ist der Bereich als "Gemischte Baufläche" dargestellt. Das "Mischgebiet" leitet sich hieraus ab und wird im Rahmen dieser Änderung beibehalten, sodass dem Entwicklungsgebot entsprochen wird.

## **A.4 Lage des Plangebietes**

Das Plangebiet der 2. Änderung befindet sich innerhalb des geschlossenen Siedlungszusammenhangs des Ortsteils Heisede. Im Norden schließen Stallungen und die Reithalle einer Reitschule an, im Osten das Dorfgemeinschaftshaus sowie ein Kindergarten. Im Westen hat die Reitschule ihren Sitz, im Süden grenzt die "Dorfstraße", über welche die Erschließung der einbezogenen Grundstücke erfolgt, an.

Innerhalb des Änderungsbereichs sind die einbezogenen Grundstücke vorwiegend mit Wohngebäuden bebaut. Die den Gebäuden zugeordneten Freiflächen werden als Hausgärten genutzt, auf denen sich vereinzelt Gehölze befinden. Auf den Grundstücken befinden sich außerdem Garagen und kleinere Nebengebäude.

## **A.5 Erläuterungen zu den Festsetzungen der 2. Änderung**

### **A.5.1 Grenze des Plangebietes**

Die Plangebietsgrenze verläuft im Süden entlang der Grundstücksgrenze zur "Dorfstraße". Im Osten bildet die Grundstücksgrenze des Dorfgemeinschaftshauses und des Kindergartens die Abgrenzung, im Westen folgt sie der westlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 272/98. Die nördliche Plangebietsgrenze verläuft entlang der Grundstücksgrenzen der Flurstücke 272/98 und 99/3.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 272/98, 99/3 und 99/4.

### **A.5.2 Verschiebung der Baugrenze**

Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, die Baugrenzen auf den einbezogenen Flurstücken zu erweitern, damit Anbauten der Gebäude auf den bislang schmal bemessenen überbaubaren Grundstücksflächen vorgenommen werden können. Es erfolgt eine Verlegung der Baugrenze um 4,0 m nach Süden bis unmittelbar an die Straßenbegrenzungslinie der "Dorfstraße". Ebenso wird die nördliche Baugrenze um rund 4,5 m nach Norden angepasst, um kleinere bauliche Ergänzungen zu ermöglichen.

### **A.5.3 Aufhebung der Geschossflächenzahl (GFZ) im Mischgebiet**

Für die Flurstücke 272/98, 99/3 und 99/4 wird die Geschossflächenzahl (GFZ 0,5) aufgehoben. Hier besteht auf Basis der Festsetzungen des Ursprungsplans ohnehin eine Eingeschossigkeit. Unter heutigen Gesichtspunkten ist eine GFZ in diesen Bereichen daher nicht mehr erforderlich. In Bezug auf die Grundflächenzahl (GRZ) hat eine Überprüfung ergeben, dass die zulässige GRZ aus dem Ursprungsplan bei Weitem noch nicht ausgeschöpft wird. Damit besteht für die übrigen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes kein Änderungsbedarf. Sie bleiben daher unverändert erhalten:

- Gebietsart:	Mischgebiet
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze:	I
- Grundflächenzahl:	0,4
- Bauweise:	offen

Für die unveränderten Festsetzungen von Art und Maß der baulichen Nutzung gilt im gesamten Änderungsbereich weiterhin die BauNVO i.d.F. vom 26.11.1968 (BGBl I S. 1237) unter Berücksichtigung der Berichtigung vom 20.12.1968 (BGBl I 1969, S. 11).

Unter bauordnungsrechtlicher Betrachtung ist eine Errichtung von zu genehmigenden baulichen Anlagen wie in diesem Fall bis unmittelbar an die Straße gem. § 6 (Hinzurechnung benachbarter Grundstücke) der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) möglich. Diese gesetzliche Bestimmung besagt, dass "benachbarte Verkehrsflächen öffentlicher Straßen für die Bemessung des Grenzabstandes bis zu ihrer Mittellinie dem Baugrundstück zugerechnet werden dürfen [...]". Die Straßenverkehrsfläche hat hier eine Mindestbreite von 10 m.

## **A.6 Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet ist an die bestehenden Netze der Trinkwasserversorgung, der Stromversorgung und Telekommunikation und der Abwasserentsorgung des Ortsteils Heisede angeschlossen.

## **A.7 Belange von Natur und Landschaft**

Innerhalb der Hausgärten im Planbereich ist ein Vorkommen streng geschützter oder gefährdeter Tierarten nicht zu erwarten. Tiere können auf benachbarte Flächen mit ähnlicher Habitateignung ausweichen. Während Bautätigkeiten muss generell ausgeschlossen werden, dass Tiere verletzt oder getötet werden. Vor allem bei Gehölzrodungen sind gegebenenfalls vorhandene Fortpflanzungs- und Ruhestätten vor Beeinträchtigungen zu schützen.

Auf die geltende Baumschutzsatzung der Stadt Sarstedt und die dort formulierten Regelungen wird an dieser Stelle verwiesen.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 verschiebt die Baugrenze geringfügig nach Süden und Norden, die Grundflächenzahl wird nicht angehoben. Mit der Planänderung ergibt sich kein erhöhter Versiegelungsgrad der Grundstücke. Die Planung bereitet keine Eingriffe vor, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigen. Der Bebauungsplan setzt mit der 2. Änderung keine grünordnerischen Maßnahmen fest.

Eine detailliertere Behandlung der Belange von Natur und Landschaft wird deshalb für die 2. Änderung nicht für erforderlich gehalten.

## **A.8 Städtebauliche Werte**

Das Plangebiet umfasst insgesamt rund 2.425 qm.





## **Teil C: Anlagen**

Auf den nächsten Seiten folgen die Anlagen zur Begründung.

Anlage 1 zur Begründung: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 3 (Urplan, 1974)

