

Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung 2022
Maßstab ca. M 1 : 5.000



STADT SARSTEDT

ORTSTEIL HEISEDE

BEGLAUBIGUNGSVERMERK

Die Übereinstimmung dieser Abschrift mit der Urschrift wird hiermit festgestellt.

Sarstedt, den

STADT SARSTEDT
Die Bürgermeisterin

BEBAUUNGSPLAN NR. 3

(DORFSTRASSE, KIRCHSTRASSE, K 28)

2. Änderung

gem. § 13 a BauGB

BEGRÜNDUNG

ABSCHRIFT

Inhalt

Teil A: Städtebauliche Begründung	1
A.1 Planerische Ausgangslage, Änderungserfordernis, allgemeine Zielsetzung	1
A.2 Verfahrensart	2
A.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	2
A.4 Lage des Plangebietes	3
A.5 Erläuterungen zu den Festsetzungen der 2. Änderung	3
A.5.1 Grenze des Plangebietes	3
A.5.2 Verschiebung der Baugrenze	3
A.5.3 Aufhebung der Geschossflächenzahl (GFZ) im Mischgebiet	3
A.6 Immissionen	4
A.7 Ver- und Entsorgung	4
A.8 Belange von Natur und Landschaft	4
A.9 Denkmalschutz	5
A.10 Städtebauliche Werte	5
Teil B: Abwägung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung) und § 4 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der Behörden)	6
Teil C: Anlagen	18
Anlage 1 Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 3 (Urplan, 1974)	19
Verfahrensvermerke	21

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 Gartenzonen von Störungen freigehalten werden, die von Besucherverkehren ausgehen können. Der nach den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes verfügbare Ausbauraum 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 Lagebedingungen 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 Ausbauraum (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 Immissionen

Durch den Betrieb der nördlich angrenzenden Reitschule mit vorhandener Pferdehaltung ist mit ortsüblichen Geräuschen, Stäuben und Gerüchen zu rechnen.

A.7 Ver- und Entsorgung

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

A.8 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.9 Denkmalschutz

Durch die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Hildesheims wurde darauf hingewiesen, dass sich südwestlich des Änderungsbereiches die Baudenkmale Dorfstraße 17 (ehemaliges Schul- und Küsterhaus) und die St. Nikolaikirche befinden. Es wird darauf hingewiesen, dass die Belange des Umgebungsschutzes in den jeweils notwendigen Baugenehmigungsverfahren geprüft werden, da eine Sichtbeziehung zu den Baudenkmalen besteht, bzw. bestehen kann.

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

A.10 Städtebauliche Werte

Das Plangebiet umfasst insgesamt rund 2.425 qm.

Teil B: Abwägung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB (*öffentliche Auslegung*) und § 4 Abs. 2 BauGB (*Beteiligung der Behörden*)

Die Stellungnahmen, die im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB abgegeben worden sind, hat der Rat der Stadt Sarstedt in seiner Sitzung am 27.06.2023 beraten und die Abwägung beschlossen.

Auf den nächsten Seiten folgt die Liste der eingegangenen Stellungnahmen und die jeweilige Abwägung, wie sie der Rat der Stadt Sarstedt beschlossen hat.

Stadt Sarstedt
Landkreis Hildesheim
Bebauungsplan Nr. 3 " ", 2. Änderung
Ortsteil Heisede
Abwägung der Stellungnahmen aus den Verfahrensschritten nach § 3 Abs. 2 BauGB - Öffentliche Auslegung und § 4 Abs. 2 BauGB - Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
<p>Deutsche Telekom Technik GmbH Schreiben vom 16.09.2022</p>	<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Seitens der Telekom bestehen gegen die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 Dorfstraße / Kirchstraße, K28 grundsätzlich keine Bedenken.</p> <p>Am Rand des Planbereiches befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Hinsichtlich der TK-Versorgung betrachten wir das Gebiet grundsätzlich als erschlossen und sehen keinen Handlungsbedarf.</p> <p>Bitte informieren Sie uns frühzeitig über die weiteren Planungsaktivitäten.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Bitte wird an den Vorhabenträger weitergegeben.</p>

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
<p>Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Kampfmittelbeseitigungsdienst Schreiben vom 27.09.2022</p>	<p>Sie haben das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln - Hannover (Dezernat 5 - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt. Meine Ausführungen hierzu entnehmen Sie bitte der zweiten Seite; diese Stellungnahme ergeht kostenfrei.</p> <p>Sofern in meinen anliegenden Ausführungen eine weitere Gefahrenerforschung empfohlen wird, mache ich darauf aufmerksam, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenerforschung zuständig sind.</p> <p>Eine Maßnahme der Gefahrenerforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Kriegsluftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung).</p> <p>Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Luftbilder zu Zwecken der Bauleitplanung oder des Bauordnungsrechts kostenfrei auszuwerten. Die Luftbildauswertung ist vielmehr gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig.</p> <p>Die Bearbeitungszeit für Luftbildauswertungen beträgt derzeit beim KBD ca. 16 Wochen ab Antragstellung. Da diese Zeitspanne zwischen Erteilung einer Baugenehmigung und dem Baubeginn erfahrungsgemäß nicht verfügbar ist, empfehlen wir den Kommunen eine rechtzeitige Antragstellung.</p>	<p>Die folgenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
<p>noch: LGLN</p>	<p>Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbilddauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung unter Verwendung des Antragsformulars und der Rahmenbedingungen, die Sie über folgenden Link abrufen können: http://www.lgln.niedersachsen.de/startseite/kampfmittelbeseitigung/luftbilddauswertung/kampfmittelbeseitigungsdienst-niedersachsen-163427.html</p> <p>Anlagen</p> <p>1 Kartenunterlage(n)</p> <p>TB-2022-00918</p> <p>Stellungnahme zum öffentlichen Belang: Kampfmittelbeseitigung</p> <p>Betreff: Sarstedt - Heisede, B-Plan 3 "Dorfstraße, Kirchstraße, K28", 2. Änd.</p> <p>Antragsteller: Planungsbüro SRL Weber</p> <p>Für die Planfläche liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen die folgenden Erkenntnisse vor (siehe beigefügte Kartenunterlage):</p> <p><u>Empfehlung: Luftbilddauswertung</u></p> <p>Fläche A Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet.</p>	<p>Der Hinweis wird an den Vorhabenträger weitergeleitet und wird im Zuge von geplanten Baumaßnahmen beantragt.</p>

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
<p>noch: LGLN</p> <p>Landwirtschaftskammer Niedersachsen Schreiben vom 27.09.2022</p>	<p>Luftbildauswertung: Es wurde keine Luftbildauswertung durchgeführt. Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt. Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt. Belastung: Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel. In der vorstehenden Empfehlung sind die Erkenntnisse aus der Zeit vor der Einführung des Kampfmittelinformationssystems Niedersachsen (KISNi), dem 11.06.2018, nicht eingeflossen, da sie nicht dem Qualitätsstand von KISNi entsprechen. Sie können natürlich trotzdem von den Kommunen in eigener Zuständigkeit berücksichtigt werden. Bitte senden Sie uns, nach Übernahme unserer Stellungnahme, zur Arbeitserleichterung keine weiteren Schreiben in dieser Angelegenheit zu. Der Bereich der o. a. B-Planänderung befindet sich in der Ortslage Heisede der Stadt Sarstedt nördlich angrenzend an die Dorfstraße. Im wirksamen F-Plan der Stadt Sarstedt ist der Bereich als gemischte Baufläche dargestellt. Innerhalb des Änderungsbereiches sind die einbezogenen Grundstücke vorwiegend mit Wohngebäuden bebaut. Nördlich angrenzend befindet sich das Betriebsgelände einer Reitschule mit Pferdehaltung. Die Planung berührt von uns zu vertretene öffentliche Belange.</p>	<p>Der Bitte wird entsprochen.</p>

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
<p>noch: LWK Niedersachsen</p> <p>Zweckverband Abfallwirtschaft Hildesheim Schreiben vom 23.09.2022</p>	<p>Wir könnten ihr aber zustimmen, wenn unser nachfolgender Hinweis beachtet wird:</p> <p>Von der nördlich angrenzenden Reitschule mit vorhandener Pferdehaltung können Emissionen ausgehen, die sich im Plangebiet als Immissionen bemerkbar machen können und hier im Rahmen des ortsüblichen und tolerierbaren Maßes hinzunehmen wären.</p> <p>Für weitere Rückfragen stehen wir gern zur Verfügung.</p> <p>Zu Ihrer oben genannten Planung möchte ich mich wie folgt äußern:</p> <p>Wir bitten bei der Planung und Erschließung von neuen Wohngebieten/Baugebieten und bei Änderungen eines bereits bestehenden Bebauungsplans die Vorgaben des § 16 UVV (Unfallverhütungsvorschriften) in der derzeit gültigen Fassung i. V. m. den Übergangsbestimmungen des § 32 UVV zu berücksichtigen, damit künftige Entsorgungs- u. Versorgungsmaßnahmen problemlos gewährleistet sind.</p> <p>Weiterhin können Entsorgungs- u. Versorgungsmaßnahmen gem. § 16 Abs. 3 der UVV nur dann vorgenommen werden, wenn der Fahrbahuntergrund dieses zulässt und die Transportwege (hierzu gehören auch Fußwege) von Laub, Grasbüscheln oder Moos frei sind und im Winter Glätte durch Streuen und/oder Räumen von Eis und Schnee beseitigt ist. Diese Bestimmung gilt ohne Übergangsfrist sofort.</p>	<p>Der Hinweis wird in die Planfassung und in die Begründung aufgenommen.</p> <p>Es handelt sich bei dem Plangebiet um ein vollständig bebautes Gebiet, es werden keine neuen Wohn- oder Baugebiete erschlossen. Die Situation der Müllentsorgung wird durch diese Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt.</p> <p>Die Vorgaben sowie die folgenden Hinweise sind vom Vorhabenträger zu berücksichtigen.</p>

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
<p>noch: ZAH</p>	<p>Ferner ist bei Bepflanzungen darauf zu achten, dass diese nicht in den Fahrbahnbereich hineinragen.</p> <p>Diese Regelung ist auch bei Beleuchtungsanlagen etc. zu beachten. Zudem sind geplante Bäume so zu pflegen, dass die Müllfahrzeuge diese ungehindert passieren können.</p> <p>Da die Räum- u. Streupflicht für öffentliche Wege und Plätze in der Regel bei den Gemeinden/Städten, die Räum- u. Streupflicht auf Privatgrundstücken jedoch immer bei den Eignern liegt, sollten Sie ggfs. die Bürger informieren, dass die Abfallbehälter, die nur über verschneite oder glatte Wege auch auf Privatgrundstücken zu erreichen sind, nicht geleert werden dürfen.</p> <p>Am Tage der Müllabfuhr dürfen parkende Fahrzeuge u. Gegenstände die Fahrzeuge des Zweckverbandes Abfallwirtschaft Hilleshaim (ZAH) nicht behindern. Hier ist insbesondere auf der gegenüberliegenden Straßenseite das Parken von Fahrzeugen zu unterbinden. Der Bereich ist mit den Ihnen zur Verfügung stehenden Mittel (z.B. durch Parkverbot, etc.) freizuhalten. Gleiches zählt für den Bereich des Wendekreises.</p> <p>Es ist zu berücksichtigen, dass die Straßen mit einem Müllwagen (3-Achser) zu befahren sind.</p> <p>In diesem Zusammenhang wird auf § 16 Abs. 1 der neuen UVV "Müllbeseitigung" hingewiesen, der i. V. m. der Übergangsbestimmung § 32 UVV "Müllbeseitigung" eindeutig aussagt, dass Abfallbehälter an Standplätzen, die nach dem 01.10.1979 angelegt sind, nur dann geleert werden dürfen, wenn ein Rückwärtsfahren - ausgenommen kurzes Zurückstoßen für den Ladevorgang - nicht erforderlich ist.</p>	

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
<p>noch: ZAH</p>	<p>Bei Sackgassen mit sogenanntem Wendeplatz bzw. Wendehammer ist darauf zu achten, dass dort parkende Fahrzeuge u. Gegenstände die Fahrzeuge des Zweckverbandes Abfallwirtschaft Hildesheim (ZAH) beim Wendevorgang nicht behindern. Es ist mit den Ihnen zur Verfügung stehenden Mittel (z. B. durch Parkverbot, etc.) der Wendeplatz dieses Bereiches freizuhalten.</p> <p>Sind im Planbereich Sackgassen, Stichstraßen etc. vorgesehen und die Erstellung eines Wendeplatzes bzw. -hammers hier nicht realisierbar, so sind die Anlieger dieses Bereiches von der Kommune darauf hinzuweisen, dass die Entsorgungsbehältnisse (z. B. Abfallbehälter, DSD Säcke etc.) u. Entsorgungsgüter (z. B. Sperrgut, etc.) am nächstgelegenen, befahrbaren Straßenrand abzustellen sind.</p> <p>Ich möchte darüber informieren, dass die Berufsgenossenschaft für Fahrzeughaltungen (22765 Hamburg, Ottenser Hauptstraße 54) hierzu Ausführungen und Ergänzungen zur UVV erstellt und den Städteplanern bei deren Planungen die Normen für die Erstellung von Wendeplätzen und - hämmern vorgibt.</p> <p>Wie bereits unter Punkt 4.3 "Ver- und Entsorgung" der Begründung zum Bebauungsplan zur 1. Änderung wird die Situation von Ver- und Entsorgung durch diese weitere Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt.</p> <p>Für die Beteiligung an Ihrer Planung möchte ich mich bedanken.</p> <p>Für Fragen stehe ich Ihnen gern zur Verfügung.</p>	

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
<p>Landkreis Hildesheim Schreiben vom 05.10.2022</p>	<p>Der Landkreis Hildesheim nimmt zu den von ihm zu vertretenden öffentlichen Belangen wie folgt Stellung:</p> <p>1. Denkmalschutz</p> <p>Aus Sicht der Baudenkmalpflege bestehen gegen das hier angezeigte Verfahren, die möglichen Baugrenzen zu verschieben, grundsätzlich keine Bedenken.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, das die Belange des Umgebungs-schutzes in den jeweils notwendigen Baugenehmigungsverfahren geprüft werden, da eine Sichtbeziehung zu den Baudenkmalen Dorfstr. 17 (Schule) und St. Nikolaikirche besteht, bzw. bestehen kann.</p> <p>Aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege wird auf die §§ 10, 12-14 NDSchG hingewiesen.</p> <p>2. Städtebau / Planungsrecht</p> <p>Wie in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt, kann erwartet werden, dass für den hier in Rede stehenden Bebauungsplan Nr. 3 "Dorfstraße, Kirchstraße, K28" der Stadt Sarstedt, Ortschaft Heisede zukünftig auch weitere Anpassungen erforderlich werden. Tatsächlich gibt es mehrere Teilflächen mit Festsetzungen im Geltungsbereich dieses nunmehr 50 Jahre alten Bebauungsplanes, auf denen eine Verwirklichung der Festsetzungen nur noch bedingt zu erwarten ist.</p>	<p>Der Hinweis auf die Belange des Umgebungs-schutzes in Bezug auf Sichtbeziehungen zu den Baudenkmalen Dorfstr. 17 (Schule) und St. Nikolaikirche wird in die Planfassung und die Begründung aufgenommen.</p> <p>Auf der Planfassung erfolgt ein Hinweis auf die genannten Paragraphen des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG).</p>

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
<p>noch: Landkreis Hildesheim</p>	<p>Eine ganzheitliche Überarbeitung eines Bebauungsplanes in gewachsenen Strukturen wie hier im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 "Dorfstraße, Kirchstraße, K28" bedarf in der Regel eines längeren Zeitraumes, gegebenenfalls "zieht" sich eine solche "Überarbeitung" über Jahre hin.</p> <p>Demnach ist die im Rahmen der 2. Änderung nunmehr verfolgte geringfügige Anpassung unter dem Aspekt, "kurzfristig" den Neubau bzw. Anbau einer Arztpraxis planungsrechtlich zu ermöglichen, nachvollziehbar.</p> <p>Trotz alledem sollte nicht außer Betracht bleiben, dass von der nunmehr bis an die Dorfstraße heran verschobene südliche Baugrenze noch ein weiteres Baugrundstück in gleicher Weise, nämlich die Dorfstraße 14, betroffen ist. Tatsächlich "durchschneidet" die hier in Rede stehende, im Ursprungsplan festgesetzte Baugrenze das auf dem Baugrundstück Dorfstraße 14 vorhandene Wohnhaus und greift damit nun seit gut 50 Jahren wesentlich in die Eigentumsrechte der Eigentümer*Innen dieses Gebäudes ein. Im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist es nicht nachvollziehbar, warum im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes nicht auch für dieses Grundstück die Baugrenze bis an die südlich verlaufende Dorfstraße heran neu festgesetzt wird.</p> <p>Es wird angeregt, die Planung diesbezüglich anzupassen.</p> <p>Zu den übrigen von hier zu vertretenen Belangen sind keine Anregungen vorzubringen.</p>	<p>Der Ortsrat Heisede hat sich in seiner Sitzung am 29.06.2022 dafür ausgesprochen, dass sich der Änderungsbereich der 2. Änderung des B-Planes Nr. 3 nur auf die Hausnummern 8, 10 und 12 der Dorfstraße beziehen sollte, nicht hingegen auf die Hausnummer 14. Die Hausnummer 14 soll bei der mittelfristig vorgesehenen gesamten Überplanung des B-Planes Nr. 3 berücksichtigt werden.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>

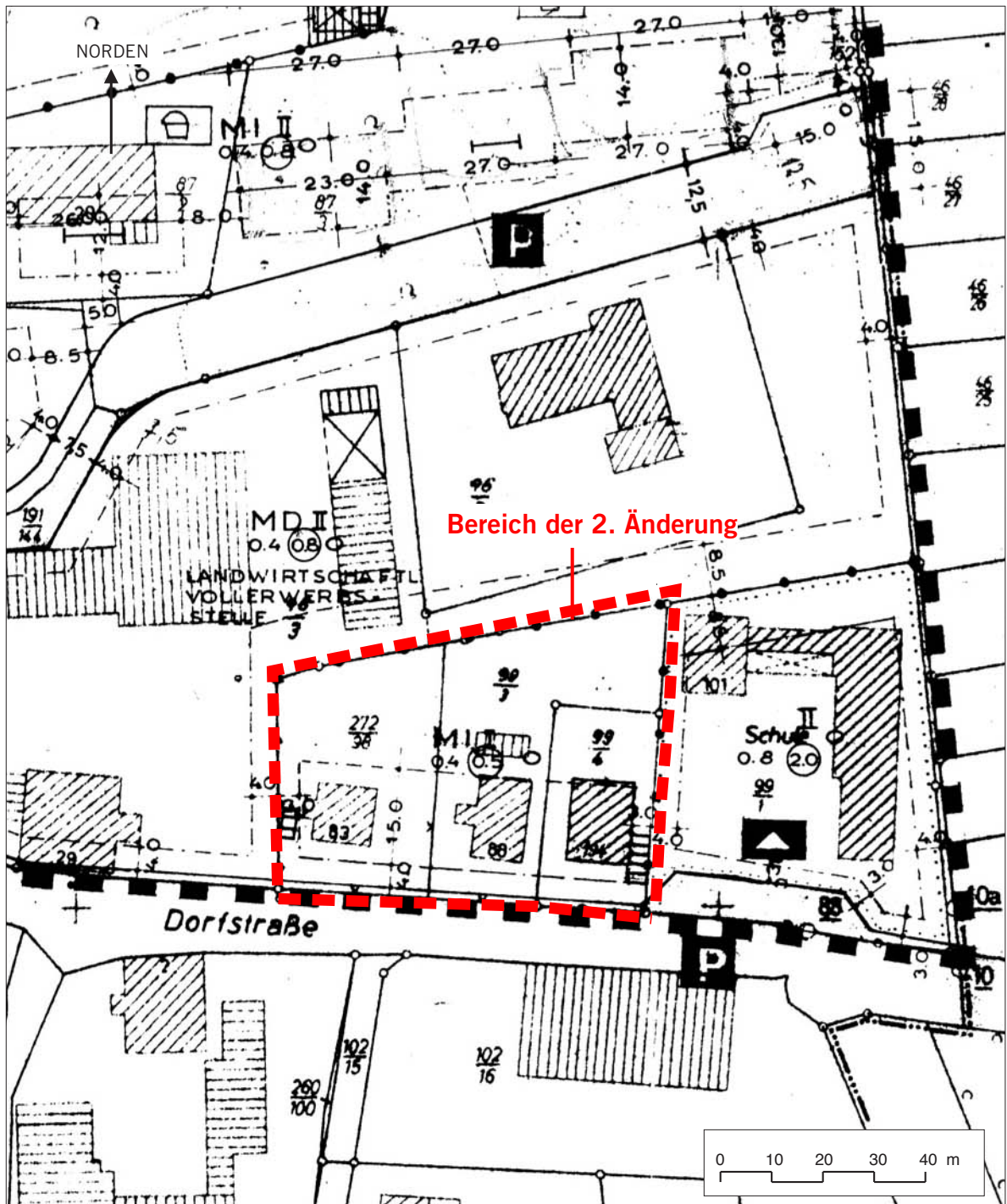
Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
<p>Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie Schreiben vom 06.10.2022</p>	<p>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise:</p> <p>Hinweise</p> <p>Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den <u>NIBIS-Kartenserver</u>. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht.</p> <p>Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.</p> <p>Ob im Vorhabensgebiet eine Erlaubnis gem. § 7 BBergG oder eine Bewilligung gem. § 8 BBergG erteilt und/oder ein Bergwerkseigentum gem. §§ 9 und 149 BBergG verliehen bzw. aufrecht erhalten wurde, können Sie dem <u>NIBIS-Kartenserver</u> entnehmen. Wir bitten Sie, den dort genannten Berechtigungsinhaber ggf. am Verfahren zu beteiligen. Rückfragen zu diesem Thema richten Sie bitte direkt an markscheider@ibeg.niedersachsen.de.</p> <p>Informationen über möglicherweise vorhandene Salzabbaurechtigkeiten finden Sie unter www.ibeg.niedersachsen.de/Bergbau/Bergbauberechtigungen/Alte_Rechte.</p>	<p>Die folgenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Rahmen der jeweiligen Baumaßnahmen werden nach Erfordernis Baugrunduntersuchungen durchgeführt.</p> <p>Eine Prüfung des NIBIS-Kartenservers hat ergeben, dass keine derartigen Bewilligungen oder Erlaubnisse vorliegen. Ein Bergwerkseigentum liegt ebenfalls nicht vor.</p> <p>Der Stadt sind keine Salzabbauberechtigungen für das Plangebiet bekannt.</p>

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
<p>noch: LBEG</p>	<p>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.</p> <p>Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und voranschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.</p>	
<p>Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH e-mail vom 06.10.2022</p>	<p>Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht. In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens.</p> <p>Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.</p> <p>Weiterführende Dokumente: <u>Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH</u> <u>Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH</u> <u>Zeichenerklärung Vodafone GmbH</u> <u>Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH</u></p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>

Teil C: Anlagen

Auf den nächsten Seiten folgen die Anlagen zur Begründung.

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



Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Sarstedt hat in seiner Sitzung am 04.07.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 3, 2. Änderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 27.08.2022 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Planverfasser

Der Bebauungsplan Nr. 3, 2. Änderung wurde ausgearbeitet vom
Planungsbüro SRL Weber
Spinozastraße 1
30625 Hannover

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Sarstedt hat in seiner Sitzung am 04.07.2022 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 3, 2. Änderung einschließlich der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 27.08.2022 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 3, 2. Änderung einschließlich der Begründung hat vom 06.09.2022 bis einschließlich 06.10.2022 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Sarstedt hat in seiner Sitzung am 27.06.2023 den Bebauungsplan Nr. 3, 2. Änderung, nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB, als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Sarstedt, den 28.08.2023

Siegel

gez. Brennecke
Bürgermeisterin

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 3, 2. Änderung ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 09.09.2023 in der Hildesheimer Allgemeinen Zeitung (Sarstedter Anzeiger) und auf der Internetseite der Stadt Sarstedt (www.sarstedt.de) bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr. 3, 2. Änderung ist damit am 09.09.2023 rechtsverbindlich geworden.

Sarstedt, den 13.09.2023

Siegel

gez. Brennecke
Bürgermeisterin

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 3, 2. Änderung sind die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans, von Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans sowie Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Sarstedt, den

Bürgermeisterin