

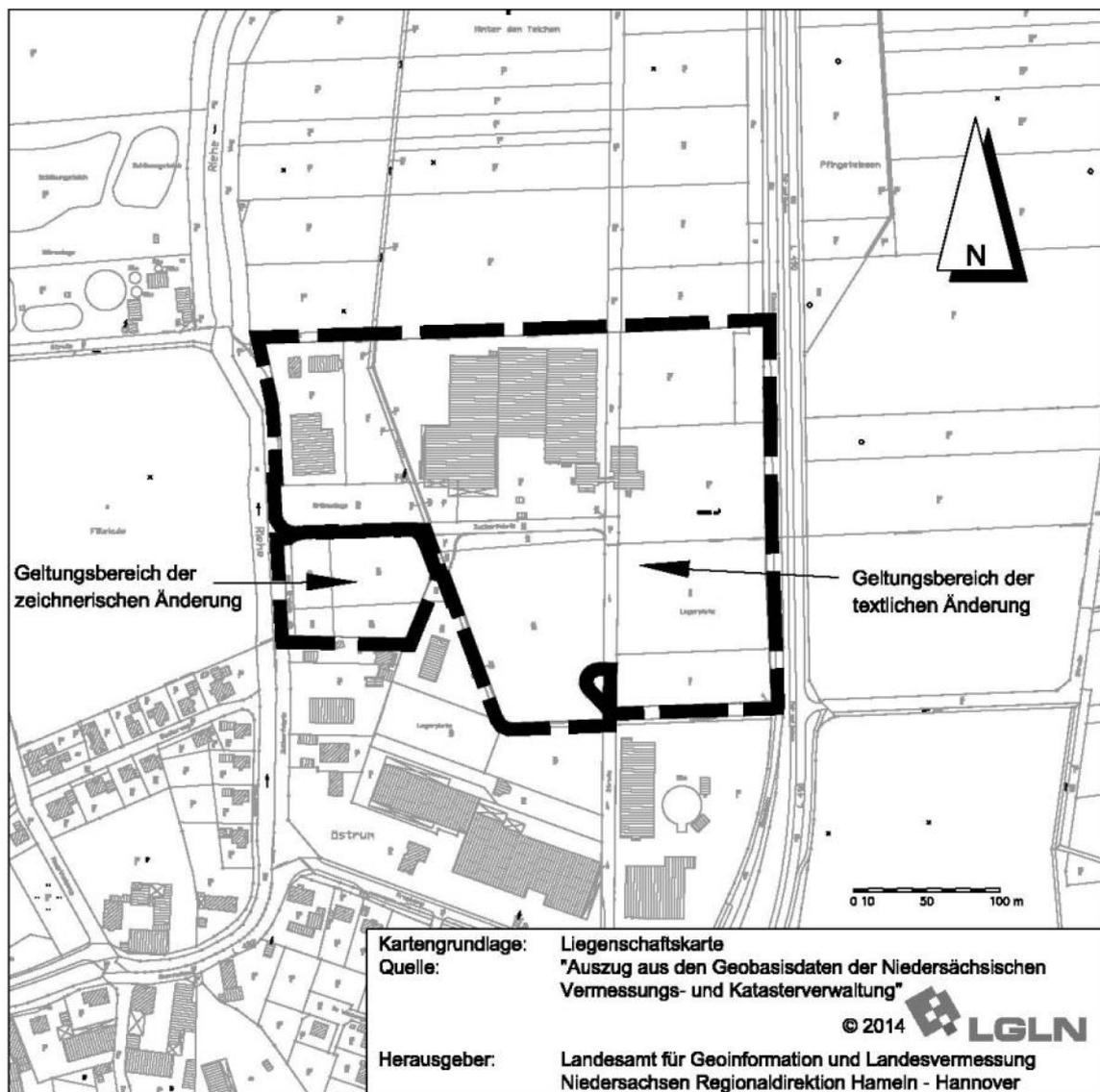
BEBAUUNGSPLAN UND BEGRÜNDUNG

Stand der Planung	gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB	gemäß § 10 (1) BauGB	gemäß § 10 (3) BauGB
20.1.2015			

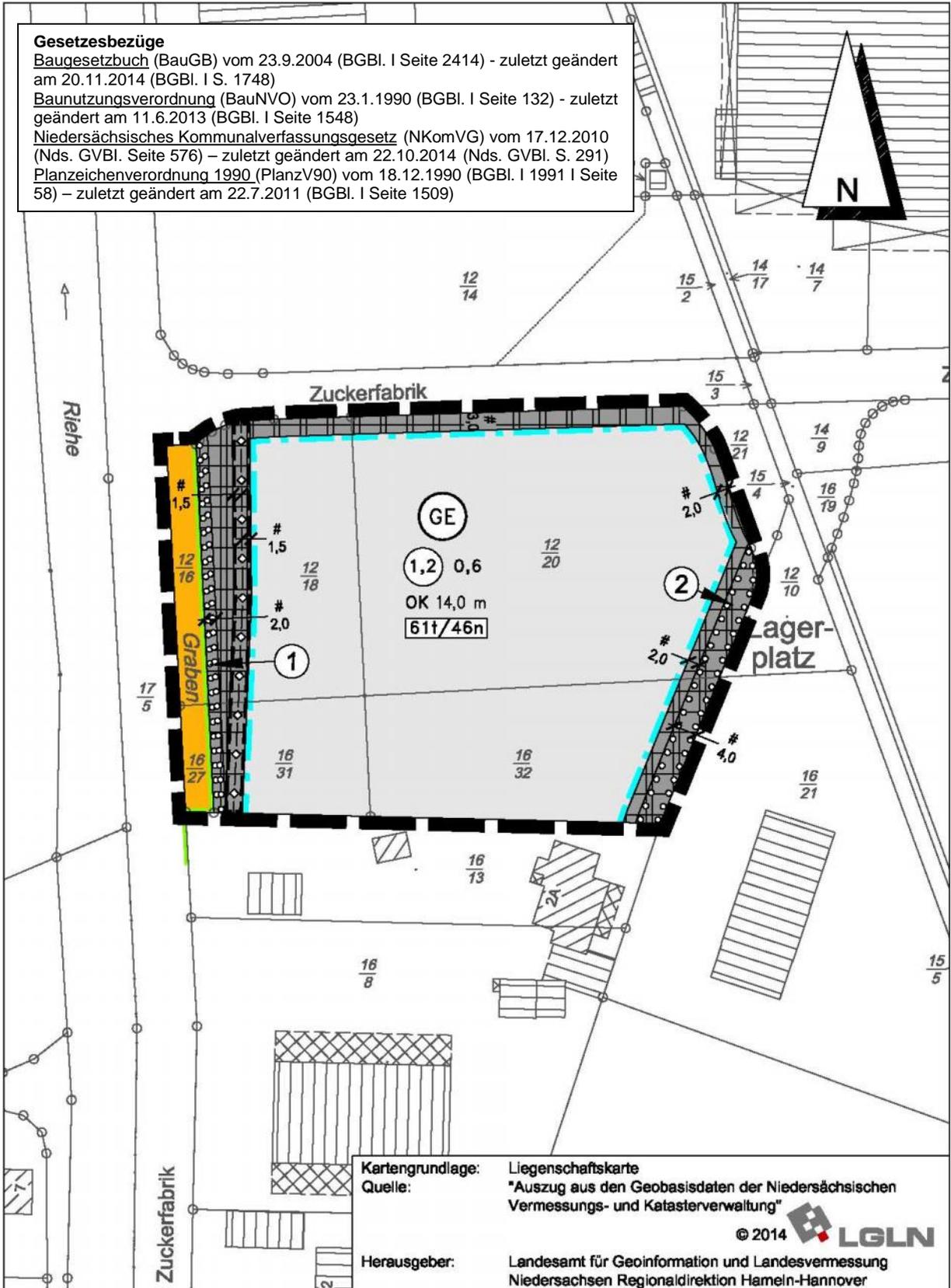
STADT BAD SALZDETFURTH

OT ÖSTRUM

BEBAUUNGSPLAN NR. 33 „ZUCKERFABRIK ÖSTRUM“, 3. ÄNDERUNG



Bebauungsplan Nr. 33 „Zuckerfabrik Östrum“, 3. Änderung (M. 1:1.000) (zeichnerischer Teil)



PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

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



Gewerbegebiete
(§ 8 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

1,2

Geschossflächenzahl als Höchstzahl

0,6

Grundflächenzahl

Höhe baulicher Anlagen in m über einem Bezugspunkt

OK 14,0 m

Oberkante als Höchstmaß

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

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



Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



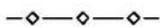
Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

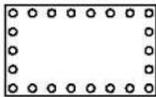


unterirdisch, Schmutzwasserleitung

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

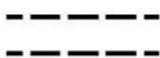
Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Stadt Bad Salzdetfurth zu belastende Flächen

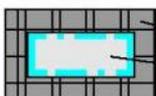
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

61t/46n

Zulässiger flächenbezogener Schalleistungspegel in dB(A)/m²
(t = tag 6⁰⁰-22⁰⁰ Uhr / n = nacht 22⁰⁰-6⁰⁰ Uhr)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)



nicht überbaubare Fläche
bebaubare Fläche

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Gemäß § 1 (5) BauNVO sind Einzelhandelsnutzungen, die die folgenden Warengruppen beinhalten, unzulässig:

- Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren (WB 00-13) (aus dem Warenverzeichnis für die Binnenhandelsstatistik, Ausgabe 1978, herausgegeben vom Statistischen Bundesamt Wiesbaden).
- Wasch- und Putzmittel, Hygieneartikel, Körperpflegemittel (WB 15-18).
- Textilien, Bekleidung, Pelzwaren, Schuhe, Leder- und Galanteriewaren (WB 19-36)
- Rundfunk, Fernsehen und phonotechnische Geräte (WB 37)
- Feinmechanische und optische Erzeugnisse, Uhren, Schmuck, Spielwaren, Musikinstrumente (WB 40-47)
- Papier, Papierwaren, Schreib- und Zeichenmaterial, Druckereierzeugnisse, Büroorganisationsmittel (WB 52-57)

2. Die durch **OK** festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen bemisst sich nach der Höhe über gewachsenem Gelände vor Baubeginn (gemäß §§ 16 (2) Nr. 4 und 18 (1) BauNVO).

3. Gemäß § 31 (1) BauGB kann die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen durch technisch zwingend notwendige, aber in der Grundfläche untergeordnete Anlagen um bis zu 5 m überschritten werden.

4. Innerhalb der durch **1** gekennzeichneten Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist je 2 lfm mindestens ein standortheimischer Laubstrauch, 60 - 100 cm, zweimal verpflanzt, anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen. Je Baugrundstück ist durch die durch **1** gekennzeichnete Fläche hindurch eine Zufahrt von maximal jeweils 8 m Breite zulässig (gemäß § 9 (1) Nrn. 11, 25a und b BauGB).

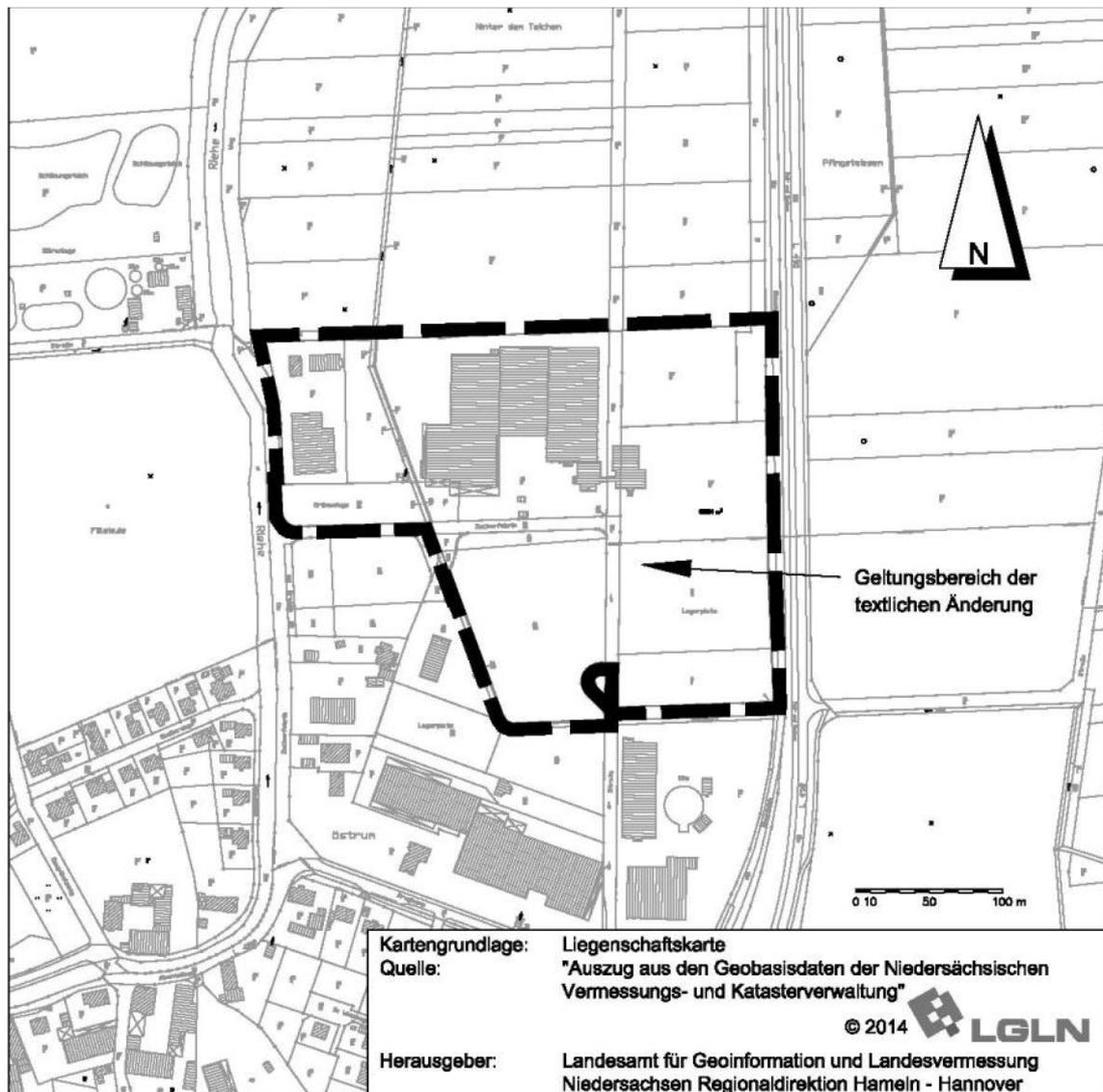
5. Innerhalb der durch **2** gekennzeichneten Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind drei hochwertende standortheimische Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm in einer freizuhaltenden Baumscheibe von mindestens 9 m² sowie je 4 m² mindestens ein standortgerechter Laubstrauch, 60 – 100 cm, zweimal verpflanzt, anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen. (gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB).

**Bebauungsplan Nr. 33 „Zuckerfabrik Östrum“, 3. Änderung (M. 1:5.000)
(textlicher Teil)**

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Der Geltungsbereich des textlichen Teils der 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 33 „Zuckerfabrik Östrum“ wird wie in der folgenden Planzeichnung dargestellt bestimmt.
2. Die zulässige Bauhöhe beträgt maximal 14 m über gewachsenem Gelände vor Baubeginn (gemäß §§ 16 (2) Nr. 4 und 18 (1) BauNVO).

**Geltungsbereich des textlichen Teils der 3. Änderung
des Bebauungsplanes Nr. 33 „Zuckerfabrik Östrum“**



Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414) und des § 58 Abs. 2 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) in der jeweils zuletzt geltenden Fassung hat der Rat der Stadt Bad Salzdetfurth diesen Bebauungsplan Nr. 33, „Zuckerfabrik Östrum“, 3. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Bad Salzdetfurth, den 13.4.2015

Siegel

gez. Hesse
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 4.12.2014 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Bad Salzdetfurth, den 13.4.2015

Siegel

gez. Hesse
Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Gemarkung: Östrum Flur: 1

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



Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (L4-385/2014 vom 4.12.2014). 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 20.04.2015

LGLN, Regionaldirektion Hameln-Hannover, Katasteramt Hildesheim

Siegel

gez. Köhler, VmAR
(Unterschrift)

Planverfasser

Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Hannover im Dezember 2014



gez. Keller

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Stadt hat dem Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 19.1.2015 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung hat vom 27.1.2015 bis 27.2.2015 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Bad Salzdetfurth, den 13.4.2015

Siegel

gez. Hesse
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkungen gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 bzw. Satz 4 BauGB und mit einer verkürzten Auslegungszeit gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB beschlossen.

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

Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung hat vom bis gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt.

Den von der Planänderung Betroffenen wurde mit Schreiben vom Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben.

Bad Salzdetfurth, den

Siegel

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Bad Salzdetfurth hat den Bebauungsplan, 3. Änderung, nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 19.3.2015 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bad Salzdetfurth, den 13.4.2015

Siegel

gez. Hesse
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der 3. Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 26.8.2015 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan, 3. Änderung, ist damit am 26.8.2015 rechtsverbindlich geworden.

Bad Salzdetfurth, den 27.8.2015

Siegel

gez. Hesse
Bürgermeister

Frist für Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften

- 1. Eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
- 2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis der 5. Änderung des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und
- 3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs

sind nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der 3. Änderung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Stadt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden (§ 215 BauGB).

Bad Salzdetfurth, den

Siegel

Bürgermeister

Anmerkung: *) Nichtzutreffendes streichen

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 33 „Zuckerfabrik Östrum“, 3. Änderung

1. Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadt Bad Salzdetfurth hat die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Zuckerfabrik Östrum“ beschlossen.

1.2 Planbereich

Der Planbereich der 3. Änderung befindet sich im Norden Östrums und besteht aus zwei Teilflächen. Eine Teilfläche beinhaltet eine zeichnerische Änderung, und für eine zweite Teilfläche wird lediglich eine textliche Änderung vorgenommen. Beide Teilflächen werden auf dem Deckblatt dieser Bebauungsplanänderung mit Begründung in der Übersicht im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

2. Planungsvorgaben

2.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bad Salzdetfurth stellt für den Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung eine gewerbliche Baufläche dar. Er ist durch den Inhalt dieser Änderung nicht betroffen.

2.2 Bebauungsplan (bisherige Fassung)

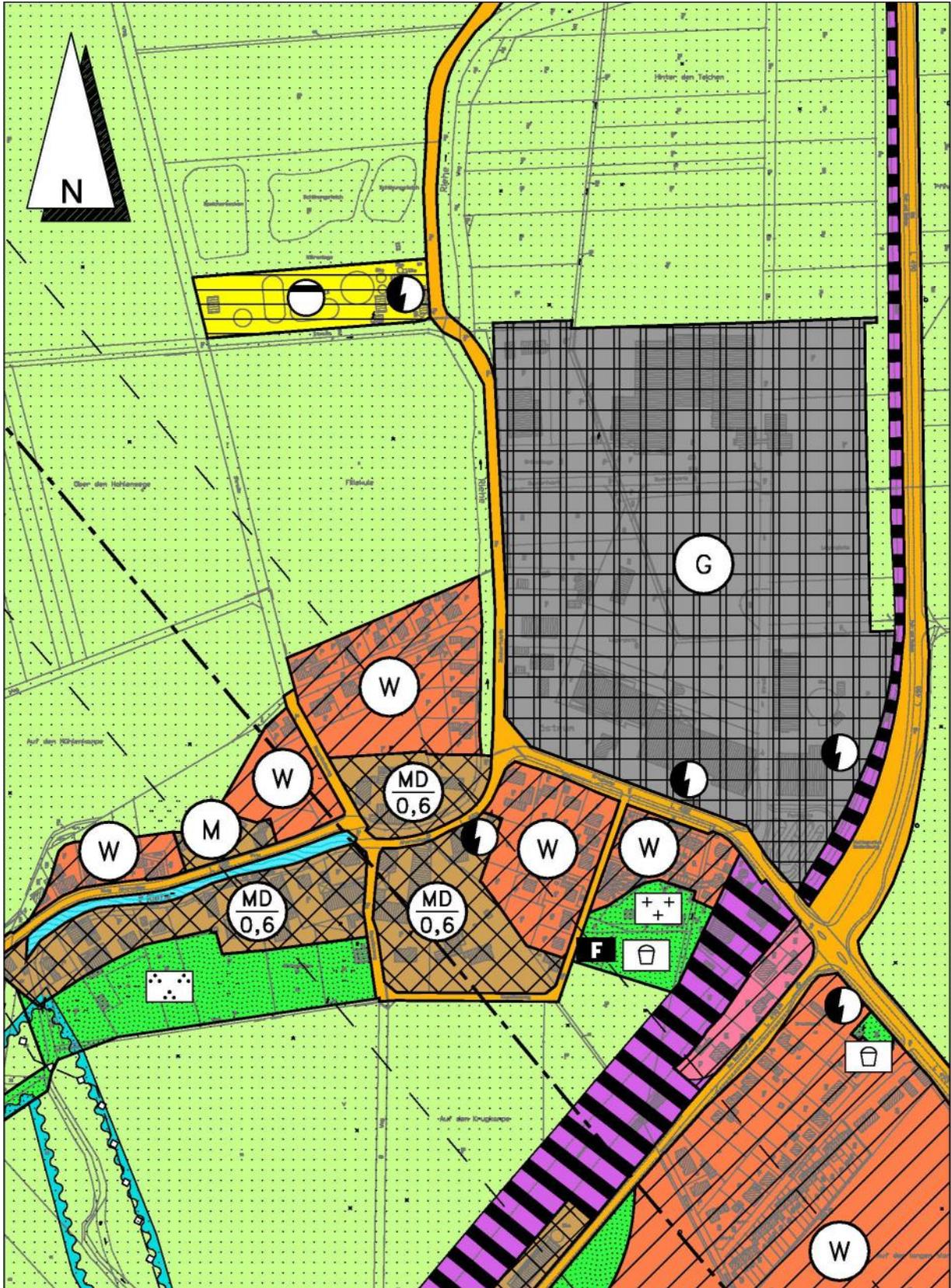
Der Bebauungsplan setzt in seiner für den zeichnerischen Teilbereich der 3. Änderung bislang geltenden Fassung der 1. bzw. im Osten 2. Änderung ein Gewerbegebiet fest, das bei einer Grundflächenzahl von 0,6 und einer Geschossflächenzahl von 1,2 maximal 12 m hoch bebaut werden darf. Diese Höhe darf durch technisch zwingend notwendige, aber in der Grundfläche untergeordnete Anlagen um bis zu 5 m überschritten werden. Zugunsten des Immissionsschutzes sind die flächenbezogenen Schalleistungspegel von 61 dB tags und 46 dB nachts festgesetzt. Entlang des Nord- und Ostrand es sind seinerzeit eingemessene fünfzehn Bäumen innerhalb zweier Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen sowie darüber hinaus zwei weitere Einzelbäume zu erhalten. Entlang der Westgrenze ist eine drei Meter tiefe Fläche für Anpflanzungen mit einer maximal 8 m breiten Durchfahrtmöglichkeit je Baugrundstück sowie eine Fläche für ein Leitungsrecht für eine Schmutzwasserleitung vorgesehen.

Für den textlichen Teilbereich der 3. Änderung wird bislang unter anderem eine zulässige Bauhöhe von 10 m über gewachsenem Boden vor Baubeginn festgelegt.

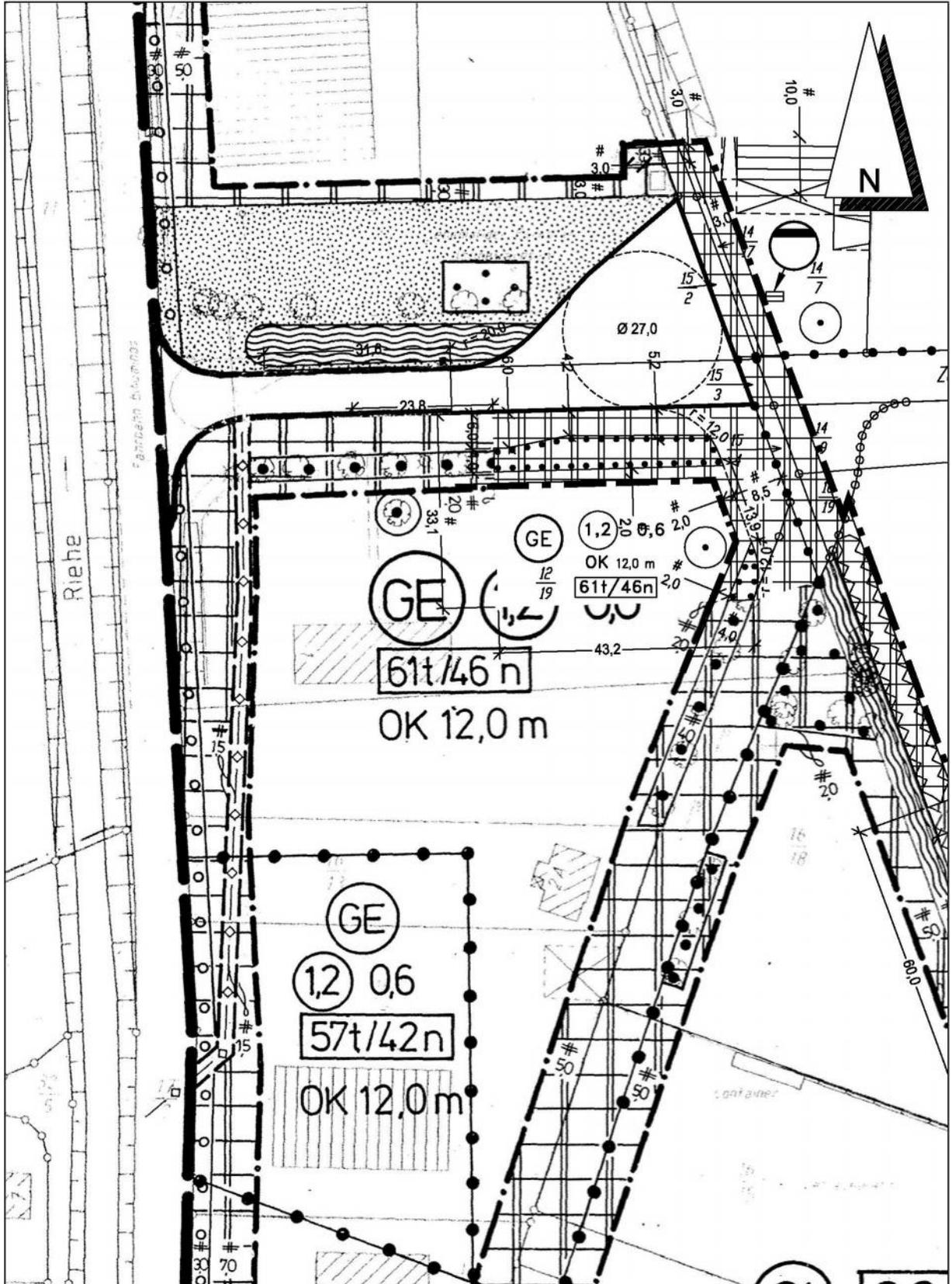
2.3 Natur und Landschaft (Gebietsbeschreibung)

Es handelt sich hier um ein planungsrechtlich bereits festgesetztes Gewerbegebiet, dessen Gehölzbestände innerhalb des zeichnerischen Teilbereichs vollständig beseitigt worden sind. Entlang dessen Westgrenze ist in einem begrenzten Abschnitt ein offener Graben vorhanden, der ansonsten verrohrt ist.

Ausschnitt aus dem Arbeitsplan des Flächennutzungsplanes
mit eingearbeiteten Änderungen, M 1 : 5.000



Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 33 „Zuckerfabrik Östrum“, 1. Änderung
mit eingearbeiteter 2. Änderung (Maßstab 1 : 1.000)



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.

2.4 Hochwasserschutz

Nach bisherigen Überlegungen sollte ein Teil des Änderungsbereiches innerhalb des zu erwartenden gesetzlichen Überschwemmungsgebietes der Alme und Riehe liegen. Die sich hieraus ergebenden Rechtsfolgen sind im Rahmen der konkreten Bauantragsstellung zu berücksichtigen.

3. Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

Durch die zeichnerische Änderung des Bebauungsplanes sollen die baulich nutzbaren Flächen erweitert werden. Zu diesem Zweck wird die nördliche Fläche mit einer Größe von 368 m² für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern aufgehoben und die überbaubare Fläche entsprechend erweitert. Die hier bereits entfernten Bäume sind durch eine entsprechende Kompensationsmaßnahme zu ersetzen. Hierfür wird eine entsprechende Fläche zur Verfügung gestellt; die Maßnahme wird vor Satzungsbeschluss durch einen städtebaulichen Vertrag gesichert. 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 (WF) versehen. Jedem Biototyp wird ein bestimmter Faktor je m² zugeordnet. Beispielsweise sieht die Arbeitshilfe für Acker einen Wertfaktor von 1 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. Damit kann nur eine annähernde Bewertung erreicht werden, zumal 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 eine als zu erhalten festgesetzte Gehölzfläche mit altem Baumbestand (Kürzel: PZR, Punkt 12.12.1 der Liste II: Übersicht über die Biotypen in Niedersachsen nach von Drachenfels aus: Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung), die mit dem Wertfaktor 3 berechnet wird, während zwei zusätzlich als zu erhalten festgesetzte Einzelbäume mit dem Wertfaktor 2 und einer angenommenen Kronenfläche von 25 m² angesetzt werden (HE, Nr. 12.4). Aufgrund der vollständigen Versiegelung haben überbaute Flächen keinen Wert für Natur und Landschaft mehr. Nicht durch bauliche Anlagen in Anspruch zu nehmende Flächen müssen nach der Niedersächsischen Bauordnung als Grünflächen angelegt werden, die als neuzeitlicher Ziergarten (PHZ, Nr. 12.6.4, Wertfaktor 1) zu erwarten sind. Damit ergibt sich folgende Berechnung:

Bestand:	
Gehölzfläche mit altem Baumbestand $368 \text{ m}^2 \times 3 \text{ WF/m}^2 =$	1.104 WE
2 Einzelbäume à $25 \text{ m}^2 \times 2 \text{ WF/m}^2 =$	<u>100 WE</u>
Summe:	1.204 WE
Planung:	
Gewerbegebiet 418 m^2 , davon	
mögliche Versiegelung GRZ 0,8 entspricht $334 \text{ m}^2 \times 0 \text{ WF/m}^2 =$	0 WE
zu begrünende Freiflächen $84 \text{ m}^2 \times 1 \text{ WF/m}^2 =$	<u>84 WE</u>
Summe:	84 WE
Defizit	1.120 WE

Das Wertdefizit von 1.120 Werteinheiten führt zu einer Kompensationsmaßnahme mit einer Flächengröße von 1.120 m^2 bei Aufwertung um eine Wertstufe.

Die östliche Fläche für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern, wird durch eine solche für das Anpflanzen ersetzt, weil die früher vorhandenen Gehölze ersatzlos entfernt worden sind, so dass die Festsetzung ihres Erhalts keinen Sinn mehr hat.

Die im Westen bislang festgesetzte, aber nicht realisierte Fläche für Anpflanzungen befindet sich weitgehend im Bereich eines vorhandenen Straßengrabens; sie wird nach Osten verschoben, soweit dies unter Berücksichtigung des nach wie vor festgesetzten Fläche für ein Leitungsrecht für eine Schmutzwasserleitung sinnvollerweise möglich ist.

Zugunsten einer besseren Ausnutzbarkeit wird die zulässige Bauhöhe geringfügig heraufgesetzt. Der Einfluss auf das umgebende Landschaftsbild ist nicht erheblich.

Insgesamt wird damit durch die Festsetzung von Neuanpflanzungen, durch eine externe Kompensationsmaßnahme und unter Berücksichtigung der beibehaltenen Grundflächenzahl davon ausgegangen, dass den Belangen von Natur und Landschaft innerhalb dieses Gewerbegebietes ausreichend Rechnung getragen wird.

Der im Westen vorhandene Straßengraben wird in die Verkehrsfläche einbezogen; eine gewerbliche Nutzung ist hier nicht möglich.

Im Übrigen wird an den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes, insbesondere zum Ausschluss von Einzelhandelnutzungen, festgehalten.

Innerhalb der Fläche für die textliche Änderung des Bebauungsplanes wird ausschließlich die zulässige Bauhöhe auf 14 m heraufgesetzt. Dies entspricht dem Maß, wie es auch für die zeichnerische Änderung des Bebauungsplanes zukünftig gelten soll. Dadurch sollen heutige Ansprüche an die Nutzungsmöglichkeiten in einem Gewerbegebiet erfüllt werden. Da die Geschossflächenzahl nicht erhöht wird, bleibt die mögliche Baumasse gegenüber der bisherigen Planfassung unverändert, so dass nicht von einer zusätzlichen wesentlichen Belastung des Landschaftsbilds auszugehen ist.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung dient der Nachverdichtung innerhalb eines durch Bebauungsplan abgesicherten Bereiches im Sinne des § 13a (1) BauGB, ohne dass eine zulässige Grundfläche, die den Grenzwert nach § 13a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB überschreiten würde, festgesetzt wird. Die Änderungsbereiche haben insgesamt eine Größe von ca. 69.000 m^2 . Bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von $0,8$ wird der gesetzliche Grenzwert für die Anwendung des § 13a BauGB von 70.000 m^2 zulässiger Grundfläche nicht überschritten. Allerdings wird eine überschlägige Prüfung erforderlich, ob die Planung voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen hat.

4. Überschlägige Prüfung der Umweltauswirkungen der Planung

4.1 Merkmale des Bebauungsplanes

Die vorliegende Bebauungsplanänderung setzt einen veränderten Rahmen für die Inanspruchnahme eines bestehenden Gewerbegebietes. Die Veränderung besteht im Wesentlichen in einer Erweiterung der überbaubaren Fläche für einen kleineren Teilbereich, des Wegfalls von Anpflanzungen sowie der Festsetzung einer größeren zulässigen Bauhöhe. Sie besteht jedoch nicht in einer Vergrößerung der zulässigen Baumasse, so dass insgesamt nicht mehr als bislang gebaut werden darf, sondern lediglich im Detail höher und mit einer erweiterten Verteilbarkeit derselben zulässigen Baumasse.

Andere Pläne und Programme werden durch die Bebauungsplanänderung nicht beeinflusst.

Nationale und europäische Ziele des Umweltschutzes werden durch den Inhalt der Planänderung nicht gefährdet.

Durch die Planänderung wird kein zusätzliches 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.

4.2 Merkmale der Auswirkungen

Durch die Kompensation der wegfallenden Anpflanzungen sind keine negativen Umweltauswirkungen insbesondere auf die Gesundheit zu erwarten.

Die bessere Verteilbarkeit baulicher Anlagen sowie die größere zulässige Bauhöhe werden ebenfalls nicht zu erheblichen negativen Umweltauswirkungen führen, weil dadurch keine dichtere Bebauung und damit keine größere Belastung des Landschaftsbildes eintreten werden.

Die Bebauungsplanänderung kann damit im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Von einer Umweltprüfung mit anschließendem Umweltbericht wird gemäß § 13a (2) Nr. 1 BauGB abgesehen.

5. Zur Verwirklichung der 3. Änderung zu treffende Maßnahmen

5.1 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Altablagerungen oder Bodenkontaminationen, die dem zukünftigen Nutzungszweck entgegenstünden, sind innerhalb des Geltungsbereiches der 3. Änderung nicht bekannt.

5.2 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

5.3 Ver- und Entsorgung

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

Diese Begründung gemäß § 9 (8) BauGB hat zusammen mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33

„Zuckerfabrik Östrum“

vom 27.1.2015 bis einschließlich 27.2.2015

gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt und wurde vom Rat der Stadt Bad Salzdetfurth beschlossen.

Bad Salzdetfurth, den 13.4.2015

Siegel

gez. Hesse
Bürgermeister