

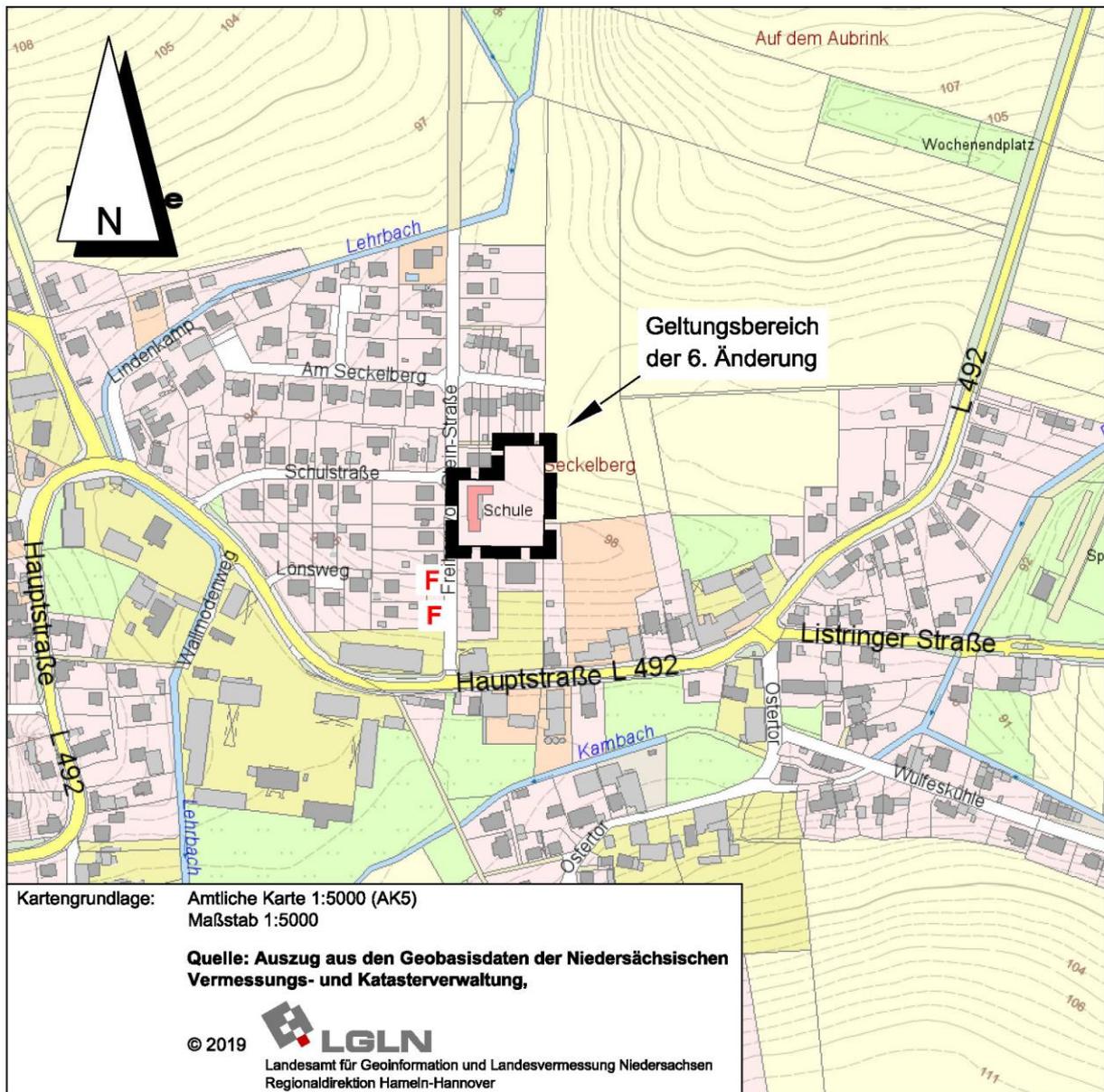
# BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG UND BEGRÜNDUNG

Stand der Planung	gemäß §§ 13a i.V.m. 3 (2), 4 (2) BauGB	gemäß § 10 (1) BauGB	gemäß § 10 (3) BauGB
9.5.2019			

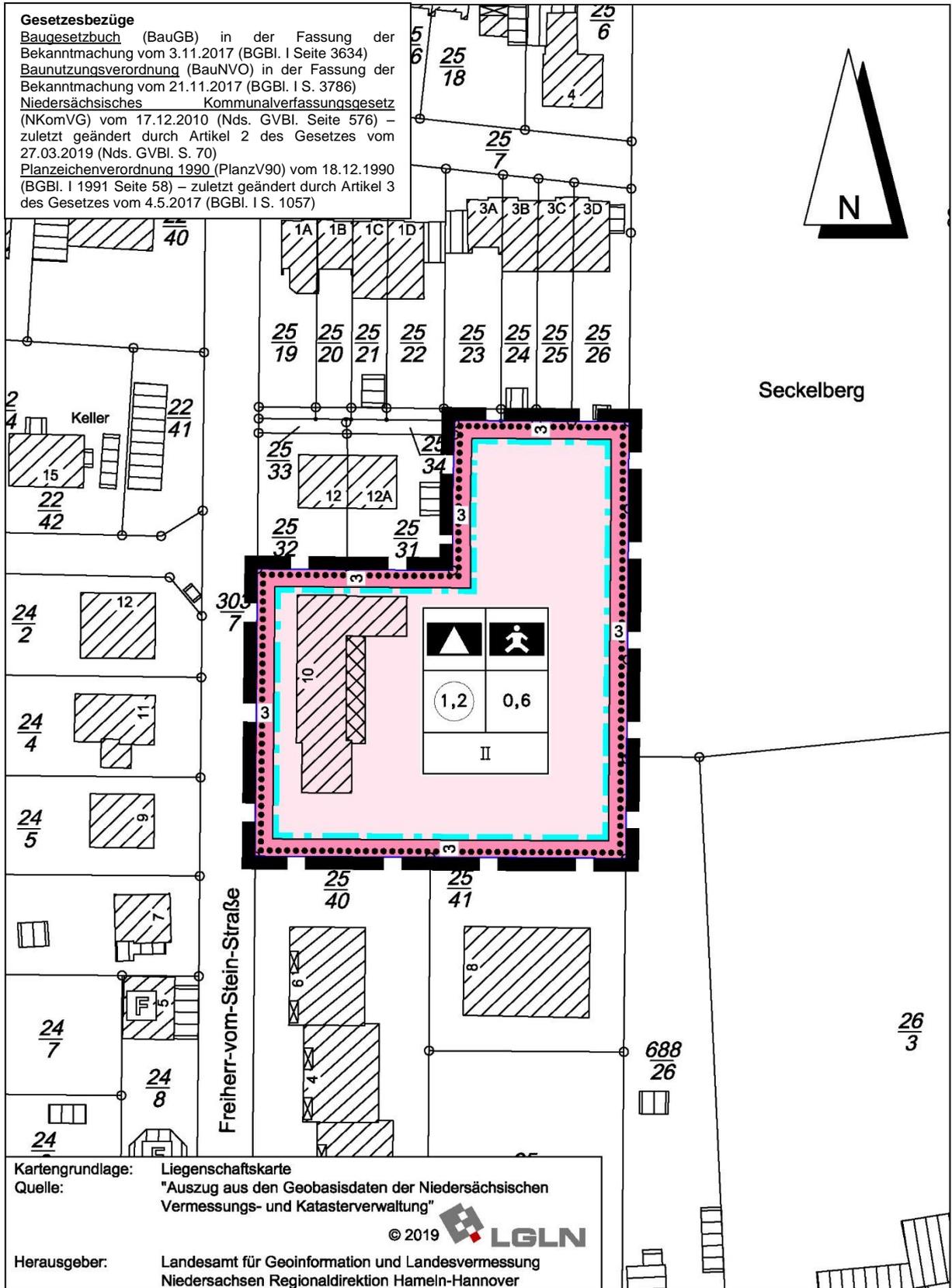
STADT BAD SALZDETFURTH, OS HEINDE

BEBAUUNGSPLAN NR. 2 „SECKELBERG“, 6. ÄNDERUNG

MIT BERICHTIGUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

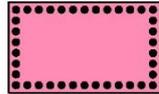


### Bebauungsplan Nr. 2 „Seckelberg“, 6. Änderung, M 1 : 1.000



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHS, FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF SOWIE FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Absatz 6 BauGB)



Flächen für den Gemeinbedarf



Schule



Kindergarten

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

1,2

Geschossflächenzahl als Höchstzahl

0,6

Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse

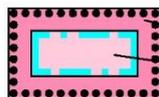
II

als Höchstmaß

SONSTIGE PLANZEICHEN



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



nicht überbaubare Fläche

bebaubare Fläche

## HINWEIS

Die 6. Änderung tritt mit Rechtskraft an die Stelle der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes Heinde Nr. 2 einschließlich seiner 3. Änderung. Die Baunutzungsverordnung 1990 in der aktuellen Fassung ist anzuwenden.

### Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I Seite 3634) 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 Heinde Nr. 2 „Seckelberg“ 6. Änderung (beschleunigt gemäß § 13a BauGB), bestehend aus der Planzeichnung, als Satzung beschlossen.

Bad Salzdetfurth, den 1.8.2019

Siegel

gez. Gryschka  
Bürgermeister

### Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Bad Salzdetfurth hat in seiner Sitzung am 14.3.2019 die Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Bad Salzdetfurth, den 1.8.2019

Siegel

gez. Gryschka  
Bürgermeister

### Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1:1000  
Gemarkung: Heinde Flur: 8

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

© 2019



Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (L4-50/2019 vom 12.03.2019).

Hildesheim, den 3.7.2019

LGLN, Regionaldirektion Hameln/Hannover, Katasteramt Hildesheim

Siegel

gez. Hoberg

.....  
(Unterschrift)

### Planverfasser

Der Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom

Hannover im Februar 2019

**BÜRO KELLER**  
Büro für städtebauliche Planung  
30559 Hannover Lothringer Straße 15  
Telefon (0511) 522530 Fax 529682

gez. Keller

### Öffentliche Auslegung

Der Rat der Stadt Bad Salzdetfurth hat dem Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 14.3.2019 beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 21.3.2019 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung hat vom 29.3.2019 bis 29.4.2019 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bad Salzdetfurth, den 1.8.2019

Siegel

gez. Gryschka  
Bürgermeister

### Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der 6. 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 6. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung hat vom bis gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegen.

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 die 6. Änderung des Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 20.6.2019 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bad Salzdetfurth, den 1.8.2019

Siegel

gez. Gryschka  
Bürgermeister

### Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der 6. Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 31.7.2019 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes ist damit am 31.7.2019 rechtsverbindlich geworden.

Bad Salzdetfurth, den 1.8.2019

Siegel

gez. Gryschka  
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. 2a BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis 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 6. Änderung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Stadt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden (§ 215 BauGB).

Bad Salzdetfurth, den

Siegel

Bürgermeister

## Begründung

### 1. Aufstellung der Bebauungsplanänderung

#### 1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadt Bad Salzdetfurth hat die Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Heinde Nr. 2 „Seckelberg“ beschlossen.

#### 1.2 Planbereich

Der Planbereich dieser Änderung befindet sich zentral im Ortsteil Heinde östlich der Freiherr-vom-Stein-Straße gegenüber der Einmündung der Schulstraße. Er wird auf dem Deckblatt dieser Bebauungsplanänderung mit Begründung im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

### 2. Planungsvorgaben

#### 2.1 Raumordnung und Landesplanung

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung sind durch die Inhalte der vorliegenden Bebauungsplanänderung nicht betroffen.

#### 2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bad Salzdetfurth stellt den Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung weitgehend als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ sowie zu einem kleinen Teil als Wohnbaufläche dar.

Aufgrund der Planungsziele der vorliegenden Bebauungsplanänderung wird der Flächennutzungsplan einer Berichtigung unterzogen und beinhaltet zukünftig eine Gemeinbedarfsfläche mit den Zweckbestimmungen „Schule“ und „Kindergarten“.

#### 2.3 Bebauungsplan

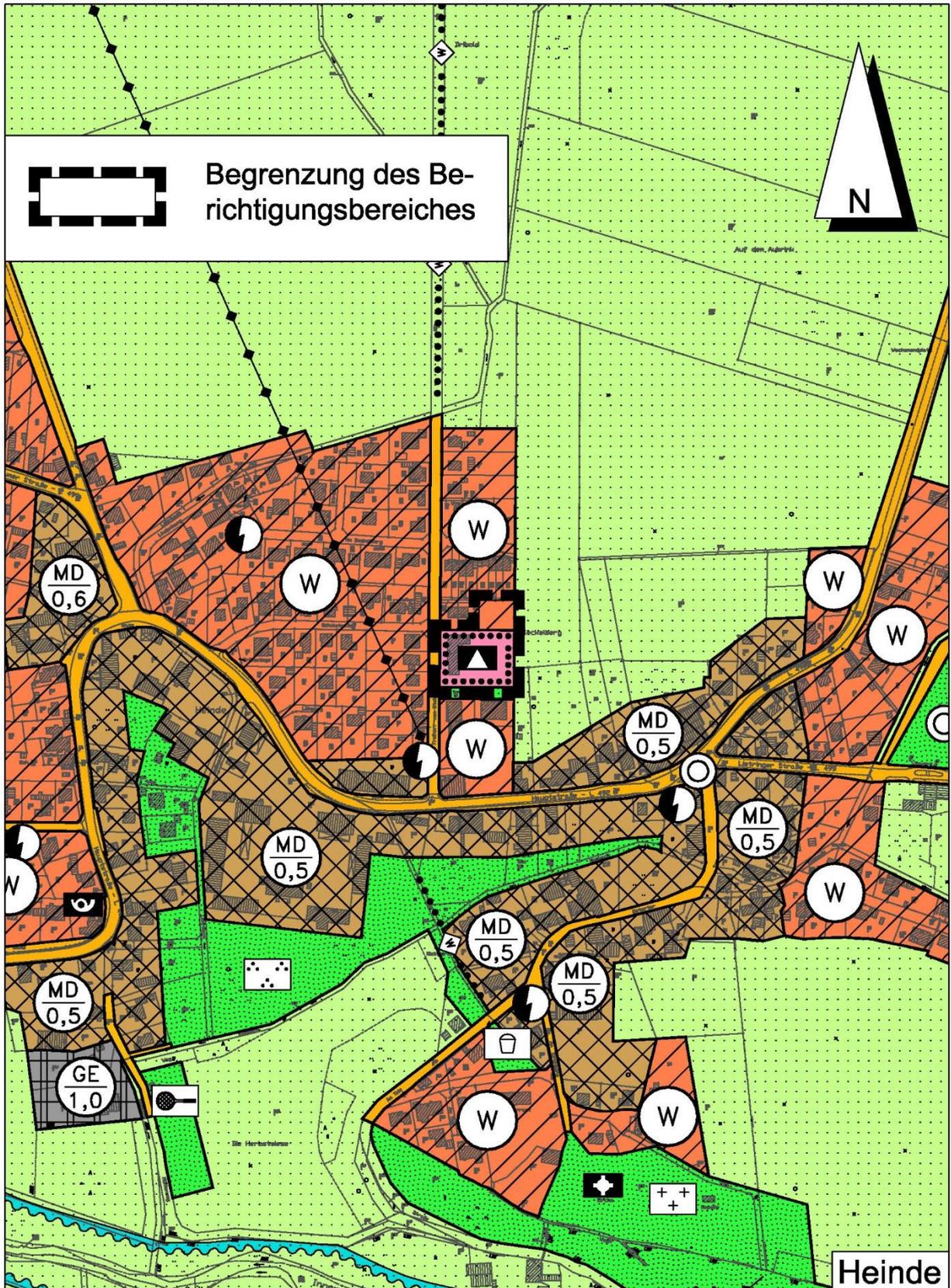
In seiner ursprünglichen Fassung setzt der Bebauungsplan Heinde Nr. 2 „Seckelberg“ aus dem Jahr 1962 für den Änderungsbereich ein Gebiet für Schule und Lehrerwohnungen fest. Eine verhältnismäßig kleine überbaubare Fläche für die Schule beinhaltet nach Westen eine Baulinie, an die herangebaut werden muss. Die überbaubare Fläche im Bereich „Lehrerwohnungen“ wird im Norden und Westen durch Baulinien bestimmt und hält nach Osten einen Abstand zur Grundstücksgrenze von 26 m ein.

In der 3. Änderung des Bebauungsplanes wird für den Bereich „Lehrerwohnungen“ ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, das bei einer Geschossflächenzahl von 0,7 zwingend zweigeschossig zu bebauen ist. Die überbaubare Fläche wird bis auf 15 m an die östliche Grenze erweitert und beinhaltet nach wie vor Baulinien im Norden und Westen.

Die 1. und 2., sowie die 4. und 5. Änderung betreffen nicht den Geltungsbereich der vorliegenden 6. Änderung.

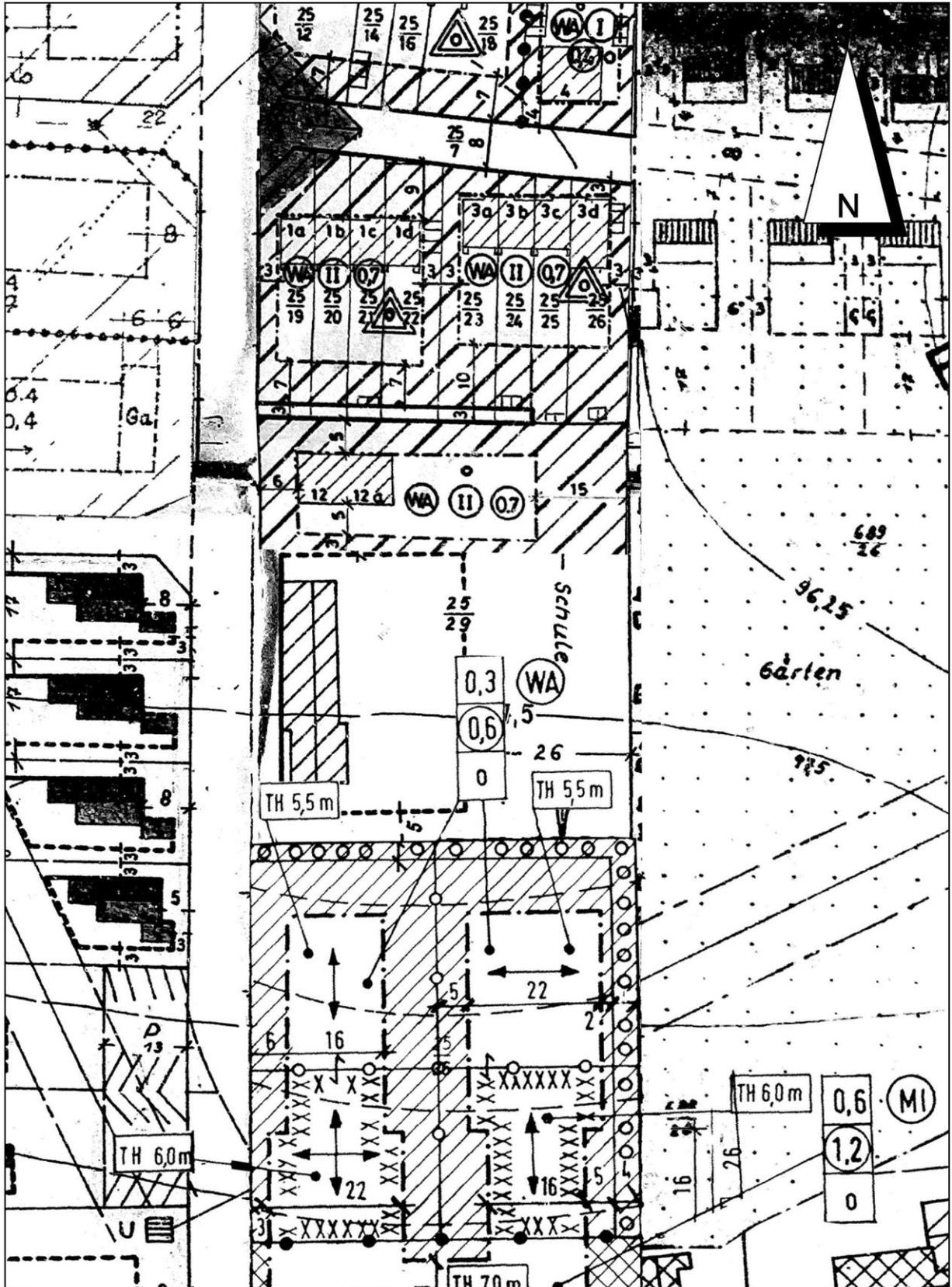
Im Folgenden wird ein Ausschnitt aus dem Bebauungsplan mit eingearbeiteter 3. Änderung im Maßstab 1:1.000 dargestellt.

Ausschnitt aus dem Arbeitsplan des Flächennutzungsplanes, M. 1 : 5.000





Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 2 „Seckelberg“ mit eingearbeiteten Änderungen,  
M. 1 : 1000



## 2.4 Natur und Landschaft (Gebietsbeschreibung)

Es handelt sich hier um einen innerörtlichen Bereich, der planungsrechtlich als Bauland festgesetzt ist. Das Schulgelände selbst ist durch Bebauung sowie einen Schulhof geprägt, beinhaltet aber auch etliches Großgrün, insbesondere zur östlichen Planbereichsgrenze hin. Der nordöstliche Bereich stellt sich derzeit als Rasenfläche dar.

Der Landkreis Hildesheim hat darauf hingewiesen, dass einige größere Bäume im Änderungsbereich Lebensstätte besonders geschützter Tierarten seien. In diesem Fall seien die Artenschutzvorschriften zu berücksichtigen. Nach § 42 (1) Nr. 3 Bundes-Naturschutzgesetz (BNatSchG) ist es unter anderem verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Ein Verstoß gegen dieses Verbot liegt laut § 42 (5) BNatSchG nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

## 3. Verbindliche Bauleitplanung

### 3.1 Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

Um den Schulstandort der Grundschule Heinde zu stärken, finden Überlegungen statt, die Grundschule in Zukunft als Ganztagschule auszustatten. Hierzu bedarf es einer weiteren baulichen Entwicklungsmöglichkeit. Gleichzeitig soll auch die Möglichkeit geschaffen werden, an diesem zentral in Heinde gelegenen Bereich einen Kindergarten zu entwickeln.

Aus diesen Gründen wird eine größere Fläche für den Gemeinbedarf für die Zweckbestimmungen „Schule“ und „Kindergarten“ vorgesehen.

Das Maß der baulichen Nutzung ermöglicht eine flächensparende Nutzung, ohne dass der Grenzwert des § 19(4) Satz 2 BauNVO überschritten wird.

Die überbaubare Fläche soll eine möglichst flexible Nutzung des Änderungsbereiches erlauben. Auf die Festsetzung von Baulinien wird daher zukünftig verzichtet.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung dient der Innenentwicklung im Sinne des § 13a (1) BauGB, ohne dass in der Summe eine zulässige Grundfläche, die den Grenzwert nach § 13a (1) Satz 2 BauGB überschreiten würde, festgesetzt wird. Durch die Planung wird kein Vorhaben ermöglicht, das eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründen würde. Es liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass Ziele des Artenschutzes, Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes beeinträchtigt werden könnten. Die Bebauungsplanänderung kann damit im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Von einer Umweltprüfung mit anschließendem Umweltbericht wird gemäß § 13a (2) Nr. 1 BauGB abgesehen.

### 3.2 Sonstige Festsetzungen

Sonstige Festsetzungen des Bebauungsplanes außerhalb des Änderungsbereiches sind durch diese 6. Änderung des Bebauungsplanes unberührt und gelten unverändert weiter.

#### **4. Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes zu treffende Maßnahmen**

##### 4.1 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Altablagerungen und Bodenkontaminationen sind innerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung nicht bekannt.

##### 4.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Änderungsbereiches ist bereits gesichert.

##### 4.4 Städtebauliche Werte

Die Änderungsbereich hat eine Größe von ca.0,3840 ha.

Diese Begründung gemäß § 9 (8) BauGB hat zusammen mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2

„Seckelberg“

vom 29.3.2019 bis einschließlich 29.4.2019

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

Bad Salzdetfurth, den 1.8.2019

gez. Gryschka  
Bürgermeister