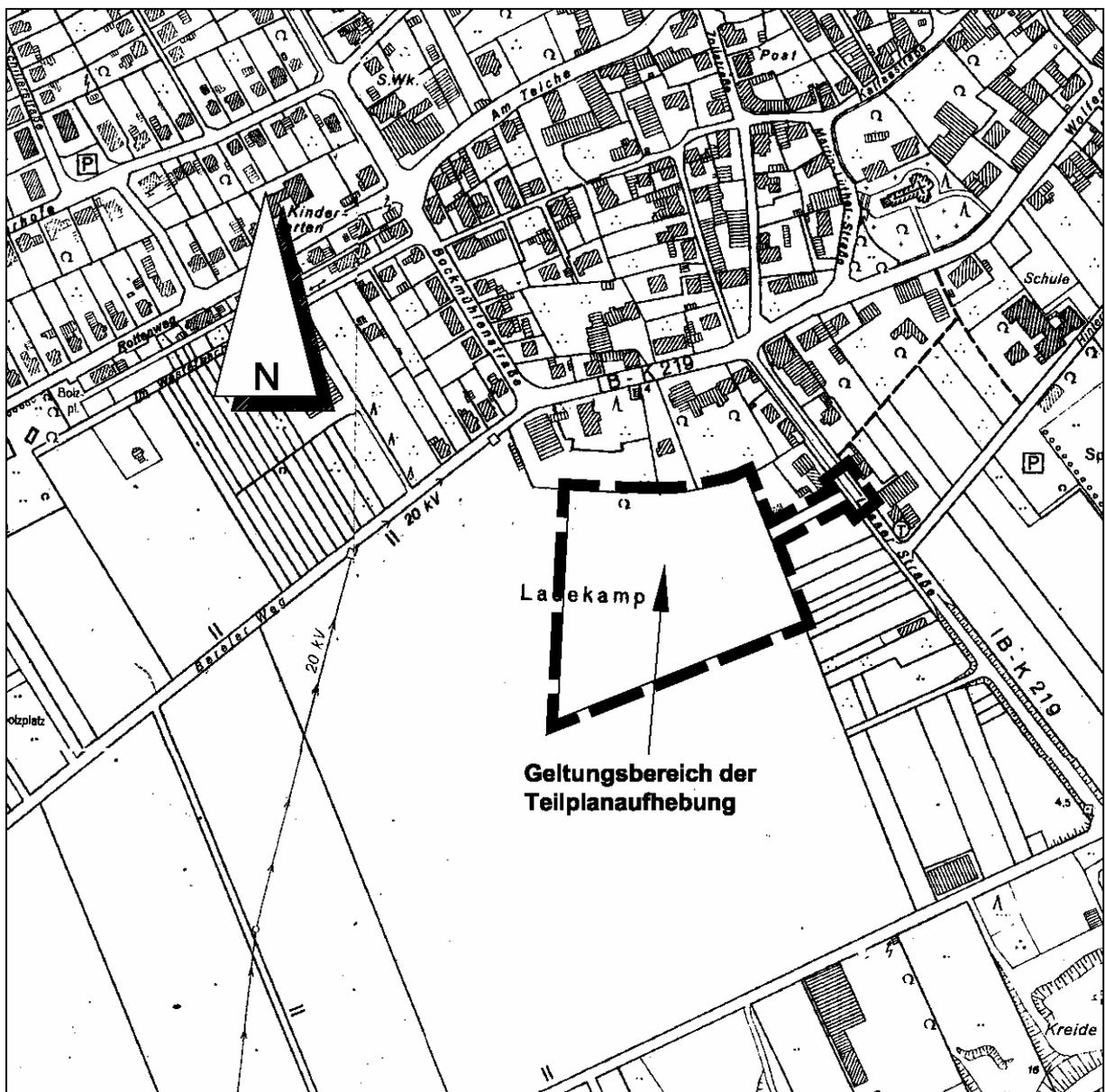


TEILPLANAUFHEBUNG UND BEGRÜNDUNG

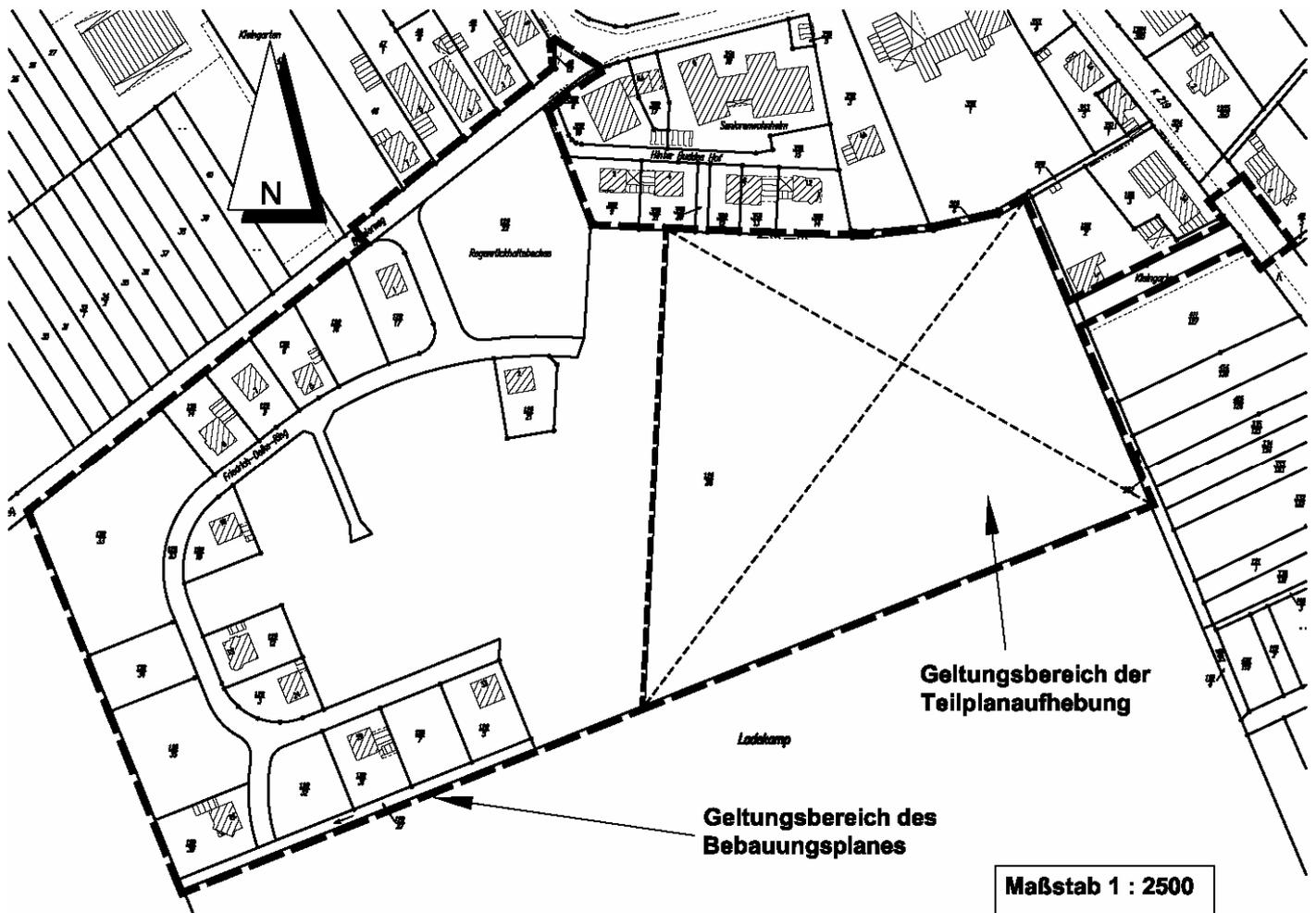
Stand der Planung	gemäß § 4 (1) BauGB	gemäß § 3 (2) BauGB gemäß § 4 (2) BauGB	
3.9.2010			

GEMEINDE SÖHLDE
BEBAUUNGSPLAN NR. 9 UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT
„LADEKAMP“, TEILPLANAUFHEBUNG



Teilplanaufhebung

Der auf der nachfolgenden Karte gekennzeichnete Bereich des Bebauungsplanes Nr. 9 und Örtliche Bauvorschrift „Ladekamp“ wird ersatzlos aufgehoben



Gesetzesbezüge:

Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.9.2004 (BGBl. I Seite 2414) - zuletzt geändert am 31.7.2009 (BGBl. I Seite 2585)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.1990 (BGBl. I Seite 132) - zuletzt geändert am 22.4.1993 (BGBl. I Seite 466)

Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO) vom 28.10.2006 (Nds. GVBl. Seite 473) - zuletzt geändert am 28.10.2009 (Nds. GVBl. Seite 366)

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56 und 98 der Nds. Bauordnung und des § 40 der Nds. Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde die Teilplanaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 9, bestehend aus ~~der Planzeichnung und der nebenstehenden textlichen Festsetzung sowie der nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften~~, als Satzung beschlossen.

Söhlde, den

Siegel

Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der ~~Rat~~ Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 15.12.2009 die Teilplanaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 9 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss/~~Änderungsbeschluss~~ ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. ~~§ 2 Abs. 4 BauGB~~ *) ortsüblich bekanntgemacht.

Söhlde, den

Siegel

Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte – ALK
Landkreis: Hildesheim
Gemarkung:
Flur:

Die zugrunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Niedersächsischen Gesetzes vom 12. Dezember 2002 (Nds. GVBl. 2003) geschützt. Die Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Northeim zulässig.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Mai 2005). 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.

Planverfasser

Der Entwurf der Teilplanaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 9 wurde ausgearbeitet vom

Hannover im September 2010

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

Öffentliche Auslegung

Der ~~Rat~~ Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 15.12.2009 dem Entwurf der Teilplanaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 9 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der Teilplanaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 9 und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Söhlde, den

Siegel

Bürgermeister

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf der Teilplanaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 9 und der 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 öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der Teilplanaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 9 und der Begründung haben vom bis gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegen.

Söhlde, den

Siegel

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat die Teilplanaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 9 nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Söhlde, den

Siegel

Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Teilplanaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 9 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht worden.

Die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 9 ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Söhlde, den

Siegel

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 Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 2 und des Flächennutzungsplanes und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

sind nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Teilplanaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 9 schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden (§ 215 BauGB).

Söhlde, den

Siegel

Bürgermeister

Anmerkung: *) Nichtzutreffendes streichen

Begründung

1. Aufstellung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Söhldede hat die Aufstellung der Teilplanaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 9 und Örtlicher Bauvorschrift „Ladekamp“ beschlossen.

1.2 Planbereich

Der Planbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes befindet sich am südwestlichen Ortsrand Söhldedes. Die Teilplanaufhebung umfasst einen aufzuhebenden Bereich im Osten des ursprünglichen Bebauungsplanes und wird auf dem Deckblatt dieser Begründung im Maßstab 1:5.000 sowie als Skizze auf Seite 2 dargestellt.

1.3 Bisheriges Verfahren

Die Ziele der Teilplanaufhebung wurden im Zusammenhang mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Ladekamp“ (beschleunigt gemäß § 13a BauGB) bereits in einer öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und einer Einholung von Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB dargelegt. Nachdem dieses beschleunigte Verfahren nach Hinweis des Landkreises Hildesheim für eine Teilplanaufhebung nicht angewendet werden kann, muss hierfür das reguläre Aufstellungsverfahren durchgeführt werden. Das durchgeführte Auslegungs- und Unterrichtsverfahren kann aber als erster Verfahrensschritt im Sinne der §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB (Unterrichtung der Bürger bzw. der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange) gewertet werden.

2. Planungsvorgaben

2.1 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Söhldede weist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Wohnbaufläche sowie eine Fläche für Regenrückhaltebecken aus. Durch die Aufhebung des östlichen Teilbereiches des Bebauungsplanes wird längerfristig nicht von dem Ziel einer Wohnbebauung abgewichen, sondern es soll zunächst eine Zersplitterung der Wohnbautätigkeit auf den gesamten bisherigen Bebauungsplanbereich vermieden werden.

2.2 Natur und Landschaft (Gebietsbeschreibung)

Der Aufhebungsbereich ist planungsrechtlich als Wohnbauland festgesetzt, in dem die Freibereiche gärtnerisch anzulegen sind. Im Süden ist ein Fanggraben für Hangwasser vorgesehen. Derzeit wird die Fläche als Ackerland ohne weiteren wertvollen Bewuchs genutzt.

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.

2.3 Denkmalpflege

Während der ursprünglichen Bebauungsplanung hatte die zuständige Denkmalschutzbehörde darauf hingewiesen, dass im Planbereich mit dem Auftreten archäologischer Funde zu rechnen sei, so dass der Oberbodenabtrag in den Straßentrassen und im Kanalbau mindestens zwei Wochen vorher schriftlich anzuzeigen sei.

3. Ziel und Zweck der Planaufhebung (Planungsabsicht)

Aufgrund der nicht den Erwartungen entsprechenden Nachfrage zum jetzigen Zeitpunkt soll der östliche Bereich des Bebauungsplanes aufgehoben werden, um deutlich zu machen, dass sich die bauliche Entwicklung bis auf weiteres auf den westlichen Teil des Gesamtbereiches konzentrieren soll. Um dieses Ziel zu erreichen, ist die Aufhebung des noch nicht in der Verwirklichung stehenden Teilbereiches des ursprünglichen Bebauungsplanes erforderlich.

Im mittleren Bereich wurde dementsprechend eine Anpassung der Planung unter Berücksichtigung einer späteren Erweiterung in den jetzt aufzuhebenden Bereich hinein erforderlich. Hierfür wurde eine 1. Änderung des Bebauungsplanes aufgestellt, die eine Anpassung des vorgesehenen Ringstraßensystems an den verbleibenden Planbereich beinhaltet. Auf der folgenden Seite ist ein Ausschnitt des ursprünglichen Bebauungsplanes mit eingearbeiteter Änderung dargestellt. Eine zukünftige Erschließungsanbindung des Aufhebungsbereiches bleibt im Norden möglich. Auch über den nunmehr an der Ostgrenze des verbleibenden Planbereiches vorgesehenen Spielplatz kann zukünftig eine fußläufige Verbindung nach Osten geschaffen werden.

4. Umweltbericht

4.1 Einleitung

Inhalt der Teilaufhebung des Bebauungsplanes ist die Streichung eines Wohngebietes zugunsten der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung.

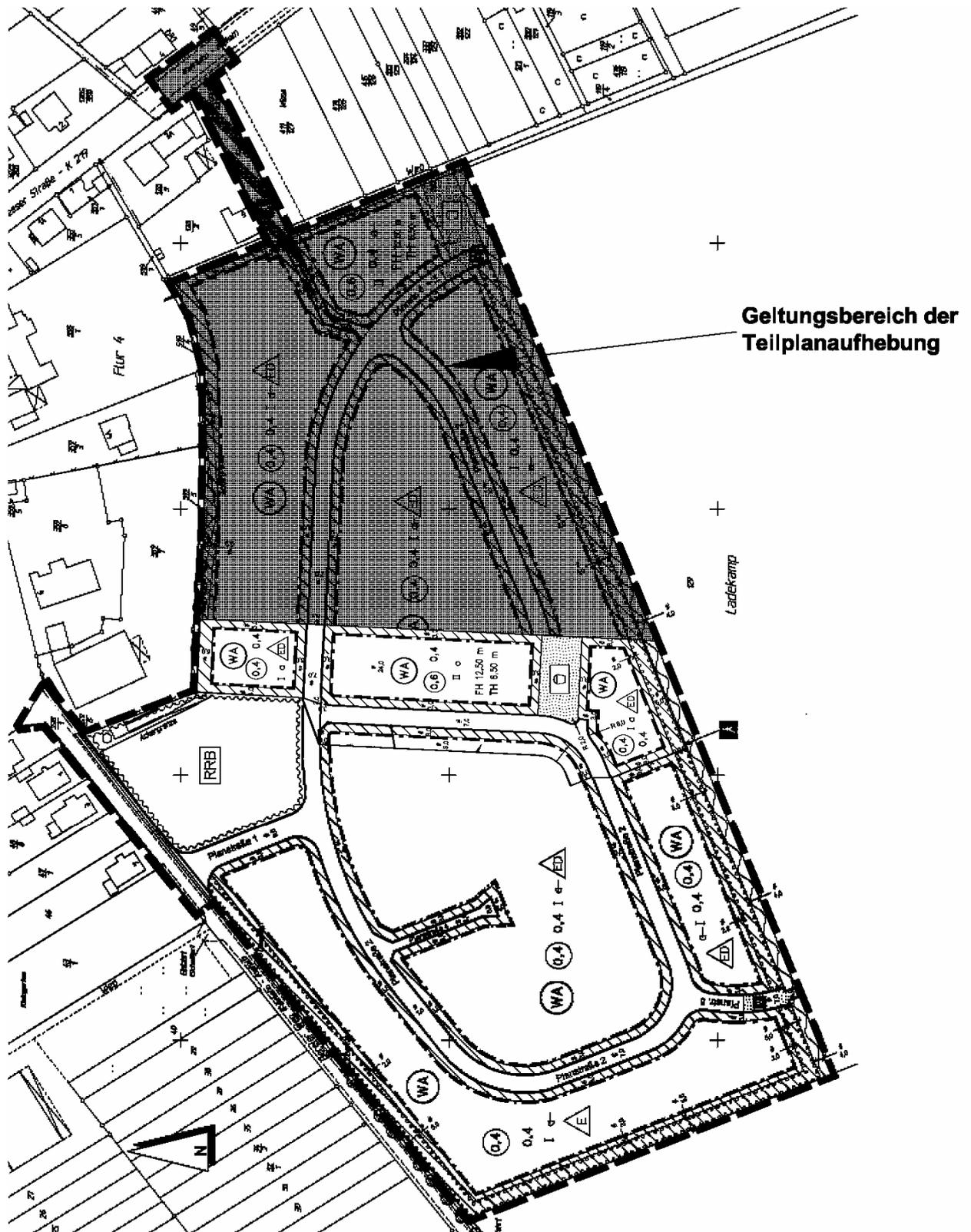
Ziele des Umweltschutzes sind durch die Planung nicht betroffen, weil keine Fläche für Eingriffe in Natur und Landschaft in Anspruch genommen wird, die nach übergeordneten Planungen für Maßnahmen zugunsten des Natur- und Landschaftsschutzes vorgesehen wäre.

Zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist das Baugesetzbuch zu beachten.

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.

Eine Gefährdung von Arten und Lebensgemeinschaften ist durch die Teilaufhebung nicht zu befürchten.

Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 9 „Ladekamp“ und Örtlicher Bauvorschrift mit eingearbeiteter 1. Änderung, verkleinert aus M 1 : 1.000 in 1 : 2.000



4.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Schutzgüter Mensch und Gesundheit

Da der Aufhebungsbereich noch nicht bebaut war, wird er bislang als Acker genutzt, der zum Anbau von Pflanzen für die Ernährung bzw. für die Energiegewinnung in Biogasanlagen dienen kann. Eine besondere Funktion für Menschen und deren Gesundheit erfüllt er ansonsten nicht.

Zusätzliche Emissionen gegenüber der bislang geplanten Nutzung werden durch die Landwirtschaft weiterhin anfallen, sind aber im Rahmen des Üblichen hinzunehmen.

Abfälle und Schmutzwasser werden nach der Aufhebung nach wie vor nicht entstehen.

Schutzgüter Tiere und Pflanzen

Aufgrund der Nutzung als Acker ist dort keine Pflanzenvielfalt und daraus wiederum folgend auch keine besondere Vielfalt des Tierlebens vorhanden.

Es liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass durch das Festhalten an der vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzung Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes oder Belange des Artenschutzes beeinträchtigt werden könnten. Hinweise auf eine besondere Bedeutung dieser Flächen für den Arten- oder Biotopschutz, die weitere gezielte Untersuchungen erforderlich werden lassen könnten, liegen nicht vor. Örtliche Naturschutzverbände und aktive Naturschutzgruppen werden nach dem Baugesetzbuch über die öffentlichen Beteiligungsverfahren unterrichtet.

Schutzgut Boden

Der Planbereich ist nach Norden geneigt. Der anstehende Boden ist sehr fruchtbar und stellt damit einen besonders hohen Wert für die Landwirtschaft dar.

Der Beeinträchtigung des Bodens durch versiegelnde Bebauung wird nach der Teilplanaufhebung hier nicht mehr zu erwarten sein. Die grundlegenden Eigenschaften des Bodens werden somit durch die Fortsetzung der bisherigen Nutzung unverändert bleiben, aber sich gegenüber der bisherigen Planung verbessern.

Schutzgut Wasser

Aufgrund der nicht mehr zu erwartenden Versiegelung und damit verbunden der Ableitung des Regenwassers in ein Rückhaltebecken wird eine Verbesserung der Grundwassersituation eintreten. Allerdings muss damit gerechnet werden, dass Hangwasser nach wie vor auf den nördlich angrenzenden Ortsrand treffen kann.

Schutzgüter Luft und Klima

Der Aufhebungsbereich hat keine besonderen Funktionen für Luft und Klima.

Das Kleinklima kann in geringem Maße durch versiegelte Flächen aufgeheizt werden. Andererseits soll dem durch die Pflanzflächen entgegengewirkt werden. Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie werden durch den Planinhalt ermöglicht.

Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsbild wird durch den Ortsrand sowie die Ackerflächen und die weiter südlich vorhandenen Nutzungen innerhalb des ehemaligen Bodenabbaubereiches geprägt. Der planerische Verzicht auf eine Wohnbebauung führt in dieser Hinsicht nicht zu wesentlichen Änderungen des Gesamtbildes.

Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Durch die Aufhebung der Planung in diesem Bereich werden erheblich oder nachhaltig beeinträchtigende Eingriffe in Natur und Landschaft vermieden, die in der Inanspruchnahme einer bislang unbebauten Fläche bestanden hätten, die zu einer anteiligen Versiegelung und damit zu einer Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung führen konnte. Das Landschaftsbild wäre nicht wesentlich beeinträchtigt worden, weil es bereits in erheblichem Maß durch bauliche Anlagen im weiteren Umfeld geprägt ist.

Mögliche Eingriffe in die Belange von Natur und Landschaft, die die bisherige Planung in diesem Bereich ermöglicht hätte, sind nach der Aufhebung nicht mehr zu erwarten.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Beibehaltung der Planung

Bei einem Verzicht auf die Teilplanaufhebung wäre zu erwarten, dass die landwirtschaftliche Nutzung auch weiterhin Bestand haben würde, bis ein weiterer Baugrundstücksbedarf auch den östlichen Teil des Baugebietes „Ladekamp“ zu einer Inanspruchnahme für bauliche Zwecke geführt hätte.

Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen

Nachteilige Auswirkungen sind durch die Teilplanaufhebung nicht zu erwarten.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten unterer Berücksichtigung der Ziele des Bebauungsplanes

Eine Alternative zur Aufhebung des Teilplanbereiches besteht nicht.

4.3 Zusätzliche Angaben

Besondere Methoden sind bei der Erarbeitung dieses Umweltberichtes nicht verwendet worden.

Schwierigkeiten bei der Bearbeitung sind nicht aufgetreten.

Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Durch die vorgesehene Teilplanaufhebung erfolgt keine zusätzliche Belastung der Belange von Natur und Landschaft. Es ist im Gegenteil mit einer planerischen Entlastung zu rechnen. Konkret jedoch verändert sich nichts, weil die bisherige tatsächliche Nutzung beibehalten wird.

5. Zur Verwirklichung der Teilplanaufhebung zu treffende Maßnahmen

5.1 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Altablagerungen und Bodenkontaminationen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht bekannt.

5.2 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

5.3 Städtebauliche Werte

Durch die Teilplanaufhebung werden 2,2088 ha Bruttobauland aufgegeben und weiter als Fläche für die Landwirtschaft genutzt.

Diese Begründung gemäß § 9 (8) BauGB hat zusammen mit der Teilplanaufhebung des Bebauungsplanes und Örtlicher Bauvorschrift

„Ladekamp“

vom bis einschließlich

gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt und wurde vom Rat der Gemeinde Söhle beschlossen.

Söhle, den

Siegel

Bürgermeister