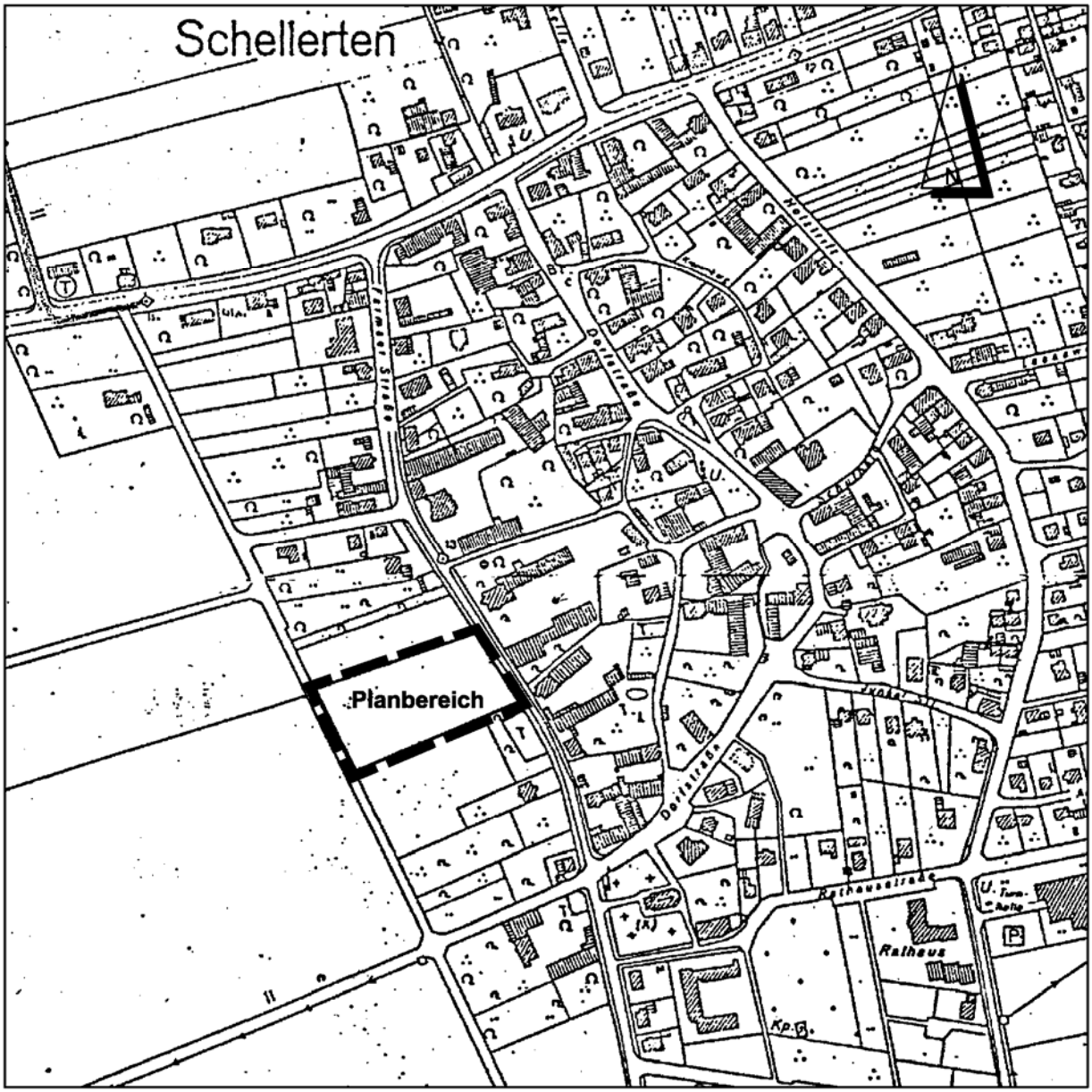
BEGRÜNDUNG

Stand der Planung	gemäß § 4 (1) BauGB	gemäß § 3 (2) BauGB	gemäß § 10 (1) BauGB
14.12.2004	gemäß § 10 (3) BauGB		

GEMEINDE SCHELLERTEN

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 10 - 11 UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

„SENIORENPFLEGEHEIM“



BÜRO KELLER LOTHRINGER STRASSE 15 30559 HANNOVER

1. Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluß

Die Gemeinde Schellerten hat die Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes „Seniorenpflegeheim" beschlossen. Die Maßgaben des am 20.7.2004 in Kraft getretenen Europarechtsanpassungsgesetzes Bau hinsichtlich Umweltprüfung und Umweltbericht sind nicht zu berücksichtigen, da das Aufstellungsverfahren zum vorliegenden Bebauungsplan vor dem Stichtag am 20.7.2004 eingeleitet worden ist und somit nach den bisherigen Rechtsvorschriften zu Ende geführt werden kann.

1.2 Planbereich

Der Planbereich befindet sich am Westrand Schellertens westlich der Farmser Straße. Er wird auf dem Deckblatt dieser Begründung im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

2. Planungsvorgaben

2.1 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Schellerten weist für den Geltungsbereich dieses Vorhaben und Erschließungsplanes ein Dorfgebiet mit einer durchschnittlichen Geschoßflächenzahl von 0,6 aus.

Ein entsprechender Ausschnitt aus dem ursprünglichen Flächennutzungsplan wird im folgenden im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

2.2 Natur und Landschaft (Gebietsbeschreibung)

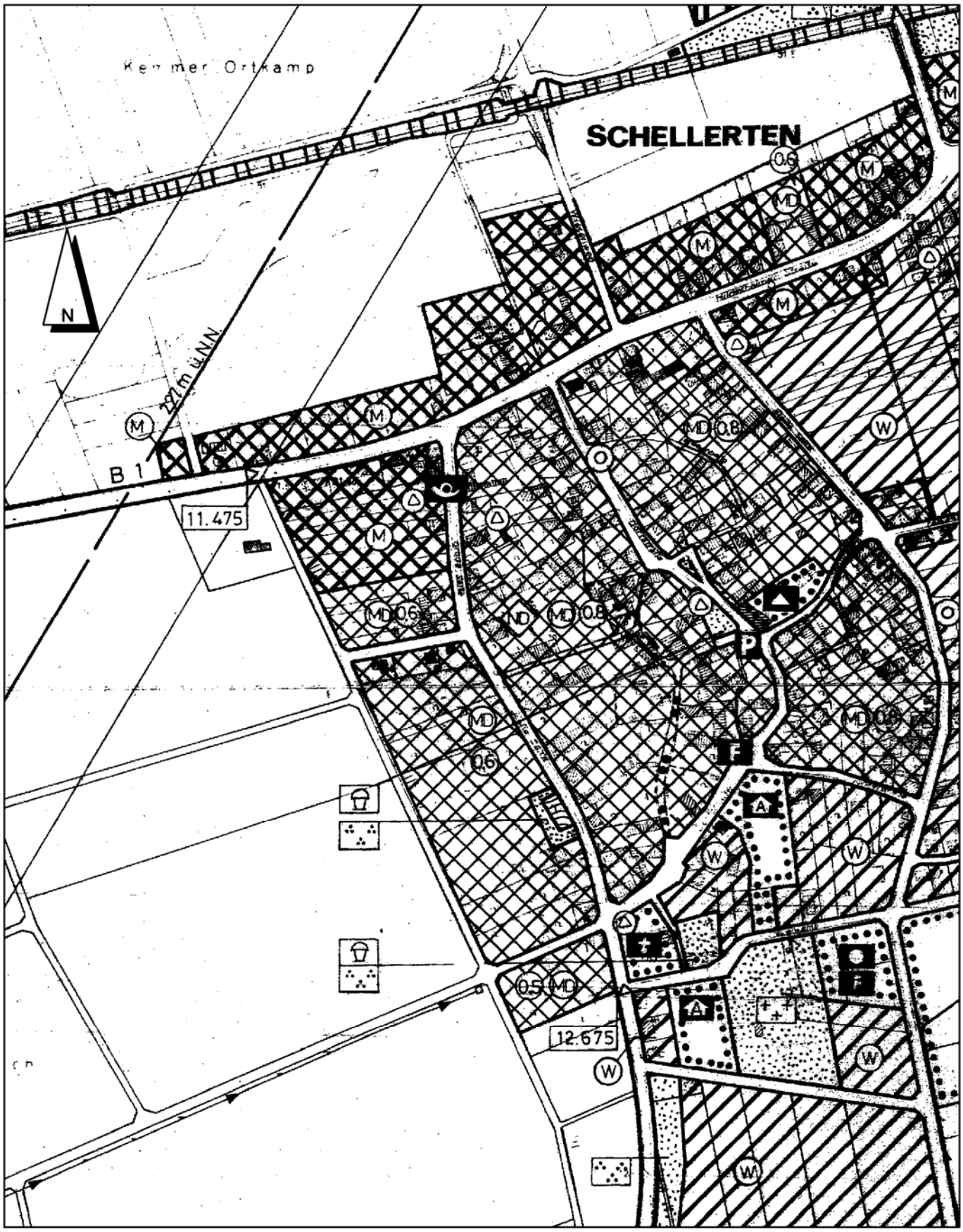
Das Gebiet stellt sich derzeit als Ackerfläche dar. Das Gelände ist eben und grenzt im Westen derzeit noch an landwirtschaftliche Fläche, im Osten an eine vorhandene Straße, im Norden an ein bebautes Grundstück und im Süden an einen umwachsenen Teich an. Der Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Hildesheim stellt dementsprechend die Ackernutzung als vorhandenen Biotoptyp dar. Ein wichtiger Bereich für Arten und Lebensgemeinschaften oder für die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft wurde nicht festgestellt. Besondere Maßnahmen und Entwicklungen sind nicht vorgesehen.

3. Verbindliche Bauleitplanung

3.1 Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

Durch diesen Vorhaben- und Erschließungsplan soll die Bebaubarkeit für die vorgesehene Seniorenwohnanlage geklärt werden, nachdem eine solche Bebauung allein gemäß § 34 BauGB hier nicht zugelassen werden kann.

Ausschnitt Flächennutzungsplan, M 1:5.000



Blick von der Farmser Straße aus nach Nordwesten

3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Es wird ein Sonstiges Sondergebiet für ein Seniorenpflegeheim mit entsprechenden Nebennutzungen festgesetzt. Zwar weist der Flächennutzungsplan hier ein Dorfgebiet aus, aber innerhalb eines solchen Gebietes ist eine Seniorenwohnanlage zulässig, so daß in der Sache vom Flächennutzungsplan nicht abgewichen wird. Es wird lediglich eine Spezifizierung der zulässigen Nutzung vorgesehen, um innerhalb dieses Vorhaben-bezogenen Bebauungsplanes das Nutzungsziel zu verdeutlichen und andere Nutzungen, die ebenfalls in einem Dorfgebiet möglich wären, zugunsten dieser Bestimmtheit aus-zuschließen.

Das Maß der baulichen Nutzung ermöglicht einerseits eine ausreichend intensive Nutzung, um ein Seniorenpflegeheim wirtschaftlich betreiben zu können; andererseits wird aber eine Begrenzung vorgesehen, die zwar das Bauvorhaben ermöglicht, nicht aber wesentlich darüber hinausgehende Nutzungsansprüche. Damit wird dem Ziel eines Bebauungsplanes entsprochen, der eben auf ein bestimmtes Vorhaben bezogen ist. Unter Berücksichtigung der Grundstücksfläche von ca. 7.860 m² ermöglicht das Maß der baulichen Nutzung eine Geschoßflächenzahl von gut 1,0. Das ist zwar mehr als der im Flächennutzungsplan dargestellte Wert, aber da es sich dort um einen Durchschnittswert handelt, der nicht überall innerhalb der Bezugsfläche überschritten wird, kann dies für die hier überplante Teilfläche akzeptabel sein.

3.3 Bauweise, Baugrenzen

Es wird keine Bauweise festgesetzt, weil durch die überbaubaren Flächen sichergestellt ist, daß ausreichende Mindestabstände zu Nachbargrundstücken einzuhalten sind, die zudem auch durch die Niedersächsische Bauordnung bestimmt sind. Andererseits sind aber innerhalb des Gebietes angesichts der geplanten Nutzung auch längere Baukörper als die in der offenen Bauweise enthaltene Begrenzung auf 50 m denkbar, wie sie in der Nachbarschaft durchaus auch bereits vorhanden sind.

3.4 Verkehr

Das Gebiet wird durch die östlich vorbeiführende Farmser Straße in ausreichender Weise erschlossen. Zusätzliche öffentliche Verkehrsanlagen sind nicht erforderlich. Ein Gehweg ist auf der Ostseite der Farmser Straße vorhanden. Eine Zugänglichkeit von Westen her wird durch die westliche Anpflanzfläche hindurch planerisch ermöglicht.

3.5 Grün

Durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein erheblicher Eingriff in die Belange von Natur und Landschaft ermöglicht, der in der Inanspruchnahme einer Ackerfläche besteht, die zu seiner Teilversiegelung und bei einer Ableitung des Oberflächenwassers zu einer Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung führen kann. Das Landschaftsbild kann dadurch belastet werden, daß die Ortslage in die freie Landschaft hinein erweitert wird. Im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind solche Eingriffe, so weit sie nicht zu vermeiden sind, durch Festsetzungen zu minimieren bzw. auszugleichen. Um festzustellen, wie der hier ermöglichte Eingriff zu bewerten ist, werden die in Anspruch genommenen Flächen nach der sogenannten „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung" des Niedersächsischen Städtetages mit Wertfaktoren versehen und mit den ebenfalls mit Wertfaktoren berechneten geplanten Nutzungen verglichen. Jedem Biotoptyp wird ein bestimmter Faktor je m² zugeordnet, beispielsweise sieht die Arbeitshilfe für Acker einen Wertfaktor von 1 je m² 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. Gründe, die gegen eine vollständige Kompensation des Eingriffs sprechen würden, sind nicht zu erkennen. Unabhängig von der gesetzlichen Eingriffsregelung haben Festsetzungen zugunsten einer Eingrünung des Baugebietes auch eine städtebauliche Zielrichtung. So sollen die internen Anpflanzungen auf dem Baugrundstück einer Durchgrünung des Gebietes dienen. Die westliche Anpflanzfläche soll den zumindest vorübergehend hier neu entstehenden Ortsrand gestalten, Stellplätze, Zuwegungen und ähnliche Anlagen sind nach der aktuellen Bauordnung wasserdurchlässig anzulegen, so daß keine gesonderte Festsetzung erforderlich ist.

Eine gesonderte Umweltverträglichkeitsprüfung oder -vorprüfung erfolgt nicht, da hierfür nach den Vorgaben in der Anlage 1 „Liste UVP-pflichtige Vorhaben“ zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung kein Erfordernis besteht. Die Maßgaben des am 20.7.2004 in Kraft getretenen Europarechtsanpassungsgesetzes Bau hinsichtlich Umweltprüfung und Umweltbericht sind nicht zu berücksichtigen, da das Aufstellungsverfahren zum vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan vor dem Stichtag am 20.7.2004 eingeleitet worden ist und somit nach den bisherigen Rechtsvorschriften zu Ende geführt werden kann.

Aufgrund der vollständigen Versiegelung haben überbaute Flächen keinen Wert für Natur und Landschaft mehr (Wertfaktor 0). Nicht durch bauliche Anlagen in Anspruch zu

nehmende Flächen müssen nach der Niedersächsischen Bauordnung als Grünflächen angelegt werden, die zum großen Teil voraussichtlich als Scherrasen (Wertfaktor 1), zum Teil aber auch mit Ziergebüschen (Wertfaktor 2) angelegt werden. Insgesamt wird hierfür ein Durchschnittsfaktor von 1,2 angesetzt. Die Anpflanzfläche ist in jedem Fall mit Gehölzen anzulegen, so daß hier der Wertfaktor 2 anzusetzen ist.

In der folgenden Berechnung wird den Flächentypen das Kürzel der Arbeitshilfe beigefügt

Bestand:	
Ackerland (A) 7.862 m² x 1 WF/m² =	7.862 WE
Summe:	7.862 WE
Planung:	
Sondergebiet 7.862 m²,	
mögliche Versiegelung (X) GR 2.300 m² x 0 WF/m² =	0 WE
50 % der Grundfläche für nicht versiegelbare Nebenfläche (Y)	
entspricht 1.150 m² x 1 WF/m² =	1.150 WE
zu begrünende Freiflächen 4.412 m², davon:	
Anpflanzfläche (BZH) 330 m² x 2 WF/m² =	660 WE
ohne Pflanzvorschrift (GRR/BZ) 4.082m² x 1,2 WF/m² =	4.898 WE
Summe:	6.708 WE

Nachdem die vollständige Eingriffskompensation innerhalb des Planbereiches nicht möglich ist, muß eine mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmende externe Kompensationsmaßnahme vorgesehen werden, deren Durchführbarkeit gegenüber der Unteren Naturschutzbehörde nachgewiesen wird. Sie wird Bestandteil des Durchführungsvertrages zwischen Investor und der Gemeinde.

Es ist zu beachten, daß für Anpflanzungen die Maßgaben des Nachbarrechts einzuhalten sind. Folgende Arten können verwendet werden, wobei die Liste nicht abschließend und deshalb nicht Bestandteil der entsprechenden Textlichen Festsetzungen ist:

Bäume:

Feldahorn	Acer campestre
Holzapfel	Pirus malus
Traubenkirsche	Prunus padus
Salweide	Salix caprea
Eberesche	Sorbus aucuparia
Speierling	Sorbus domestica
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Traubeneiche	Quercus petraea
Spitzahorn	Acer platanoides
Esche	Fraxinus excelsior
Rotbuche	Fagus sylvatica
Elsbeere	Sorbus torminalis
Wildbirne	Pyrus communis
Mehlbeere	Sorbus aria
Apfelbäume:	Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm, Boskoop, Winterrambour, Nordhäuser, Ontario, Goldparmäne, Bohnapfel, Klarapfel
Birnbäume:	Neue Poiteau, Gute Graue, Gellerts, Butterbirne, Köstliche aus Charneaux

Zwetschgenbäume:	Hauszwetschge, Wangenheims, Frühzwetschge, Grüne Reneclode, Nancy Mirabelle
Süßkirschenbäume:	Schneiders späte Knorpelkirsche, Büttners Rote Knorpel, Kassins Frühe

Sträucher:

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Faulbaum	Rhamnus frangula
Haselnuß	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina
Holunder	Sambucus nigra
Trauben-Holunder	Sambucus racemosa
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum

3.6 Immissionsschutz

Nach der letzten Verkehrszählung 2000 liegt auf der benachbarten Landesstraße 492 eine Belastung von 1.528 KFZ/24h. Dies führt nach der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" bei einer zulässigen Geschwindigkeit von 50 km/h zu einer Schallbelastung tags/nachts von 53,5/43,5 dB(A). Damit werden die Orientierungswerte der DIN eingehalten.

Die in der Nachbarschaft vorhandene Getreidetrocknungsanlage wird bis zur Inbetriebnahme der Seniorenwohnanlage so ausgerüstet, dass eine Beeinträchtigung des Wohnens nicht eintreten wird. Dies wird im Bauantragsverfahren entsprechend nachgewiesen.

4. Örtliche Bauvorschrift

Durch die Örtliche Bauvorschrift soll sichergestellt werden, daß die zukünftigen Gebäude zumindest in ihrer Dachneigung als weithin sichtbares städtebaulich wirksames Gestaltungsmerkmal an ortsübliche Bauformen angepaßt werden. Ortsfremde Dachformen wie flache oder flach geneigte Dächer sind unerwünscht, um das Orts- und Landschaftsbild am Übergang zur freien Landschaft nicht mehr als unbedingt nötig zu belasten. Für untergeordnete Gebäudeteile, Nebenanlagen und Garagen muß dies nicht gelten, da sie gegenüber den Hauptgebäuden nur einen geringen Einfluß auf das Orts- und Landschaftsbild haben.

5. Zur Verwirklichung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu treffende Maßnahmen

5.1 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Baugebietes einschließlich mit Gas kann sichergestellt werden. Für eine gegebenenfalls erforderliche Transformatorenstation ist innerhalb des Planbereiches ein Standort bereitzustellen, ohne dass hierfür im Vorhabenbezogenenen Bebauungsplan eine eigene Festsetzung erforderlich wäre. Die Löschwasserversorgung ist derzeit nur etwa zur Hälfte der erforderlichen Menge gesichert. Für eine ausreichende Versorgung mit 1.600 l/min für eine Löschzeit von zwei Stunden ist eine unabhängige Versorgung aufzubauen, die aus einer Zisterne oder einem Löschwasserteich bestehen kann. Das anfallende Regenwasser kann innerhalb des Planbereiches versickert bzw. in Zisternen zurückgehalten werden, so daß eine zusätzliche Belastung der Vorflut gegenüber dem bisherigen Zustand nicht eintreten wird.

5.2 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Altablagerungen jeglicher Art (geschlossene Müllplätze usw.) sowie Bodenkontaminationen sind im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht bekannt.

5.3 Einstellplätze, Parkplätze

Gemäß den gesetzlichen Vorschriften sind auf dem Baugrundstück Einstellplätze vorzusehen.

5.4 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

Der Gemeinde Schellerten entstehen durch diese Planung keine Kosten.

5.5 Städtebauliche Werte

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von 0,7862 ha.

Diese Begründung gemäß § 9 (8) BauGB hat zusammen mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 10 – 11 und der Örtlichen Bauvorschrift

„Seniorenpflegeheim

vom 8.11.2004 bis einschließlich 7.12.2004

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

Schellerten, den 15. Dez. 2004

gez. Witte
Bürgermeister