

SATZUNG ÜBER DIE FESTLEGUNG DER GRENZEN DES IM ZUSAMMENHANG BEBAUTEN ORTSTEILS BETTMAR (INNENBEREICHSSATZUNG)

GEMEINDE SCHELLERTEN LANDKREIS HILDESHEIM

BEGLAUBIGUNGSVERMERK
Die Übereinstimmung dieser Abschrift mit der Urschrift wird hiermit festgestellt.

Schellerten, den 19.03.2008

GEMEINDE SCHELLERTEN
Der Bürgermeister

B E G R Ü N D U N G

STAND: INKRAFTTRETEN

A B S C H R I F T

(Axel Witte)

Inhalt

1.0 Planerische Ausgangslage, Aufstellungserfordernis	1
1.1 Planungsanlass	1
1.2 Voraussetzungen für eine Innenbereichssatzung gem. § 34 Abs. 4 Ziffer 3 BauGB.....	1
2.0 Eingriffsregelung	3
2.1 Beschreibung von Natur und Landschaft	3
2.1.1 Arten und Biotope	3
2.1.2 Boden	4
2.1.3 Wasser	4
2.1.4 Landschaftsbild	4
2.2 Eingriffsregelung	4
2.2.1 Schutzgut Boden	4
2.2.2 Schutzgut Landschaftsbild	5
2.2.3 Ausgleichsmaßnahmen	5
3.0 Städtebauliche Werte	5
4.0 Stellungnahmen gem. § 13 Abs. 2, Ziff. 2 BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen einer öffentlichen Auslegung) und § 13 Abs. 2, Ziff. 3 BauGB (Beteiligung der Behörden)	5
5.0 Anlagen	6

1.0 Planerische Ausgangslage, Aufstellungserfordernis

1.1 Planungsanlass

Die Gemeinde Schellerten hat mit der Aufstellung der 16. Änderung im Flächennutzungsplan den Sportplatz der Ortschaft Bettmar in seiner seit langem angestammten Lage aufgenommen und für ein neues Klubhaus die Funktion "Gastronomie" in diese Änderung eingesetzt.

Nach dieser allgemeinen planungsrechtlichen Sicherstellung des Sportplatzes stellt sich nun für den Bau eines neuen Klubhauses das Erfordernis weitergehender, konkreter planungsrechtlicher Voraussetzungen, die die Gemeinde über eine Innenbereichssatzung zu schaffen beabsichtigt.

Ein Aufstellungserfordernis und eine Befürwortung für dieses neue Vorhaben sieht die Gemeinde dadurch gegeben, dass das bisher im Bereich des Sportplatzes gelegene, in Holzbauweise errichtete Klubhaus für den Sportbetrieb eher ein Provisorium als Aufenthaltsraum, Lagerraum und Geräte-raum darstellt. Mit dem neuen Klubhaus sollen Räumlichkeiten entstehen, die eine ausreichende Unterbringung und Versorgung der Sportler sowie der Besucher von Sportveranstaltungen mit Nassräumen, Umkleieräumen bzw. einem großen Aufenthaltsraum bieten kann.

Der benötigte Ausbauraum sowie eine größere Freifläche für das Klubhaus sollen dadurch gewonnen werden, dass das Sportspielfeld etwa 20 bis 25 m nach Norden verschoben wird. Die damalige Flächennutzungsplanänderung hat dieses Absicht bereits berücksichtigt.

Bei der planungsrechtlichen Einschätzung nimmt der Bereich des Sportplatzes eine Außenbereichslage ein. Um dieses bauliche Vorhaben in dieser Lage zur Umsetzung bringen zu können, gibt es die Möglichkeit, entweder einen Bebauungsplan oder eine Innenbereichssatzung unter Einbeziehung von einzelnen Außenbereichsflächen gem. § 34 Abs. 4 Ziffer 3 BauGB aufzustellen.

Weil Voraussetzungen gegeben sind, die es erlauben, eine Innenbereichssatzung unter Einbeziehung dieser Außenbereichsfläche aufzustellen, hat die Gemeinde das zuletzt genannte Planungsinstrument gewählt. Diese Satzungsform bietet vom Verfahrensaufwand Vorteile, weil das Verfahren einfacher und kürzer geführt werden kann.

1.2 Voraussetzungen für eine Innenbereichssatzung gem. § 34 Abs. 4 Ziffer 3 BauGB

Die Voraussetzungen, die es hier erlauben, die Außenbereichsfläche in eine Innenbereichssatzung einzubeziehen und eine entsprechende Satzung aufzustellen, sind:

- dass die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind,
- dass die Erschließung gegeben und gesichert ist,
- dass die Satzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu vereinbaren ist,
- dass eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über eine Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird,
- dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Der zur Rede stehende Teilbereich des Sportplatzes als Außenbereich wird durch die umgebende Bebauung unmittelbar westlich des Satzungsbereichs (2 Gebäude, Haus Nr. 23) sowie der südlich an der Bundesstraße 1 gelegenen Bebauung (Haus Nr. 24 und 25) geprägt (siehe Anlage 1 der Begründung). Die genannte angrenzende Bebauung bildet einen städtebaulich prägenden Rahmen für eine ergänzende Bebauung, wie sie hier mit dem Klubhaus beabsichtigt ist.

Gesichert ist die Erschließung zu dem eingezogenen Bereich des Sportplatzes von der Bundesstraße 1 aus; der Erschließungsbereich befindet sich innerhalb der Ortsdurchfahrt.

Von einer geordneten städtebaulichen Entwicklung lässt sich für den Satzungsbereich ausgehen. Der einbezogene Bereich ist seit Jahrzehnten in sportlicher Nutzung und damit eingeführt. Ein Klubhausneubau würde das dort vorhandene, provisorische Klubhaus ersetzen und Sportlern wie auch Besuchern bessere Unterbringungsmöglichkeiten, sanitäre Einrichtungen und Aufenthaltsgelegenheiten als bisher bieten.

Eine bauliche Ergänzung, wie die des beabsichtigten Klubhauses, wird sich hinsichtlich ihres Umfangs und ihrer Höhenentwicklung an Einordnungsvoraussetzungen und der Eigenart der Umgebung orientieren müssen. Dieses wird möglich sein. Die maßstabgebende Bebauung gibt hinsichtlich der überbaubaren Fläche einen Umfang vor, der in etwa einer Größenordnung entspricht, den der Klubhausneubau benötigt. Die Höhenentwicklung der vorhandenen Bebauung, auf die Bezug zu nehmen ist, ist bis zu 2-geschossig in der maßgeblichen Umgebung vorhanden.

Des Weiteren muss für die Befürwortung eines Bauvorhabens im Gebiet einer Innenbereichssatzung die Erschließung gesichert sein.

Die Bundesstraße 1 erschließt die einbezogenen Grundstücksflächen. Sie enthält in ihrem Querschnitt auch die Leitungen für Frisch- und Abwasser sowie für Elektrizität und Gas.

Mit der Satzung werden keine Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, begründet.

Keine Anhaltspunkte bestehen infolge der Satzungsaufstellung für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Unter § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b dieser Ziffer ist ausgeführt, dass bei der Bauleitplanung die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Naturschutzgesetzes insbesondere zu berücksichtigen sind. Diese Gebiete sind im Bereich des geplanten Satzungsbereichs und in ihrer engeren und weiteren Umgebung nicht vorhanden.

Im Verhältnis des Baurechts zum Naturschutzrecht ist bestimmt, dass für eine Bebauung der bisher unbebauten Grundstücke in der Innenbereichssatzung Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen sind. Eine neue Bebauung ist nach § 21 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatG) als Eingriff in Natur und Landschaft zu werten und damit kompensationspflichtig.

Diese verpflichtenden Maßnahmen sollen in Teilen für das Ortsbild im Sinne einer Ortsrandeingrünung eingesetzt werden. Dies erfolgt im östlichen Bereich, dem bisher eine Randausbildung fehlt. Nähere Ausführungen zum Eingriff in die Belange von Boden, Natur und Landschaft sind im nachfolgenden Kapitel 2.0 der Begründung enthalten.

2.0 Eingriffsregelung

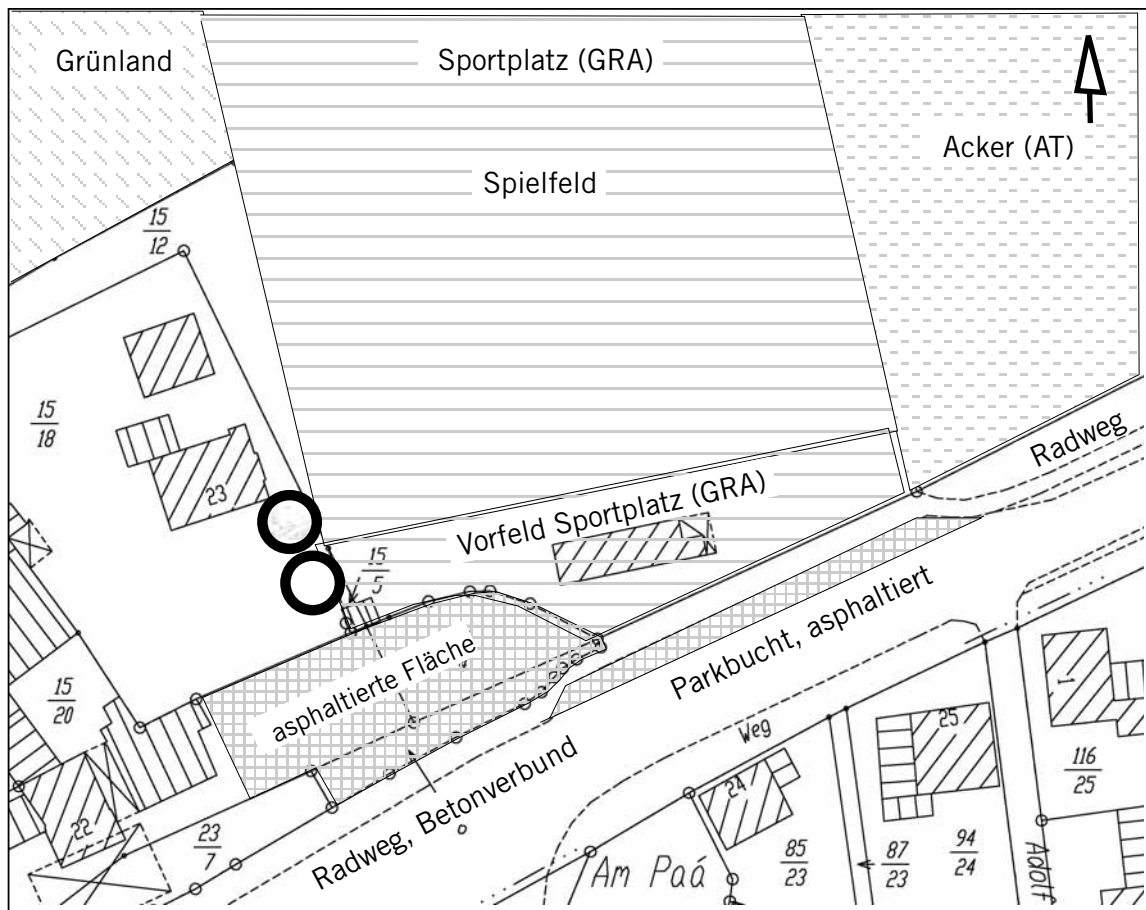
2.1 Beschreibung von Natur und Landschaft

2.1.1 Arten und Biotope

Die im Planbereich liegenden Flächen werden intensiv sportlich genutzt (Fußballplatz). Sie sind ein Sportrasen, sie entsprechen dem Biotoptyp GRA (artenarmer Scherrasen - intensiv gepflegt) mit der geringen Wertstufe 1.

Im Norden schließen weitere Sportflächen (Fußballplatz) an, im Osten befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen. Im Süden begrenzt die asphaltierte Bundesstraße 1, mit einem Parkplatz und angrenzender Tankstelle, den Planbereich. Im Geltungsbereich befindet sich ein als Klubhaus genutztes Gebäude.

Die unbebauten Flächen haben nur eine sehr geringe Bedeutung, da die Flächen gehölzfrei bzw. versiegelt sind, eine intensive Nutzung durchgeführt wird, und die Flächen an artenarme Ackerflächen grenzen.



Entsprechend den Angaben des Nds. Umweltministeriums (interaktive Karten) sind im näheren und unmittelbaren Umfeld folgende Schutzgebiete nicht vorhanden:

- FFH-Gebiet, Naturpark, NSG, LSG, Naturdenkmal, geschütztes Biotop, Flächennaturdenkmal, Wasserschutzgebiet, Besondere Schutzgebiete nach EU-Vogelschutzrichtlinie.

Ein Vorkommen von Brut- oder Gastvögeln auf der Fläche ist nicht bekannt.

2.1.2 Boden

Im Untersuchungsraum stehen Böden an, die seit langem intensiv als Sportplatz (Fußball) genutzt werden. Die Leistungsfähigkeit des Bodens ist stark eingeschränkt. Das Schutzgut Boden wird durch hinzukommende bauliche Vorhaben (Versiegelung, Überbauung) beeinträchtigt.

2.1.3 Wasser

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Wasser- oder Heilquellenschutzgebiete sind im Bearbeitungsgebiet oder in der Umgebung nicht festgesetzt. Die Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Verschmutzung ist mittel.

2.1.4 Landschaftsbild

Der Geltungsbereich liegt am östlichen Ortsrand von Bettmar. Es grenzen weitläufige, gehölzfreie Ackerflächen im Osten an. Der Ortsrand am Sportplatz ist gar nicht gestaltet. Im Westen grenzen wohnbaulich und landwirtschaftlich genutzte Grundstücke an. Im Süden begrenzt die Fahrbahn der Bundesstraße 1 den Geltungsbereich. Für den Fußballplatz besteht eine Flutlichtanlage.

2.2 Eingriffsregelung

Für den zu erwartenden Eingriff beim Bau eines neuen Klubhauses mit Stellplätzen ist Ausgleich im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zu leisten (vgl. § 34(4) Satz 1 Nr.3 BauGB i.V.m. § 9(1a) und (8) BauGB sowie § 21 BNatSchG).

2.2.1 Schutzgut Boden

Die Fläche, auf der das neue Gebäude errichtet werden kann, unterliegt derzeit einer intensiven Nutzung als Rasen. Die naturschützerische Wertigkeit wird als gering eingestuft. Nicht zuletzt auch deshalb, weil weitere ähnlich genutzte Flächen an diese Bereiche angrenzen.

Die Größe des Ausgleichs für Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden wird wie folgt errechnet:

überbaute Fläche neues Klubhaus	205 qm
überbaute Fläche neue Stellplätze	160 qm
Summe:	365 qm.

365 qm können neu überbaut werden, dieser Wert ist zu bilanzieren. Der Kompensationsfaktor beträgt $1 : 0,5$, ---> $365 \text{ qm} \times 0,5 = 183 \text{ qm}$.

Rund **180 qm** Fläche sind für Ausgleichsmaßnahmen für Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden heranzuziehen. Die Flächen können intern oder extern gefunden werden.

2.2.2 Schutzgut Landschaftsbild

Eine neue Bebauung am südöstlichen Rand des Sportplatzes in einem Bereich ohne einen mit Gehölzen gestalteten Ortsrand bildet eine Beeinträchtigung dieses Schutzgutes. Dieser Eingriff ist ausgleichspflichtig.

Auf einer Länge von rd. 20 m, bei rd. 2 m Breite, ist eine geeignete Eingrünungsmaßnahme (z.B. schmale Hecke oder einreihiges Feldgehölz) an der Ostseite des Grundstücks im Bereich des neuen Klubhauses durchzuführen. Diese Maßnahme mit rd. **40 qm** ist nicht auf extern liegende Flächen zu verlagern, sie ist direkt am Ort des Eingriffes zu leisten. Dabei sind die Belange und Abstandsregelungen des Nds. Nachbarrechtsgesetzes anzuwenden.

2.2.3 Ausgleichsmaßnahmen

Die Kompensationsmaßnahmen für Beeinträchtigungen durch Versiegelungen (180 qm) und des Ortsbildes (40 qm) sind gegeneinander anrechenbar. Verbessernde Maßnahmen für das Ortsbild (Anpflanzungen mit Laubgehölzen) dienen auch gleichzeitig als Verbesserungen des Bodens (permanente und auch tiefer wurzelnde Gehölze, aktives Bodenleben).

Insgesamt sind danach **180 qm** an Kompensationsflächen bereitzustellen. Davon werden Maßnahmen auf 40 qm im Bereich des neuen Klubhauses umzusetzen sein, die übrigen 140 qm sind flächenmäßig noch nicht bestimmt. Im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren zum Bau des Klubhauses sind die Art der Maßnahme und die räumliche Lage zu konkretisieren.

3.0 Städtebauliche Werte

Die in den Satzungsbereich einbezogenen Grundstücksflächen umfassen rd. 3.780 qm.

Folgende Flurstücke der Flur 2, Gemarkung Bettmar, sind in den Geltungsbereich einbezogen:

- voller Umfang: 15/4, 15/5,
- Teilfläche: 15/23, 15/ 20, 23/6.

4.0 Stellungnahmen gem. § 13 Abs. 2, Ziff. 2 BauGB (*Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen einer öffentlichen Auslegung*) und § 13 Abs. 2, Ziff. 3 BauGB (*Beteiligung der Behörden*)

Während der öffentlichen Auslegung wurden aus der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen vorgetragen.

Seitens der Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange sind Stellungnahmen eingegangen, die keine abwägungsbeachtlichen Beiträge enthielten.

Es wurden folgende allgemeine Hinweise gegeben, die beachtet werden:

Landkreis Hildesheim – die benachbarte Tankstelle ist als Altstand nach Bundesbodenschutzgesetz eingestuft; sie hätte keine Einwirkungen auf das Plangebiet der Satzung,

Nds. Landesamt f. Denkmalpflege – bei Bau- und Erdarbeiten sind ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde den zuständigen Behörden zu melden,

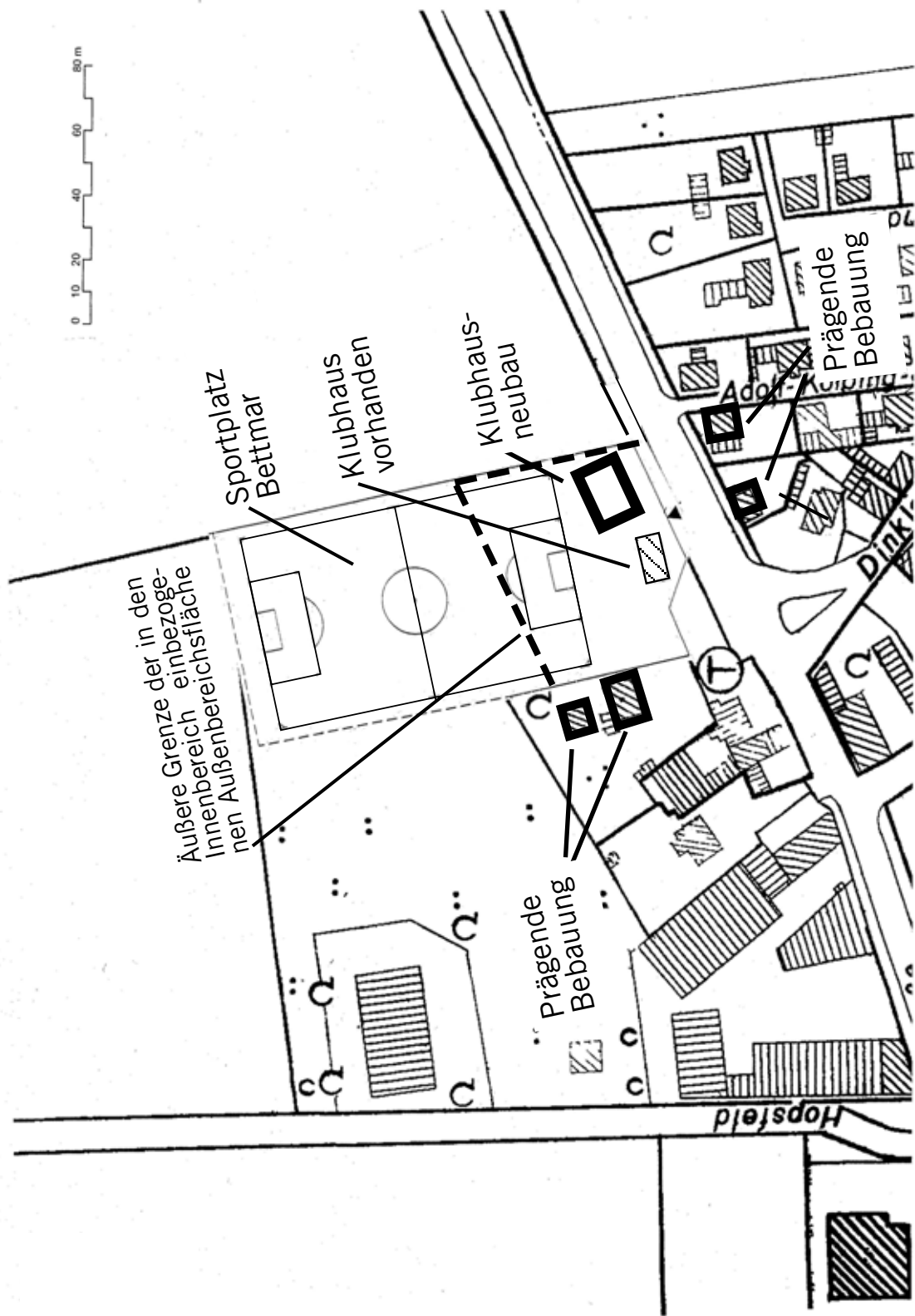
Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr – mit dem neuen Klubhausbau sind zukünftige verkehrliche Konflikte nicht zu erwarten,

Wasserverband Peine – Hinweise, dass Feuerlöschwasser mit einer Menge von 48 qbm/h zur Verfügung steht und bei Baumpflanzungen die Sicherheitsbestimmungen für unterirdische Verbandsleitungen zu beachten sind.

5.0 Anlagen

Auf den nächsten Seiten folgen die Anlagen zur Begründung

Anlage 1 zur Begründung



Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 12.11.2007 die Aufstellung die Satzung über die Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Bettmar (Innenbereichssatzung) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 07.12.2007 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Planverfasser

Die Innenbereichssatzung wurde ausgearbeitet vom
Planungsbüro SRL Weber
Spinozastraße 1
30625 Hannover

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 12.11.2007 dem Entwurf der Innenbereichssatzung einschließlich der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 07.12.2007 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der Innenbereichssatzung einschließlich der Begründung haben vom 17.12.2007 bis einschließlich 16.01.2008 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 03.03.2008 die Satzung über die Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Bettmar (Innenbereichssatzung), nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB, sowie die Begründung beschlossen.

Inkrafttreten

Der Beschluss zur Satzung über die Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Bettmar (Innenbereichssatzung) ist am 12.03.2008 im Amtsblatt für den Landkreis Hildesheim Nr. 11 bekanntgemacht worden.

Die Innenbereichssatzung ist damit am 12.03.2008 rechtsverbindlich geworden,

Schellerten, den 07.03.2008

Siegel

gez. Axel Witte
Bürgermeister

