

ORTSCHAFT GARMISSEN-GARBOLZUM

GEMEINDE SCHELLERTEN - LANDKREIS HILDESHEIM

BEBAUUNGSPLAN NR. 06-01 "OST" 5. ÄNDERUNG

GEM. § 13 a BauGB

B E G R Ü N D U N G

BEARBEITUNGSSTAND:

Öffentliche Auslegung im Verfahren nach § 13 BauGB

Inhalt

A	Städtebauliche Begründung.....	1
A.1.0	Allgemeine Ziele der Planaufstellung, planerische Ausgangslage, Änderungserfordernis, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, rechtliche Grundlagen	1
A.1.1	Allgemeine Ziele der Planaufstellung, planerische Ausgangslage, Änderungserfordernis, rechtliche Grundlagen	1
A.1.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, Berichtigung	2
A.2.0	Erläuterungen zu den Festsetzungen der 5. Änderung des Bebauungsplans	3
A.2.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	3
A.3.0	Erschließung, Ver- und Entsorgung, Sichtdreieck	3
A.4.0	Bebauungsentwurf	4
B	Belange von Natur und Landschaft	4
C	Städtebauliche Werte	5
D	Anhang.....	6

Teil A Städtebauliche Begründung

A.1.0 Allgemeine Ziele der Planaufstellung, planerische Ausgangslage, Änderungserfordernis, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, rechtliche Grundlagen

A.1.1 Allgemeine Ziele der Planaufstellung, planerische Ausgangslage, Änderungserfordernis, rechtliche Grundlagen

Im östlichen Bereich der Ortslage Garmissen befindet sich seit 1963 der Bebauungsplan Nr. 06-01 (ursprüngliche Bezifferung Nr. 1) "Ost", der damals aufgestellt wurde, um den Ausbau neuer Wohnbaunutzungen sicherzustellen. Als Gebietsart wurde für den Bereich das "Dorfgebiet" festgesetzt.

Im Laufe der Jahre hat es mehrere Änderungen gegeben. Bereits 1968 wurde durch die 2. und 3. Änderung für Teilbereiche die Gebietsart "Dorfgebiet" ersetzt. Als neue Gebietart ist jeweils "Allgemeines Wohngebiet" ausgewiesen worden. Diese Gebietsart entspricht eher der Absicht, Wohngebäude zu errichten. "Dorfgebiete" lassen sich vornehmlich für Bereiche ausweisen, in denen sich landwirtschaftliche Betriebe befinden oder in denen für diese Betriebe Erweiterungen vorgesehen sind.

Mit einer 4. (vereinfachten) Änderung ist 2002 die im Plan festgelegte Stellung baulicher Anlagen (längere Achse des Hauptbaukörpers) auf einem Grundstück am Ostrand des Planes für einen Anbau erweitert worden.

Eine weitere Änderung ergibt sich nun aus dem Antrag von Grundstückseigentümern südlich des "Heidewegs", am Einmündungsbereich an der "Alten Salzstraße". Sie möchten auf dem nördlichen Bereich ihres Grundstücks eine weitere Garage in Verbindung mit einem Carport errichten. Für den in Aussicht genommenen Errichtungsraum setzt der Bebauungsplan eine breite, nicht überbaubare Grundstücksfläche fest.

Es können Garagen und Carports in nichtüberbaubaren Grundstücken von Bebauungsplänen bis zu einer Grundflächen von 36 qm errichtet werden. Das geplante Doppelbauwerk von ca. 90 qm Grundfläche übersteigt das zugelassene Maß.

Das Grundstück besitzt zwar noch im südöstlichen und südlichen Bereich unbebaute, überbaubare Flächen, in denen das Vorhaben errichtet werden könnte. Damit würde aber der dort befindliche Freibereich und der mit Gehölzen bestandene Grundstücksrand erheblich dezimiert. Die vorhandene Wohnqualität des Grundstücks würde nicht unerheblich beeinträchtigt.

Deshalb soll die überbaubare Grundstücksfläche im nördlichen Bereich durch Verschiebung der Baugrenze um 11 m erweitert werden, um in der dann gewonnenen Fläche das Vorhaben errichten zu können. Eine Anordnung der geplanten Anlagen an dieser Stelle hat den Vorzug, dass die Erschließung und Zugänglichkeit des Grundstücks bereits von dem "Heideweg" erfolgt und diese mit der geplanten Anordnung fortgesetzt würde.

Weil die Lagebedingungen der östlich benachbarten Grundstücke südlich des "Heideweges" gleiche Lagebedingungen aufweisen, werden sie in den Änderungsbereich der 5. Änderung mit einbezogen.

Des weiteren soll die Gebietsart der 5. Änderung wie für die südlich angrenzenden Grundstücke als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt werden, weil sich im Änderungsbereich ausnahmslos Wohngebäude befinden und für edas bisher festgesetzte "Dorfgebiet" die den Gebietscharakter begründenden landwirtschaftliche Betriebe fehlen.

Die Änderungsvorhaben lässt sich im beschleunigten Verfahren durchführen Es ist eine Weiterentwicklung bestehender Siedlungsstrukturen und lässt als "Innenentwicklung" die Anwendung der gesetzlichen Bestimmungen und Erleichterungen des § 13 a BauGB zu (beschleunigtes Aufstellungsverfahren, keine Durchführung einer Umweltprüfung).

Das Änderungsvorhaben lässt sich nach § 13 a BauGB als "Innenentwicklung" auch deshalb im beschleunigten Verfahren durchführen, weil die im Plan möglichen überbaubaren Grundflächen von rd. 2.650 qm (6.590 qm x 0.4) weit unterhalb des gesetzlichen Schwellenwertes von 20.000 qm bleiben, der bei Anwendung dieser Verfahrensart ohne Umweltprüfung nicht überschritten werden sollte. Es werden mit der Änderung auch keine Vorhaben vorbereitet, für die die Durchführung einer Umweltprüfung erforderlich ist. Bei solchen Vorhaben ist ein beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB ausgeschlossen. Durch das Änderungsvorhaben sind keine erheblichen Umweltbeeinträchtigungen zu erwarten.

Ein Aufstellungserfordernis der 5. Änderung für die beabsichtigten baulichen Ergänzungen und der Änderungen der Festsetzungen in dem einbezogenen Bereich wird damit begründet, dass auf den Grundstücken eine entwicklungsbedingte Nutzungsverbesserung eröffnet wird. Die Weiterentwicklung vorhandener Nutzungsstrukturen und Nachverdichtung in der Innenlage ist aus Gründen des Bodenschutzes von öffentlichem Interesse. Nachverdichtungen in der Innenlage ist der Vorzug zu geben, bevor neue, unbebaute Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen werden.

Diese Zielsetzung wird beachtet.

A.1.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, Berichtigung

Bebauungspläne und ihre Änderungen müssen sich aus dem Flächennutzungsplan ableiten. Östlich der "Oedelumer Straße" und der "Alten Salzstraße" stellt der Flächennutzungsplan "Dorfgebiet" dar (s. Anlage 3 der Begründung im Anhang). Die vorgeschlagene 5. Änderung des Bebauungsplans soll ähnlich wie die 2. und 3. Änderung des Bebauungsplans "Allgemeines Wohngebiet" festsetzen. Diese Festsetzung ist hier angemessen, weil hier seit Jahren eine Wohnnutzung besteht. Die der 5. Änderung lässt sich dieser zuordnen.

Die Gebietsart "Dorfgebiet" dient ihrem Gebietscharakter nach der Unterbringung landwirtschaftlicher Betriebe. Dieses widerspricht der bereits vollzogenen Wohnnutzung. Aufgrunddessen soll der Flächennutzungsplan an die Bebauungsplanausweisung als "Wohnbaufläche" im Wege der Berichtigung angepasst werden. Die Gemeinde hat bereits 3 Berichtigungen des Flächennutzungsplans vorgenommen. Dieses ist die 4. Berichtigung.

§ 13 a Abs. 2, Ziffer 2, BauGB bestimmt, "dass ein Bebauungsplan (bzw. seine Änderung), der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden kann, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen."

Die genannten Bedingungen werden eingehalten; die geordnete städtebauliche Entwicklung ist gewährleistet, weil die Flächenumwandlung sich in Bereichen vollzieht, die seit langem wohnbaulich genutzt werden. Es ist erforderlich, die Darstellungen des Flächennutzungsplans den Festsetzungen der Bebauungsplan-Änderung anzupassen.

Der Bereich wird im Flächennutzungsplan für die Wohnnutzung bestimmt. Der Flächennutzungsplan wird wie im § 13 a BauGB ausgeführt entsprechend berichtigt. Statt des "Dorfgebietes" wird "Wohnbaufläche" ausgewiesen.

A.2.0 Erläuterungen zu den Festsetzungen der 5. Änderung des Bebauungsplans

A.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend den eingangs gemachten Ausführungen wird die Gebietsart dem tatsächlichen Nutzungszweck des Wohnens angepasst. Wie bereits ausgeführt entspricht die bisherige Gebietsart im Änderungsbereich "Dorfgebiet" nicht der tatsächlichen Nutzung. Es wird nun "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend der bisherigen Festsetzung für 1 Vollgeschoss ausgewiesen (s. Anlage 2 der Begründung im Anhang).

Bisher war in dem Bebauungsplan die zulässige Geschossflächenzahl festgesetzt worden. Mit der Novellierung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990 wurde bestimmt, dass die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) unerlässlich ist. Sie wird demzufolge hier neu mit dem Höchstwert 0,4 für "Allgemeine Wohngebiete" nach § 17 der BauNVO eingesetzt. Die Festsetzung der Geschossflächenzahl wird nicht mehr ausgewiesen.

Ziel des Bebauungsplan-Änderung ist es, die bisherige Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche auf den Flurstücken zu erweitern, damit Gebäudeergänzungen erfolgen können. Auf die bisher festgesetzte Baulinie, an die gebaut werden musste, wird verzichtet. Das damals mit dieser Linie beabsichtigte städtebauliche Ziel einer vorbestimmten Gebäudeposition ist mit der Verwirklichung der Hauptgebäude erfüllt worden.

Damit die eingangs beschriebenen Gebäudeergänzungen in der bisher nicht überbaubaren Grundstücksfläche sowie Gebäudeergänzungen auf allen einbezogenen Grundstücken vorgenommen werden können, werden die überbaubare Grundstücksfläche und die sie formenden Baugrenzen erweitert.

Als Bauweise wird wie bisher die offene Bauweise vorgegeben.

A.3.0 Erschließung, Ver- und Entsorgung, Sichtdreieck

Die in den Änderungsbereich einbezogenen Grundstücke sind über den "Heideweg" öffentlich erschlossen.

Über diesen straßenmäßig ausgebauten Weg wird durch entsprechende Leitungsnetze die Ableitung anfallender Abwässer und des Regenwassers sowie die Bereitstellung von Frischwasser geleistet.

Am Einmündungsbereich im Nebenraum der Straßen "Heideweg"/ "Alte Salzstraße" befindet sich ein Überflurhydrant, der die Löschwasserversorgung der vorhandenen Gebäude in diesem Bereich sicherstellt.

Zur Versorgung des Siedlungsquartiers mit elektrischer Energie ist im Seitenraum der "Alten Salzstraße" vorhanden.

Im Einmündungsbereich sind im vorhandenen Bebauungsplan Sichtdreiecke mit Schenkellängen von 22 m x 52 m festgesetzt (s. Anlage 2 zur Begründung). Das längere Maß betrifft die "Alte Salzstraße".

Diese Festsetzung ist nicht mehr zeitgemäß. Die Straße "Heideweg" und die "Alte Salzstraße" sind als Tempo-30-Zone ausgeschildert. Für diese geringen Fahrgeschwindigkeiten sind nach Empfehlungen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Köln, die Freihaltung von Sichtdreiecken nicht erforderlich. Das Sichtdreieck wird aufgehoben.

Ungeachtet dessen sind die vorhandenen Sichtverhältnisse durch die breiten Seitenräume der "Alten Salzstraße" im Bereich des Einmündungsbereichs sehr übersichtlich.

A. 4.0 Bebauungsentwurf

Der Änderung ist zur Illustration der Bebauungsabsicht ein Bebauungsentwurf im Anhang als Anlage 2 beigefügt worden. Die dort aufgezeigte Form der geplanten Gebäude ist eine von mehreren Möglichkeiten und daher unverbindlich.

B Belange von Natur und Landschaft

Die in den Änderungsbereich einbezogenen Grundstücke sind hinsichtlich ihrer vornehmlich südlich angeordneten Freibereiche als Haus- oder Ziergärten genutzt. Wenige Gehölze befinden sich an den Rändern der Gartenbereiche.

Wenngleich die Baugrenzen eine Verschiebung erfahren, um einzelne Gebäudeergänzungen möglich zu machen, ist nicht damit zu rechnen, dass die baulichen Ergänzungen wesentlich in den Vegetationsbestand eingreifen werden, weil die Hauptbebauung bereits errichtet ist.

Die 5. Änderung des Bebauungsplans verursacht insgesamt keine erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft. Sie begründet auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Keine Anhaltspunkte bestehen infolge der Änderungsaufstellung 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 (FFH-Gebiete,

naturschutzfachlich hochwertige Gebiete) und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Naturschutzgesetzes insbesondere zu berücksichtigen sind. Diese Gebiete sind weder im Bereich des Bebauungsplans noch in seiner engeren und weiteren Umgebung vorhanden.

C Städtebauliche Werte

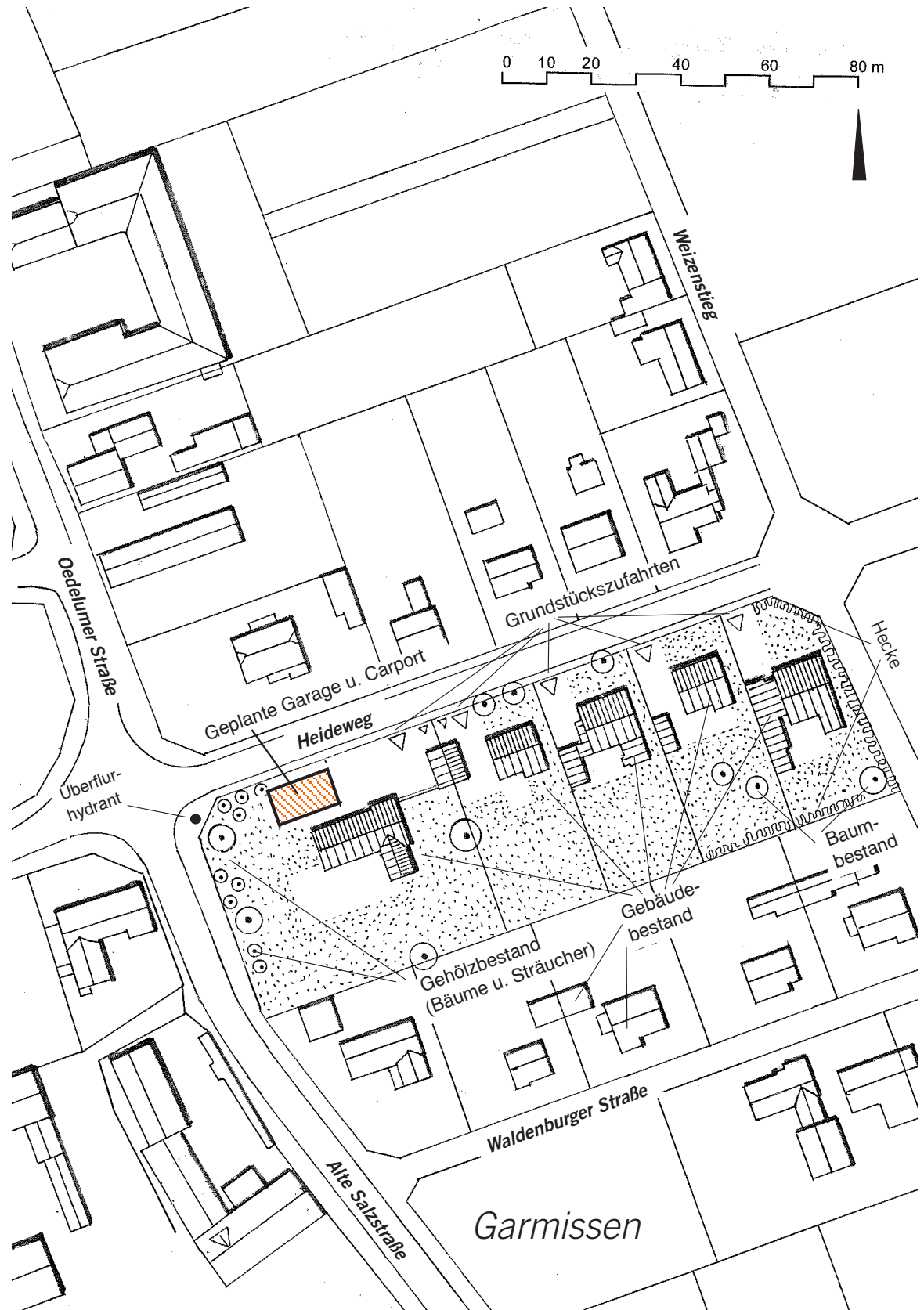
Der Geltungsbereich der Änderung umfasst eine Größe von rd. 7.060 qm.

Er ist ausgewiesen:

- als "Allgemeines Wohngebiet" mit 6.590 qm
- Straßenverkehrsfläche mit.....450 qm
- Fläche für Versorgungsanlagen (Trafostation) mit.....20 qm

D Anlagen

Auf den nächsten Seiten folgen die Anlagen zur Begründung



Anlage 1 zur Begründung: Bebauungsentwurf

GARISSSEN-GARBOLZUM I

BEBAUUNGSPLAN NR

ZEICHENERKLÄRUNG SIEHE BEIBLATT
TEIL DIESES PLANES.

4. Änderung
inkraftgetreten
am 25.09.2002



VERKÄUFERHALTUNG VERBODEN. BE
HILDESHEIM

PLANER: Dr. Ing. E.-K. Reuber

VOM RAT BESCHLOSSEN AM: 19.12.
BODENRECHT: GEM. DIREKTOR

IN PLANNAT ÖFFENTLICH AUSGE
15.4.63 bis 15.2.63 GEM.

VERORDNUNGSGEBENDE BEHÖRDE:

VERORDNUNGSGEBENDE BEHÖRDE:

3. Änderung Inkrafttreten
am 26.12.1968

INKRAFTTRETEN DURCH ÖFFE
AM: BEWEI

ÜBERSICHT M=1:25000

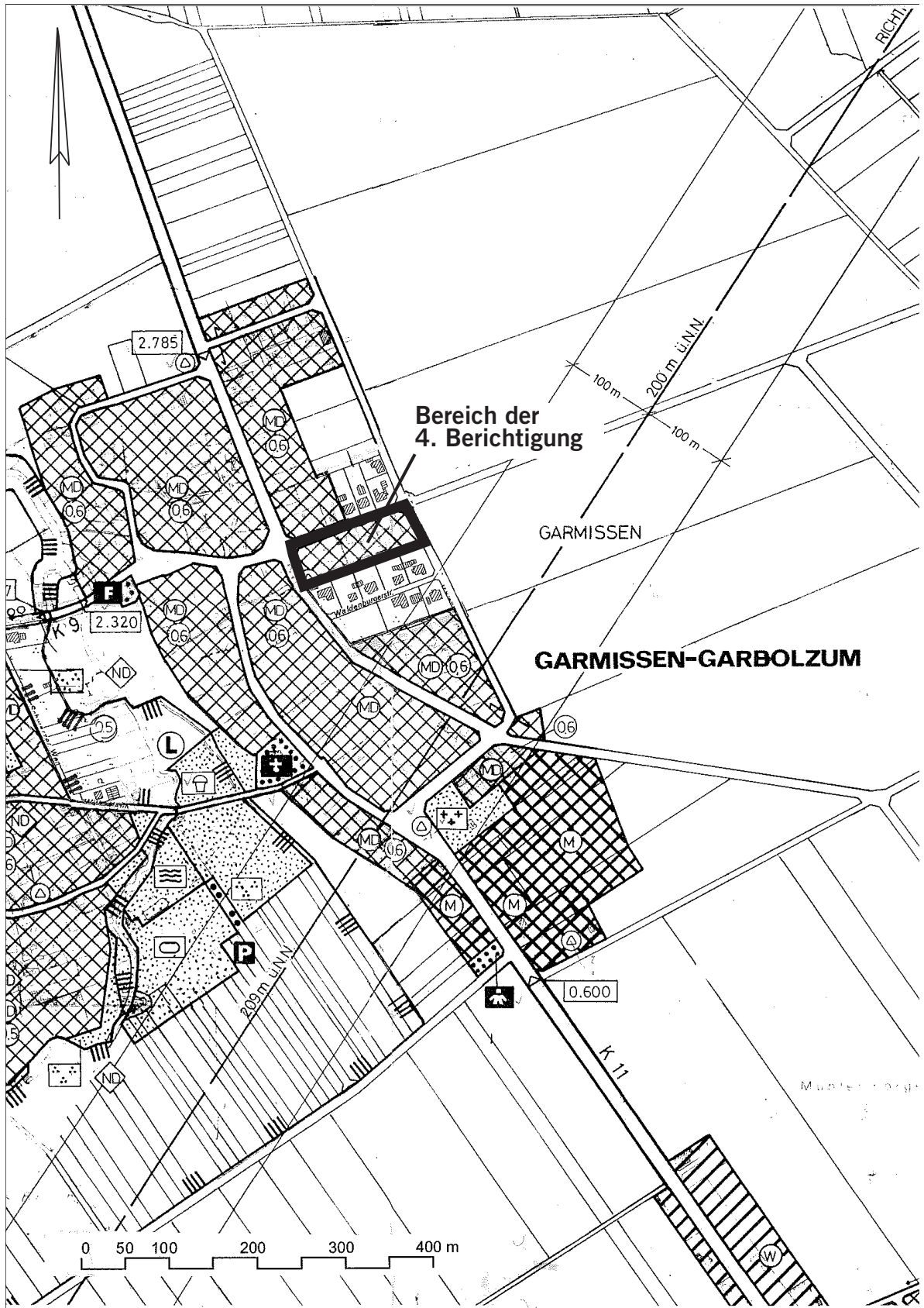
2. Änderung

genehmigt am 01.10.1968

5. Änderung

Anlage 2 zur Begründung:

Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 06-01 (urspr. Ziffer 1)



Anlage 3 zur Begründung: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Schellerten

