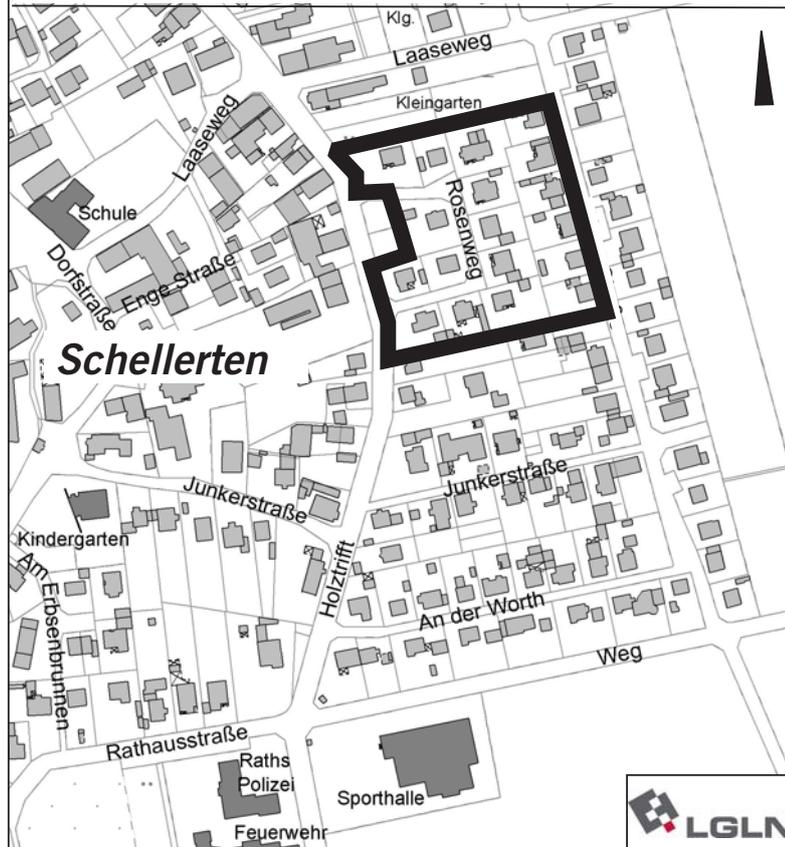


Kartenunterlage Maßstab ca. 1 : 4 000, Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2012



ORTSCHAFT SCHELLERTEN

GEMEINDE SCHELLERTEN - LANDKREIS HILDESHEIM

BEGLAUBIGUNGSVERMERK

Die Übereinstimmung dieser Abschrift mit der Urschrift wird hiermit festgestellt.

Schellerten, den 17.07.2012

GEMEINDE SCHELLERTEN
Der Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN NR. 10-02 "KLEINE SEITE A UND B" 4. ÄNDERUNG

GEM. § 13 a BauGB

B E G R Ü N D U N G

Stand: Inkrafttreten

A B S C H R I F T

(Axel Witte)

Inhalt

Teil 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	2
A.1.3 Rechtliche Grundlagen zur Anwendung des § 13 a Baugesetzbuch	2
A.1.4 Lage des Plangebiets	3
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	4
A.4.0 Städtebauliche Werte	4
A.5.0 Hinweise, die im Rahmen der Beteiligung abgegeben wurden	4
Teil B Belange von Natur und Landschaft	5
Teil C Anhang.....	7
Anlage 1 zur Begründung:Bestandsplan/ Bebauungsentwurf.....	9
Anlage 2 zur Begründung: Auszug aus dem Flächennutzungsplan	11
Anlage 3 zur Begründung: Darstellung rechtskräftiger Änderungsbereiche des Bebauungsplans Nr. 10-02	13
Anlage 4 zur Begründung: Übertragung der bisher geltenden Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung auf den gegenwärtigen Bebauungsbestand	15

Teil A Städtebauliche Begründung

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

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

Im Bereich der Ortslage Schellerten ist vor mehreren Jahrzehnten in der Innenlage zwischen der "Neuen Straße" und der Straße "Holztrift" der Bebauungsplan Nr. 2 (heutige Bezifferung 10-02; die erste Zahl bezeichnet die Ortschaftsziffer - Schellerten nimmt bei der alphabetischen Reihenfolge der Ortschaften im Gemeindegebiet die zehnte Stelle ein - und die folgende Zahl gibt die Bebauungsplan-Nummer an) aufgestellt worden. Wesentliche Zielrichtung war damals, auf den in den Bebauungsplan einbezogenen Flächen Wohnungsbau in Form von Einfamilienhäusern zu realisieren.

Am "Rosenweg" in der Ortschaft Schellerten gibt es nun eine Absicht, auf rückwärtigen Flächen ein Wohngebäude zu erweitern (s. Anlage 1 der Begründung, Teil C Anhang, Bestandsplan/ Bebauungsentwurf). Der hier seit sehr vielen Jahrzehnten vorhandene Bebauungsplan sieht das nicht vor, weil die festgesetzten, überbaubaren Grundstücksflächen in diesem Bereich knapp bemessen sind und ergänzende Anbauten kaum zulassen (s. Anlage 4 der Begründung - Umsetzung der bisherigen Festsetzungen auf den gegenwärtigen Gebäudebestand). Mit einer 2. und 3. Änderung wurde der Plan bisher in der unmittelbaren Nachbarschaft auf Gebäudeerweiterungen und teilweise auf Gebäudeneugründungen eingerichtet .

Damit das neue Erweiterungsvorhaben ähnliche Ausbaumöglichkeiten in Anspruch nehmen kann, soll der Bebauungsplan unter Einbeziehung weiterer Grundstücke mit gleichen Lagebedingungen entsprechend geändert (4. Änderung) werden. Da die Grundstücke am "Rosenweg" und unmittelbar westlich der "Neuen Straße" insgesamt gleiche Lagebedingungen aufweisen, sind sie im Sinne von zu berücksichtigenden Gleichbehandlungsaspekten in die Änderung mit einzubeziehen. Auch auf diesen Grundstücken soll der Ausbauraum (überbaubare Grundstücksfläche), der durch Baulinien und Baugrenzen gebildet wird, maßvoll erweitert werden, sodass Erweiterungen bestehender Gebäude möglich werden können.

Als Planungsvorhaben der Innenentwicklung in der Ortschaft Schellerten lässt sich das Änderungsvorhaben in einem beschleunigten Verfahren nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) ohne Umweltprüfung aufstellen, weil die möglichen Grundflächen unterhalb des gesetzlichen Schwellenwertes von 20.000 qm bleiben.

Auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird nach den gesetzlichen Bestimmungen des § 13 a BauGB verzichtet. Der Bebauungsplan wird nach § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt, weil keine erheblichen Umweltbeeinträchtigungen durch das Änderungsvorhaben zu erwarten sind.

Das Aufstellungserfordernis der 4. Änderung wird damit begründet, dass der Ausbau innerörtlicher Flächen der Nachverdichtung dient, der einer Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich aus Gründen des schonenden Umgang mit Grund und Boden zu bevorzugen ist. Im Hinblick auf diesen Zusammenhang ergibt sich ein öffentliches Erfordernis.

A.1.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Weil sich Bebauungspläne und ihre Änderungen aus dem Flächennutzungsplan entwickeln müssen ("Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)") sind die Vorgaben des Flächennutzungsplanes hinsichtlich der in die 4. Änderung einbezogenen Flurstücke anzuwenden.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde ist der Bereich und seine Umgebung, in dem die 4. Änderung des Bebauungsplans aufgestellt wird, als "Wohnbaufläche" dargestellt (s. Anlage 2 im Anhang der Begründung). "Allgemeine Wohngebiete" wie sie im Bebauungsplan festgesetzt worden sind, leiten sich aus dieser Vorgabe ab, sodass dem Entwicklungsgebot entsprochen ist.

A.1.3 Rechtliche Grundlagen zur Anwendung des § 13 a Baugesetzbuch

Für unbeplante Innenbereiche, für Änderung und Ergänzung von Bebauungsplänen sowie für vorhabenbezogene Bebauungspläne der Innenentwicklung, zur Wiedernutzung von Brachflächen, zur Nachverdichtung im Bestand oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung kann die Gemeinde in Abhängigkeit von Schwellenwerten (Größe der Grundfläche bzw. der versiegelten Fläche) im beschleunigten Verfahren Bebauungspläne erstmals aufstellen oder bestehende Bebauungspläne ändern oder ergänzen.

Sind diese Voraussetzungen für den definierten Anwendungsbereich erfüllt, gelten die Begünstigungen des § 13 (2) BauGB in Verbindung mit § 13 a (3) BauGB zur Verfahrensbeschleunigung und des § 13 (2) BauGB zum Verzicht auf die Umweltprüfung, zum Verzicht auf den Umweltbericht, zum Verzicht auf die zusammenfassende Erklärung.

Innenentwicklungs-Bebauungspläne mit einem Schwellenwert von weniger als 20.000 qm Grundfläche bzw. versiegelter Flächen gelten per gesetzlicher Definition nach § 13 a (2) 4 BauGB nicht als Eingriffe im Sinne des § 1 a (3) Satz 5 BauGB mit der Folge, dass Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe nicht festzusetzen sind. Des weiteren darf unter bestimmten Umständen von einer Umweltprüfung abgesehen werden, z.B. für Bebauungspläne, deren Festsetzungen sich auf weniger als 20.000 qm Grundfläche beschränken. In diesen Fällen entfallen Erfordernisse eines Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft.

Der § 13 a (1) Nr. 1 und Nr. 2 BauGB unterscheidet 2 Typen von Innenentwicklungs-Bebauungsplänen, für die keine Umweltprüfung durchzuführen bzw. eine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich ist. Bebauungspläne der Innenentwicklung mit einer Grundfläche bzw. versiegelten Fläche von kleiner 20.000 qm sind von der Umweltprüfung und der Eingriffsregelung freigestellt. Für Bebauungspläne der Innenentwicklung ab 20.000 qm bis kleiner 70.000 qm Grundfläche bzw. versiegelter Fläche ist nach Anlage 2 zum BauGB eine Vorprüfung des Einzelfalls im Hinblick auf mögliche erhebliche Umweltauswirkungen durchzuführen. Verursacht ein Bebauungsplan der Innenentwicklung erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes im "Normalverfahren" mit Umweltbericht notwendig.

Das Planungsvorhaben zwischen der Straßen "Holztrift" und der "Neuen Straße" in Schellerten erfüllt die vorstehend aufgeführten Bedingungen, um einen Bebauungsplan nach § 13 a BauGB aufzustellen. Es ist ein Vorhaben der Innenentwicklung und dient der Nachverdichtung. Mit deutlich weniger als 20.000 qm ausgewiesener Grundfläche ist das Erfordernis einer Umweltprüfung nicht gegeben.

Bei der maßgeblichen Ermittlung der zu betrachtenden zulässigen Grundfläche bei der Fallgruppe 1 sind die Bebauungspläne (oder deren Änderungen) mitzurechnen, die in einem engen sachlichen, räumlichen Zusammenhang aufgestellt wurden.

Die zulässige Grundfläche der 4. Änderung beträgt rd. 4.850 qm (12.145 x 0,4). Da aber die 3. Änderung des Bebauungsplans - rechtskräftig seit Juli 2008 - die Bedingungen des sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhangs erfüllt, ist die zulässige Grundfläche dieser Änderung (1.840 qm) mit dazuzurechnen. Die Grundflächen betragen zusammen rd. 6.700 qm (< 20.000 qm).

Die Bebauungsplan-Änderung verursacht keine erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft. Es soll auch mit dem Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Keine Anhaltspunkte bestehen infolge der Bebauungsplanaufstellung 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 Bebauungsplans und in seiner engeren und weiteren Umgebung nicht vorhanden.

A.1.4 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet der 4. Änderung befindet sich am Rand des Ortskerns der Ortschaft Schellerten. Es ist Teil einer ausgedehnten Wohnzone, die sich von der Bundesstraße 1 bis zum Rathaus und der Sporthalle erstreckt. Innerhalb des Änderungsbereichs sind die einbezogenen Grundstücke seit langem in überwiegend eingeschossiger Bauweise bebaut. 3 Grundstücke haben eine 2-geschossige Bebauung. Die den Gebäuden zugeordneten Freiflächen werden als Hausgärten genutzt, auf denen sich vereinzelte Gehölze befinden. Auf den Grundstücken befinden sich außerdem Garagen und kleinere Nebengebäude. Als Anlage 1 ist eine Darstellung der genannten Strukturen im Anhang (Teil C) zur Begründung enthalten.

A.2.0 Erläuterungen zu den Festsetzungen der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10-02

A.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der bisherigen Festsetzung zur Gebietsart wird weiterhin "Allgemeines Wohngebiet" bestimmt.

Das Maß der baulichen Nutzung nimmt auch hinsichtlich der zulässigen Vollgeschosse die bisherigen Regelungen auf. Bis auf die Flurstücke 259/ 6, 259/ 8 und 259/ 20 wird die eingeschossigkeit festgesetzt. Auf den genannten Flurstücken ist wie bisher die 2-Geschossigkeit zulässig.

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.

Ziel des Bebauungsplan-Änderung ist es, die bisherige Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche auf den einbezogenen Flurstücken zu erweitern, damit Anbauten der Gebäude erfolgen können. Auf die bisher festgesetzten Baulinien, an die gebaut werden muss, wird verzichtet. Das damals mit diesen Linien beabsichtigte städtebauliche Ziel einer strikten Gebäudestruktur ist mit der Verwirklichung der Gebäude ausnahmslos erfüllt worden.

Damit Gebäudeanbauten in den bisher recht schmal bemessenen überbaubaren Grundstücksflächen vorgenommen werden können, werden die Baugrenzen etwas weiträumiger als bisher festgesetzt.

Als Bauweise wird wie bisher die offene Bauweise vorgegeben.

A.3.0 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die in den Änderungsbereich einbezogenen Flächen sind über die Straße "Holztrift", den "Rosenweg" sowie die "Neue Straße" öffentlich angeschlossen.

Für die in die Änderung einbezogenen Flurstücke sind in der Straße "Holztrift", in dem "Rosenweg" bzw. in der "Neuen Straße" Leitungsnetze vorhanden, die die Ableitung anfallender Abwässer und des Regenwassers sowie die Bereitstellung von Frischwasser sicherstellen.

Aus diesem Netz und vorhandenen Hydranten ist bereits jetzt schon die Löschwasserversorgung der vorhandenen Bebauung und damit auch möglicher Bebauungsergänzungen sichergestellt.

A.4.0 Städtebauliche Werte

Der Geltungsbereich der Änderung umfasst eine Größe von rd. 13.205 qm.

Er ist ausgewiesen:

- als "Allgemeines Wohngebiet" mit 10.240 qm
für eingeschossige Bebauung
- als "Allgemeines Wohngebiet" mit 1.905 qm
für zweigeschossige Bebauung
- Straßenverkehrsfläche mit 1.060 qm

A.5.0 Hinweise, die im Rahmen der Beteiligung vorgetragen wurden

Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben. Von den beteiligten Behörden hat es keine abwägungsbeachtlichen Stellungnahmen gegeben. Es wurden Hinweise gegeben, die zu beachten sind.

Die Deutsche Telekom GmbH weist mit ihrer Stellungnahme darauf hin, dass sich im Plangebiet Telekommunikationslinien befinden und das Gebiet hinsichtlich der Versorgung mit Telekommunikationsanlagen grundsätzlich als erschlossen bezeichnet werden kann. Zur Zeit wird von der Telekom GmbH kein Handlungsbedarf gesehen. Bei weiteren Planungsaktivitäten wird um frühzeitige Information gebeten.

Vom Wasserverband Peine sind ebenfalls Hinweise abgegeben worden. Die nachfolgend aufgeführte Sachverhalte betreffen:

- die Wasserversorgung erfolgt für neu entstehende Gebäude im Änderungsbereich über das vom Verband betriebene Trinkwassernetz
- bei einer zukünftigen Bebauung ist im Bereich bestehender Leitungen das DVGW-Regelwerk zu beachten. Es sind Arbeits- und Schutzstreifen einzuhalten, die von Überbauungen freizuhalten sind
- bei Baumpflanzungen auf den Grundstücken sind die Hinweise des DVGW-Regelwerks im Verlauf von Versorgungsleitungen zu beachten.

Der Landkreis Hildesheim weist unter dem Belang des Denkmalschutzes darauf hin, dass sich im Änderungsbereich keine Baudenkmale befinden. Aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege wird festgestellt, dass es sich im Änderungsbereich weitgehend um gärtnerisch genutzte Flächen handelt und somit im Hinblick auf mögliche Bodenfunde eine Bedenkenlosigkeit pauschal nicht ausgesprochen werden kann.

Werden bei Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht, sind diese meldepflichtig und müssen den Denkmalschutzbehörden gemeldet werden.

Zum vorbeugenden Brandschutz stellt der Landkreis des weiteren fest, dass keine Bedenken bestehen, wenn die Grundsicherung der Löschwasserversorgung von 800 l/min für die Löschzeit von 2 Stunden vorgehalten wird (dieses entspricht der vom Wasserverband genannten Menge, die zur Verfügung steht).

Teil B Belange von Natur und Landschaft

Die Fläche, des Planungsvorhabens hat eine Größe von rd. 13.350 qm. Einbezogen sind die Flurstücke am "Rosenweg" und an der "Neuen Straße" in Schellerten. Der rechtskräftige Bebauungsplan 10-02 "Kleine Seite A und B" setzt hier "Allgemeines Wohngebiet" fest. Es ist geplant, auf den in die Änderung einbezogenen Grundstücken Bebauungsergänzungen zu ermöglichen.

Die Flächen im Geltungsbereich der Änderung werden unterschiedlich genutzt: als Hausgarten, Kleingarten - Grabeland, Rasen mit Einzelbäumen (überwiegend Obst), teilweise gibt es Hecken zur Grundstücksabgrenzung. Der naturschützerische Wert dieser Flächen ist eher gering. Im Anhang der Begründung (Anlage 1) sind die Flächennutzungen (Rasen, Einzelbäume, Hecken) dargestellt.

Im Norden, Westen und Süden grenzen weitere Haus-, Zier- und Kleingartennutzungen an. Im Osten und im Westen begrenzen innerörtliche Straßen den Bereich ("Neue Straße und Holztrift"). Die wenigen vorhandenen Gehölzstrukturen werden überwiegend von hohen, schlanken Koniferen (Kiefer, Fichte etc.) gebildet, vereinzelt kommen auch Laub- bzw. Obstgehölze untergeordneter Größe vor.

Durch die Bebauungsergänzung von gartengenutzten Flächen sind keine nachteiligen Auswirkungen bzgl. Abfall, Emissionen, Umweltverschmutzung oder Unfallrisiken zu erwarten. Die Beeinträchtigungen auf die natürlichen Schutzgüter sind gering (bei Boden) bzw. bei anderen Schutzgütern wie Arten und Biotope, Klima sowie Ortsbild nicht gegeben.

Naturschutzbereiche mit europa-, landesweiter, regionaler oder lokaler Bedeutung sowie andere Denkmalschutzflächen oder -objekte bestehen nicht.

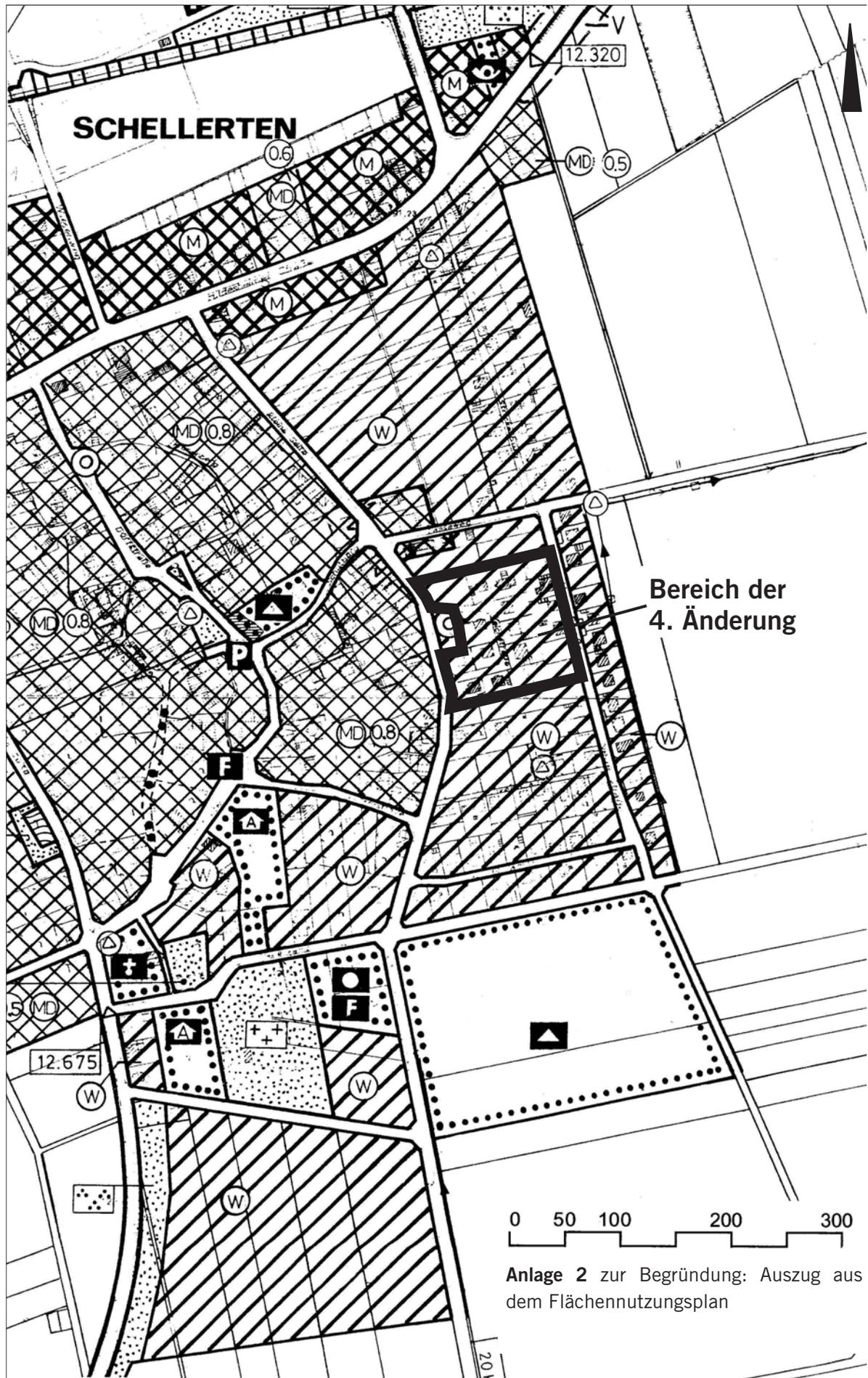
Die Bebauungsergänzungen haben keine Auswirkungen auf die Umgebung, es entstehen keine nachteiligen Beeinträchtigungen.

Teil C Anhang

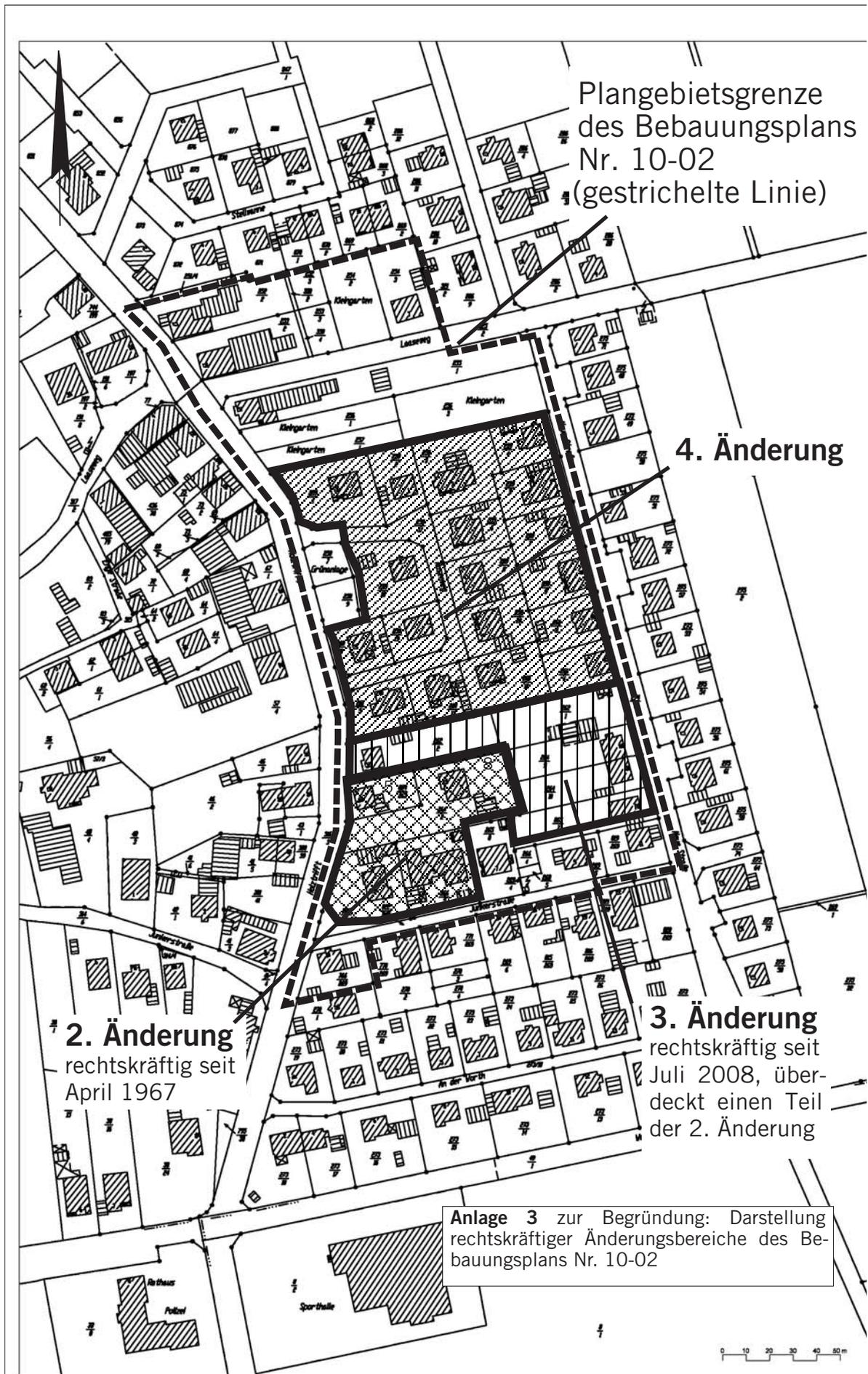
Auf den nächsten Seiten folgen die Anlagen zur Begründung

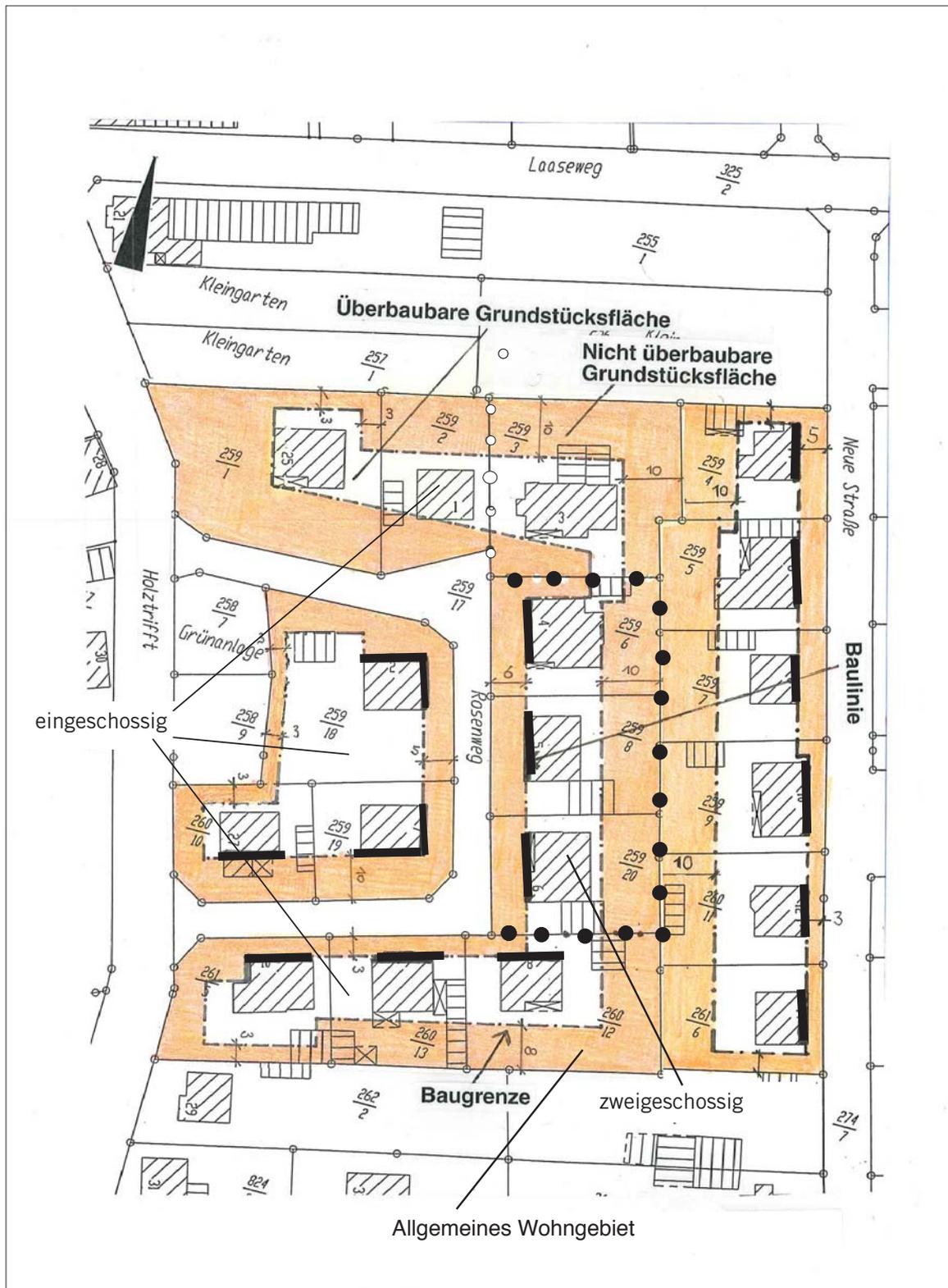


Anlage 1 zur Begründung: Bestandsplan



Anlage 2 zur Begründung: Auszug aus dem Flächennutzungsplan





Anlage 4 zur Begründung: Übertragung der bisher geltenden Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung auf den gegenwärtigen Bebauungsbestand

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 19.12.2011 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 10-02, 4. Änderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 19.03.2012 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Planverfasser

Der Bebauungsplan Nr. 10-02, 4. Änderung wurde ausgearbeitet vom
Planungsbüro SRL Weber
Spinozastraße 1
30625 Hannover

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 19.12.2011 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 10-02, 4. Änderung einschließlich der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 19.03.2012 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 10-02, 4. Änderung einschließlich der Begründung haben vom 12.04.2012 bis einschließlich 11.05.2012 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 09.07.2012 den Bebauungsplan Nr. 10-02, 4. Änderung, nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB, als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 10-02, 4. Änderung wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 11.07.2012 im Amtsblatt für den Landkreis Hildesheim Nr. 28 bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan Nr. 10-02, 4. Änderung ist damit am 11.07.2012 rechtsverbindlich geworden.

Schellerten, den 12.07.2012

Siegel

gez. Axel Witte
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10-02 sind die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen der Bebauungsplan-Änderung, beachtliche Mängel über das Verhältnis der Bebauungsplan-Änderung zum Flächennutzungsplan sowie Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Schellerten, den

Bürgermeister

