

ORTSCHAFT B E T T M A R
 GEMEINDE SCHELLERTEN
 LANDKREIS HILDESHEIM

AUSSENBEREICHSSATZUNG
 (BEREICH EHEM. BAHNHOF)

B E G R Ü N D U N G

STAND: INKRAFTTRETEN

A B S C H R I F T

BEGLAUBIGUNGSVERMERK

Die Übereinstimmung dieser Abschrift mit der Urschrift wird hiermit festgestellt.

Schellerten, 05.12.2007

GEMEINDE SCHELLERTEN
 Der Bürgermeister

(Axel Witte)

Inhalt

1.0 Planerische Ausgangslage, planungsrechtliche Voraussetzungen und Bestimmungen	1
1.1 Planerische Ausgangslage.....	1
1.2 Voraussetzungen der Satzungsaufstellung.....	2
1.3 Erschließung, Ver- und Entsorgung	4
2.0 Beschreibung von Natur und Landschaft	5
2.1 Vegetationsbestand und Nutzungen	5
2.2 Schutzgut Boden	6
2.3 Schutzgut Wasser	7
2.4 Schutzgut Klima und Luft	7
2.5 Schutzgut Landschaft	7
2.6 Zusammenfassung zu Umweltbelangen	8
3.0 Städtebauliche Werte	8
4.0 Abwägung von Stellungnahmen der Offenlegung (im Rahmen einer öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB) und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Sinne von § 13 Abs. 2, Ziff. 3, BauGB	9
5.0 Anlagen	22

1.0 Planerische Ausgangslage, planungsrechtliche Voraussetzungen und Bestimmungen

1.1 Planerische Ausgangslage

Im Gemeindebereich verläuft die Bahnlinie Hildesheim-Braunschweig, die als gemeindeübergreifender Verkehrsweg die Erreichbarkeit verschiedener Orte zwischen den genannten Zielgroßstädten und die Großstädte selbst per Bahn möglich macht. Zusteigegelegenheiten waren jahrzehntelang im Bereich der Gemeinde Schellerten über die Bahnhöfe der Ortschaften Bettmar und Garbolzum gegeben. Neben dem jeweiligen Bahnhof wurden im unmittelbaren Umfeld dieser Haltepunkte auch Gaststätten, einzelne Wohngebäude von Bahnangehörigen und bisweilen gartenbauliche oder landwirtschaftsbezogene Betriebseinrichtungen (z.B. Siloanlagen) errichtet.

Durch die teilweise Führung der Bahnlinie abseits von Ortschaften liegen diese kleineren Siedlungslagen im Außenbereich. Rationalisierungen und damit verbundene Umstrukturierungen sowie Stilllegungen im Bahnbetrieb führten dazu, dass beide Bahnhöfe im Bereich der Gemeinde Schellerten geschlossen wurden; die Gaststätten haben infolgedessen ihren Betrieb eingestellt. Sie werden heute wohnlich genutzt.

Im Verlauf der Jahre hat sich die Bahn im Rahmen dieser Umstrukturierungen von weiteren Liegenschaften in den genannten Siedlungslagen getrennt, die vormals Bestandteil des Bahnvermögens waren. Bisweilen ist dieser Grundbesitz von Bahnfremden zu Wohnzwecken erworben worden.

In der planungsrechtlichen Bewertung und Einordnung haben durch den Wechsel von Bahn- auf Privatbesitz die betreffenden Grundstücke heute einen anderen Status. Nach der Entwidmung gelten für diese Grundstücke im planungsrechtlichen Sinne die Außenbereichslage und die Zulässigkeitsbestimmungen des § 35 Baugesetzbuch (BauGB). Selbständiges Wohnen in der Außenbereichslage ist im Sinne des § 35 BauGB in der Regel unzulässig. Es kann nach § 35 Abs. 2 BauGB als sonstiges Vorhaben zugelassen werden, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen und die Erschließung gesichert ist.

Nach § 35 Abs. 6 BauGB können Gemeinden für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch Satzung bestimmen, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB nicht entgegengehalten werden kann, sie widersprüchen einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder ließen die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten. Mit der Aufstellung einer Außenbereichssatzung lassen sich die Zulässigkeitsvoraussetzungen für sonstige Vorhaben insofern verbessern, als dass ihnen bestimmte Belange im Sinne des § 35 Abs. 3 BauGB nicht entgegengehalten werden können:

- kein Widerspruch zu einer Darstellung des Flächennutzungsplanes über Flächen für die Landwirtschaft, oder
- keine Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung.

Beide Belange werden bei der Gebäudegruppe am ehemaligen Bahnhof Bettmar eingehalten.

Für die Grundstücke am ehemaligen Bahnhof Bettmar soll wegen der vorhandenen Gebäudelage eine Außenbereichssatzung erlassen werden, die den Bestand dieser wohnlich genutzten Gebäude sicherstellen soll.

Nach Ansicht der Gemeinde erfüllt dieser Siedlungsbereich die Voraussetzungen für die Aufstellung einer Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB. Das folgt vor allem daraus, dass die einbezogenen Gebäude seit vielen Jahrzehnten mit dem Bahnhof sowie der Bahnanlage eine siedlungsstrukturelle Besonderheit in der Gemeinde darstellen und diese Gebäude als Wohnsitze dienen und funktionieren, ohne Belastungen oder Spannungen hervorzurufen.

Es ist für die Gemeinde von Interesse, diese Gebäude mit ihrer Nutzung und den Werten, die sie verkörpern, zu erhalten. Über die Satzung kann die Nutzung der Gebäude planungsrechtlich gesteuert werden; es wird ein - wenn auch grober - planungsrechtlicher Rahmen gesetzt. Ansonsten drohen Zweckentfremdungen, teilweise auch ungeordnete Nutzungsaufgaben. Im letzteren Fall würden sich selbst überlassene Gebäude zu unerwünschten, ordnungsrechtlich bedenklichen Zuständen führen können.

1.2 Voraussetzungen der Satzungsaufstellung

Voraussetzung für die Aufstellung einer Außenbereichssatzung ist, dass bebaute Bereiche vorliegen müssen, deren Erschließung gesichert ist, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist. Ein bebauter Bereich ist dabei nur gegeben, wenn und soweit eine bereits vorhandene Bebauung dazu führt, dass der Außenbereich seine Funktion (als Freiraum oder Fläche für privilegiert zulässige Vorhaben zu dienen) nicht mehr oder nur noch mit wesentlichen Einschränkungen erfüllen kann. Das ist hier der Fall.

Zu den privilegierten Vorhaben, die sich im Außenbereich niederlassen können, wenn ihnen öffentliche Belange nicht entgegenstehen und die Erschließung gesichert ist, zählen allein land- und forstwirtschaftliche Betrieben dienende Vorhaben, Betrieben der gartenbaulichen Erzeugung dienenden Vorhaben, ortsgebundene Betriebe der öffentlichen Versorgung mit Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Wärme und Wasser, der Abfallwirtschaft oder ortsgebundene gewerbliche Betriebe, nur im Außenbereich auszuführende Vorhaben, Wind- und Wasserenergieanlagen, Vorhaben zur energetischen Nutzung von Biomasse und Kernenergieanlagen.

Des Weiteren muss die Aufstellung der Satzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein. Auch darf die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, mit dieser Satzung nicht begründet werden. Es dürfen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Für den Bereich am Bahnhof Bettmar kann festgestellt werden, dass es sich bei den in die Satzung einbezogenen Grundstücksteilflächen um bebaute Flächen handelt, deren Erschließung durch vertragliche Regelungen mit der Deutschen Bahn AG gesichert ist.

Die in die Satzung einbezogenen Grundstücke und deren Gebäude werden wohnbaulich genutzt.

Es handelt sich um 3 Gebäude auf Teilbereichen der Flurstücke (von West nach Ost) 87/ 3, 3/1 und 4/3, die im Verhältnis und bezogen auf die bestehende örtliche Siedlungsstruktur am Bahnhof Bettmar von einigem Gewicht sind. Nach dem Kommentar zum BauGB von Battis/ Krautzberger/ Lühr (Rn 119) "kann in Einzelfällen die Voraussetzung (einer Wohnbebauung von einigem Gewicht) entsprechend der Siedlungsstruktur schon bei 3 Gebäuden vorliegen". Dieses lässt sich hier feststellen. Ergänzend kann darauf verwiesen werden, dass das ehemalige Bahnhofsgebäude ebenfalls wohnlich genutzt ist und somit zu dem geforderten "Gewicht" de facto beiträgt.

Nur weil sich dieses Gebäude im Bahnbesitz befindet (für Bahnzwecke gewidmet ist), kann es nicht in die gemeindliche Satzung einbezogen werden. Insgesamt ergeben sich mit dem Wohnbestand des ehemaligen Bahnhofs immerhin 7 Wohnungen.

Als weitere Voraussetzung ist zu bemerken, dass der Außenbereich im Bereich der Satzung seine Funktion, als Freiraum oder Fläche für privilegiert zulässige Vorhaben zu dienen, nicht mehr erfüllen kann. Der Satzungsbereich und sein unmittelbares Umfeld ist überwiegend durch wohnlich genutzte Häuser mit nach Süden angeschlossenen Freibereichen und nicht durch die Landwirtschaft geprägt.

Die Aufstellung der Satzung genügt den Ansprüchen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Öffentliche zu beachtende Belange werden durch die Aufstellung der Satzung nicht berührt oder beeinträchtigt:

- im Flächennutzungsplan der Gemeinde ist der einbezogene Bereich als "Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt und entspricht damit einer Voraussetzung der Satzung (s. auch die Kartendarstellung im Anhang zur Begründung)
- schädliche Umwelteinwirkungen werden durch das Satzungsvorhaben nicht hervorgerufen noch ist der Satzungsbereich diesen ausgesetzt.

Als Wohnbebauung im Außenbereich sind die Grenzen schalltechnischer Immissionseinflüsse denen eines "Dorf-/ oder "Mischgebietes" gleichzusetzen. Im Zuge der Planfeststellung im Jahre 1999 zum Ausbaus der Bahnlinie Hildesheim-Gr. Gleidingen mit einem 2. Gleis wurde eine schalltechnische Einschätzung (Verfasser: Bonk-Maire-Hoppmann, Garbsen) vorgenommen.

Die Gutachter haben festgestellt, dass am Tage ohne Schallschutzmaßnahmen Schallemissionspegel von 58 - 60 dB(A) an dem nördlichen Frontseiten der Gebäude im Satzungsbereich zu verzeichnen sind; des nachts 62 - 64 dB(A).

Mit Schallschutz, der mit der Verwirklichung des 2. Gleises entlang der Bahnlinie anzu bringen wäre, ergeben sich Werte des tags von 52 bis 54 dB(A) und nachts von 53 bis 55 dB(A).

Nach DIN 18005 ("Schallschutz im Städtebau") gelten für "Dorf- u. Mischgebiete" schalltechnische Orientierungswerte von tags 60 dB(A) und nachts 50 dB(A). Am Tage lassen sich die Werte selbst ohne Schallschutz einhalten, nachts werden sie deutlich überschritten. Dem müsste mit passiven Schallschutzmaßnahmen im Bereich der Fenster begegnet werden.

Hinsichtlich der Grundstücksfreibereiche (bahnabgewandte Seite) wurden auf der Erdgeschossesebene unmittelbar hinter den Gebäuden (Südseite) Schallpegel von 39 - 40 dB(A) ohne Schallschutzmaßnahmen an der Bahnlinie ermittelt.

Diese Werte lassen einen relativ ruhigen Freibereich erwarten.

Hinsichtlich der Siloanlagen eines Landhandelsbetriebes (s. auch Kartenanlage 2 im Anhang der Begründung) in westlicher Umgebung zu den Gebäuden im Satzungsbereich wird wegen des relativ weiträumigen Abstands von 70 m und mehr davon ausgegangen, dass die Nachbarlage verträglich ist.

Im Flächennutzungsplan ist in unmittelbarer westlicher Nachbarschaft zum Satzungsbe-
reich "Gewerbliche Baufläche" (G) ausgewiesen. Bei der Konkretisierung dieser Planung
über einen Bebauungsplan ist auf die Wohnhäuser im Außenbereich Rücksicht zu neh-
men. Dieses ist möglich, in dem das Emissionsverhalten in der Gewerbefläche gegliedert
und kontigentiert wird. Da die Gemeinde Trägerin der Planungshoheit ist und Einfluss auf
die Planungsinhalte hat, lässt sich dieses beeinflussen und umsetzen

- Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des Bodenschutzes und der
Denkmalpflege sind von der beabsichtigten Bestandssicherung nicht berührt. Im Vorfeld
der Satzungsaufstellung wurde beim Landkreis Hildesheim nachgefragt, ob für die in den
Satzungsbereich einbezogenen Flächen und die ihrer unmittelbaren Umgebung Altlasten
bekannt wären; dieses wurde von dort verneint
- Mit der beabsichtigten Bestandssicherung wird auch nicht die natürliche Eigenart der
Landschaft und ihr Erholungswert beeinträchtigt: auch wird das Orts- und Landschaftsbild
nicht verunstaltet. Im Lauf der vielen Jahre ist der Bereich am ehemaligen Bahnhof durch
Vegetationen eingewachsen
- Maßnahmen der Verbesserung der Agrarstruktur, die beeinträchtigt werden könnten, sind
nicht bekannt
- Mit der Sicherung des Bestands wird keine Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung ei-
nes Siedlungssplitters veranlasst
- Das Satzungsvorhaben macht keine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich
- Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchsta-
be b BauGB genannten Schutzgüter vor. Die Schutzgüter beziehen sich auf Erhaltungszie-
le und Schutzzwecke von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäi-
schen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

1.3 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Gebäudegruppe am ehemaligen Bahnhof Bettmar wird über eine Straße erschlossen, die sich im
Eigentum der Deutschen Bahn AG befindet. Es bestehen mit der Deutschen Bahn AG Vereinbarun-
gen, die die Benutzung der Straße sicherstellen.

Gesichert ist für die Gebäude im Satzungsbe-
reich die Versorgung mit Frischwasser. Die Abwasserbe-
seitigung erfolgt über Hauskläranlagen. Oberflächenwasser wird über Gräben im Bereich der Bahn-
anlage, die im Eigentum der Deutschen Bahn AG stehen, abgeführt.

Für die Gebäude des Satzungsbe-
reichs und andere bauliche Anlagen am ehemaligen Bahnhof Bett-
mar ist für den Brandschutz ein Überflurhydrant (siehe Kartendarstellung der Anlage 2 der Begrün-
dung) vorhanden.

Ebenfalls gewährleistet ist die Versorgung mit elektrischer Energie und die Telekommunikation.

2.0 Beschreibung von Natur und Landschaft

2.1 Vegetationsbestand und Nutzungen

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Der Geltungsbereich wird im Norden von der ehemaligen Zufahrt zum Bahnhof Bettmar begrenzt. Nördlich daran schließen der Bahnkörper, das ehemalige Bahnhofsgebäude und, weiter westlich gelegen, gewerblich genutzte Silos an. Die Bahnflächen werden beidseitig von langgestreckten Laubgehölzgebüschchen begleitet (mit Hainbuche, Esche, Holunder, Weidenarten, Stieleiche und Brombeeren). Die Flächen im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung werden überwiegend als Haus- und Ziergärten genutzt. Weitläufige Ackerflächen der Börde befinden sich westlich, südlich und östlich des Plangebietes. Auf den drei Grundstücken befinden sich wohnlich genutzte Gebäude mit südlich anschließenden Zier- und Nutzgärten (mit hohem Koniferenanteil). Die weiter östlich verlaufende Landesstraße 411 wird beidseitig von Laubbaumreihen auf Gräserstreifen begleitet (Winterlinde bzw. Bergahorn). Der die Ackerflächen im Süden begrenzende Wirtschaftsweg wird auf seiner südlichen Seite von einer Reihe mit Apfelbäumen auf Gräserstreifen begleitet. Die Wege und Straßen in diesem Umfeld sind asphaltiert.

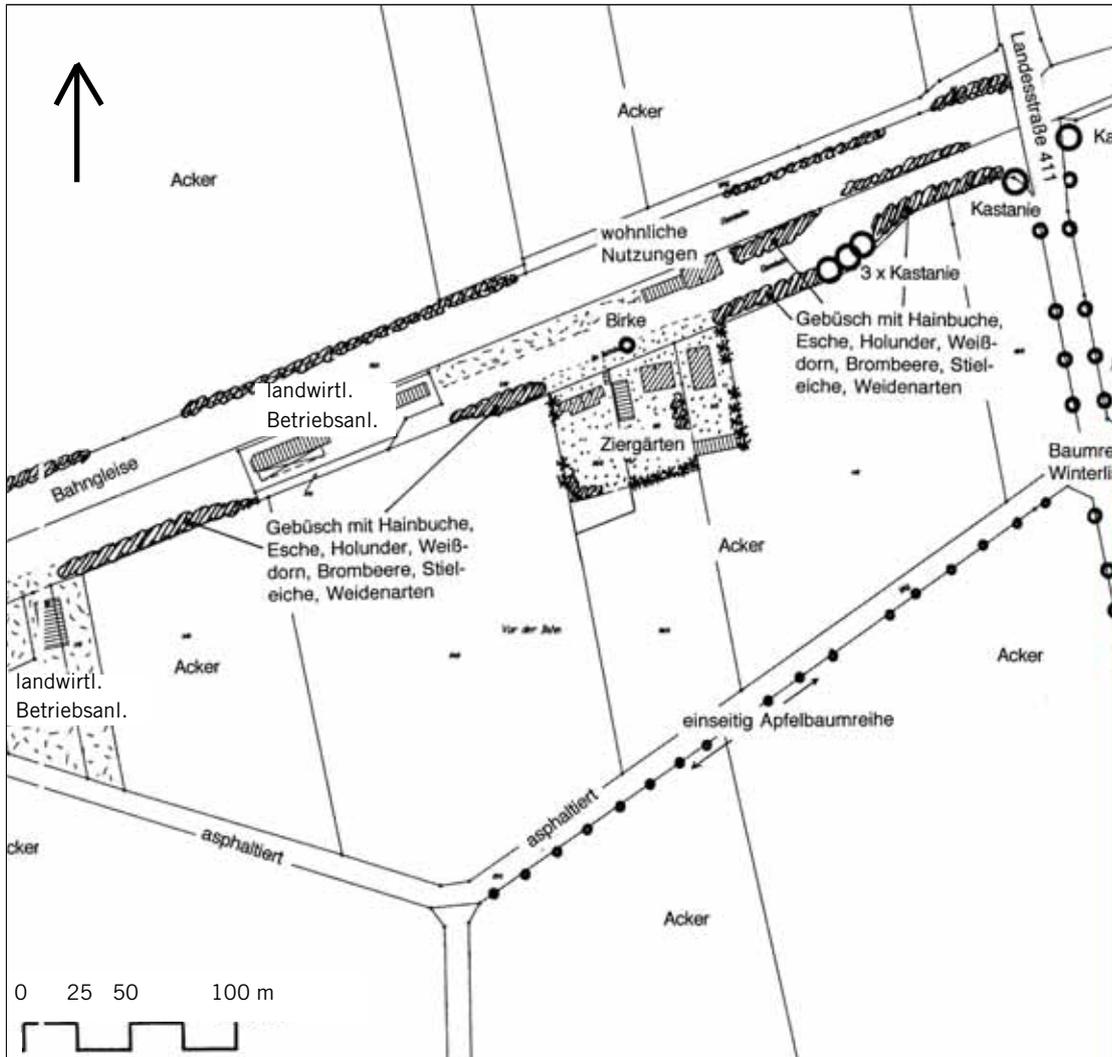
Gemäß Art.4 der EU-Vogelschutzrichtlinie (79/ 409/ EWG) sind die EU-Mitgliedstaaten verpflichtet, die flächen- und zahlenmäßig geeignetsten Gebiete für Arten des Anhanges I der Richtlinie (Art. 4 Abs.1) und für Zugvogelarten (Art. 4 Abs. 2) zu Besonderen Schutzgebieten (BSG, Europäische Vogelschutzgebiete) zu erklären und der Europäischen Kommission für die Bildung des ökologisch vernetzten Schutzgebietssystems Natura 2000 zu melden. Im Gemeindegebiet von Schellerten, hier im Bereich Bettmar, gibt es kein Gebiet, das diesen Kriterien genügt.

Im Plangebiet bzw. daran anschließend bestehen keine Natur-, Landschaftsschutzgebiete, kein Nationalpark, kein Biosphärenreservat. Im Geltungsbereich selbst oder direkt daran anschließend gibt es keine Biotope entspr. § 28 a und § 28 b NNatG.

Bewertung

Das Plangebiet hat aufgrund der bisherigen Nutzung sowie der inselartigen Lage zwischen Straßen und Ackerflächen nur eine sehr geringe Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften. Die Außenbereichssatzung bereitet hier keinen Eingriff vor, sondern es kommt zur Darstellung der tatsächlichen Nutzung.

Karte 1: Vegetationsbestand und Nutzungen



2.2 Schutzgut Boden

Mit Grund und Boden soll gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sparsam umgegangen werden. Die überwiegend flachwellige bis hügelige, völlig offene Ackerbau-Kulturlandschaft weist nur einzelne markante Aufwölbungen auf. Die aus dem Löss entstandenen tiefgründigen landwirtschaftlich sehr hochwertigen Böden werden seit langem intensiv ackerbaulich genutzt. Ursprünglich bestimmten in den Änderungsbereichen Löss und Lösslehm in Verbindung mit Schluff die geologische Formation. Darüber lagen die sehr fruchtbaren Böden Parabraunerde. Diese Böden sind nur gering durchlässig und neigen zur Bildung von Stau- und Sickerwasser. Die Böden im Geltungsbereich sind schon seit langem durch die menschliche Nutzung und Bearbeitung verändert.

Bewertung

Die Bewertung des Bodenpotenzials erfolgt nach dessen Natürlichkeitsgrad. Die vorherrschenden Böden sind teilweise stark beeinträchtigt. Die angrenzenden Ackerflächen haben nur eine geringe Bedeutung für Belange des Naturschutzes, die Böden haben keine Archivfunktion. Aufgrund der teil-

weise beeinträchtigten Bodensituation durch die vorherrschenden Bewirtschaftungsformen liegt eine geringe Wertigkeit des Bodens hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft vor. In diesem Planverfahren wird kein Eingriff vorbereitet, der den Bodenhaushalt beeinträchtigen würde.

2.3 Schutzgut Wasser

Das Plangebiet befindet sich im Einflussbereich des Ilsebachs. Die Grundwasserfließrichtung verläuft entsprechend der Geländeneigung nach Westen / Nordwesten. Die Grundwasserneubildungsrate liegt auf den Flächen zwischen 100 und 200 mm/a. Die Gefährdung des Grundwassers ist gering, da die Deckschichten (wenig durchlässige Tone und Schluffe) ein Versickern des Wassers stark verhindern.

Im Plangebiet gibt es keine stehenden oder fließenden Gewässer, es grenzen auch keine Gewässer heran. Der Geltungsbereich befindet sich nicht im und grenzt nicht an ein Wasserschutzgebiet oder an das gesetzliche Überschwemmungsgebiet bzw. an die Fläche des HQ 100.

Bewertung

Die Belange des Wassers -Grundwasser und Oberflächenwasser- werden nicht beeinträchtigt. Aus diesem Grund ist das Planungsziel hinsichtlich des Belanges Wasser unerheblich.

2.4 Schutzgut Klima und Luft

Die Ortslage Bettmar befindet sich im Bereich des trockenen Bördeklimas. Die durchschnittliche jährliche Niederschlagsmenge beträgt 500 bis 600 mm, nach Süden steigt die Niederschlagsmenge geringfügig an. Die Vegetationszeit fängt im Jahr früh an, der Beginn des Vollfrühlings liegt um den 5. bis 10. Mai, die Vegetationszeit dauert ca. 220 bis 230 Tage. Die jährliche Durchschnittstemperatur beträgt 8,0 bis 8,5 °C. Die Hauptwindrichtung ist West bis Südwest.

Der Planbereich liegt abseits des nördlichen Ortsrandes, im Kontext mit dem gewerblich genutzten Bereich am Bahnhof Bettmar. Im Planungsraum sind keine erheblichen Vorbelastungen und Empfindlichkeiten gegenüber der Luft- und Klimasituation zu beobachten. Eine außergewöhnliche Luftbelastung ergibt sich durch die Planung für die Umgebung nicht.

Bewertung

Erhebliche klimatische Beeinträchtigungen sind durch die Planung nicht zu erwarten.

2.5 Schutzgut Landschaft

Die Ortschaft Bettmar liegt im Naturraum "Braunschweig-Hildesheimer Lössbörde" und gehört zur Untereinheit "Hildesheimer Lössbörde". Dieser Naturraum ist gekennzeichnet durch ein flachwelliges bis leicht hügeliges Relief. Auf der Lössdecke haben sich sehr fruchtbare Böden entwickelt, was zu einer intensiven ackerbaulichen Nutzung geführt hat. So ist der Charakter dieses Landschaftsraums geprägt durch offene, weite Ackerflächen, die lediglich durch kleinflächige, lineare oder punktuelle Gehölzstrukturen gegliedert sind.

Der Planbereich ist von Süden, von der Ortslage Bettmar aus, erkennbar. In den Gärten gibt es einige Gehölzanzpflanzungen. An den Grundstücksrändern bestehen Baumreihen, oft aus Koniferen. West-

lich und östlich des Geltungsbereichs gibt es an der Straße "Am Bahnhof" kompakte Laungehölzgebü-
sche. Entlang der L 411 und des südlich verlaufenden Wirtschaftsweges befinden sich Baumreihen,
auch nördlich des Planbereichs, entlang der Bahnstrecke, gibt es langgestreckte Feldgehölze. Die vor-
handenen Gebäude sind durch Gehölzstrukturen eingebunden.

Bewertung

Die Belange des Landschaftsbildes werden durch die Aufstellung einer Außenbereichssatzung nicht
beeinträchtigt.

2.6 Zusammenfassung zu Umweltbelangen

Bei dieser Außenbereichssatzung werden die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Natur-
schutzes und der Landschaftspflege berücksichtigt, sie werden nicht beeinträchtigt (vgl. § 1 (6) Nr.7
b BauGB). Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung
und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes werden beach-
tet (vgl. § 35 (6) Nr. 3 BauGB)

3.0 Städtebauliche Werte

Die in den Satzungsbereich einbezogenen Grundstücksflächen umfassen rd. 2.600 qm. Einbezogen
sind Teilflächen der Flurstücke 3/1, 4/3 und 87/73, der Flur 2, Gemarkung Bettmar.

4.0 Abwägung der Stellungnahmen der Offenlegung (gem. § 3 Abs. 2 BauGB - öffentliche Auslegung) und § 13 Abs. 2, Ziff. 3 BauGB (Beteiligung der Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange)

Die Stellungnahmen, die im Rahmen der Offenlegung durch öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB und der Beteiligung der Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange im Sinne von § 13 (2) Ziff. 3 BauGB abgegeben worden sind, hat der Rat der Gemeinde in seiner Sitzung am 19.11.2007 beraten und die Abwägung beschlossen.

Auf den nächsten Seiten folgt eine Gegenüberstellung der eingegangenen Stellungnahmen und die jeweilige Abwägung dazu, wie sie der Rat der Gemeinde beschlossen hat.

Gemeinde **Schellerten**
 Landkreis **Hildesheim**

Außenbereichssatzung gem. § 35 (6) Baugesetzbuch (BauGB)
Bettmar - im Bereich des ehemaligen Bahnhofes

Abwägung **der Stellungnahmen nach § 3 (2) BauGB - Öffentliche Auslegung in Verbindung mit § 13 (2) Ziff. 2 BauGB und § 4 (2) BauGB - Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange**

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
<p>E.ON Avacon AG, Sarstedt, 17.09.2007</p>	<p>Gegen die Aufstellung haben wir keine Einwände. - Jedoch bitten wir Sie, in die Begründung aufzunehmen, dass die geplanten und vorhandenen Bauten von uns mit Erdgas und Strom versorgt werden können.</p> <p>Sobald die Außenbereichssatzung Rechtskraft erlangt hat, bitten wir um Benachrichtigung.</p> <p>Bei Tiefbauarbeiten sind die aktuellen Bestandspläne schriftlich in unserem Betrieb Sarstedt anzufordern: Herr Kromer, Jacobistr. 3, 31157 Sarstedt, Tel.: 05066-8332482.</p> <p>Wir teilen Ihnen mit, dass der Schutz und Bestand unserer Versorgungsleitungen gewährleistet sein muss.</p>	<p>Die gegebenen Hinweise werden beachtet.</p>

<p>DB Services Immobilien GmbH, Hannover, 04.10.2007</p>	<p>Aus eisenbahntechnischer Sicht bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen die o.g. Bauleitplanung, wenn nachfolgende Hinweise bei einer weiterführenden Planung berücksichtigt werden:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Bei der Schaffung neuer Nutzungs- und Baurechte ist nach dem Prioritätsgrundsatz auf bestehende Rechte Rücksicht zu nehmen und eventuell erforderliche Schallschutzmaßnahmen sind dem Planungsträger der neu hinzukommenden Nutzung und nicht der DB Netz AG aufzuerlegen. 2. Die Grenzabstände entsprechend der NBauO müssen eingehalten werden. Die Hinzurechnung von Betriebsanlagen öffentlicher Eisenbahnen ist nur ausnahmsweise mit Zustimmung des Eigentümers möglich (siehe § 9 (1) NBauO). Dafür ist ein kostenpflichtiger Gestattungsvertrag zu schließen. 3. Das in der Satzungsaufstellung unter Punkt 1.2 benannte Gebäude des ehemaligen Bahngebäudes Bettmar ist Eigentum der Deutschen Bahn AG und enthält noch betriebsnotwendige Anlagen. 4. Für eine Umwidmung bzw. Freistellungsvoraussetzung ist § 23 AEG zu beachten. Wir verweisen in diesem Zusammenhang auch auf die "Präsidialverfügung" vom 01.09.2003 des Eisenbahn-Bundesamtes unserer Aufsichtsbehörde. In dieser Verfügung werden die entwidmungsrechtlichen Fragestellungen und die Verzahnung mit dem kommunalen Planungsrecht unter besonderer Berücksichtigung städtebaulicher Belange bundeseinheitlich geregelt. <p>Wir bitten, uns das Ergebnis der Abwägung mitzuteilen und um erneute Beteiligung im materiellen Baurecht.</p>	<p>Der Prioritätsgrundsatz ist zu beachten. Eventuelle Schallschutzmaßnahmen sind den Eigentümern im Satzungsbereich aufzulegen.</p> <p>Die Gemeinde nimmt die unter Punkt 2 - 4 gegebenen Hinweise zur Kenntnis.</p>
--	--	---

<p>Landkreis Hildesheim, 11.10.2007</p>	<p>1. Bauordnung Es wird angeregt, das auf dem Flurstück 4/3 der Flur 2 der Gemarkung Bettmar vorhandene Nebengebäude in die Außenbereichssatzung mit einzubeziehen.</p> <p>2. Vorbeugender Brandschutz In brandschutztechnischer Hinsicht wird es für erforderlich gehalten, nachstehende Forderungen zu berücksichtigen:</p> <p>2.1 Zu den Baugrundstücken sind gemäß § 5 NBauO sowie § 2 DVNBauO i.V.m. der DIN 14090 Zufahrten für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge anzulegen. Die Straßen und Wege, die als Feuerwehrzufahrten zu den Baugrundstück erforderlich sind, müssen mindestens 3,00 m breit sein, eine lichte Höhe von 3,50 m haben und für 16 t-Fahrzeuge befestigt sein.</p> <p>2.2 Zur Löschwasserversorgung des Plangebietes muss für die ausgewiesene Nutzung Wohnen eine Löschwassermenge von mindestens 800 l/min für eine Löschzeit von zwei Stunden zur Verfügung gestellt werden.</p>	<p>Der Satzungsumfang ist so begrenzt, dass eine Erweiterung der Gebäudegruppe durch eine Neubebauung ausgeschlossen ist. Diese Planungsabsicht würde man verlassen, wenn der Satzungsbereich um das Nebengebäude erweitert würde.</p> <p>Nach Rücksprache mit dem Planungsamt hängt die planungsrechtliche Befürwortung dieses Nebengebäudes ohnehin nicht davon ab, ob es von der Satzung erfasst oder nicht erfasst ist.</p> <p>Der Satzungsbereich bleibt unverändert.</p> <p>Dieses ist ggf. im Baugenehmigungsverfahren einzufordern.</p>
---	---	---

<p>noch: LK Hildesheim</p>	<p>Als Löschwasserentnahmestellen sind in ausreichender Anzahl Löschwasserhydranten anzuordnen.</p> <p>Bei der Planung und Ausführung der Hydranten sind die "Hydrantenrichtlinien" des Arbeitsblattes W 331 vom DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.) zu beachten.</p> <p>Die baulichen Anlagen dürfen nicht weiter als 80 m von einem Hydranten entfernt sein. Jeder Hydrant muss eine Leistung von mindestens 800 l/min aufweisen, wobei der Druck im Hydranten nicht unter 1,5 bar fallen darf.</p> <p>3. Untere Bodenschutzbehörde</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass der Satzungsbereich an den gemäß § 2 BBodSchG erfassten Altstandort "ehemaliger Bahnhof Bettmar", Altstandortkataster-Nr. 1 bzw. 254.029.5.902.0001, angrenzt.</p> <p>Nach bisherigem Kenntnisstand bestehen jedoch keine Bedenken gegen die Aufstellung der Außenbereichssatzung.</p>	<p>Wie in der Begründung beschrieben und lagemäßig dargelegt, verfügt der Satzungsraum bereits über eine Löschwasserversorgung (Überflurhydrant vor Haus Nr. 4). Die anderen in den Satzungsbereich einbezogenen Gebäude nehmen zu diesem Hydranten eine geringere Entfernung als 80 m ein.</p> <p>---</p>
----------------------------	---	--

<p>noch: LK Hildesheim</p>	<p>4. Städtebau / Planungsrecht 4.1 Satzungstext</p> <p>Der Satzungstext des § 2 "Zulässigkeit von Vorhaben" entspricht annähernd dem Gesetzestext des § 35 Abs. 6 Sätze 1 und 2 BauGB. Das Ersetzen von "im Sinne des Absatzes 2" durch "nach § 35 Abs. 2 BauGB" kann unter Umständen jedoch sinnverändernd verstanden werden. Darüber hinaus sollte zur Klarstellung der Regelungsgehalt des Satzes 2 bereits in Satz 1 integriert und infolgedessen Satz 2 ersatzlos gestrichen werden.</p> <p>Aus Gründen der Rechtssicherheit wird insoweit angeregt, § 2 der Außenbereichssatzung wie folgt zu fassen:</p> <p>"Im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung kann Wohnzwecken sowie kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen, sonstigen Vorhaben im Sinne von § 35 Abs. 2 BauGB nicht entgegengehalten werden, dass sie</p> <ul style="list-style-type: none"> - einer Darstellung des Flächennutzungsplanes über Flächen für die Landwirtschaft widersprechen, oder - die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen." 	<p>Die gegebenen Anregungen werden aufgenommen und als redaktionelle Ergänzungen eingearbeitet.</p>
----------------------------	---	---

<p>noch: LK Hildesheim</p>	<p>4.2 Aufstellungsvoraussetzungen</p> <p>Wie bereits in diversen vorangegangenen Besprechungen dargelegt, ist es äußerst fraglich, ob die im Bereich des vorgesehenen Geltungsbereiches der Außenbereichssatzung vorhandene Bebauung überhaupt die Voraussetzungen für die Aufstellung einer Außenbereichssatzung erfüllt. Hierfür müsste gemäß § 35 Abs. 6 Satz 1 BauGB eine "Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden" sein.</p> <p>Entgegen den Ausführungen unter Punkt 1.2 Absätze 6 und 7 der Begründung kann bei einer Bewertung der Erfüllung dieser Tatbestandsvoraussetzung das ehemalige Bahnhofsgelände nicht mit einbezogen werden. Ob die Wohnbebauung eines bebauten Bereiches im Außenbereich das für den Erlass einer Außenbereichssatzung erforderliche Gewicht erreicht, hängt nämlich von den Gegebenheiten allein im Satzungsgebiet ab (vgl. Urteil des BVerwG - 4 C 2.05 - vom 13.07.2006).</p>	<p>Dieser Sachverhalt ist bekannt. Allerdings handelt es sich hier um eine atypische Situation.</p> <p>Die Gemeinde hatte vor, das ehemalige Bahngelände mit in die Satzung einzubeziehen, weil es teilweise wohnlich genutzt wird. Wie bekannt, ist es rechtlich unzulässig, Liegenschaften, die sich im Eigentum der Bahn befinden, in gemeindliche Satzungen aufzunehmen.</p> <p>Nun lassen sich Liegenschaften im Wege eines Entwidmungsverfahrens unter Umständen aus dem Vermögen der Bahn herauslösen.</p> <p>Die Gemeinde hat große Zweifel, ob das Gelingen könnte, wenn, wie in der Stellungnahme der Bahn nachzulesen ist (s. Seite 2 der Abwägung), sich in dem Gebäude noch betriebsnotwendige Anlagen befinden. Auch ist zu fragen, wenn es denn Gelingen würde, das Gebäude aus dem Bahnvermögen herauszunehmen, wer es dann übernehmen soll. Die Gemeinde ist hierzu nicht bereit. Es wäre auch unangemessen, dieses von ihr zu verlangen.</p>
----------------------------	--	--

<p>noch: LK Hildesheim</p>	<p>In den Geltungsbereich der Außenbereichssatzung kann das ehemalige Bahnhofsgelände wie dargelegt jedoch nicht einbezogen werden, weil es sich in einem für Bahnzwecke gewidmeten Bereich befindet.</p>	
----------------------------	---	--

<p>Darüber hinaus können bei der Bewertung, ob eine "Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden" ist, nur die Wohnnutzungen herangezogen werden, die formell und/oder materiell rechtmäßig ausgeübt werden. Wie bei der Bewertung der Eigenart der näheren Umgebung im Falle des § 34 BauGB können auch im Falle des § 35 Abs. 6 BauGB nicht genehmigte und auch nicht genehmigungsfähige Wohnnutzungen, deren Beseitigung jederzeit verlangt werden kann, nicht dazu führen, dass der entsprechende Bereich als Bereich mit vorhandener Wohnbebauung von einigem Gewicht einzustufen ist.</p>	<p>Ein Erfordernis, dass die Wohnbebauung genehmigt sein muss, ist dem Gesetzestext nicht zu entnehmen.</p> <p>Die Gemeinde folgt hinsichtlich dieser Frage den Auffassungen der Kommentare von Schrödter und Rieger zum BauGB.</p> <p>Nach Schrödter/ Rieger wird zu dem Tatbestandsmerkmal "Wohnbebauung von einigem Gewicht" ausgeführt, dass an das Vorhandensein einer Wohnbebauung "von einigem Gewicht" nicht dieselben Anforderungen gestellt werden dürfen wie an den ähnlichen zur Definition des Ortsteils verwendeten Begriff, da § 35 Abs. 6 BauGB ansonsten leer liefe.... Der BayVGH (12.8.2003 NVwZ-RR 2004, 13) sieht dementsprechend eine Ansammlung von nur 4 Wohnhäusern als ausreichend an."</p> <p>Nach dem Kommentar zum BauGB von Battis/ Krautzberger/ Löhr (Rn 119) zu § 35 BauGB (Seite 514/15), 10.Auflage 2007, "kann in Einzelfällen die Voraussetzung (einer Wohnbebauung von einigem Gewicht) entsprechend der Siedlungsstruktur schon bei 3 Gebäuden vorliegen".</p> <p>Roesner (aus Roesner, Berliner Kommentar, 3. Auflage 2007, Rn. 133/ 134) bezieht sich auf den VGH Mannheim (BWGZ 2003, 535), wonach 4 Wohngebäude für eine Außenbereichssetzung genügen.</p>
--	---

<p>noch: LK Hildesheim</p>		<p>Der in die Satzung einbezogene Gebäudebestand bzw. der tatsächliche Wohnbestand (mit dem Bahngelände) hat eine Größenordnung des in den auszugswise genannten Kommentierungen für ausreichend befundenen Umfangs.</p> <p>Der Komplex des ehemaligen Bahnhofs Bettmar bildet eine historisch gewachsene Siedlungsstruktur, deren funktionale Eigenständigkeit seit Jahrzehnten im gemeindlichen Kontext besteht. Das eigentliche Bahngelände bildete die Voraussetzung für die Anlage der benachbarten Wohn- und Wirtschaftsstandorte.</p> <p>Dementsprechend liegt ein ursprünglicher Zusammenhang, in räumlicher und funktionaler Hinsicht, zwischen den Wohnnutzungen vor, der innerhalb einer geordneten städtebaulichen Entwicklung von der gemeindlichen Planung berücksichtigt werden muss, auch wenn das Bahngelände weiterhin dem Rechtskreis der Bahn zuzuordnen ist.</p> <p>Die Gemeinde geht deshalb weiterhin davon aus, dass hier eine "Wohnbebauung von einigem Gewicht" und ein Bebauungszusammenhang vorliegt.</p> <p>Nach Rieger/Schrödter (Fundstelle aus Schrödter und Rieger, Kommentar zum BauGB, 7. Auflage 2006, Rn. 167 zu § 35 BauGB (Seite 775 und 776) sowie auch Rn. 9 zu § 34 BauGB (Seite 687)) "ist das Vorliegen eines Bebauungszusammenhangs nur nach den äußerlich wahrnehmbaren Verhältnissen zu bestimmen. Auf die die Legalität der Bebauung kommt es nicht an",</p>
----------------------------	--	--

<p>noch: LK Hildesheim</p>		<p>wenn sich die beteiligten Behörden auf Dauer mit ihrer Existenz abgefunden haben. Eine vorhandene, nicht genehmigte Bebauung gehört allerdings nur dann zum Bebauungszusammenhang, wenn sie in einer Weise geduldet wird, die keinen Zweifel daran lässt, dass die zuständigen Behörden sich mit ihrem Vorhandensein abgefunden haben (BVerwG 14.9.1992 NVwZ 1993, 985; 23.11.1998 BauR 1999, 233)".</p> <p>Davon kann ausgegangen werden, weil vor einigen Jahren der Landkreis Hildesheim von dem Eigentümer des Doppelhauses "Am Bahnhof 4/5", das Bestandteil der Satzung ist, den Bau einer grundstückseigenen Kläranlage verlangt hat.</p> <p>Dieser Forderung wurde entsprochen.</p> <p>Auch ist der Erlass von (rechtmäßigen) Beseitigungsanordnungen bis heute nicht erfolgt.</p> <p>Die Gemeinde schließt sich den aufgeführten Rechtsauffassungen an und sieht damit weiterhin die Rechtfertigung gegeben, für die Bebauung am Bahnhof Bettmar die Außenbereichssatzung aufzustellen.</p>
----------------------------	--	---

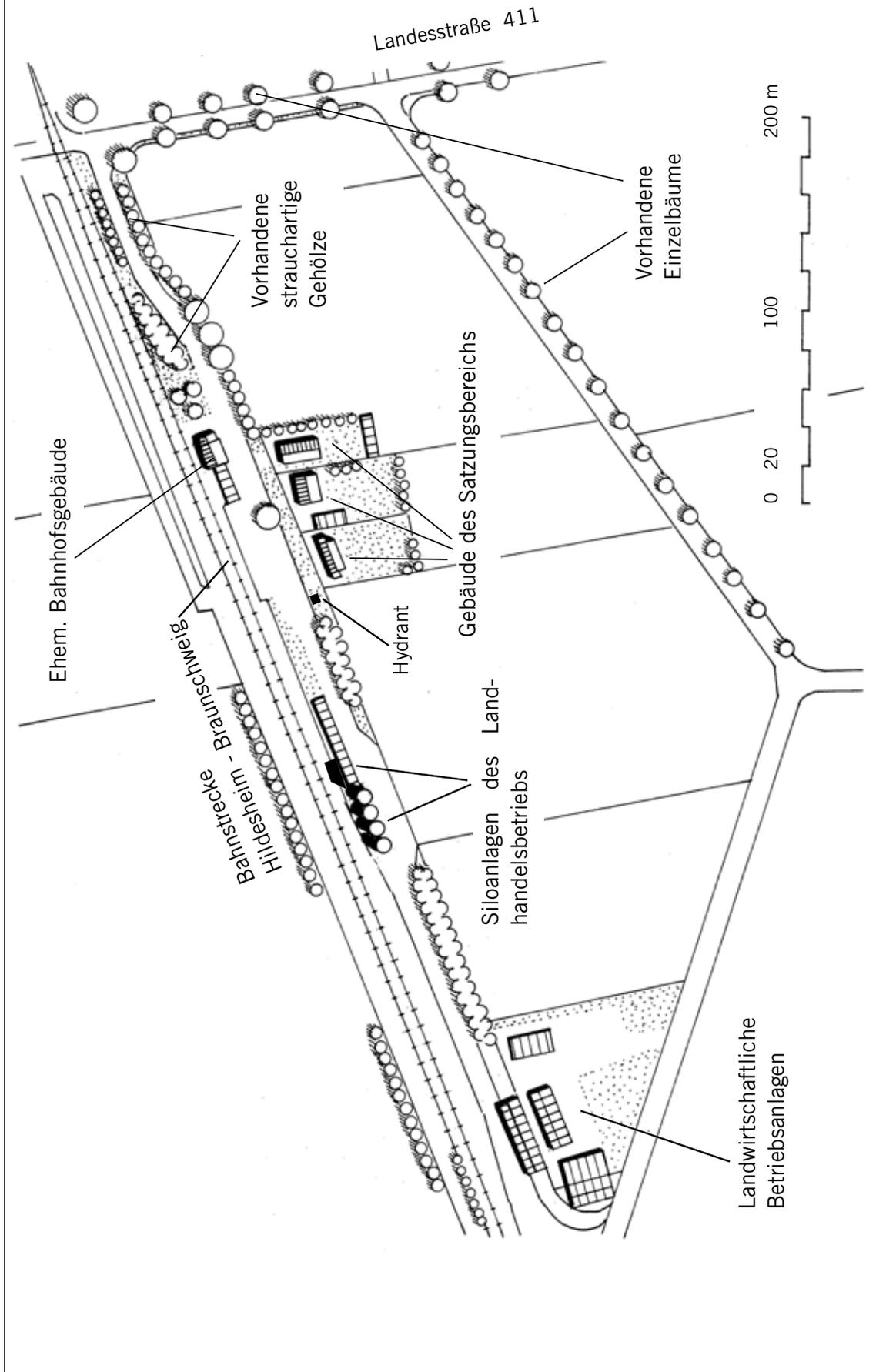
<p>Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Hannover, 20.09.2007</p>	<p>Durch die o.g. Planung sind die von mir zu vertretenden straßenbaulichen Belange der Landesstraße 411 nicht betroffen. Der in der Satzung bezeichnete bebauete Außenbereich ist über eine Zufahrtsstraße der DB mit bestehendem Nutzungsrecht zur L 411 hin erschlossen.</p> <p>Durch die mit der Satzung erreichte Bestandssicherung sind zukünftige verkehrliche Konflikte durch die Zufahrt nicht zu erwarten.</p> <p>Gegen das Vorhaben bestehen meinerseits keine Bedenken. Ich bitte um Bekanntgabe der Rechtswirksamkeit der Satzung.</p>	<p>---</p> <p>Dem stimmt die Gemeinde zu.</p> <p>Die Bekanntmachung wird zu gegebener Zeit erfolgen.</p>
<p>Nds. Landvolk, Hildesheim, 18.09.2007</p>	<p>Die in Rede stehende Planung war bereits Gegenstand einer Erörterung in Ihrem Hause. Wir haben seinerzeit bereits unsere Bedenken dahingehend vorgebracht, dass eine eventuell weitere Entwicklung des Bereiches zwischen Bahnhof und bestehender Ortslage durch die geplante Ausweisung einer Wohnbebauung unseres Erachtens nach behindert wird.</p> <p>Auf die üblichen Emissionen, die von den angrenzenden zur Zeit landwirtschaftlich genutzten Flächen ausgehen, weisen wir hiermit hin.</p>	<p>Eine weitere Entwicklung mit einer neuen Wohnbebauung zwischen Bahnhof und der Ortslage Bettmar ist nicht vorgesehen. Wie immer wieder zum Ausdruck gebracht, geht es lediglich um die Sicherung des hier seit Jahrzehnten vorhandenen Gebäudebestands und seiner Wohnnutzung.</p> <p>Der Satzungsbereich am ehemaligen Bahnhof Bettmar befindet sich im ländlichen Raum. Hier sind übliche Emissionen aus der Nutzung landwirtschaftlicher Flächen hinzunehmen. Das ist auch bekannt.</p>
<p>Wasserverband Peine, 02.10.2007</p>	<p>Es sind keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen, da sich durch die Aufstellung der Außenbereichssatzung keine Änderungen an unseren Versorgungsanlagen ergeben.</p>	<p>---</p>

<p>Zweckverband Abfallwirtschaft Hildesheim, Bad Salzdetfurth, 25.09.2007</p>	<p>Grundsätzlich bestehen zu dem Planungsvorhaben keine Bedenken.</p> <p>Wir bitten bei der Planung und Erschließung von neuen Wohngebieten / Baugebieten die Vorgang des § 16 UVV in der derzeit gültigen Fassung i.V.m. Übergangsbestimmungen des § 32 UVV zu berücksichtigen, damit künftige Entsorgungs- und Versorgungsmaßnahmen problemlos gewährleistet sind.</p> <p>In diesem Fall bitten wir um eine schriftliche Genehmigung zur Befahrung der Privatstraße der Deutschen Bahn.</p>	<p>Bei dem Planungsvorhaben handelt es sich nicht um die Erschließung eines neuen Wohngebietes, sondern um die Bestandssicherung von Gebäuden mit Wohnnutzungen.</p> <p>Die Entsorgung des Gebiets erfolgt seit vielen Jahrzehnten problemlos. Wendemöglichkeiten für Müllfahrzeuge sind unmittelbar westlich des Bahngebäudes in ausreichendem Maße vorhanden.</p> <p>Dieses ist ggf. noch mit der Bahn AG zu vereinbaren.</p>
---	---	---

5.0 Anlagen

Auf den nächsten Seiten folgen die Anlagen zur Begründung

Anlage 2 zur Begründung:



Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 11.07.2005 die Aufstellung der Außenbereichssatzung (Bereich ehem. Bahnhof Bettmar) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 04.09.2007 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Planverfasser

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

Offenlegung durch öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 11.07.2005 dem Entwurf der Außenbereichssatzung einschließlich der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 04.09.2007 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der Außenbereichssatzung einschließlich der Begründung haben vom 12.09.2007 bis einschließlich 11.10.2007 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Beteiligung der Behörden

Die Behörden sowie sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben der Gemeinde vom 06.09.2007 beteiligt.

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 19.11.2007 die Außenbereichssatzung, nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB, als Satzung gem. § 35 (6) BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zur Außenbereichssatzung ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 28.11.2007 im Amtsblatt Nr. 47 für den Landkreis Hildesheim bekanntgemacht worden.

Die Außenbereichssatzung ist damit am 28.11.2007 rechtsverbindlich geworden.

Schellerten, den 05.12.2007

Siegel

gez. Axel Witte
Bürgermeister

