

**BEGLAUBIGUNGSVERMERK**

Die Übereinstimmung dieser Abschrift mit der Urschrift wird hiermit festgestellt.

Schellerten, den

GEMEINDE SCHELLERTEN  
Der Bürgermeister

LANDKREIS HILDESHEIM  
**GEMEINDE SCHELLERTEN**  
**ORTSCHAFT WENDHAUSEN**

**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**  
**8. BERICHTIGUNG**

im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 11-06 "Oberer Wortkamp"

im Verfahren gemäß § 13b BauGB

**ERLÄUTERUNG**

**ABSCHRIFT**



## Erläuterung zur 8. Berichtigung des Flächennutzungsplans

### Voraussetzungen und Planung

Die Gemeinde Schellerten beabsichtigt, ihren Flächennutzungsplan durch die 8. Berichtigung des Flächennutzungsplanes anzupassen. Dies erfolgt im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11-06 "Oberer Wortkamp". Es ist geplant, ein "Allgemeines Wohngebiet" für das ländliche Wohnen festzusetzen. Die Aufstellung soll im Verfahren nach § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) erfolgen. Bis zum 31.12.2019 gilt hierfür der § 13a BauGB entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a BauGB Abs. 1 Satz 2 von weniger als 10.000 qm, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Dies ist hier der Fall. Das Plangebiet schließt im Süden und Osten unmittelbar an Siedlungsbereiche (im Zusammenhang bebaute Ortsteile) an, nördlich befinden sich Siedlungsflächen in etwas weiterer Entfernung.

Die voraussichtliche Grundfläche liegt bei ca. 7.779 qm, so dass der Schwellenwert eingehalten wird. Außerdem werden überwiegend nur wohnbezogene Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet zugelassen; unzulässig sind Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO. Wohnnutzungen müssen den überwiegenden Nutzungsanteil im Allgemeinen Wohngebiet darstellen.

Der Aufstellungsbeschluss ist am 29.07.2019 gefasst worden, damit ist die Aufstellung vor dem 31.12.2019 förmlich eingeleitet worden.

Innerhalb des § 13 a Abs. 2, Ziffer 2 BauGB wird 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."

Innerhalb der Ortschaft von Wendhausen sind keine Baulücken und Leerstände vorhanden, bzw. stehen nach Recherche der Gemeinde nicht zur Verfügung. Gleichzeitig besteht langjährig eine große Nachfrage nach Baugrundstücken in Wendhausen, insbesondere durch Bürger aus Wendhausen bzw. von jungen Familien, die nach Wendhausen zurückkehren wollen, was seit ca. 25 Jahren nur innerhalb des Bestandes möglich war. Die Gemeinde möchte diesem Mangel begegnen.

Das Wohngebiet kann über bestehende Verkehrswege der Landesstraße 492 und der südlich der Ortschaft verlaufenden Bundesstraße 6 an das übergeordnete Straßennetz angebunden werden.

Wendhausen befindet sich nur 2 km zum Nachbarort Ottbergen entfernt, wo sich eine Grundschule und Oberschule sowie eine Kindertagesstätte befinden, so dass auch eine leichte Erreichbarkeit schulischer Einrichtungen bzw. der Kinderbetreuung gegeben ist. Der voraussichtlich aus dem Baugebiet resultierende Bedarf an Kindergartenplätzen wird im Kindergartenbedarfsplan der Gemeinde berücksichtigt.

Über die Buslinie 33 ist eine gute ÖPNV-Anbindung mit stündlicher Taktung vorhanden. Auch ist eine Anfahrt per Fahrrad über bestehende Feldwege möglich.

Des Weiteren ist, ergänzend zum ca. 6 km entfernt liegenden Grundzentrum Schellerten, die Anbindung zum Mittelzentrum Hildesheim in ca. 9 km Entfernung mit seinen umfänglichen Versorgungsangeboten gegeben, das über die Bundesstraße 6 mit dem Pkw relativ schnell erreicht werden kann. Mit dem ÖPNV (Bus) gelangt man nach Schellerten in ca. Minuten, nach Hildesheim in weniger als 20 Minuten.

Hinzu kommt, dass mittlerweile der Autobahnanschluss an die A 7 über die Raststätte "Hildesheimer Börde" offiziell zugelassen ist, so dass auch eine Anbindung in das übergeordnete Verkehrsnetz gegeben ist. Damit bestehen am Standort Wendhausen überdurchschnittlich gute infrastrukturelle Voraussetzungen zur Versorgung.

### **Eigenentwicklung am Standort Wendhausen**

Das letzte neu aufgestellte Baugebiet in Wendhausen (B-Plan Nr. 11-04 "Am Rittergut") ist am 15.06.1995 rechtswirksam geworden. 2005 wurde für den seit 1965 bestehenden B-Plan Nr. 11-02 "Steinkamp" eine 1. Änderung durchgeführt, um den B-Plan an aktuelle Verhältnisse anzupassen (z.B. Veränderung Baulinien zu Baugrenzen; Möglichkeit von Wintergärten - kein Neubaugebiet).

Auf eine mit der Einleitung der 15. Änderung des FNP (2005) angestoßene Baugebietsentwicklung in Wendhausen wurde aus Gründen der Raumordnung verzichtet, weil am Grundzentrum das Baugebiet "Schellerten-West" vorrangig entstehen sollte. Die 15. Änderung wurde nicht weitergeführt. Damit ist auf der Gemeindeebene eine Entwicklung anderer Ortschaften zu Gunsten des Grundzentrums zurückgestellt worden.

Die 15. Änderung umfasste zunächst in Wendhausen zwei Teilflächen, nördl. des "Wiesenkamp" und nördl. der "Schulstraße". Der B-Plan Nr. 11-05 "Wiesenkamp III" wurde 2006 nicht weitergeführt, weil der Erschließungsträger das Vorhaben nicht weiterverfolgte und die Darstellung im FNP als Wohnbaufläche fehlte. Dieser Plan war u.a. auch für eine wirtschaftliche Entwicklung zu kleinmaßstäblich. Der B-Plan Nr. 11-06 "Oberer Wortkamp" wurde u.a. wegen der fehlenden FNP-Darstellung ebenfalls nicht weitergeführt.

Dadurch hat in Wendhausen faktisch seit 1995, d.h. seit 25 Jahren, keine wohnbauliche Entwicklung stattgefunden. Ausgehend vom Jahr 2005 (bezogen auf die Gemeindeentwicklung) besteht ein Nachholbedarf seit über 15 Jahren. Grundsätzlich soll eine Weiterentwicklung für die nächsten 10 Jahre angesetzt werden.

In Wendhausen leben derzeit ca. 520 Einwohner. In Bezug auf das jetzt wirksame RROP 2016 ist festzustellen, dass bei einer zugelassenen Eigenentwicklung von 3 Wohneinheiten (WE) pro Jahr und pro 1.000 Einwohner für die letzten 15 Jahre ein Bedarf von 23 WE bestand. In der Begründung zum RROP 2016 (s. S.47 "Eigenentwicklung") wird darauf hingewiesen, dass bei der Berechnung "die Entwicklung der Vergangenheit mit einzubeziehen ist".

Die erwachsenen Kinder ortsansässiger Familien haben mittlerweile Wendhausen für die weitere Ausbildung verlassen und weil keine Ansiedlungsmöglichkeiten vor Ort bestanden. Teile dieser weggezogenen Bevölkerungsgruppen beabsichtigen, nach Wendhausen zurückzukehren und die Eigenentwicklung nachzuholen, die bislang nicht ermöglicht wurde. Der Gemeinde Schellerten liegen langjährig entsprechende Anfragen vor.

Unter Berücksichtigung der Eigenentwicklung der kommenden 10 Jahre besteht ein Bedarf von insgesamt 39 Wohneinheiten. Dies entspricht einer Wohnbaufläche von 2,34 ha (bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße/WE von 600 qm, s. RROP). Bei Annahme von 70 % Wohnbaufläche im Baugebiet ergibt sich eine Plangebietsgröße von ca. 3,34 ha.

Der vorliegende Bebauungsentwurf umfasst 31 WE. Die Plangebietsgröße umfasst rd. 2,9 ha. Damit ist eine Größenordnung gegeben, die sich aus den Zielen der Raumordnung entwickeln lässt.

Zum Vergleich: setzt man die Flächenermittlung nach dem alten RROP 2001 für den Zeitraum von 2005 bis 2016 an, würde man 28 WE ermitteln. Nach dem RROP 2016 würde man für den anschließenden Zeitraum 2016-2026 (10 Jahre) 16 WE ermitteln. Insgesamt wären also unter Berücksichtigung dieser Maßgaben sogar 44 WE möglich, was einer Netto-Wohnbaufläche von 2,64 ha entspräche. Bei Annahme von 70 % Wohnbaufläche im Baugebiet ergäbe sich eine Plangebietsgröße von ca. 3,77 ha. Dieser Ansatz würde sogar ein noch größeres Baugebiet ermöglichen.

Durch die Anknüpfung des Vorhabens an den § 13b BauGB, der explizit die wohnbauliche Entwicklung fördern soll, ist auch zu berücksichtigen, dass mit dieser Gesetzgebung durchaus beabsichtigt ist, dass Ortschaften, die sich im unmittelbaren Verflechtungsbereich z.B. zu Großstädten befinden, auch eine Entlastungsfunktion zur Bereitstellung von Wohnraum übernehmen, weil die Städte ihrer Aufgabe derzeit nicht nachkommen können. Obwohl die Gemeinde Schellerten eindeutig beabsichtigt, vorrangig ihrer örtlichen Bevölkerung Wohnraum bereitzustellen, und dies auch bei der Vergabe berücksichtigt werden soll, ist dennoch auch eine allgemeine Verpflichtung zur Bereitstellung von Wohnraum in Fall von Wendhausen durch ihre räumliche Lage nahe zu Hildesheim gegeben.

Im Ergebnis wird durch das Vorhaben die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt. Daraus folgt, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11-06 "Oberer Wortkamp" den Vorgaben des § 13a BauGB bzw. § 13b BauGB entspricht und die 8. Berichtigung des Flächennutzungsplanes durchgeführt werden kann.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Schellerten stellt derzeit im Bereich des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 11-06 "Flächen für die Landwirtschaft" dar.

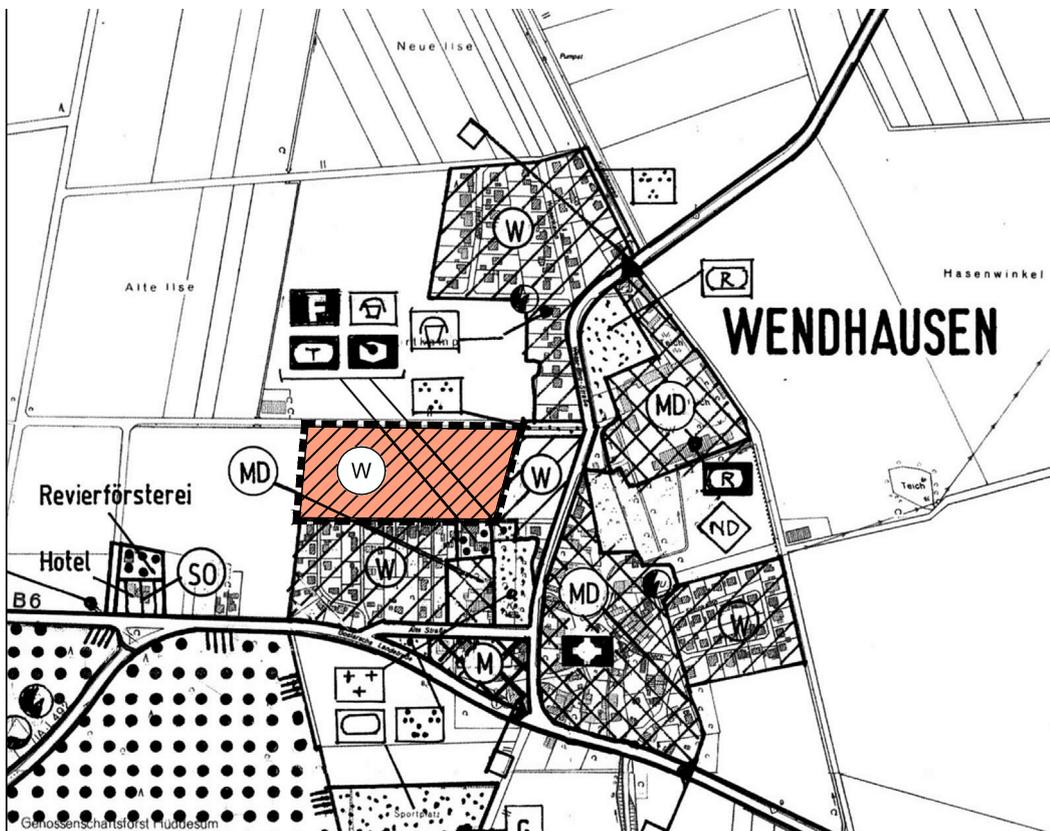
Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Schellerten werden zukünftig "Wohnbauflächen" in einer Größe von rd. 2,9 ha dargestellt.



Anlage 1 zur Erläuterung: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan



Anlage 2 zur Erläuterung: Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit 8. Berichtigung





**Planverfasser**

Die 8. Berichtigung des Flächennutzungsplans wurde ausgearbeitet vom  
Planungsbüro SRL Weber  
Spinozastraße 1  
30625 Hannover

Der Rat der Gemeinde Schellerten hat in seiner Sitzung am 21.12.2020 die 8. Berichtigung des Flächennutzungsplans beschlossen. Der Beschluss wurde zusammen mit dem Satzungsbeschluss zum Bebauungsplans Nr. 11-06 "Oberer Wortkamp" im Amtsblatt Nr. 60 des Landkreises Hildesheim vom 23.12.2020 veröffentlicht.

Schellerten, den 23.12.2020

Siegel

gez. Axel Witte  
Bürgermeister