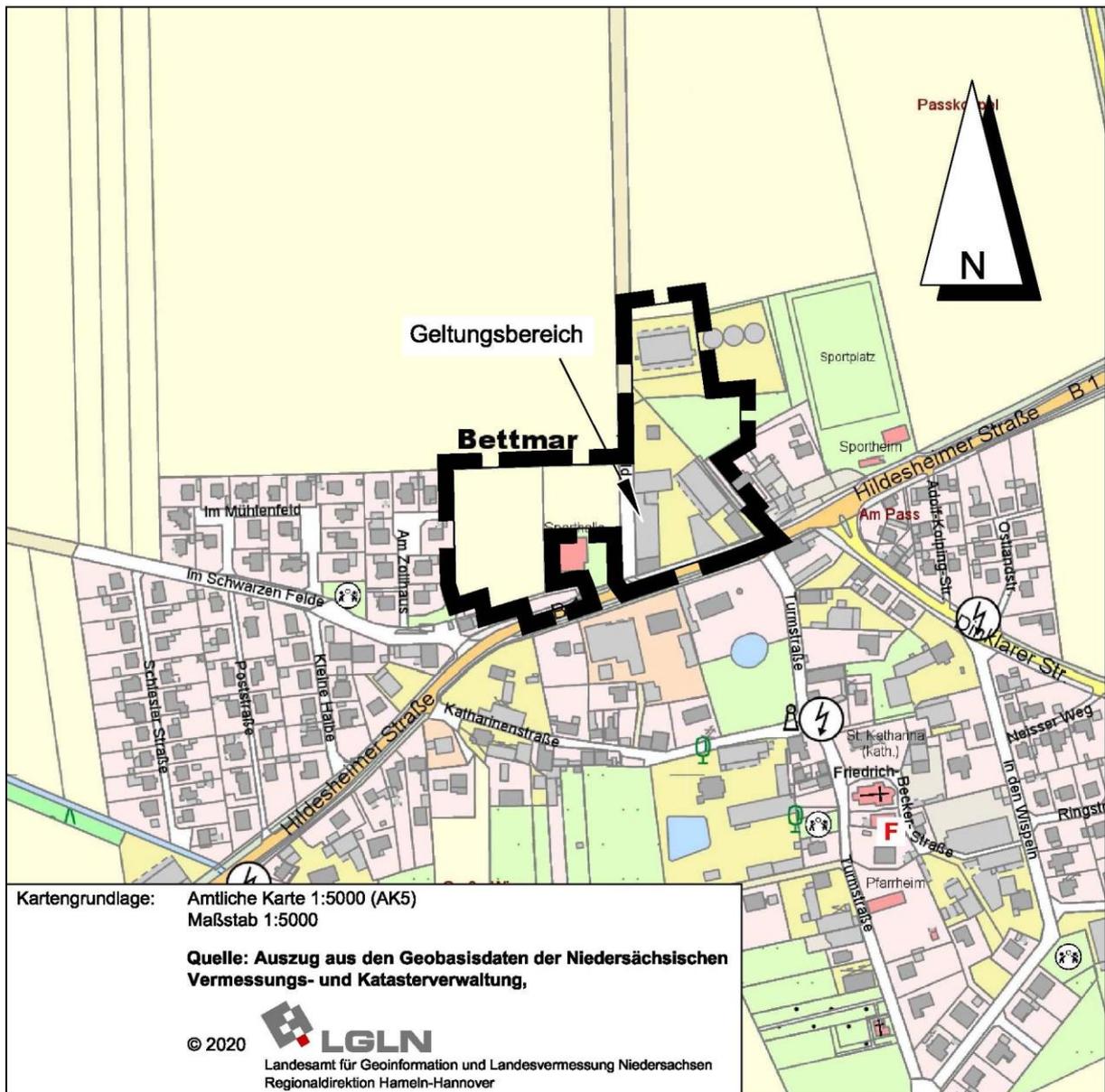


# BEGRÜNDUNG

Stand der Planung	gemäß § 3 (1) BauGB gemäß § 4 (1) BauGB		
26.2.2021			

## GEMEINDE SCHELLERTEN BEBAUUNGSPLAN NR. 02-09 „HOPSFELD III“



## **1. Aufstellung des Bebauungsplanes**

### **1.1 Aufstellungsbeschluss**

Die Verwaltungsausschuss der Gemeinde Schellerten hat am 22.2.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 02-09 „Hopsfeld III“ im Ortsteil Bettmar beschlossen.

### **1.2 Planbereich**

Der Planbereich befindet sich im Norden der Ortschaft Bettmar nördlich der Hildesheimer Straße (Bundesstraße 1) sowie beiderseits der Straße „Hopsfeld“.

Er wird auf dem Deckblatt dieses Bebauungsplanes mit Begründung im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

## **2. Planungsvorgaben**

### **2.1 Landesplanung und Raumordnung**

Der Planbereich des Bebauungsplanes wird innerhalb der zeichnerischen Darstellungen des RROP als „vorhandene Bebauung / bauleitplanerisch gesicherter Bereich“ gekennzeichnet. Die Inhalte des Bebauungsplanes stehen Zielen und Grundsätzen der Raumordnungsplanung nicht entgegen.

### **2.2 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)**

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Schellerten einschließlich seiner 16. Änderung weist für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes bislang von Westen nach Osten eine gemischte Baufläche, eine Fläche für den Gemeinbedarf – Turnhalle sowie ein Dorfgebiet mit einer durchschnittlichen Geschossflächenzahl von 0,5 aus.

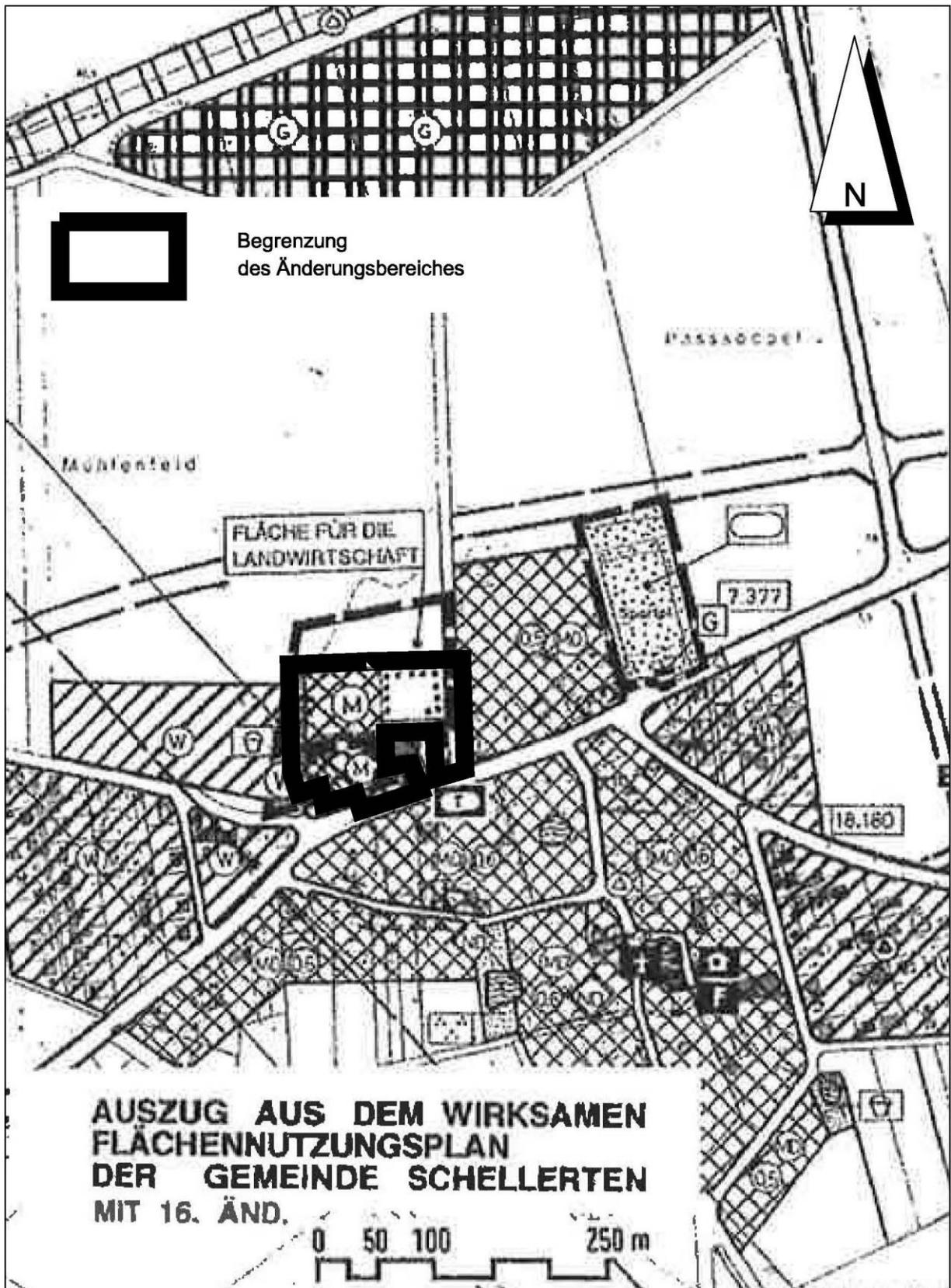
Im Rahmen der 27. Änderung wird zukünftig westlich des der Straße „Hopsfeld“ eine Wohnbaufläche statt gemischter Baufläche sowie eine gemischte Baufläche statt Fläche für Gemeinbedarf ausgewiesen.

Ein entsprechender Ausschnitt wird im Folgenden im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

### **2.3 Natur und Landschaft (Gebietsbeschreibung)**

Hierzu wird auf den derzeit in Aufstellung befindlichen Umweltbericht verwiesen, der dieser Begründung als ihr gesonderter Teil beigefügt werden wird, und in dem der Zustand von Natur und Landschaft eingehend beschrieben werden wird.

Ausschnitt Flächennutzungsplan einschließlich 16. Änderung, M 1 : 5.000



## Flächennutzungsplan, 27. Änderung, M 1 : 5.000



### **3. Verbindliche Bauleitplanung**

#### **3.1 Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)**

Entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplanes soll nordwestlich der Turnhalle eine Abrundung der Ortslage Bettmars erfolgen. Dadurch kann ein entsprechender Bedarf an Wohnbaugrundstücken in der Ortschaft gedeckt werden, nachdem hier keine Baugrundstücke mehr verfügbar sind. In diesem Zusammenhang soll das östlich angrenzende Dorfgebiet in seiner Funktions- und Entwicklungsfähigkeit auch gegenüber der neuen Wohnbebauung gesichert werden.

#### **3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Im Westen werden im Anschluss an die vorhandene Wohnbebauung um die Straße „Am Zollhaus“ Allgemeine Wohngebiete festgesetzt, wie dies in dieser Ortsrandlage in einem ländlich geprägten Ort angemessen ist. Nachdem östlich der Straße „Hopsfeld“ eine dörfliche Bebauung unter Einschluss von landwirtschaftlichen Anlagen vorhanden ist, soll durch eine Gliederung des Dorfgebietes beiderseits der Straße ein Übergang zwischen uneingeschränktem Dorfgebiet und den westlichen Allgemeinen Wohngebieten geschaffen werden. Es wird daher westlich der Straße ein Dorfgebiet festgesetzt, in dem gemäß § 1 (4) BauNVO die zulässige Nutzung auf das sonstige Wohnen beschränkt wird, ohne dass die für die gesamte dörfliche Ortslage Bettmars geltenden Durchschnittswerte in der Summe dadurch überschritten würden.

Das Maß der baulichen Nutzung ermöglicht eine flächensparende Bebauung. In den Neubaugebieten westlich der Straße „Hopsfeld“ soll durch die Begrenzung der Trauf- bzw. auch Firsthöhen eine der Ortsrandlage angepasste niedrige Bebauung entstehen, auch wenn in den inneren Bereichen eine Zweigeschossigkeit zulässig sein soll, um eine intensivere Nutzung zu ermöglichen. Im Dorfgebiet östlich der Straße „Hopsfeld“ wird ein Maß der baulichen Festsetzung vorgesehen, das über das im Flächennutzungsplan dargestellte Maß hinausgeht. Dadurch soll in diesem Bereich eine entsprechend flächensparendere Nutzung ermöglicht werden

#### **3.3 Bauweise, Baugrenzen**

In den Allgemeinen Wohn- und durch 1 gekennzeichneten Dorfgebieten wird eine offene Bauweise zugelassen; weitergehende Einschränkungen der Bauweise sind nicht erforderlich. Im Dorfgebiet östlich der Straße „Hopsfeld“ wird keine bestimmte Bauweise festgesetzt, weil hierfür keine städtebauliche Notwendigkeit besteht. Auch bauliche Anlagen über 50 m Länge sowie Grenzbebauungen sind hier denkbar, müssen aber andererseits auch nicht erzwungen werden.

Die Baugrenzen können großzügig gehalten werden; ein städtebaulicher Anlass für ihre Einschränkung besteht nicht. Im östlichen Dorfgebiet beziehen sich die Baugrenzen unter anderem auf vorhandene Anlagen, die in der verwendeten provisorischen Planunterlage noch nicht dargestellt sind.

Entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen werden Hochbauten ausgeschlossen, um zu vermeiden, dass der öffentliche Raum gestalterisch „eingemauert“ wird. Stattdessen sollen Vorgärten zur Gestaltung des öffentlich erlebbaren Raumes auch über die eigentliche Verkehrsfläche hinaus beitragen können.

### 3.4 Verkehr

Die verkehrliche Anbindung erfolgt sowohl von Westen über die Straße „Am Zollhaus“ als auch vor allem über die Straße „Hopsfeld“.

Ein direkte Anbindung des Wohngebietes an die Bundesstraße ist nicht vorgesehen, weil hier voraussichtlich eine Immissionsschutzanlage erforderlich sein wird Sie kann nicht durch eine Straßenanbindung unterbrochen werden kann, ohne ihre Schutzfunktion zu verlieren.

Der vorgesehenen Stichweg nach Süden im Allgemeinen Wohngebiet ist so kurz, dass Wendeplatz nicht erforderlich ist und zu aufwendig wäre. Abfall muss zur Abholung am Beginn der Stichstraße bereitgestellt werden, da Entsorgungsfahrzeuge den Stichweg nicht befahren können.

Unmittelbar südlich des Baugebiets an der Bundesstraße befindet sich eine Bushaltestelle, von der aus Verbindungen in den Hauptort Schellerten sowie nach Hildesheim und in mehrere Orte der Umgebung angeboten werden.

### 3.5 Grün

Die grünbezogenen Festsetzungen werden sich aus den Vorschlägen im Umweltbericht ergeben, der derzeit erarbeitet und nach Fertigstellung dieser Begründung als ihr gesonderter Teil beigefügt wird.

Im Norden des Planbereichs wird eine private Grünfläche für einen Reitplatz festgesetzt, um Pferden, die im Dorfgebiet stehen, die Möglichkeit zur Bewegung zu geben.

### 3.6 Immissionsschutz

Aufgrund der direkten Nachbarschaft der Bundesstraße 1 sowie der weiter nördlich vorbeiführenden Eisenbahnstrecke Hildesheim – Braunschweig sowie nordwestlich vorhandener Windenergieanlagen ist zu überprüfen, wie der Immissionsschutz für dieses Baugebiet gewährleistet werden kann. Auch können Emissionen landwirtschaftlicher Anlagen östlich der Straße „Hopsfeld“ eine Rolle spielen. Ein entsprechendes Gutachten wird derzeit erstellt und voraussichtlich zu Festsetzungen im Bebauungsplan führen, die im nächsten Verfahrensschritt in den Planentwurf eingearbeitet werden.

## 4. Örtliche Bauvorschrift

Es wird ein Bereich zulässiger Dachneigungen festgesetzt, um ein unerwünschtes Durcheinander von Steildächern und Flachdächern auszuschließen. Damit soll in Verbindung mit der begrenzten Traufhöhe in Verbindung mit dem östlich benachbarten Baugebiet ein städtebaulich homogenes Erscheinungsbild erreicht werden. Durch diese Gestaltungsvorgaben für Dächer als besonders weit wirkendes Gestaltungselement soll eine städtebauliche Einbindung des Neubaugebietes in die Ortslage Bettmars, aber auch in die angrenzende freie Landschaft unterstützt werden.

Einfriedungen innerhalb von Anpflanzflächen sollen transparent sein, weil anderenfalls ihre gestalterische Wirkung auf die Umgebung verhindert würde.

Hinsichtlich der Freiflächengestaltung wird nachdrücklich darauf hingewiesen, dass so genannte Steingärten nach der Niedersächsischen Bauordnung unzulässig sind.

## 5. Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes zu treffende Maßnahmen

### 5.1 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Altablagerungen oder Bodenkontaminationen sind im Bereich des Bebauungsplanes nicht bekannt.

### 5.2 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

### 5.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Baugebietes kann sichergestellt werden.

Hinweise darauf, dass eine ausreichende Löschwasserversorgung grundsätzlich nicht sichergestellt werden könnte, liegen nicht vor.

Das anfallende Oberflächenwasser ist so zu beseitigen, dass eine zusätzliche Belastung der Vorflut auch zu Spitzenzeiten ausgeschlossen werden kann.

### 5.4 Städtebauliche Werte

Der Bebauungsplan hat eine Größe von 2,2971 ha,  
davon sind:

Wohnbauflächen	0,7506 ha
Dorfgebiete	1,2593 ha
Grünfläche – Reitplatz	0,0621 ha
Verkehrsfläche	0,2251 ha

Diese Begründung gemäß § 9 (8) BauGB hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 02-09

„Hopsfeld III“

vom bis einschließlich

gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt und wurde vom Rat der Gemeinde Schellerten beschlossen.

Schellerten, den

Siegel

Bürgermeister