

SCHELLERTEN

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

27. ÄNDERUNG

BEGRÜNDUNG MIT PLANZEICHNUNG

Stand der Planung	gemäß § 3 (1) BauGB gemäß § 4 (1) BauGB	gemäß § 3 (2) BauGB gemäß § 4 (2) BauGB	Feststellungsbeschluss
10.5.2022			

1. Aufstellung der Änderung des Flächennutzungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluss

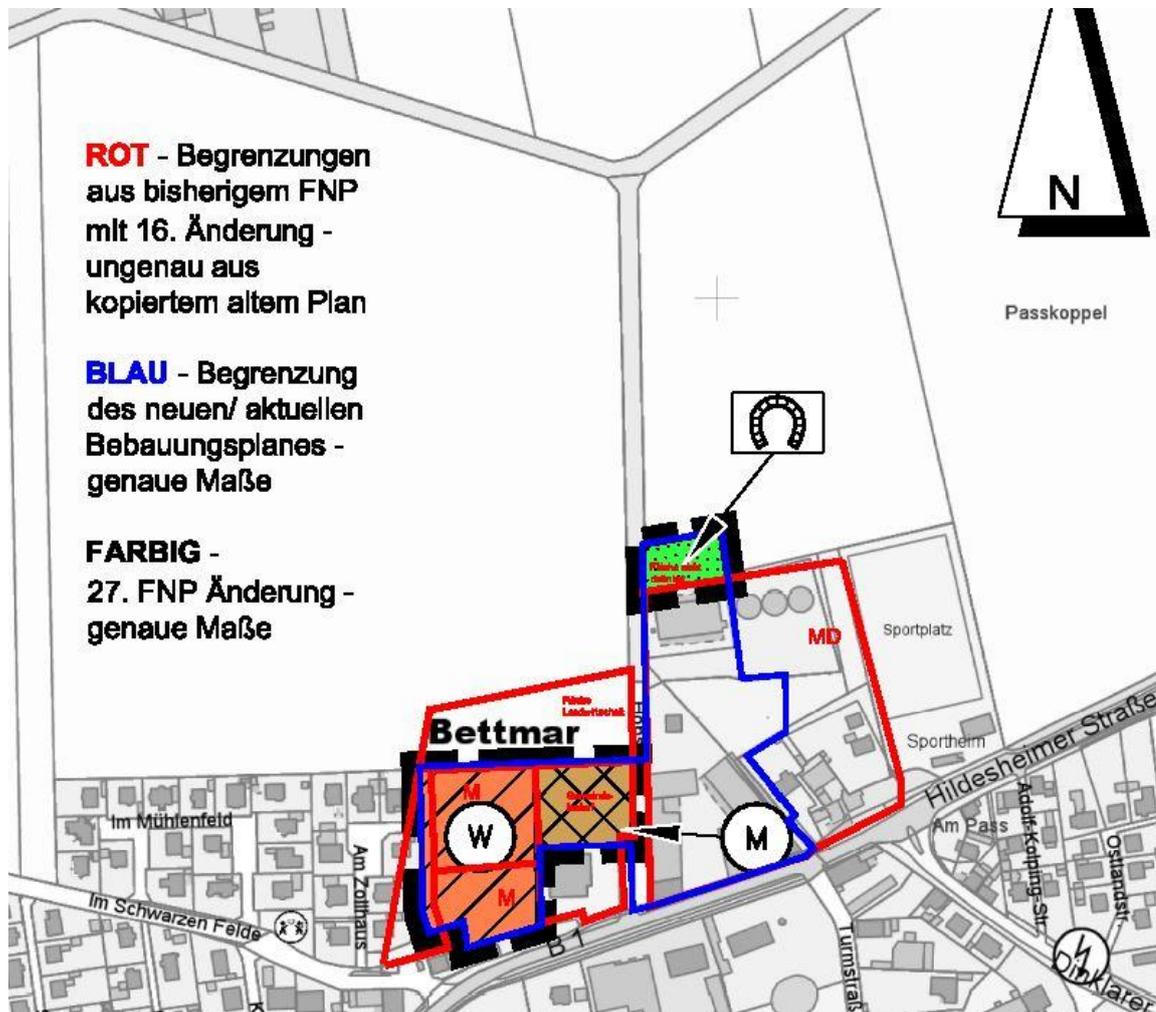
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Schellerten hat am 22.2.2021 die Aufstellung der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

1.2 Planbereich

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

2. Ziele der Planung (Planungsabsicht)

Nachdem eine Erweiterung der Gemeinbedarfsnutzung nördlich der Turnhalle nicht mehr vorgesehen ist, soll dieser Bereich für eine allgemeine Nutzbarkeit zur Verfügung gestellt werden. Er wird als gemischte Baufläche ausgewiesen, der einen Übergang darstellen soll zwischen dem östlich angrenzenden Dorfgebiet und der nunmehr westlich und nordwestlich der Turnhalle vorgesehenen Wohnbaufläche. Zusätzlich wird im Nordosten eine Grünfläche für einen Reitplatz dargestellt, auf dem Pferde bewegt werden sollen, die im südlich angrenzenden Dorfgebiet stehen. Parallel zu dieser Flächennutzungsplanänderung wird ein Bebauungsplan aufgestellt.



Der Änderungsbereich wird innerhalb der zeichnerischen Darstellungen des RROP als „vorhandene Bebauung / bauleitplanerisch gesicherter Bereich“ gekennzeichnet. Textlich wird dargelegt, dass geeignete Flächen im Innenbereich vorrangig vor neuen Flächen im Außenbereich für die Siedlungsentwicklung in Anspruch genommen werden sollen. Bei dem vorliegenden Gebiet handelt es sich um eine Fläche, die von drei Seiten von Bebauung umgeben ist und somit eine sinnvolle Abrundung der Ortslage darstellt. Der Forderung nach Orientierung am regionalen Netz des öffentlichen Personennahverkehrs kann hier entsprochen werden, weil unmittelbar südlich des Änderungsbereiches eine Bushaltestelle über drei Buslinien Verbindungen nach Hildesheim bzw. in den Hauptort der Gemeinde Schellerten und in mehrere umliegende Ortschaften angeboten werden. In Bettmar lebten am 31.12.2020 647 Einwohner (Quelle: Gemeinde Schellerten). In der Begründung zum RROP ist ausgeführt, dass als Richtgröße für die Eigenentwicklung ein Wert von 3 Wohneinheiten pro Jahr und pro 1.000 Einwohner angenommen werden soll. Bei einer anzunehmenden Gültigkeit der Flächennutzungsplanung von 10 Jahren ergeben sich daraus für Bettmar 19 Wohneinheiten. Freie Baugrundstücke sind nach den Feststellungen der Gemeindeverwaltung in Bettmar nicht verfügbar. Dies schließt auch Leerstände ein, die während eines Bewohnerwechsels zwar kurzzeitig vorkommen, aber durch nachfolgende Bewohner werden Leerstände sofort wieder genutzt. Die Bewertung des Nachfragepotentials, das sich auch in entsprechenden Anfragen in der Gemeindeverwaltung widerspiegelt, sowie das in dieser Planung vorgesehene Flächenpotential entspricht den Vorhaben des Regionalen Raumordnungsprogramms, wie von der Abteilung Regionalplanung des Landkreises Hildesheim ausdrücklich bestätigt wurde. Die vorliegende Planung bietet Raum für 14 Baugrundstücke, so dass von einer angemessenen Größe der Flächenausweisung auszugehen ist, zumal mehr als die Hälfte des Änderungsbereiches bereits bislang als Bauland ausgewiesen war. Die Inhalte der 27. Flächennutzungsplanänderung stehen Zielen und Grundsätzen der Raumordnungsplanung somit nicht entgegen.

Das Büro BMH, Garbsen, hat untersucht, inwieweit Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen durch benachbarte Verkehrswege (Bundesstraße 1, Eisenbahnstrecke Hildesheim – Braunschweig) bzw. potentiell konfliktrträgliche Nutzungen (landwirtschaftliche Anlagen) innerhalb der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen sein werden. Danach sind eine Schallschutzanlage entlang der Bundesstraße sowie die Berücksichtigung von Lärmpegelbereichen erforderlich, die im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt werden können. Das Gutachten wird der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage beigefügt. Immissionen von Windenergieanlagen wurden bereits im Zusammenhang mit dem westlich benachbarten und damit näher zu ihnen gelegenen Wohnbaugebiet als unkritisch beurteilt, so dass sie hier in größerer Entfernung kein Problem darstellen. Beeinträchtigungen durch Gerüche oder Stäube sind hier nicht bekannt.

Der Landkreis Hildesheim hat darauf hingewiesen, dass sich südlich bzw. südöstlich sowie südwestlich des Änderungsbereiches in direkter Sichtbeziehung zwei denkmalgeschützte Gruppen baulicher Anlagen sowie zwei Einzeldenkmale befinden. Da Sichtbeziehungen zwischen baulichen Anlagen im Plangebiet und den betreffenden Baudenkmalen außerhalb des Plangebietes nicht auszuschließen seien, sei der denkmalrechtliche Umgebungsschutz zu beachten, wonach in der Umgebung eines Baudenkmals Anlagen nicht errichtet, geändert oder beseitigt werden dürfen, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Baudenkmals beeinträchtigt wird. Bauliche Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmals seien ferner so zu gestalten und instand zu halten, dass eine solche Beeinträchtigung nicht eintrete. Maßnahmen in der Umgebung eines Baudenkmals, die das Erscheinungsbild des Denkmals beeinflussen, unterliegen der denkmalrechtlichen Genehmigungspflicht. Dies gelte auch für Maßnahmen, die nach der Nds. Bauordnung verfahrensfrei oder genehmigungsfrei seien. Das von der 27. F-Planänderung betroffene Gebiet befinde sich in

siedlungstopografisch günstiger Lage an der Hildesheimer Straße und unweit des historischen Ortskerns von Bettmar. Westlich des Plangebietes sei eine Fundstelle nachgewiesen. Im östlichen Teil des Änderungsbereiches entlang der Straße Hopsfeld sei eine Landwehr kartiert. Folglich sei davon auszugehen, dass im Rahmen von Erdarbeiten mit archäologischen Funden und Befunden innerhalb des Plangebietes zu rechnen sei. Jegliche Erdarbeiten innerhalb des Plangebietes unterliegen der denkmalrechtlichen Genehmigungspflicht.

Altablagerungen oder Bodenkontaminationen sind im Bereich des Änderungsbereiches nicht bekannt. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung hat mitgeteilt, dass derzeit vorliegende Luftbilder nicht vollständig ausgewertet wurden. Es wurde keine Sondierung und keine Räumung durchgeführt, so dass der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel bestehe.

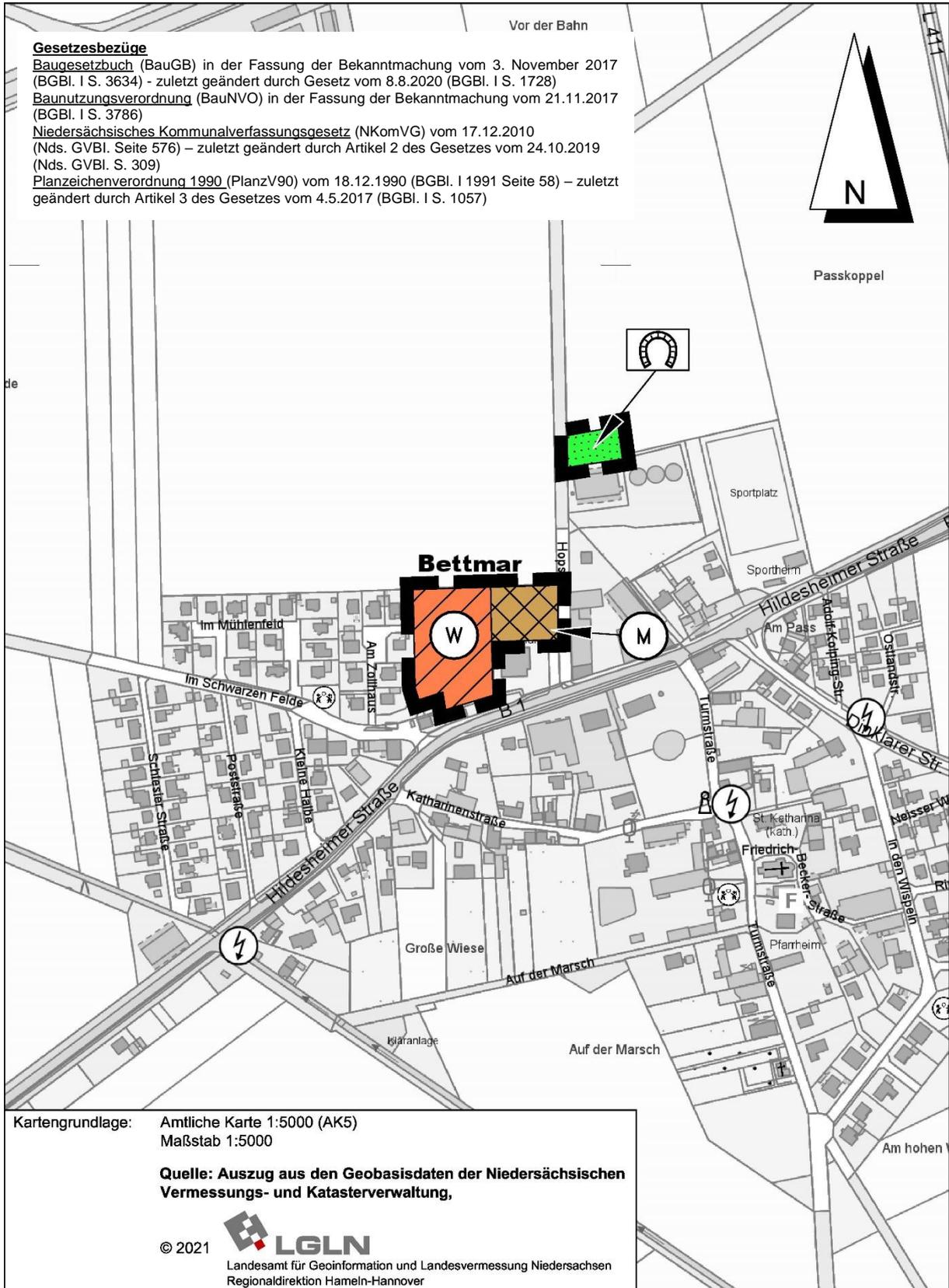
Die Ver- und Entsorgung des Baugebietes kann sichergestellt werden. Hinweise darauf, dass eine ausreichende Löschwasserversorgung grundsätzlich nicht sichergestellt werden könnte, liegen nicht vor. Das anfallende Oberflächenwasser ist so zu beseitigen, dass eine zusätzliche Belastung der Vorflut auch zu Spitzenzeiten ausgeschlossen werden kann.

Der Änderungsbereich mit einer Gesamtgröße von ca. 1,01 ha beinhaltet bislang eine gemischte Baufläche von ca. 0,63 ha, eine Fläche für den Gemeinbedarf - Turnhalle von ca. 0,26 ha und im Nordosten 0,12 ha Fläche für die Landwirtschaft. Zukünftig werden stattdessen Grünfläche – Reitplatz ca. 0,12 ha, ca. 0,26 ha gemischte Baufläche und ca. 0,63 ha Wohnbaufläche dargestellt.

3. Umweltbericht

Dieser Begründung ist als ihr gesonderter Teil ein Umweltbericht beigelegt.

27. Änderung Flächennutzungsplan, M 1 : 5.000



PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -,
§§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)



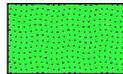
Wohnbaufläche



Gemischte Baufläche

GRÜNFLÄCHEN

(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB)



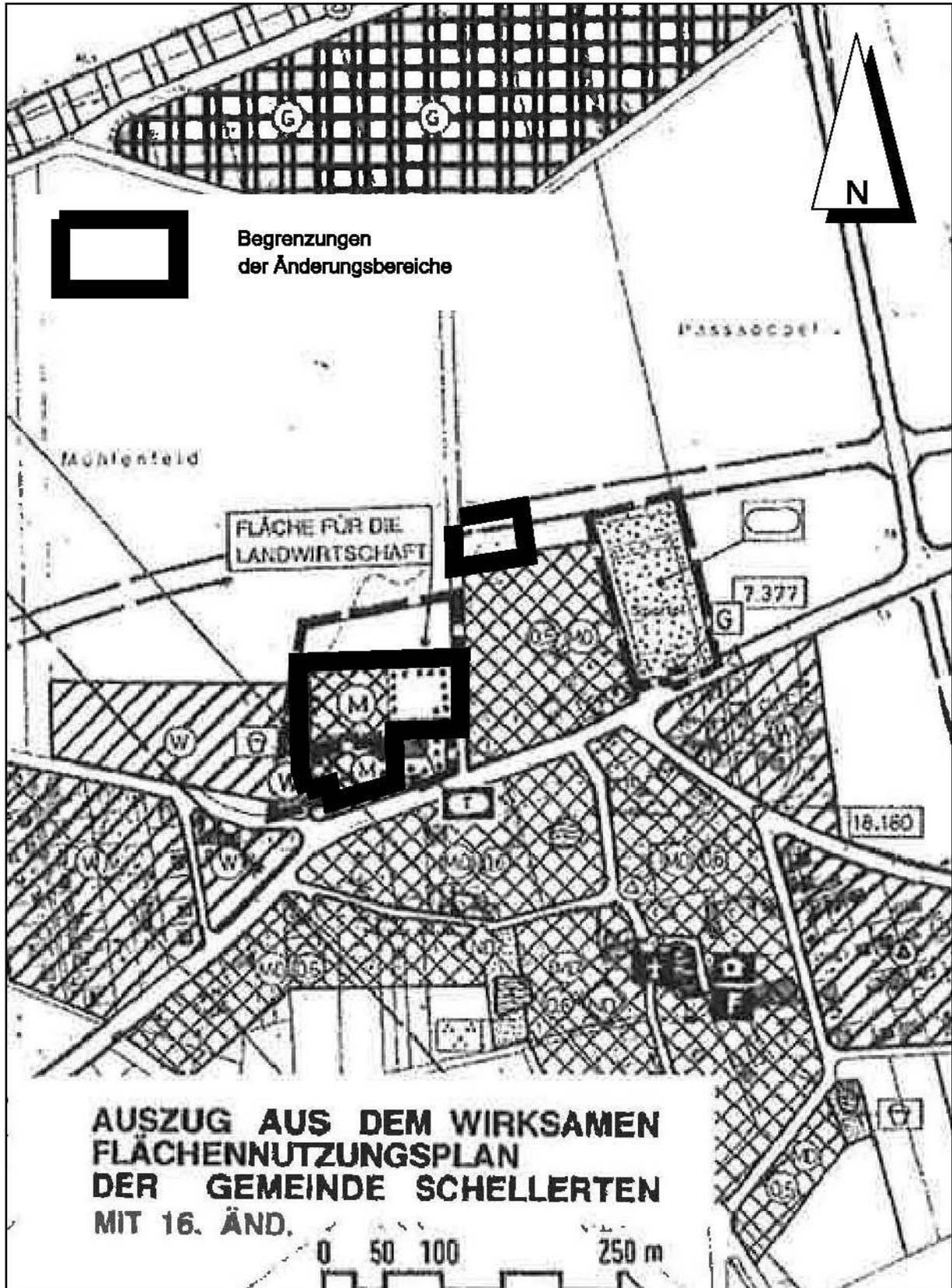
Grünfläche - Reitplatz

SONSTIGE PLANZEICHEN



Umgrenzungen der Änderungsbereiche

Ausschnitt bisheriger Flächennutzungsplan mit 16. Änderung, M 1 : 5.000



Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I Seite 3634) i. V. m. § 58 Abs. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) i.d.F. vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) in der jeweils zuletzt geltenden Fassung hat der Rat die 27. Änderung des Flächennutzungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung, beschlossen.

Schellerten, den (Siegel) Bürgermeister

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 22.2.2021 die Aufstellung der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht.

Schellerten, den (Siegel) Bürgermeister

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung



Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Hameln - Hannover

Der Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes wurde ausgearbeitet von: Hannover im Februar 2021

BÜRO KELLER Büro für städtebauliche Planung 30559 Hannover Lothringer Straße 15 Telefon (0511) 522530 Fax 529682

Der Rat hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich Begründung hat vom bis zum gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Schellerten, den (Siegel) Bürgermeister

Der Rat hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung mit der Einschränkung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 bzw. Satz 4 BauGB und mit einer verkürzten Auslegungszeit gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 beschlossen. 4) Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich Begründung hat vom bis zum erneut gemäß § 4a Abs. 3 BauGB öffentlich ausgelegt.

Schellerten, den (Siegel) Bürgermeister

Der Rat hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 bzw. Satz 4 BauGB beschlossen. 4) Den Beteiligten im Sinne von § 13 Nr. 2 BauGB wurde vom bis zum Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Schellerten, den (Siegel) Bürgermeister

Der Rat hat nach Prüfung der vorgebrachten Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die 27. Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich Begründung in seiner Sitzung am beschlossen.

Schellerten, den (Siegel) Bürgermeister

Die 27. Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit Verfügung (Az.: 15-11 50) vom heutigen Tage unter Auflagen/mit Maßgaben 2) gemäß § 6 BauGB teilweise genehmigt 2). Die kenntlich gemachten Teile sind gemäß § 5 Abs. 1 Satz 2 BauGB von der Gemeinde aus der Änderung des Flächennutzungsplanes ausgenommen. 2)

Hildesheim, den (Siegel)

Landkreis Hildesheim Im Auftrage

Der Rat ist den in der Genehmigungsverfügung vom /Az.:) aufgeführten Auflagen/Maßgaben 2) in seiner Sitzung am beigetreten. 4) Die 27. Änderung des Flächennutzungsplanes hat zuvor wegen der Auflagen/Maßgaben 2) vom bis öffentlich ausgelegt. 4) Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht. 4) Wegen der Auflagen/Maßgaben 2) hat die Gemeinde zuvor eine eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt. Den Beteiligten wurde vom bis zum Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. 4)

Schellerten, den (Siegel) Bürgermeister

Die Erteilung der Genehmigung der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes ist gemäß § 6 Abs. 5 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht worden. Die 27. Änderung des Flächennutzungsplanes ist damit am wirksam geworden.

Schellerten, den (Siegel) Bürgermeister

- 1. Eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis der Änderung des Flächennutzungsplanes und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

sind nicht innerhalb von einem Jahr seit Bekanntmachung der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden (§ 215 BauGB).

Schellerten, den (Siegel) Bürgermeister

Anmerkung

- 1) Bei Änderung, Ergänzung oder Aufhebung sind Präambel und Verfahrensvermerke sinngemäß zu fassen.
2) Nichtzutreffendes streichen
3) Nur wenn ein Aufstellungsbeschluss gefasst wurde
4) Nur soweit erforderlich