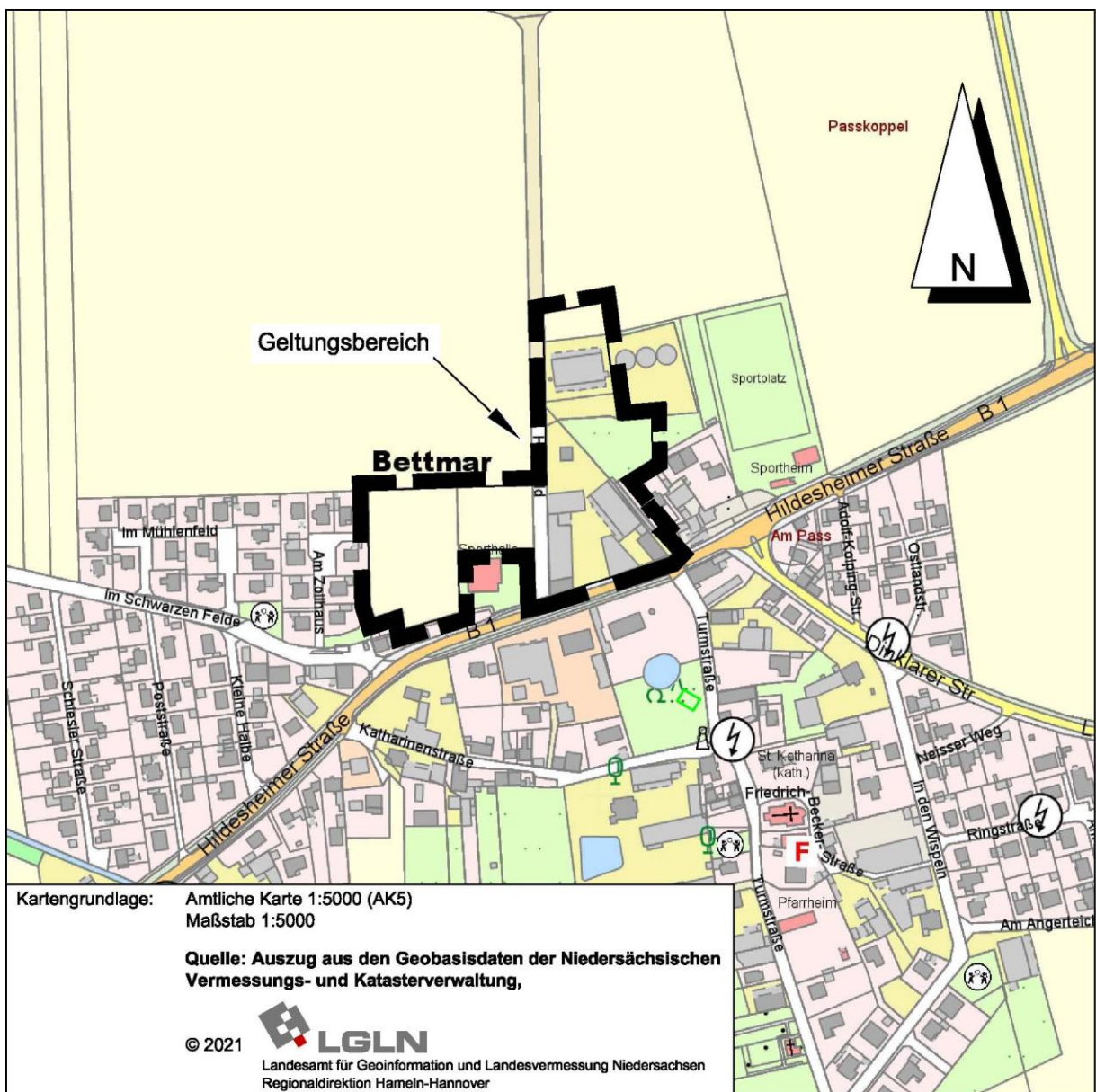


# BEGRÜNDUNG

Stand der Planung	gemäß § 3 (1) BauGB gemäß § 4 (1) BauGB	gemäß § 3 (2) BauGB gemäß § 4 (2) BauGB	gemäß § 4a (3) Satz 4 BauGB
5.7.2022	gemäß § 10 (1) BauGB		

## 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 Nordosten wird eine Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

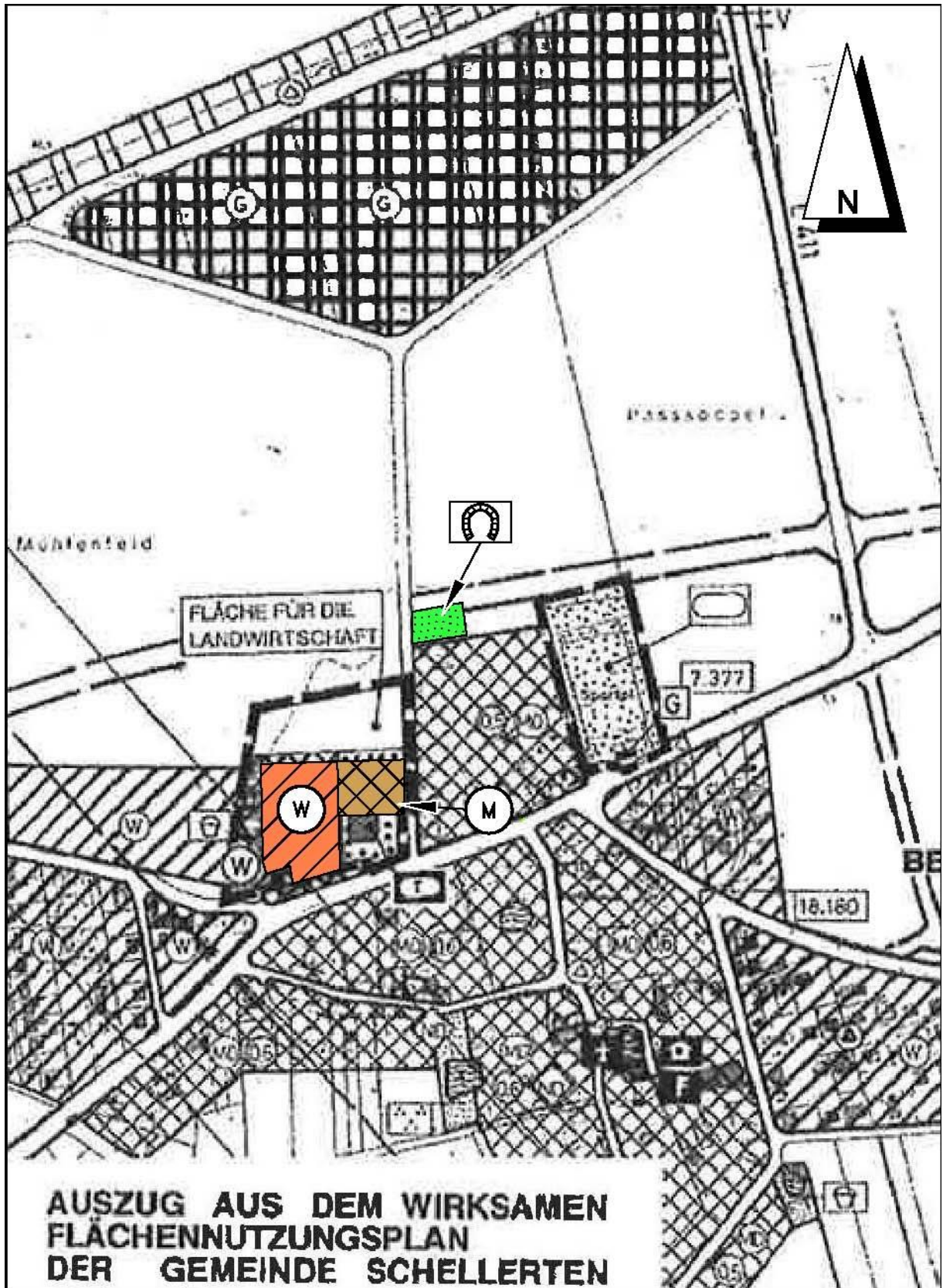
Im Rahmen der 27. Änderung wird zukünftig westlich des der Straße „Hopsfeld“ eine Wohnbaufläche statt gemischter Baufläche sowie eine gemischte Baufläche statt Fläche für Gemeinbedarf ausgewiesen.

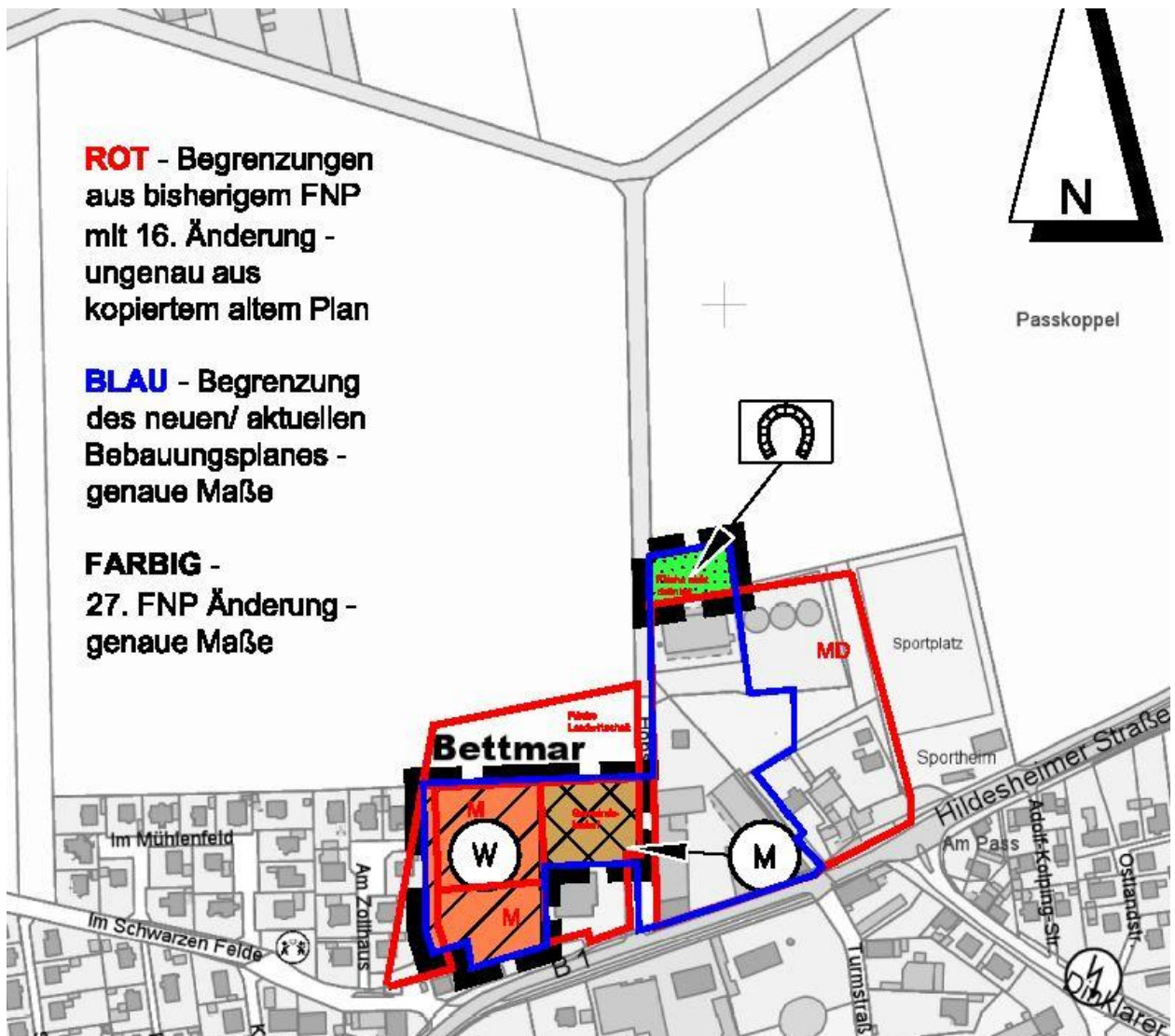
Ein entsprechender Ausschnitt wird im Folgenden im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

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

Hierzu wird auf den Umweltbericht verwiesen, der durch den Landschaftsarchitekten Mextorf, Hessisch-Oldendorf, erarbeitet wurde, und dieser Begründung als ihr gesonderter Teil beigefügt ist. In ihm wird der Zustand von Natur und Landschaft eingehend beschrieben werden.

Ausschnitt Flächennutzungsplan einschließlich 27. Änderung, M 1 : 5.000





## 2.4 Denkmalschutz

Der Landkreis Hildesheim hat darauf hingewiesen, dass sich südlich bzw. südöstlich sowie südwestlich des Planbereiches 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 Planung 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 Planbereichs 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. Eine zeitnahe archäologische Vorabuntersuchung in Form von Sondageschnitte von 4 m Breite in einem Abstand von 20 m zueinander durch eine Grabungsfirma wird von der Denkmalbehörde empfohlen.

### **3. Verbindliche Bauleitplanung**

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

Entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplanes soll nordwestlich der Turnhalle eine Abrundung der Ortslage Bettmar 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. Die Bedarfsermittlung wird in der 27. Flächennutzungsplanänderung als Grundlage für den vorliegenden Bebauungsplan dargestellt.

Aufgrund einer Korrektur des Schallgutachtens, die zu geringfügig anderen Lärmpegelbereichen führt, wird der Planentwurf gemäß §4a (3) Satz 4 BauGB den davon Betroffenen noch einmal vorgelegt, und es wird Ihnen Gelegenheit zur Stellungnahme dazu gegeben. Die Grundzüge der Planung sind von dieser Korrektur nicht betroffen.

#### **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 Bettmar 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 vorgesehene Stichweg nach Süden im Allgemeinen Wohngebiet ist so kurz, dass Wendepunkt 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 ergeben sich aus den Vorschlägen im Umweltbericht, der dieser Begründung als ihr gesonderter Teil beigefügt ist.

Die im Umweltbericht enthaltene Pflanzenliste wird nicht in die Festsetzungen übernommen, da sie nicht abschließend ist und Arten existieren, die die im Umweltbericht für die Arten genannten Bedingungen in gleicher Weise erfüllen.

Eine Ortsrandbegrünung wird durch entsprechende Festsetzungen vorgesehen. Innerhalb der Anpflanzflächen müssen mögliche Einfriedungen transparent sein, da anderenfalls das Ziel einer Ortsrandeingrünung durch beispielsweise massive Mauern gefährdet wäre.

Die im Umweltbericht dargestellten externen Kompensationsmaßnahmen sind vor dem Satzungsbeschluss über einen städtebaulichen Vertrag zu vereinbaren und rechtlich abzusichern.

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

Das Büro BMH, Garbsen, hat untersucht, inwieweit Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen durch benachbarte Verkehrswege (Bundesstraße 1, Eisenbahnstrecke Hildesheim – Braunschweig) bzw. potentiell konflikträchtige 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. Aufgrund eines Zuordnungsfehlers der zu berücksichtigenden Verkehrsmenge auf der Bundesstraße wurde das Gutachten korrigiert und führt im Ergebnis zu geringfügig abweichenden Lärmpegelbereichen. Da die Grundzüge der Planung davon nicht betroffen sind, wird eine eingeschränkte Beteiligung der hiervon betroffenen (Eigentümer, Landkreis und Straßenbaubehörde) durchgeführt, damit sie zu dieser Änderung der Lärmpegelbereiche bei Bedarf noch einmal Stellung nehmen können.

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.

## 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 Bettmar, 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 nachrichtlich darauf hingewiesen, dass so genannte Steingärten nach der Niedersächsischen Bauordnung unzulässig sind.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass bei der Gestaltung der Gebäude und Grundstücke vorrangige Belange des Denkmalschutzes zu berücksichtigen sein können.

## 5. Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes zu treffende Maßnahmen

### 5.1 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Altablagerungen oder Bodenkontaminationen sind im Bereich des Bebauungsplanes 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.

## 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 2,2621 ha,  
davon sind:

Wohnbauflächen	0,5643 ha
Dorfgebiete	1,3863 ha
Grünfläche – Reitplatz	0,1247 ha
Verkehrsfläche	0,1868 ha

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

„Hopsfeld III“

vom 12.5.2022 bis einschließlich 13.6.2022

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

Schellerten, den

Siegel

Bürgermeister