

Begründung

Der 10. Änderung des Bebauungsplans

Nr. 29-3 „Süd“

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Gemeinde Holle

OT Sottrum

im

Landkreis Hildesheim

Inhaltsverzeichnis

Rechtliche Grundlagen.....	3
1. Entwicklung des Plans / Rechtslage.....	4
2. Übergeordnete Planungen.....	5
2.1 Regionales Raumordnungsprogramm 2016 (1. Änderung 2019).....	5
3. Zweck und Ziel der Planaufstellung.....	5
4. Planinhalt	6
4.1 Geltungsbereich.....	6
4.2 Art der baulichen Nutzung.....	6
4.3 Maß der baulichen Nutzung - Bauweise.....	6
4.4 Verkehrsflächen	7
4.5 Ver- und Entsorgung.....	7
4.6 Brandschutz.....	7
4.7 Immissionen / Emissionen.....	7
4.8 Altlasten / Erdfall	8
4.9 Sonstige Schutzgebiete.....	8
5. Naturschutz und Landschaftspflege.....	9
5.1 Allgemein	9
5.2 Schutzgut Landschaftsbild	10
5.3 Schutzgut Naturhaushalt.....	11
5.4 Maßnahmen zur Minimierung.....	11
6. Kosten der Maßnahme	12
7. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	12
8. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	12
8.1 Beteiligung der Öffentlichkeit.....	12
8.2 Behördenbeteiligung	12
9. Verfahrensvermerk.....	13

Rechtliche Grundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Planzeichenverordnung** (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706)
- **Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)** vom 19. Februar 2010 (Nds. GVBl. S. 104)
- **Niedersächsisches Straßengesetz** (NStrG) in der Fassung vom 24. September 1980, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.06.2018 (Nds. GVBl. S. 112)
- **Niedersächsische Bauordnung** (NBauO) in der Fassung vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 3 % 18 des Gesetzes vom 20.05..2019 (Nds. GVBl. S. 88)
- **Regionales Raumordnungsprogramm** (RROP) für den Landkreis Hildesheim ist am 02.11.2016 in Kraft getreten. Die **1. Änderung des RROP 2016** ist am 23.10.2019 bekannt gemacht worden

Stand: 01/2021

Begründung zur 10. Änderung des Bebauungsplans 29-3 „Süd“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

1. Entwicklung des Plans / Rechtslage

Die 10. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 13a BauGB (Baugesetzbuch) im beschleunigten Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung. Bebauungspläne der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB können für die Nachverdichtung im beschleunigten Verfahren aufgestellt, geändert oder ergänzt werden.

Hiermit wird den Städten und Gemeinden ein Instrument insbesondere zur zügigen Schaffung von Baurechten im bestehenden Siedlungsbereich an die Hand gegeben. Erfasst werden solche Planungen, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen.

Die Voraussetzungen nach § 13 a BauGB werden erfüllt, weil:

- durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen
- die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit ca. 7.800 m² weniger als 20.000 m² beträgt
- einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen Rechnung getragen wird
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen das bei der Planung Verpflichtungen zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten sind

Die Erforderlichkeit eines Ausgleichs im Sinne der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (vgl. § 1a Abs. 3 Satz 5) entfällt bei Plänen nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB.

2. Übergeordnete Planungen

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Holle stellt für den Plangeltungsbe-
reich ein Gewerbegebiet auch für die landwirtschaftliche Teilfläche dar. Der Flächennutzungs-
plan muss im Wege der Berichtigung hinsichtlich der landwirtschaftlichen Fläche angepasst
werden (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

2.1 Regionales Raumordnungsprogramm 2016 (1. Änderung 2019)

In der zeichnerischen Darstellung des Regionales Raumordnungsprogramms (RROP) 2016
für den Landkreis Hildesheim grenzt das Planänderungsgebiet an folgende Darstellungen an:

- südöstlich an ein Vorranggebiet für ruhige Erholung, das als Vorsorgegebiet für Natur
und Landschaft ausgewiesen ist
- ebenfalls südöstlich an ein Gebiet zur Sicherung des Hochwasserschutzes

In den Ausführungen des RROP ist in allen Ortsteilen im Landkreis Hildesheim eine ange-
messene Eigenentwicklung im Rahmen der Bauleitplanung bei nachgewiesener Erforderlich-
keit zulässig. Bei der künftigen Siedlungsentwicklung sollen geeignete Flächen im Innenbe-
reich vorrangig vor neuen Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen werden. In die-
sem Rahmen sollen die Städte und Gemeinden Brachflächen-, Baulücken- oder Leerstands-
kataster führen. Zur Erhaltung bzw. Verbesserung der dörflichen Ortsbilder sowie zur Vermei-
dung der Inanspruchnahme von Freiflächen soll im Innenbereich die Umnutzung von nicht
mehr genutzten landwirtschaftlichen Gebäuden zu Wohnzwecken sowie für Gewerbe und
Dienstleistung angestrebt werden.

3. Zweck und Ziel der Planaufstellung

Mit der 10. teilweisen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29-3 „Süd“ beabsichtigt die Ge-
meinde Holle im Geltungsbereich eine Erweiterung der vorhandenen gewerblichen Nutzung
zu ermöglichen. Die überbaubare Fläche soll bis auf 3 m an den Ostrand des Geltungsbe-
reichs erweitert werden und die in diesem Bereich festgesetzte Fläche für anzupflanzende
Bäume verkleinert werden.

Damit soll das vorhandene Gewerbegebiet gemäß dem Ziel der sparsamen Verwendung von
Grund und Boden möglichst effektiv genutzt werden, um weitere betriebliche Entwicklungen
am vorhandenen Standort zu ermöglichen, ohne das Baugebiet in den angrenzenden ge-
schützten Landschaftsraum erweitern zu müssen.

Der Bedarf besteht sowohl von dem ansässigen Gewerbebetrieb wie auch von der Feuerwehr. Der Gewerbebetrieb plant eine Reparaturwerkstatt für seinen Fuhrpark. Für die Außenanlagen ist für einen geregelten Betriebsablauf eine Annäherung an die östliche Grenze erforderlich. Dies wird auch von der Feuerwehr benötigt, um Container für die Unterbringung von Ausrüstung und Rettungsgeräten aufzustellen. Der Freiraum zwischen Containern und Feuerwehrfahrzeughalle soll zu Schul- und Ausbildungszwecken genutzt werden, was aufgrund der Nähe von Pflanzungen und Nachbargrundstücken zu Beeinträchtigungen führen könnte.

Mit der 10. Änderung des Bebauungsplans wird eine angemessene Nachverdichtung angestrebt und es soll die kurzfristige bauplanungsrechtliche Grundlage geschaffen werden, die überbaubaren Grundstücksflächen auszuweiten.

4. Planinhalt

4.1 Geltungsbereich

Der Bebauungsplan Nr. 29-3 „Süd“ im OT Sottrum wurde am 06.06.1980 rechtsverbindlich. Danach wurden insgesamt 9 Änderungen durchgeführt. Der räumliche Geltungsbereich der 10. Änderung des Bebauungsplans erfasst eine Fläche von rd. 9320 m². Mit der Änderung des Bebauungsplans werden teilweise die Flurstücke 141/18, 141/20, 141/21 und 141/8 der Flur 3 in der Gemarkung Sottrum überplant. Das Planänderungsgebiet liegt am Südostrand der Ortschaft Sottrum. Der Geltungsbereich grenzt im Nordwesten und Süden an gewerblich genutzte Flächen, die sich ebenfalls im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 29/3 befinden. Östlich grenzt eine landwirtschaftliche Fläche an. Die Erschließung erfolgt unverändert über die Triftstraße.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Für den Geltungsbereich erfolgt die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes gemäß § 8 BauNVO und für die südöstliche Teilfläche eine landwirtschaftliche Nutzung. Die Einschränkung lässt im Gewerbegebiet nur nicht wesentlich störende Betriebe und Anlagen zu, um eine Verträglichkeit mit den benachbarten bebauten Grundstücken zu gewährleisten. Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind Bestandteil der 10. teilweisen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29-3 „Süd“.

4.3 Maß der baulichen Nutzung - Bauweise

Für das Plangebiet ist eine eingeschossige Bebauung vorgesehen. Zusätzlich wird eine abweichende Bebauung festgesetzt, um Gebäudelängen über 50 m zu ermöglichen. Eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch

Baugrenzen beschränkt. Weiterhin wird durch Flächen für Zufahrten und Stellplätze eine Erhöhung der Grundflächenzahl auf 0,9 festgesetzt. Außerdem wird an der Ostseite des Geltungsbereichs eine Randbegrünung festgesetzt.

4.4 Verkehrsflächen

Die vorgesehene Änderung des Bebauungsplans führt zu keinen weitergehenden Anforderungen an die öffentlichen Verkehrsflächen. Der Geltungsbereich wird von der Triftstraße erschlossen. Innere Verkehrsflächen werden nicht festgesetzt. Die vorhandenen Verkehrsflächen sind ausreichend dimensioniert für den Zugang des Zu- und Abgangsverkehrs.

4.5 Ver- und Entsorgung

Das gesamte Bebauungsplangebiet incl. der jetzt geplanten Änderung ist in die Verbundnetze (elektrische Energieversorgung, Trinkwasserversorgung, Gasversorgung und Telefonleitung) eingebunden. Die Entwässerung des Schmutzwassers und des Regenwassers erfolgt über das bereits vorhandene Kanalnetz.

Die Beseitigung des Mülls wird durch den Landkreis Hildesheim vorgenommen. Die Abfallbehälter werden von den Anliegern an der für Müllfahrzeuge befahrbaren öffentlichen Straße bereitgestellt.

4.6 Brandschutz

Die Wasserleitungen wurden entsprechend den Anforderungen des vorbeugenden Brandschutzes so angelegt, dass die Löschwasserversorgung für den gesamten Bebauungsplan incl. des Änderungsbereichs sichergestellt ist. Dabei wird der Löschwasserbedarf entsprechend den technischen Regeln Arbeitsblatt W405 (48m³/h) des DVGW für eine Löschzeit von 2 Stunden für die geplante Nutzung als Grundschutz zu Grunde gelegt. Durch eine geänderte Bebauung entsteht kein zusätzlicher Löschwasserbedarf.

4.7 Immissionen / Emissionen

Mit der Übernahme der Gliederung des Gewerbegebiets bleibt die Regelung des Miteinanders mit nahegelegenen Wohnnutzungen und anderen empfindlichen Nutzungen unverändert. Im Geltungsbereich wird das Gewerbegebiet eingeschränkt auf nicht wesentlich störende Betriebe und Anlagen.

Die beabsichtigte Nutzung verträgt sich mit den angrenzenden bebauten Grundstücken. Nennenswerte Emissionen für die umliegende Bebauung sind nicht zu erwarten, ebenso wie nennenswerte Immissionen.

4.8 Altlasten / Erdfall

Der Geltungsbereich ist im Altlastenkataster des Landkreises Hildesheim als Altstandort erfasst (Ild. Nr. 7 Holle, ehem. Ziegelei Sottrum). Durch die Vornutzung als Produktionsstandort für Ziegel mit einem branchenspezifischen Gefährdungspotenzial sind schädliche Bodenveränderungen im Ziegeleibereich nicht auszuschließen.

Entsprechend ist in diesen Bereichen bei Erdarbeiten mit Abfällen sowie entsprechenden Mehrkosten für Untersuchung und Verwertung bzw. Entsorgung sowie ungünstigen Baugrundverhältnisse und ggf. weitergehenden Gründungsmaßnahmen zu rechnen. Daher wird auf die von der unteren Bodenschutzbehörde (UBB) im Rahmen früherer Bebauungsplanänderungen geforderte nutzungsbezogene orientierende Untersuchung verwiesen. Diese Forderung gilt weiterhin.

Bereits bei der Planung von Erdbauarbeiten ist die UBB zu informieren und eine nutzungsbezogene orientierende Untersuchung abzustimmen.

- Das Plangebiet liegt nicht in einem erdfallgefährdeten Gebiet.

4.9 Sonstige Schutzgebiete

Der südöstliche Bereich der landwirtschaftlichen Fläche befindet sich im festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

Sonstige Schutzgebiete, die den Geltungsbereich der 10. Änderung des Bebauungsplans beinhalten, sind nicht bekannt. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes, eines Naturschutzgebietes und auch nicht in einem Wasserschutzgebiet.

Im Plangeltungsbereich befinden sich keine Baudenkmale im Sinne von § 3 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG). Auf Grund der siedlungstopografisch günstigen Lage am südlichen Ortsrand von Sottrum kann nicht ausgeschlossen werden, dass archäologische Funde und Befunde bei Erdarbeiten auftreten. Auf die Genehmigungspflicht von Erdarbeiten gem. § 10, 12-14 Nds. Denkmalschutzgesetz (NDSchG) i.V.m. § 35 (Ordnungswidrigkeiten) wird hingewiesen.

5. Naturschutz und Landschaftspflege

5.1 Allgemein

Grundsätzlich sollen die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie die Nutzbarkeit der Naturgüter nachhaltig gesichert werden. Das bedeutet für die Baumaßnahmen, dass mit Grund und Boden sparsam umzugehen ist.

Das RROP 2016 für den Landkreis Hildesheim verzeichnet für das Plangebiet unter anderem folgende Funktionen:

- Es soll in den ländlichen Siedlungsbereichen die Lebensqualität erhalten und entwickelt werden. Für die dort lebende Bevölkerung ist ein wichtiges Identifikationsmerkmal, dass die naturräumliche Vielfalt in Verbindung mit dem landschaftstypischen Bauen die Grundlage zur regionalen Attraktivitätssteigerung bildet. Die Attraktivität der einzelnen Siedlungs- und Landschaftsräume ist ein geeignetes Mittel, abwanderungswillige Bevölkerung im Standort zu halten bzw. sogar Zuzugsmöglichkeiten zu schaffen.
- Festlegungen zur Stärkung der Innenentwicklung und zur Steuerung der Entwicklung ländlicher Siedlungen sind Ziele und Grundsätze der Siedlungs- und Versorgungsstruktur.
- Ein Zusammenwirken von Siedlungs- und Freiraumentwicklung bildet einen wichtigen Baustein für die übergeordnete Zielsetzung einer ökologischen Vernetzung

Im Sinne einer städtebaulichen Entwicklung ist die beabsichtigte Änderung mit den Zielen des RROP vereinbar.

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bzw. eines Umweltberichts nach § 2a BauGB abgesehen. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB ist ein Ausgleich für (normale, geringfügige) Eingriffe in Natur und Landschaft, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, nicht erforderlich.

Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB sind dessen ungeachtet darzustellen und bei der Abwägung zu berücksichtigen. Ebenso bleiben alle sonstigen naturschutzrechtlichen Anforderungen erhalten.

Der Eingrünungsstreifen für anzupflanzende Bäume und Sträucher am östlichen Gebietsrand wird auf einen 2 m breiten Streifen für anzupflanzende Sträucher reduziert. Die Festsetzung einer zweireihigen Hecke bietet eine möglichst gute Abschirmung und ein möglichst gutes Randhabitat für Vögel und Kleinsäuger.

Da dieser Pflanzstreifen ursprünglich festgesetzt wurde, um das Gewerbegebiet landschaftlich einzubinden, bereitet die Änderung des Bebauungsplans hier einen Eingriff vor, der auszugleichen ist.

Eingriffsbewertung

BESTAND gem. rechtskräftigem Bebauungsplan					
	Biotoptypen	Bezeichnung	Fläche in m²	Wertfaktor	Flächenwert
1	Fläche für anzupflanzende Bäume und Sträucher (Strauch- und Baumhecke)	HFM	1002	3	3006
					3006

PLANUNG					
	Biotoptypen	Bezeichnung	Fläche in m²	Wertfaktor	Flächenwert
1	Fläche für anzupflanzende Bäume und Sträucher (Strauch- und Baumhecke)	HFS	265	2,5	530
					530

Eingriffswert	3006
Ausgleichswert	530
Kompensationsdefizit	2476

Nach der Bilanzierung kann sich infolge der Verringerung der Fläche für die Gebietseingrünung ein internes Kompensationsdefizit in der Größe des Flächenwerts von ca. 2476 ergeben. Deshalb wird mit dem Landkreis Hildesheim als unterer Naturschutzbehörde eine externe Ausgleichsmaßnahme vereinbart.

Für die Durchführung, die dauerhafte Sicherung sowie die Kostenübernahme der externen Ausgleichsmaßnahme kann ein städtebaulicher Vertrag geschlossen werden.

5.2 Schutzgut Landschaftsbild

Durch die beabsichtigte Aufstellung des Bebauungsplans wird formal das Landschaftsbild beeinträchtigt. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes besteht jedoch nicht. Durch die vorhandenen Nutzungen ist der Standort bereits vorbelastet (siehe Anlage 3 Luftbild).

Die zulässige eingeschossige Bebauung fügt sich in das Umfeld ein und ist kein Fremdkörper. Das äußere Erscheinungsbild passt sich an die umliegende Bebauung an.

Die Gemeinde Holle kommt abwägend zu dem Ergebnis, dass das Ziel zur Nachverdichtung des erschlossenen Gewerbegebiets zum Zwecke der Erhaltung und Schaffung von Arbeitsplätzen und zur Vermeidung der Ausweitung des Baugebiets in den Landschaftsraum Vorrang genießt vor dem Ziel, den Landschaftsraum durch einen breiten Pflanzstreifen an der äußeren Grundstücksgrenze für hochwachsende Bäume gegen heranrückende Hochbauten und Lagerflächen effektiv abzuschirmen.

Das plangemäße Kompensationsdefizit für das Schutzgut Landschaft wird mit externen Maßnahmen ausgeglichen.

5.3 Schutzgut Naturhaushalt

Bei dem Geltungsbereich handelt es sich um bereits gewerblich genutzte Flächen. Durch die Planung werden daher keine aus der Sicht des Naturschutzes besonders wertvollen Flächen betroffen.

Unterschützstellungen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen des Geltungsbereichs sind nicht vorhanden. Oberflächengewässer existieren nicht.

Es liegen keine Erkenntnisse vor, die gegen Bestimmungen des Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG verstoßen.

5.4 Maßnahmen zur Minimierung

Dem Ziel zur Minimierung von Beeinträchtigungen wird im Geltungsbereich der 10. Änderung des Bebauungsplans mit folgender Maßnahme so weit wie möglich Rechnung getragen:

- Festsetzungen zur Pflanzung von einer zweireihigen Hecke zur Abgrenzung zur landwirtschaftlichen Nutzung
- Zur Kompensation des verbleibenden Ausgleichsdefizits, werden externe Kompensationsmaßnahmen festgesetzt

Bisher ist der Pflanzstreifen der 2. Änderung des Bebauungsplans nicht umgesetzt worden. Durch die textliche Festsetzung Nr. 7 soll erreicht werden, dass ein Pflanzgebot umgesetzt wird und damit das Planungsziel, das Gewerbegebiet zur landwirtschaftlichen Nutzung einzugrün, erreicht wird.

6. Kosten der Maßnahme

Für die Gemeinde Holle entstehen Kosten für die anteiligen Planungskosten und für die Begleitung des Bauleitplanverfahrens Verwaltungskosten. Da das Grundstück durch die anliegende Straße erschlossen ist, entstehen der Gemeinde Holle keine weiteren Kosten.

7. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind zur Durchführung der 10. Änderung des Bebauungsplans nicht erforderlich. Die Flächen befinden sich im Eigentum des Investors und der Gemeinde Holle.

8. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

8.1 Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Planentwurf mit Begründung hat gemäß § 13 a BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB vom _____ bis einschl. _____ öffentlich ausgelegen.

Dabei wurden von privater Seite folgende Stellungnahmen abgegeben:

- noch nicht belegt –

8.2 Behördenbeteiligung

Den von der Planänderung berührten Behörden und sonstigen berührten Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom _____ gem. § 4 Abs. 1 BauGB bis zum _____ Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Dabei wurden von folgenden Stellen wesentliche Anregungen gegeben, die berücksichtigt bzw. abgewogen wurden:

- noch nicht belegt -

9. Verfahrensvermerk

Die Begründung zur 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29-3 „Süd“ im beschleunigten Verfahren gemäß 13a BauGB hat mit dem dazugehörigen Rechtsplan und der Begründung in der Zeit vom _____ bis zum _____ öffentlich ausgelegen. Sie wurde in der Sitzung des Rates der Gemeinde Holle am _____ nach Behandlung der eingegangenen Anregungen beschlossen.

Holle, den

Bürgermeister

Anlagen:

- Übersicht Geltungsbereich 1:5000
- Übersicht angrenzende Bebauungsplanänderungen
- Luftbild
- Auszug aus Flächennutzungsplan