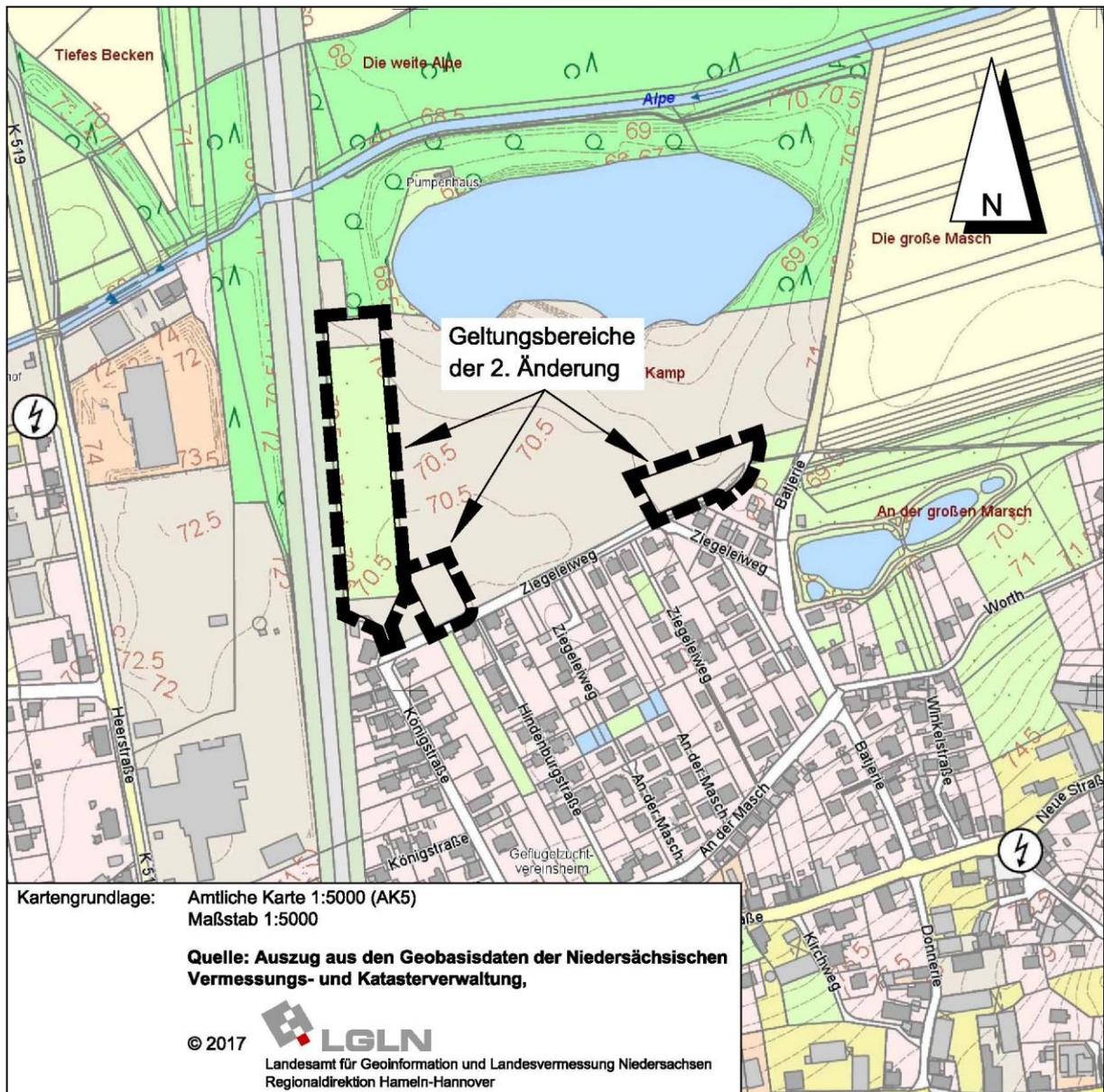


BEGRÜNDUNG

Stand der Planung	gemäß § 13a i.V.m. §§ 3 (2), 4 (2) BauGB		
19.10.2017			

GEMEINDE ALGERMISSEN
ORTSTEIL ALGERMISSEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 30 „AM SEE“
2. ÄNDERUNG (GEMÄß § 13a BAUGB)



1. Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Algermissen hat die Aufstellung der 2. Änderung (beschleunigt gemäß § 13a BauGB) des Bebauungsplanes Nr. 30 „Am See“ im Ortsteil Algermissen beschlossen.

1.2 Planbereiche

Die Planbereiche der 2. Änderung befinden sich nördlich des Ziegeleiwegs im Norden Algermissens und überdecken drei Teilflächen des ursprünglichen Bebauungsplanes. Sie werden auf dem Deckblatt dieser Begründung im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

2. Planungsvorgaben

2.1 Raumordnung und Landesplanung

Grundlegende Ziele bzw. zeichnerische Darstellungen des Regionalen Raumordnungsprogrammes 2016 für den Landkreis Hildesheim sind durch den Inhalt der vorliegenden Bebauungsplanänderung nicht betroffen.

2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Algermissen stellt innerhalb seiner 22. Änderung für den Änderungsbereich eine verhältnismäßig kleine Wohnbaufläche im Bereich der früheren Ziegeleigebäude sowie ergänzend nordwestlich des Ziegeleiweges, eine Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen, eine Fläche für Wald sowie darüber hinaus eine Grünfläche für eine den ehemaligen Ziegeleiteich umgebenden Grünanlage dar. Der Flächennutzungsplan ist durch die vorliegende Bebauungsplanänderung nicht betroffen.

2.3 Bebauungsplan (bisherige Fassung)

Der Bebauungsplan setzt in der Fassung seiner 1. Änderung textlich fest, innerhalb der Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen Lärmschutzanlage als Wand oder Wall oder als Kombination aus beiden mit einer Höhe von mindestens 79,5 m über N.N. zu errichten ist.

Zeichnerisch wird im Osten ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, das bei einer Grund- und Geschossflächenzahl von 0,3 bzw. 0,5 maximal zweigeschossig in offener, schallschützender Bauweise errichtet werden darf.

Im mittleren Änderungsbereich wird ebenfalls ein Allgemeines Baugebiet ausgewiesen, dass in schallschützender Bauweise eine Zweigeschossigkeit bei einer Grund- und Geschossflächenzahl von jeweils 0,3 erlaubt. Maximale First- und Traufhöhen werden ebenso bestimmt, wie eine offene Bauweise für Einzelhäuser, die jeweils maximal zwei Wohneinheiten aufweisen dürfen.

Bebauungsplan Nr. 30 „Am See“, verkleinert aus M 1 : 1.000



In einer Örtlichen Bauvorschrift, die nicht Gegenstand der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes ist und unverändert weiter gilt, wird bestimmt, dass Freileitungen unzulässig sind und je Wohneinheit mindestens zwei Einstellplätze vorgehalten werden müssen.

2.4 Natur und Landschaft (Gebietsbeschreibung)

Es handelt sich hier um ein rechtlich festgesetztes Wohngebiet am Rande der bebauten Ortslage Algermissens. Neben der zulässigen Bebauung sind Freibereiche nach der Niedersächsischen Bauordnung als Grünflächen anzulegen. Darüber hinaus sind einige Anpflanzfestsetzungen getroffen worden, die zu einer Durchgrünung des Baugebietes beitragen. Daneben sind Grünflächen festgesetzt, die entsprechend zu gestalten sind.

Der Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Hildesheim stellt keinen wichtigen Bereich für Arten und Lebensgemeinschaften oder für die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft fest. Besondere Maßnahmen und Entwicklungen sind nicht vorgesehen.

3. Verbindliche Bauleitplanung

3.1 Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

Für die festgesetzte Lärmschutzanlage wurde innerhalb der 1. Änderung eine Höhe über Normalnull vorgegeben. Ein offizieller Höhenpunkt wird in der Übersichtskarte auf dem Deckblatt dieser 1. Bebauungsplanänderung mit Begründung nachrichtlich dargestellt, um einen entsprechenden Bezug herstellen zu können. Laut Schallgutachten sollte die Lärmschutzanlage eine Mindesthöhe von 8,50 m über gewachsenem Boden aufweisen. Der gewachsene Boden wurde vermessungstechnisch mit 70,30 m über N.N. festgestellt. Das bedeutet, dass der Wall eine Mindesthöhe von 78,80 m über N.N. aufweisen muss. Diese Höhe wird nunmehr als Mindestmaß festgelegt.

Für den östlichen Änderungsbereich wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, nach der auch über 50 m lange Gebäude in offener Bauweise errichtet werden dürfen. Da aber das Maß der baulichen Nutzung nicht erhöht wird, können dadurch in der Summe dennoch keine größeren Baumassen entstehen als bisher. Zusätzlich wird eine maximale Firsthöhe wie in den anderen Baugebieten festgesetzt, um eine Gleichbehandlung zu erreichen.

Im mittleren Änderungsbereich soll aufgrund eines erkennbaren Bedarfs auch die Errichtung eines Mehrfamilienhauses ermöglicht werden. Dazu muss die Geschossflächenzahl erhöht werden. Zusätzlich muss die Einschränkung auf zwei Wohneinheiten je Wohnhaus und die Beschränkung auf Einzelhäuser aufgehoben werden.

Die Planung dient der Innenentwicklung Algermissens im Sinne des § 13a BauGB. Das gilt auch für die Korrektur des Höhenwertes für die Lärmschutzanlage, die eine zwingende Voraussetzung für die Realisierbarkeit der Wohngebiete darstellt.

Es wird kein Vorhaben ermöglicht, das eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründete.

Weiterhin liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass Ziele des Artenschutzes, Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes beeinträchtigt werden könnten.

Die Bebauungsplanänderung kann damit im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Von einer Umweltprüfung mit anschließendem Umweltbericht wird gemäß § 13 (2) Nr. 1 BauGB abgesehen.

3.2 Sonstige Festsetzungen des Bebauungsplanes

Sonstige zeichnerische und textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes sind durch diese Änderung nicht betroffen und gelten weiterhin unverändert. Dies gilt insbesondere auch für die Beschränkung auf zwei Wohneinheiten je Wohnhaus in den im Ursprungsplan entsprechend gekennzeichneten Bereichen außerhalb des Geltungsbereiches der vorliegenden 2. Änderung.

4. Zur Verwirklichung der 2. Änderung zu treffende Maßnahmen

4.1 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Die Frage nach Altablagerungen und Bodenkontaminationen ist durch den Inhalt der vorliegenden Bebauungsplanänderung nicht betroffen.

4.2 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

4.3 Ver- und Entsorgung

Die Situation von Ver- und Entsorgung wird durch diese Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt.

Diese Begründung gemäß § 9 (8) BauGB hat zusammen mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30

„Am See“

vom bis einschließlich

gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt und wurde vom Rat der Gemeinde Algermissen beschlossen.

Algermissen, den

Siegel

Bürgermeister