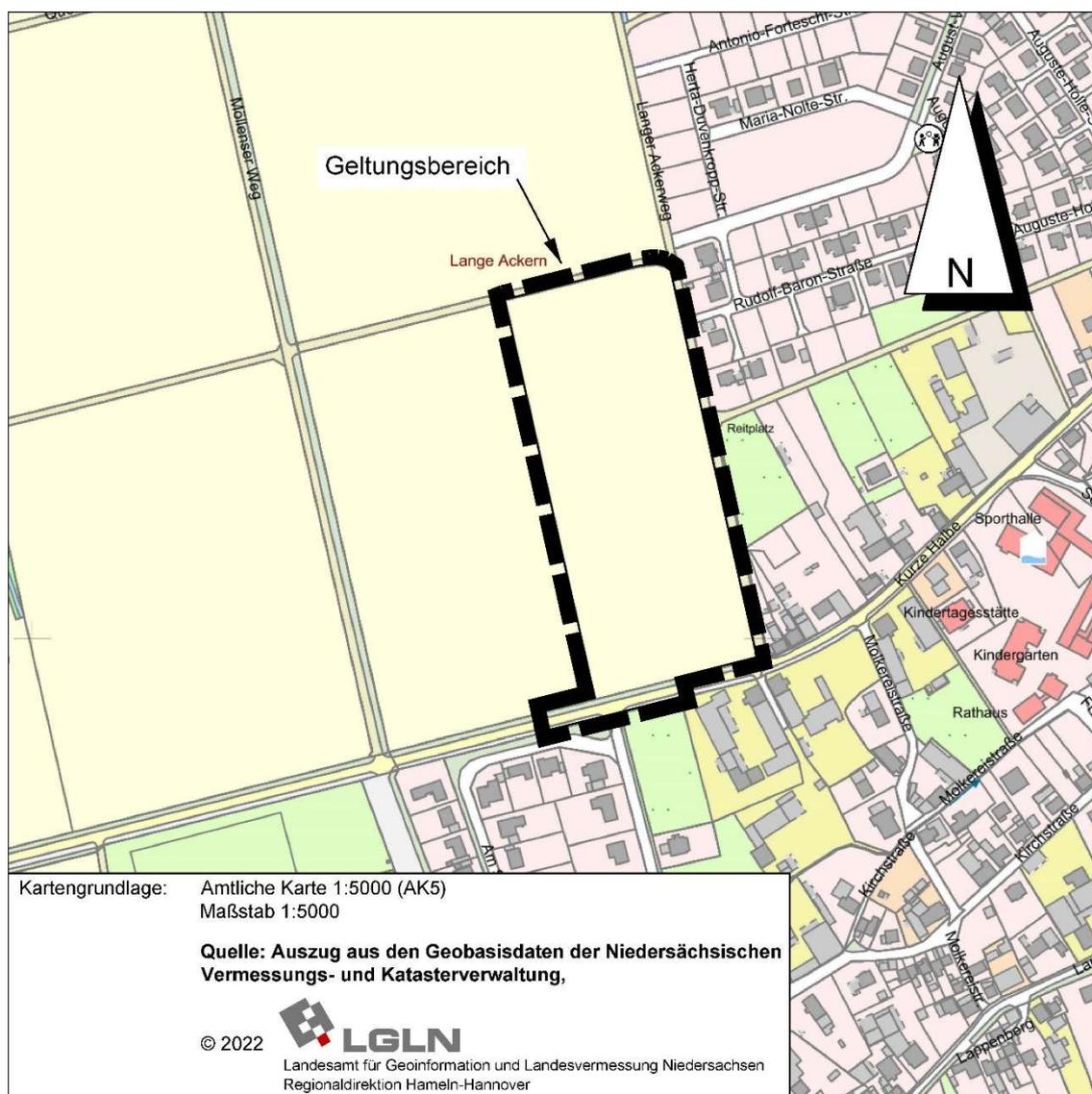


ABSCHRIFT BEGRÜNDUNG

Stand der Planung	gemäß § 3 (1) BauGB gemäß § 4 (1) BauGB	gemäß § 3 (2) BauGB gemäß § 4 (2) BauGB	gemäß § 10 (1) BauGB
25.3.2025	gemäß § 10 (3) BauGB		

GEMEINDE SIBBESSE
BEBAUUNGSPLAN NR. 16 UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT
„SIBBESSE - WEST“



1 Aufstellung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Sibbesse hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Sibbesse - West“ beschlossen.

1.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Westen des Kernorts Sibbesse nördlich der Straße „Kurz Halbe“.

Er wird auf dem Deckblatt dieses Bebauungsplans und Begründung im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

2. Planungsvorgaben

2.1 Raumordnung und Landesplanung

Das Regionale Raumordnungsprogramm 2016 (RROP) für den Landkreis Hildesheim legt Sibbesse als Grundzentrum fest, in dem die Versorgung der Bevölkerung mit zentralörtlichen Einrichtungen und Angeboten zur Deckung des allgemeinen täglichen Grundbedarfs zu sichern ist. Dazu gehört auch die Bereitstellung von Grundstücken für das Wohnen als grundlegende Daseinsfunktion. Die Entwicklung unter anderem von Wohngebieten soll sich am regionalen Netz des öffentlichen Personennahverkehrs orientieren.

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist Bestandteil eines erheblich größerflächigen Vorsorgegebietes für die Landwirtschaft. In der zeichnerischen Darstellung des RROP umgibt es direkt und unmittelbar die gesamte Ortslage Sibbesses, ohne jegliche Entwicklungsmöglichkeiten nach außen zu berücksichtigen. In Vorsorgegebieten sind Planungen und Maßnahmen so abzustimmen, dass sie in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden, aber sie sind einer Abwägung durch die Kommune zugänglich.

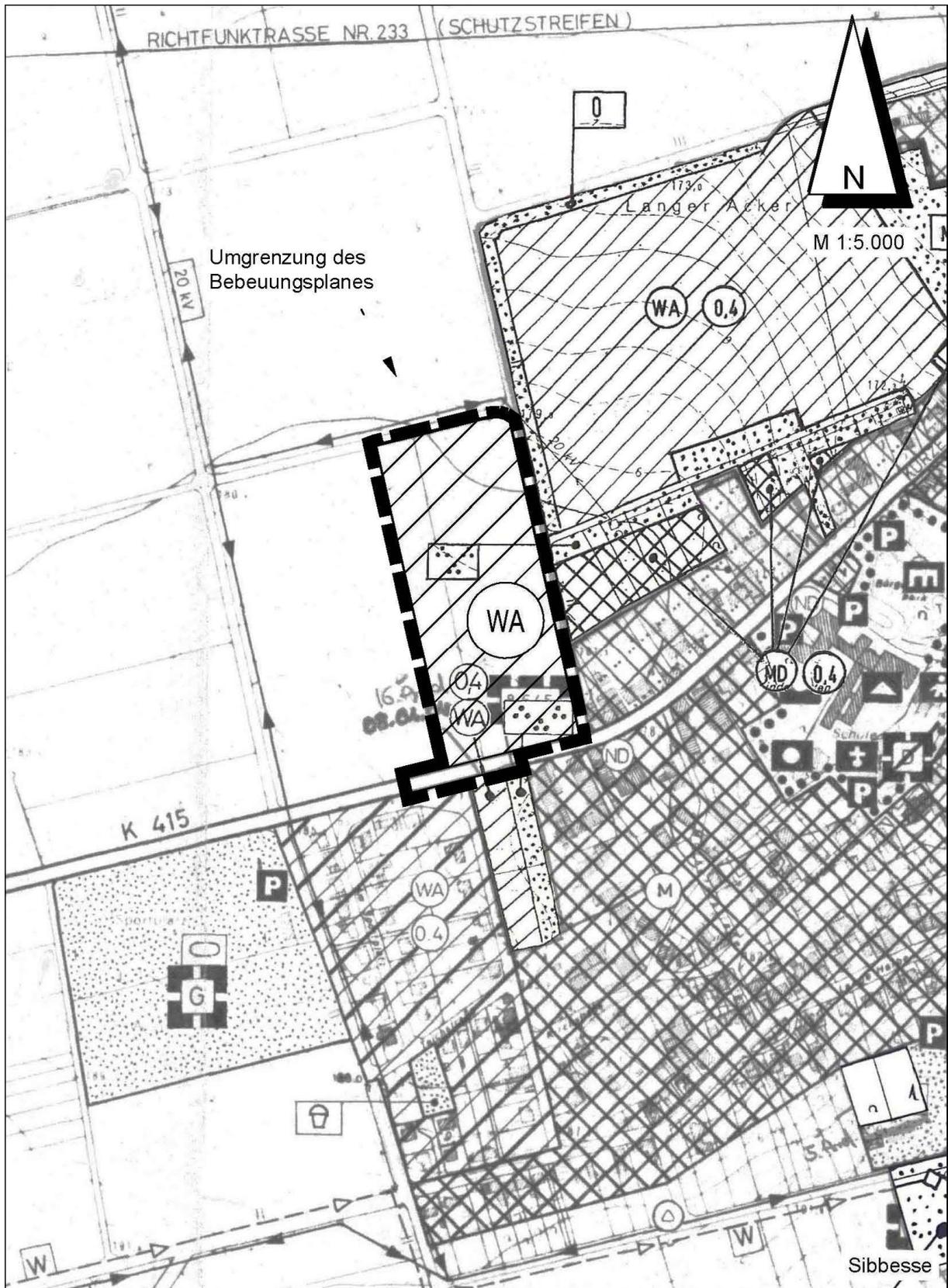
Im Zuge der Flächennutzungsplanung verfolgt die Gemeinde Sibbesse die Ausweisung einer Wohnbaufläche für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes. Sie bewertet damit in diesem begrenzten räumlichen Rahmen das Ziel einer ausreichenden Wohnraumversorgung höher als die Vorsorgefunktion der Landwirtschaft in einem vergleichsweise sehr kleinen Teilbereich eines sehr großflächigen Vorsorgegebietes. Aufgrund der zeichnerischen Darstellung im Regionalen Raumordnungsprogramm bleibt der Gemeinde Sibbesse keine Wahl als in das Vorsorgegebiet einzugreifen, wenn sie irgendeine Entwicklung über ihren derzeitigen Ortsrand hinaus fördern möchte.

2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan, Teilplan 4, der früheren Samtgemeinde Sibbesse stellt für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes eine Fläche für die Landwirtschaft dar. Innerhalb der 1. Änderung des Teilplans 4 wurde die Kilometrierung der Ortsdurchfahrtsgrenze im Zuge der Kreisstraße 415 „Kurze Halbe“ aufgenommen.

Im Zuge der parallel zu diesem Bebauungsplan aufgestellten 25. Änderung des Flächennutzungsplans wird eine Wohnbaufläche in die Darstellungen aufgenommen

**Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan, Stand mit 1., 13. und 16. Änderung
mit eingearbeiteter 25. Änderung, M 1: 5.000**



2.3 Natur und Landschaft (Gebietsbeschreibung)

Der Planbereich wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Im Übrigen wird auf den durch den Landschaftsarchitekten Mextorf, Hessisch-Oldendorf, erarbeiteten Umweltbericht verwiesen, der dieser Begründung als ihr gesonderter Teil beigefügt ist. In ihm wird der Zustand von Natur und Landschaft ausführlich beschrieben.

2.4 Denkmalpflege

Der Landkreis Hildesheim hat darauf hingewiesen, dass im Plangebiet selbst zwar keine archäologischen Fundstellen kartiert seien, in der weiteren Umgebung um Sibbesse herum seien jedoch zahlreiche neolithische bis mittelalterliche Fundstellen bekannt, die auf einen größeren vorgeschichtlichen Siedlungsraum schließen lassen.

Aus archäologischer Sicht ergehe daher der Hinweis auf die Genehmigungspflicht sämtlicher Erdarbeiten nach §§ 10 und 13 NDSchG, in Verbindung mit §§ 14 und 35 NDSchG.

3. Verbindliche Bauleitplanung

3.1 Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

Durch den vorliegenden Bebauungsplan soll eine weitere Wohnbauentwicklung der Gemeinde Sibbesse entsprechend dem erkennbaren Bedarf ermöglicht werden.

3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Es werden Allgemeine Wohngebiete festgesetzt, wie es dieser Lage des Baugebietes angemessen ist.

Das Maß der baulichen Nutzung ermöglicht eine flächensparende Bebauung. Durch die Begrenzung der Höhe der Traufen und Oberkanten von Gebäuden soll eine der Ortsrandlage angepasste Bebauung entstehen. Die festgesetzte Höhe bezieht sich auf dem höchsten Schnittpunkt mit dem gewachsenen Gelände; das bedeutet, dass die zulässigen Höhen mit abfallendem Gelände entsprechend größer werden. Im Süden des Geltungsbereichs wird eine zweigeschossige Bebauung zugelassen, um auch Geschosswohnungsbau zu ermöglichen.

3.3 Bauweise, Baugrenzen

Es wird eine offene Bauweise weitgehend für Einzel- und Doppelhäuser zugelassen, um eine durchlässige und durchgrünte Gestaltung des Baugebietes zu fördern. Im Süden wird von der Begrenzung auf Einzel- und Doppelhäuser abgesehen, um den hier möglichen Geschosswohnungsbau zu fördern.

Die Baugrenzen können großzügig gehalten werden; ein städtebaulicher Anlass für ihre Einschränkung besteht weitestgehend nicht. Lediglich im Südwesten wird ein größerer Abstand zur benachbarten Kreisstraße festgelegt, soweit sie hier außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze verläuft. Dieser Abstand entspricht den Anforderungen des § 24 Niedersächsisches Straßengesetz, die insoweit inhaltlich im Bebauungsplan berücksichtigt werden sollen.

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 von Süden direkt von der Kreisstraße „Kurze Halbe“ aus. Eine Verlegung der Ortsdurchfahrtsgrenze wird nicht angestrebt. Eine Linksabbiegehilfe bzw. -spur wird nicht vorgesehen, da in einem Verkehrsgutachten des Büros Zacharias Verkehrsplanungen, Hannover, vom 8.11.2024 die Notwendigkeit nicht erkannt wird. Dies schließt aber nicht aus, dass zu einem späteren Zeitpunkt darüber neu entschieden werden muss, falls sich dies aus der Entwicklung des Verkehrsgeschehens ergeben sollte.

Nach Westen und nach Norden werden Verkehrsflächen für mögliche Erweiterungen des Baugebiets vorsorglich offengehalten.

Nach Osten wird eine Fuß- und Radwegverbindung in Richtung Rudolf-Baron-Straße vorgesehen, die so dimensioniert ist, dass sie im Notfall von Rettungsfahrzeugen befahren werden kann.

In Verlängerung dieser Verbindung in Richtung Westen kann eine Querverbindung für Fußgänger und Radfahrer geschaffen werden, durch die gebietsinterne Umwege für diese Verkehrsteilnehmer vermieden werden können.

Eine Erschließung direkt von der benachbarten Kreisstraße aus wird nicht zugelassen, um den Verkehrsablauf dort nicht zu behindern.

Im Bereich der Straßeneinmündung in die Kreisstraße „Kurze Halbe“ wird eine Fläche festgesetzt, innerhalb der die Sicht für einmündende Fahrzeugführer freizuhalten ist.

Stellplätze und ihre Zufahrten müssen nach der Niedersächsischen Bauordnung in wasserdurchlässiger Bauweise angelegt werden.

In ca. 700 m fußläufiger Entfernung befindet sich in der Ortsmitte eine Bushaltestelle mit Verbindungen zu den Bahnhöfen in Hildesheim und Alfeld (Linie 44) sowie Banteln (Linie 661).

3.5 Grün

Die grünbezogenen Festsetzungen ergeben sich aus dem Umweltbericht, dem im Bebauungsplan insoweit gefolgt wird. Die Artenliste im Umweltbericht bietet Beispiele für geeignete Arten für Anpflanzungen. Sie sind aber nicht Bestandteil der jeweiligen Festsetzungen, weil die Liste nicht abschließend ist, und es nicht begründet werden könnte, warum nicht andere Arten verwendet werden dürften, die dieselben Anforderungen erfüllen.

Flachdächer sowie flach geneigte Dächer sollen begrünt werden, weil dadurch das städtebauliche Bild erheblich verbessert werden kann. Darüber hinaus kann Regenwasser auf einem begrüntem Dach besser zurückgehalten werden als auf einem unbegrüntem Dach, so dass die Vorflut entlastet wird. Weiterhin trägt eine Begrünung zur Isolierung des Dachs bei, so dass Heiz- bzw. Kühlenergie eingespart werden kann. Dies ist ein Beitrag, um dem Klimawandel entgegenzutreten, wie es im § 1 (5) BauGB ausdrücklich gefordert wird.

Nachrichtlich wird dargestellt, dass Stellplätze sowie Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen in wasserdurchlässiger Bauweise anzulegen sind.

So genannte Schottergärten sind nach der Niedersächsischen Bauordnung unzulässig; dort wird festgelegt, dass freie Baugrundstücksflächen als Grünflächen anzulegen sind.

Auf die Verpflichtung zur Nutzung der Solarenergie laut Niedersächsischer Bauordnung wird hier sowie auf der Planzeichnung ausdrücklich hingewiesen.

3.6 Immissionsschutz

Aufgrund der Nachbarschaft der südlich vorbeiführenden Kreisstraße wurde durch das Büro BMH, Garbsen, ein schalltechnisches Gutachten erstellt, aufgrund dessen Lärmpegelbereiche festgelegt werden, innerhalb der Außenbauteile von Gebäuden bestimmte Lärmdämmwerte einhalten müssen. Das Gutachten kann bei Bedarf im Bauamt der Gemeindeverwaltung Sibbesse eingesehen werden.

4. Örtlich Bauvorschrift

Es werden Dachneigungen vorgesehen, die in Verbindung mit zulässigen Farben geneigter und unbegrünter Dächer unerwünschte ortsfremde Dachgestaltungen ausschließen sollen. Damit soll in Verbindung mit der auf drei Seiten benachbarten Ortslage ein städtebaulich homogenes Erscheinungsbild für Dächer als besonders weit wirkendes Gestaltungselement erreicht und eine städtebauliche Einbindung des Neubaugebietes in die westlich und nördlich angrenzende freie Landschaft unterstützt werden.

Entlang der Südgrenze des Baugebiets soll ausdrücklich Geschosswohnungsbau ermöglicht werden. Um die Gebäude nicht zu hoch aufragen zu lassen, wird hier eine geringere Mindest-Dachneigung festgesetzt. Auf Flachdächer wird jedoch aus Gründen der Ortsrandgestaltung verzichtet.

Einfriedungen innerhalb der festgesetzten Anpflanzflächen sollen nur in transparenter Bauweise zulässig sein, weil anderenfalls die gestalterische Wirkung des anzupflanzenden Grüns auf die Umgebung verhindert würde.

Die Festsetzung einer Mindestanzahl von Stellplätzen wird aufgegeben, weil in der neuesten Fassung der Niedersächsischen Bauordnung die Rechtsgrundlage dafür gestrichen wurde.

5. Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes zu treffende Maßnahmen

5.1 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Altablagerungen und Bodenkontaminationen sind innerhalb des Planbereiches 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 Planbereichs kann gesichert werden. Hinweise darauf, dass eine ausreichende Löschwasserversorgung technisch grundsätzlich nicht möglich wäre, liegen nicht vor. Der Abfluss des Oberflächenwassers ist so weit zu begrenzen, dass eine zusätzliche Belastung der Vorflut durch die Realisierung des Baugebietes nicht eintreten wird.

5.4 Städtebauliche Werte

Der Planbereich hat eine Größe von ca. 3,3134 ha

davon sind:

Allgemeines Wohngebiet	2,5673 ha
Verkehrsfläche	0,6085 ha
davon:	
Fuß-/Radwege	0,0448 ha
Verkehrsgrün	0,0139 ha
Grünflächen	0,1376 ha
davon:	
Regenrückhaltebecken	0,1171 ha
Grünanlage	0,0205 ha

Diese Begründung gemäß § 9 (8) BauGB wurde zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 16 und der Örtlichen Bauvorschrift

„Sibbesse - West“

vom 13.2.2025 bis einschließlich 14.3.2025

gemäß 3 (2) BauGB im Internet veröffentlicht und vom Rat der Gemeinde Sibbesse beschlossen.

Sibbesse, den 25.4.2025

Siegel

gez. Köhler
Bürgermeister