

Bebauungsplan Nr. 15.4.0 „Am Hilgenbeek“ Gemeinde Baddeckenstedt

Ortsteil Wartjenstedt
Landkreis Wolfenbüttel

Stand:

Entwurf für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)
und der Träger der öffentlichen Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)



Topographische Karte, unmaßstäbl. Darstellung



Gemeinde Baddeckenstedt
Heerer Straße 28, 38271 Baddeckenstedt

**Bebauungsplan Nr. 15.4.0
„Am Hilgenbeek“**

**Gemeinde Baddeckenstedt,
Ortsteil Wartjenstedt
Landkreis Wolfenbüttel**

Begründung



Samtgemeinde Baddeckenstedt

-Planungsamt-
Heerer Straße 28

38271 Baddeckenstedt
Tel. 05345 408-0

Planverfasser:

■■■■■■ planerzirkel
bernd schmalenberger akn srl
städtebau, grün- und
landschaftsplanung
Dammstraße 23 25
31134 Hildesheim

Tel.: 05121 / 3 93 13
Fax: 05121 / 1 47 99
E-Mail: sgl@planerzirkel.net
www.planerzirkel.net

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Bernd Schmalenberger srl akn
Dipl.-Ing. Susanne Groer akn

Stand:

Februar 2026

Inhaltsverzeichnis

1.	ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	1
2.	LAGE, RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH, GEBIETESBESCHREIBUNG	1
2.1	Lage, Geltungsbereich, Größe und Eigentumsverhältnisse	1
2.2	Gebietsbeschreibung und Topographie,	3
3.	PLANUNGSGRUNDLAGEN	5
3.1	Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig	5
3.2	Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz (BRPH)	7
3.3	Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans	9
4.	PLANUNGSKONZEPT UND PLANUNGSALTERNATIVEN	10
4.1	Planungskonzept	10
4.2	Alternativenprüfung	11
5.	PLANINHALT	11
5.1	Art der baulichen Nutzung	11
5.2	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	12
6.	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	13
7.	VERFAHRENSVERMERKE UND RECHTSGRUNDLAGEN	14

Begründung Teil B

Umweltbericht - *wird im weiteren Verfahren erstellt* -

ANLAGEN

- Biototypenplan, planerzirkel, Hildesheim, 19.01.2026
- Städtebauliches Konzept, planerzirkel, Hildesheim, 01.12.2025

1. ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Siedlungsrand von Wartjenstedt. Auf den östlichen Teilflächen befindet sich bereits Wohnbebauung auf Grundstücken mit sehr großen Freiflächen. Das nordwestliche Plangebiet ist un bebaut. Die Fläche wird von einem Träger der Jugendhilfe für tiergestützte Pädagogik genutzt. Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans soll die Möglichkeit einer Bebauung dieser Fläche geschaffen werden. Für die Wohnbaugrundstücke soll eine Nachverdichtung ermöglicht werden.

Mit der Planung wird das Ziel verfolgt, bauliche Erweiterungen zum Wohnen in ländlicher Umgebung zu ermöglichen, um den Wohnbedarf zu decken. Die tiergestützte Pädagogik im Plangebiet soll erhalten bleiben.

Für das Plangebiet liegt kein Bebauungsplan vor, so dass eine Bebauung zurzeit nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen ist. Hiernach sind die geplanten baulichen Maßnahmen planungsrechtlich nicht zulässig. Die Aufstellung des Bebauungsplans ist erforderlich, um die angestrebte Nutzung der Grundstücke zu erreichen und diese städtebaulich zu steuern. Das Plangebiet soll sich harmonisch in das bestehende Orts- und Landschaftsbild einfügen.

2. LAGE, RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH, GEBIETESBESCHREIBUNG

2.1 Lage, Geltungsbereich, Größe und Eigentumsverhältnisse

Lage des Ortsteils Wartjenstedt und überörtliche Verkehrsanbindung

Der Ortsteil Wartjenstedt liegt rd. 3,5 km Luftlinie vom südöstlich gelegenen Ortsteil Baddeckenstedt entfernt. Über die Bundesstraße B 6 ist Wartjenstedt an die nahegelegenen Autobahnen A 39 und A7 in das überregionale Verkehrsnetz eingebunden. Die B 6 verläuft am südlichen Ortsrand von Wartjenstedt.

Anbindung des Plangebietes an das öffentliche Straßennetz und ÖPNV

Das Plangebiet ist über die Hildesheimer Straße (K 77) und den Driftweg bereits erschlossen und an das örtliche Verkehrsnetz angebunden. Die K 77 schließt am östlichen Ortsausgang von Wartjenstedt an die B 6 an.

Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich in Baddeckenstedt mit Verbindungen nach Hildesheim, Hannover und Goslar.

An der Hildesheimer Straße befindet sich rd. 150 m südlich vom Plangebiet eine Bushaltestelle mit Direktverbindungen zum Bahnhof Derneburg. Eine weitere Bushaltestelle mit Verbindungen nach Baddeckenstedt und die umliegenden Ortschaften befindet sich an der Straße „Zur Quelle“. Sie ist ca. 250 m Fußweglänge vom Plangebiet entfernt.

Soziale Infrastruktur / Versorgungseinrichtungen

Kindergärten und Schulen befinden sich in den benachbarten Ortschaften Oelber am weißen Wege, Baddeckenstedt, Groß Elbe und Grasdorf. Weitere infrastrukturelle Einrichtungen wie ein Supermarkt, ein medizinisches Versorgungszentrum und eine Apotheke, Banken und Bäckereien befinden sich im Ortsteil Baddeckenstedt. Dort befindet sich auch der Verwaltungssitz der Samtgemeinde Baddeckenstedt.



Abb. 1: Lage des Plangebietes und umliegende Ortschaften;
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, ©2025

Geltungsbereich und Größe des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bauungsplans Nr. 15.4.0 „Am Hilgenbeek“ befindet sich am nördlichen Siedlungsrand von Wartjenstedt. Südlich bzw. südwestlich befindet sich der dörfliche Ortskern mit landwirtschaftlichen Hofstellen. Das Plangebiet liegt zwischen dem Gewässergraben „Hilgenbeek“, dem Driftweg, der Hildesheimer Straße und einer Wiese mit Scheunenbebauung. Zudem grenzt im Osten ein Einfamilienhausgrundstück an das Plangebiet.

In das Plangebiet sind die Flächen, auf denen bauliche Erweiterungen ermöglicht werden sollen sowie die Hälfte der angrenzenden Straßen, die der Erschließung dienen, einbezogen.

Der Geltungsbereich umfasst eine rd. 0,72 ha große Fläche. Er setzt sich zusammen aus den Flurstücken 24/1, 24/2, 24/5, 24/6 und Teilbereiche des Flurstücks 24/7. Die Straßenverkehrsflächen des Geltungsbereichs sind Teilflächen der Flurstücke 27 (Driftweg) und 47/2 (Hildesheimer Straße). Sämtliche Flurstücke liegen in der Flur 1 der Gemarkung Wartjenstedt.

Die genaue Abgrenzung ist aus der Planzeichnung im Maßstab 1 : 1.000 ersichtlich.

Eigentumsstruktur

Die Flächen des Plangebietes befinden sich im privaten Eigentum. Ausgenommen sind die Straßenflächen, die im Eigentum der Gemeinde Baddeckenstedt stehen.

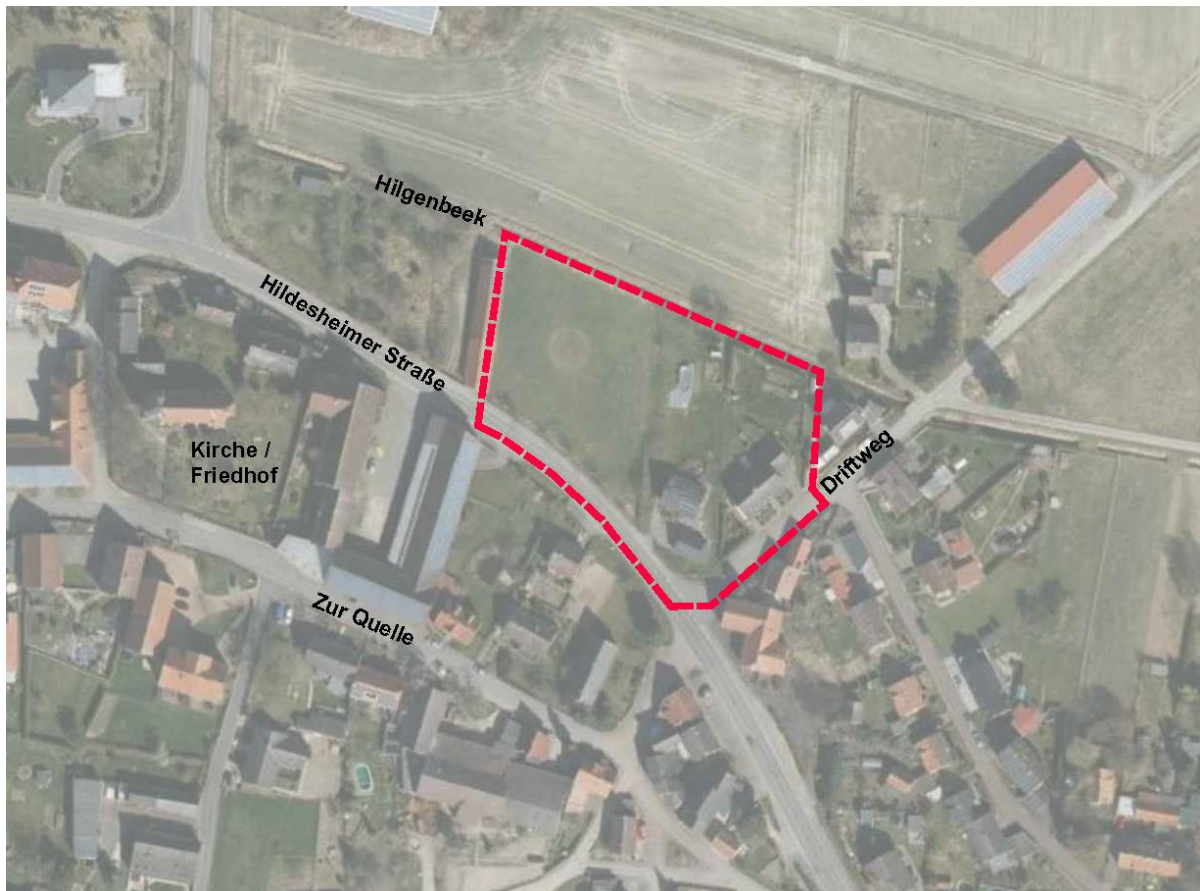


Abb. 2: Das Plangebiet und seine unmittelbare Umgebung;
Quelle Luftbild: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, ©2025

2.2 Gebietsbeschreibung und Topographie,

Das Plangebiet besteht im Osten aus Einfamilienhausgrundstücken mit großen Freiflächen mit Rasenflächen, Zierbeeten und einigen Gehölzen. Das westliche Grundstück ist unbebaut und stellt sich als Grünfläche in Form von Intensivgrünland dar. Die angrenzenden Straßen „Driftweg“ und „Hildesheimer Straße“ werden bis zur Straßenmitte mit in den Geltungsbereich des Plangebietes aufgenommen.

Nördlich angrenzend an das Plangebiet verläuft ein Entwässerungsgraben. Er führt die Bezeichnung „Hilgenbeek“ und ist als Gewässer III. Ordnung ausgewiesen. Nördlich an den „Hilgenbeek“ erstreckt sich die freie Landschaft.



Abb. 3: Blick vom Driftweg aus Richtung Westen auf den „Hilgenbeek“ (planerzirkel 05/2025)

Im Westen grenzt ein landwirtschaftliches Gebäude und Grünlandflächen an den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans. Das Gebäude wird im Rahmen der tiergestützten pädagogischen Arbeit eines Trägers der Jugendhilfe genutzt. Dieser verfügt für seine Arbeit über weitere Flächen und Gebäude auf der gegenüberliegenden Seite der Hildesheimer Straße sowie westlich an das Plangebiet angrenzend.



Abb. 4: Blick auf das westliche Plangebiet mit der angrenzenden Scheune (planerzirkel 06/2025)

Während sich südöstlich vom Driftweg vorwiegend Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern mit relativ großen Gärten befindet, schließt südwestlich an die Hildesheimer Straße der dörflich geprägte Ortskern von Wartjenstedt an. Hier befinden sich neben Wohngebäuden landwirtschaftlichen Gebäude und Hofstellen sowie die Kirche von Wartjenstedt.



Abb. 5: Blick auf die Bebauung Ecke Driftweg/Hildesheimer Straße (planerzirkel 06/2025)

Das Gelände des Plangebietes ist Richtung Südwesten leicht abfallend und befindet sich auf einer Höhe zwischen ca. 108 m NHN im Nordosten, 107 m NHN im Nordwesten und 108 m NHN im Südwesten (NIBIS@Kartenserver, Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Reliefkarten, 21.01.2026).

3. PLANUNGSGRUNDLAGEN

3.1 Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Im Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen ist die angestrebte räumliche und strukturelle Entwicklung Niedersachsens in den Grundzügen dargelegt. Diese Vorgaben werden im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008 (RROP 2008)¹ aufgegriffen, konkretisiert und entsprechend den regionalen Besonderheiten ergänzt.

¹ Die 3. Neuaufstellung des RROP ist beschlossen. Aktuell kommt der 1. Entwurf im Februar 2026 zur öffentlichen Auslegung. Bis zur Fertigstellung gilt das RROP 2008.

Wartjenstedt ist ein Ortsteil der Gemeinde Baddeckenstedt. Die Gemeinde Baddeckenstedt ist in der zeichnerischen Darstellung des RROP 2008 als Grundzentrum ausgewiesen. Zum Grundzentrum gehören die Ortsteile Baddeckenstedt, Rhene und Oelber am weißen Wege.

Der Ortsteil Wartjenstedt ist ein Standort ohne besondere Funktionszuweisung.

In der zeichnerischen Darstellung des RROP 2008 ist die Fläche des Plangebietes als „vorhandener Siedlungsbereich oder bauleitplanerisch gesicherter Bereich“ ausgewiesen.

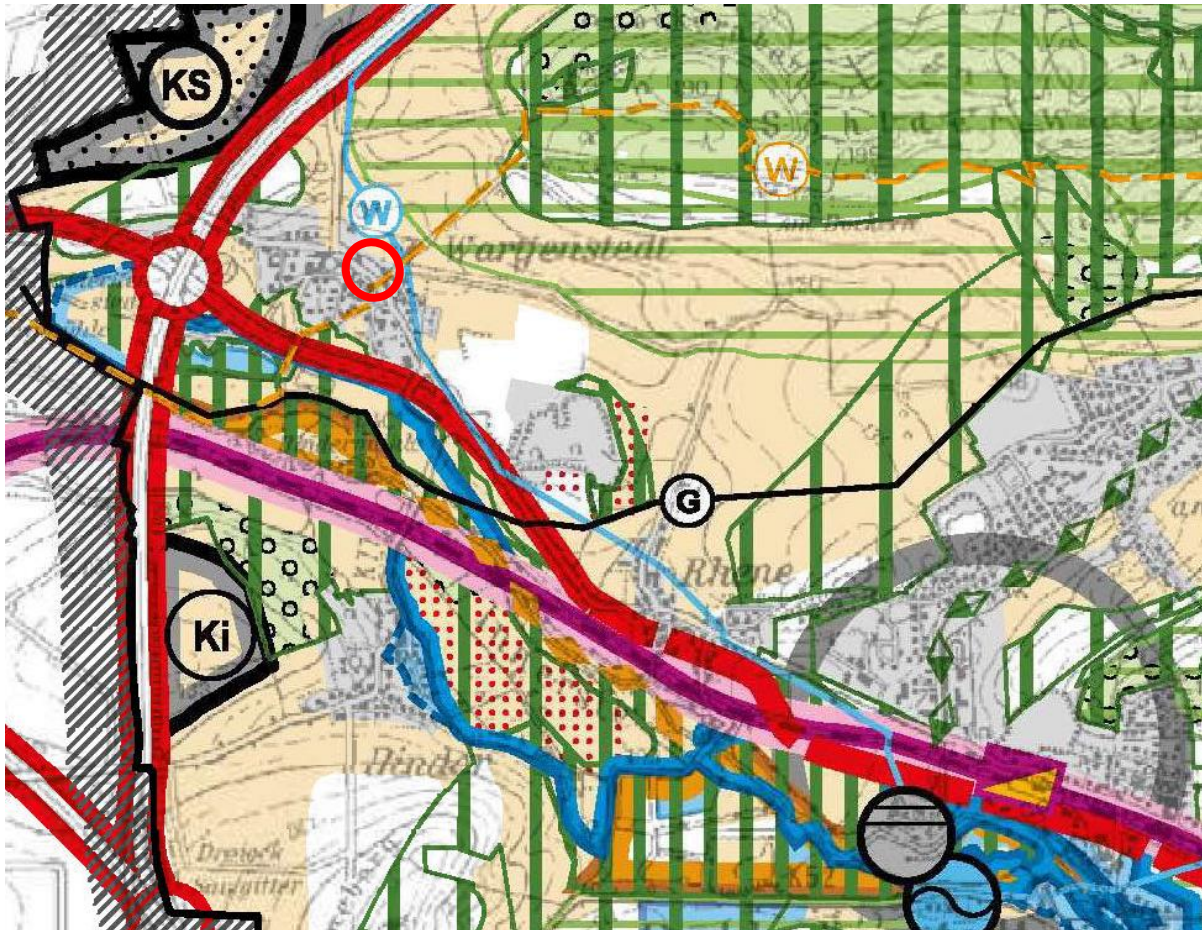


Abb. 6: Ausschnitt aus dem RROP 2008 „Kartenblatt „Mitte-West“; die Lage des Plangebietes ist rot markiert

Regional bedeutsamer Wanderweg-Wandern

Für den Driftweg ist im RROP 2008 als verbindliches Ziel „Regional bedeutsamer Wanderweg-Wandern“ festgelegt. Der Wanderweg führt Richtung Nordosten zum Landschaftsschutzgebiet des Söhlder Waldes und Richtung Südwesten durch Wartjenstedt Richtung Binder Mühle und weiter Richtung Westen durch das Naturschutzgebiet „Mittleres Innerstetal mit Kanstein“.

In der Beschreibenden Darstellung und Begründung zum RROP 2008 wird dazu ausgeführt, dass die Festlegung „Regional bedeutsame Wanderwege“ „zur Sicherung und Entwicklung dieser Wege beitragen und darüber die Erreichbarkeit und Vernetzung der verschiedenen Erholungsgebiete sichern“ soll. „Unter Beachtung der Entwicklungsziele und Qualitätsmerk-

male für Erholungsgebiete sind die Beeinträchtigungen der ‚Regional bedeutsame Wanderwege‘ durch den motorisierten Verkehr zu reduzieren.“

Fernwasserleitung

Nördlich und nordöstlich vom Plangebiet verläuft ein Vorranggebiet „Fernwasserleitung“.

Auseinandersetzung mit den Zielen der Raumordnung

Mit Ausnahme des östlichen Plangebietes erfolgt die Erschließung über die Hildesheimer Straße. Aufgrund der geringen baulichen Erweiterungsmöglichkeiten am Driftweg ist mit einer äußerst geringen Zunahme des motorisierten Verkehrs zu rechnen. Der als Wanderweg festgelegte Driftweg wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Ziele oder Grundsätze der Raumordnung, die der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 15.4.0 „Am Hilgenbeek“ entgegenstehen, sind nicht erkennbar.

3.2 Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz (BRPH)

Übergeordnet ist seit dem 1. September 2021 der Länderübergreifende Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz in Kraft, dessen Ziele zum Hochwasserrisikomanagement (I.1.1. Z ROP) und zum Klimawandel beziehungsweise zur Klimaanpassung (I.2.1. Z ROP) im Zuge der Planung zu berücksichtigen sind:

Hochwasserrisikomanagement

I.1.1 (Z) Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung sind die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen.

Klimawandel und -anpassung

I.2.1 (Z) Die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen.

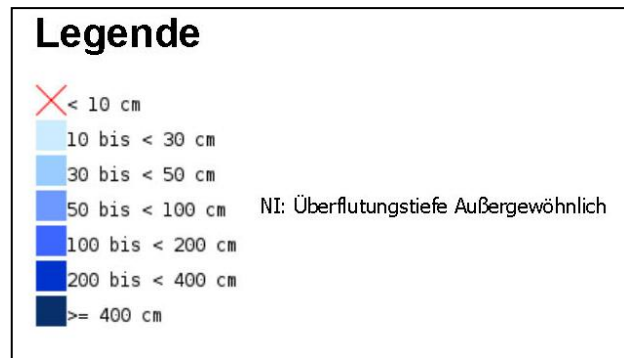
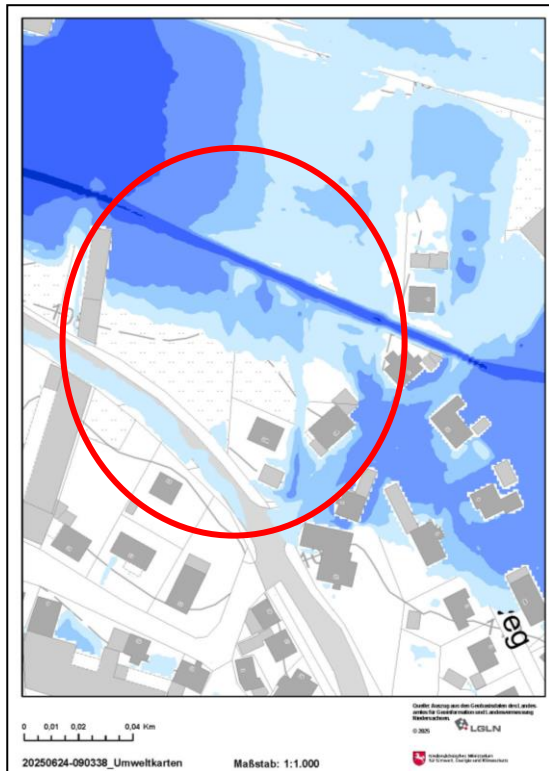


Abb. 7: Hinweiskarten Starkregengefahren, außergewöhnliches Ereignis, Niedersächsischen Umweltkarten (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, 06/2025) mit markiertem Plangebiet

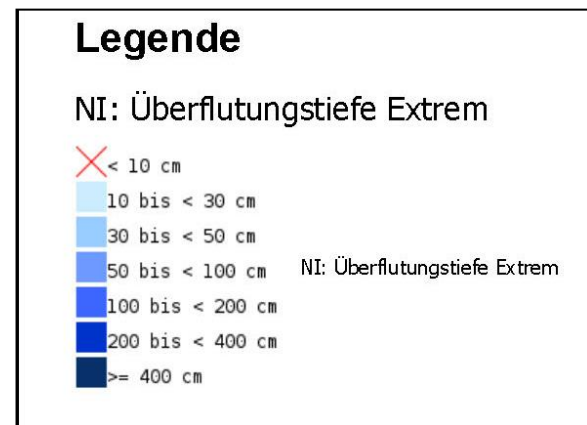
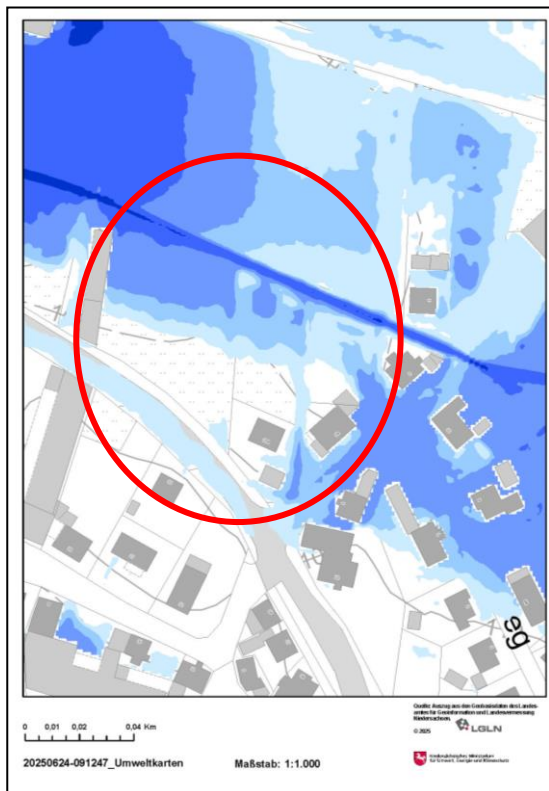


Abb. 8: Hinweiskarten Starkregengefahren, extremes Ereignis, Niedersächsischen Umweltkarten (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, 06/2025)

Auseinandersetzung mit den Zielen zum Hochwasserrisikomanagement und zum Klimawandel/Klimaanpassung

Die Prüfung der Ziele zum Hochwasserrisikomanagement (I.1.1. Z ROP) und zum Klimawandel beziehungsweise zur Klimaanpassung (I.2.1. Z ROP) hat ergeben, dass im Bereich des Plangebietes kein Überschwemmungsgebiet ausgewiesen ist. Nach Auswertung der Umweltkarten (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, 06/2025) handelt es sich auch nicht um ein Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Die nächstgelegenen Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten² sowie Überschwemmungsgebiete (Verordnungsflächen Niedersachsen)³ befinden sich außerhalb des Ortsteils Wartjenstedt, jedoch in Nähe des südlichen Siedlungsrandes nördlich und südlich der B 6.

Gemäß den Niedersächsischen Umweltkarten kommt es im Fall von außergewöhnlichen Starkregenereignissen (SRI 7)⁴ zu maximalen Einstautiefen von bis zu rd. 90 cm im nordwestlichen Plangebiet (siehe Abb. 7). Bei extremen Starkregenereignissen⁵ liegen die maximalen Überflutungstiefen für diesen Bereich des Plangebietes in der Nähe des „Hilgenbeek“ bei rd. 135 cm (siehe Abb. 8).

Das Plangebiet weist insbesondere in Richtung des Grabens „Hilgenbeek“ höhere Einstautiefen bei Starkregenereignissen auf. Zur Vermeidung von Überflutungsschäden im Zusammenhang mit Starkregenereignissen wird die Baugrenze in einem deutlichen Abstand vom „Hilgenbeek“ festgesetzt. Weitere Vorkehrungen können im Rahmen der Erschließungs- und Ausbauplanung getroffen werden. So kann z. B. die Höhenlage so ausgestaltet werden, dass das Niederschlagswasser von den Gebäuden weggeleitet wird.

3.3 Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans

Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Baddeckenstedt stellt das Plangebiet als „gemischte Bauflächen“ (M) dar.

Der Bebauungsplan Nr. 15.4.0 „Am Hilgenbeek“ wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

² Bei Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten handelt es sich um Flächen, bei denen nach § 78b WHG ein signifikantes Hochwasserrisiko ermittelt wurde und die bei einem Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit [HQextrem] über das festgesetzte bzw. vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet hinaus überschwemmt werden können.

³ Durch Verordnung sind als Überschwemmungsgebiete die Gebiete festzusetzen, in denen ein Hochwasserereignis statistisch einmal in 100 Jahren (Bemessungshochwasser) zu erwarten ist (nach NWG, §115, Absatz 2).

⁴⁴ Bei einem SRI 7 wird eine Niederschlagsmenge von etwa 51 mm pro Stunde angenommen. Statistisch gesehen, tritt ein SRI 7–Ereignis etwa alle 100 Jahre auf. Durch den Klimawandel werden diese Wiederkehrzeiten in der Tendenz verkürzt.

⁵ Bei einem extremen Niederschlagsereignis wird eine Niederschlagsmenge von etwa 100 mm pro Stunde angenommen.

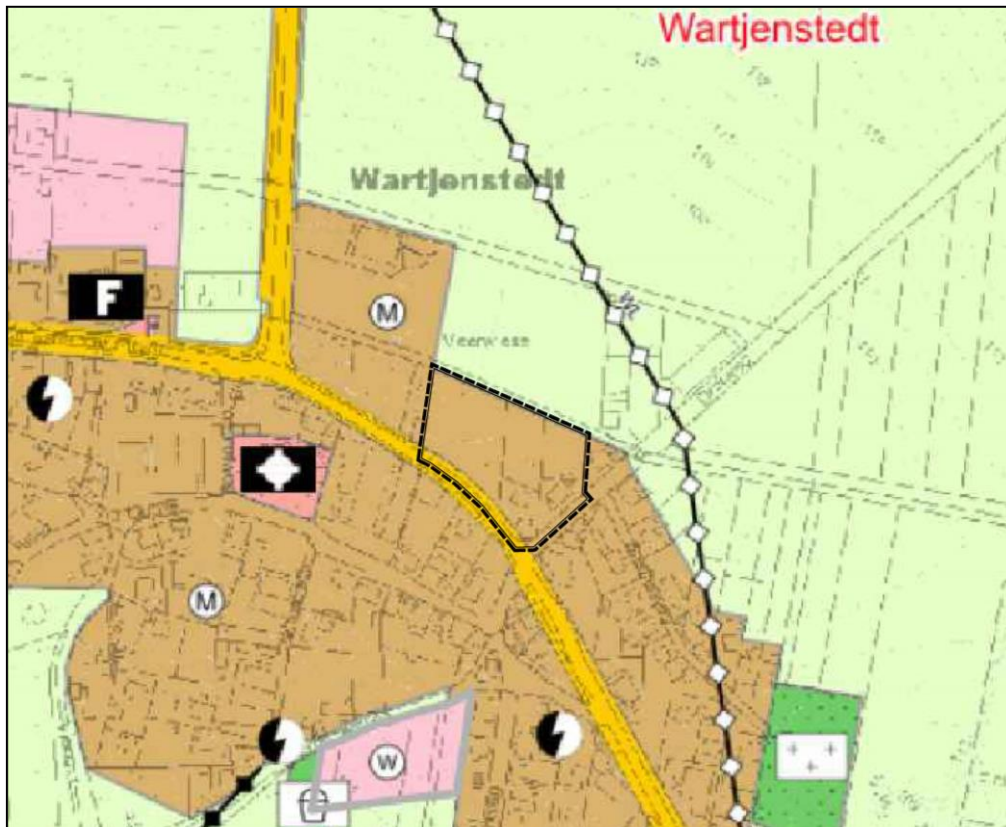


Abb. 9: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Baddeckenstedt mit markiertem Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Hilgenbeek“
Quelle Planunterlage: webgis Regionalverband Großraum Braunschweig 04/2025

4. PLANUNGSKONZEPT UND PLANUNGALTERNATIVEN

4.1 Planungskonzept

Für die Fläche wurde ein städtebauliches Konzept entwickelt, das für die baulichen Erweiterungsmöglichkeiten eine Einfamilienhausbebauung im Osten und eine Mehrfamilienhausbebauung im Westen vorsieht.

Im Bereich der geplanten Einfamilienhausbebauung im Osten wird eine Bebauung in zweiter Reihe ermöglicht. Die Erschließung der rückwärtigen Bereiche muss im Fall einer zukünftigen Bebauung gesichert werden. Dies kann privat geregelt werden.

Auf den westlichen Flächen sollen weiterhin tiergestützte therapeutische Maßnahmen durchgeführt werden können, gegebenenfalls in Verbindung mit einer therapeutischen Wohngruppe.



Abb. 10: Städtebauliches Konzept, 01.12.2015, planerzirkel Hildesheim

4.2 Alternativenprüfung

Ein alternativer Standort ist nicht zu untersuchen, da es sich um eine Erweiterungsplanung im Bestand handelt.

Alternative Festsetzungsmöglichkeiten (Planungsalternativen) wurden nicht in Betracht gezogen.

5. PLANINHALT

5.1 Art der baulichen Nutzung

Dörfliche Wohngebiete

Um die bestehenden Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches planungsrechtlich zu sichern und vorwiegend Wohnraum, aber auch nicht wesentlich störendes Gewerbe und Einrichtung und Anlagen für die Tierhaltung auf dem Plangebiet zuzulassen, wird für die Baugebiete dörfliches Wohngebiet (MDW) gemäß § 5a BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung MDW macht die Zielvorstellung der Gemeinde deutlich, dass im Plangebiet dorfgebietstypische Nutzungen, also auch Tierhaltung zulässig bleiben soll.

Mit dieser Gebietskategorie wird einerseits an der dörflichen Wohnfunktion wie auch an der im westlichen Plangebiet stattfindende Nutzung von tiergestützter therapeutischer Arbeit festgehalten. Die Errichtung weiterer baulicher Anlagen wird ermöglicht.

Zulässig sind gemäß § 5a Abs. 2 BauNVO Wohngebäude, Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude, Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten, nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung und sonstige Gewerbebetriebe.

Die gemäß § 5a Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen Nr. 5 (die der Versorgung des Gebiets dienende Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften), Nr. 6 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes) und Nr. 8 (Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) und die gemäß § 5a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 1 (Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude), Nr. 2 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 3 (Tankstellen) werden nach § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO ausgeschlossen.

Der Ausschluss erfolgt, da diese Nutzungen größere Grundstücksflächen erfordern, mit zusätzlichem erheblichem Besucherverkehr verbunden sind und/oder bedeutend mehr Parkraum benötigen. Zum anderen soll dem notwendigen Schutzanspruch der vorhandenen Wohnbebauung in Bezug auf Lärm Rechnung getragen werden. Insbesondere Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke könnten in unmittelbarer Nähe zur Wohnbebauung z. B. aufgrund der Öffnungszeiten sowie des verursachten Ziel- und Quellverkehrs und der allgemeinen Nutzung zu beeinträchtigenden Schallimmissionen für die Wohnbebauung führen. Mit den Ausschlüssen wird dem städtebaulichen Ansatz eines (Dörflichen) Wohngebiets, das sich harmonisch in die Umgebung einfügt, gefolgt.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Das Maß der baulichen Nutzung wird so festgesetzt, dass sich die neue Bebauung in die bestehende Bebauung und die Umgebung einfügt und die städtebauliche Entwicklung im Plangebiet mit der Umgebung harmonisiert. Dementsprechend wird die Fläche des Plangebietes in Bezug auf die Geschossigkeit und die Bauweise in zwei Teilbereiche gegliedert.

Grundflächenzahl

Da im allgemeinen die Bebauungsdichte in Wartjenstedt eher gering ist, wird zur Beibehaltung einer lockeren Bebauungsstruktur in dörflicher Lage für das gesamte Plangebiet die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,3 festgesetzt. Damit bleiben ausreichende Freiflächen für eine Durchgrünung der Bauflächen erhalten.

Durch die darüber hinaus zulässige Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl von 50 vom Hundert durch Nebenanlagen, Garagen, Stellplätzen und Zufahrten usw. gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind Gesamtversiegelungen auf den Grundstücken durch Haupt- und Nebenanlagen, Garagen, Stellplätzen und Zufahrten usw. von bis zu 45 % möglich.

Anzahl der Vollgeschosse

Die Festsetzung der zulässigen Geschossigkeit erfolgt differenziert innerhalb des Plangebietes. Im westlichen Plangebiet wird eine Bebauung mit bis zu zwei Vollgeschossen zugelassen.

sen und orientiert sich damit an das dort angrenzende durch größere landwirtschaftlichen Gebäude geprägte Ortsbild.

Für die übrigen, östlichen Flächen des Dörflichen Wohngebiets wird in Anpassung an die fast ausschließlich eingeschossige umliegende Bebauung die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse auf ein Geschoss begrenzt. Die Eingeschossigkeit lässt neben dem Erdgeschoß einen Dachausbau zu. Das Dach muss aber so gestaltet werden, dass es kein Vollgeschoss ist.

Bauweise, Baugrenzen

Entsprechend dem städtebaulichen Konzept sind im östlichen Plangebiet nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig und im westlichen Plangebiet Einzelhäuser und Hausgruppen. Es gilt die offene Bauweise. Damit sind Gebäudelängen von maximal 50 m Gesamtlänge zulässig.

6. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Natur und Landschaft, Biotoptypenplan

Für das Plangebiet wurde im Juni 2025 eine Biotoptypenkartierung durchgeführt (planerzirkel). Im Südosten besteht das Plangebiet aus einem locker bebauten Einfamilienhausgebiet mit daran nördlich angrenzenden Ziergärten. Das westliche Plangebiet besteht aus Intensivgrünland. Eine Nachkartierung im Januar 2026 ergab, dass die noch im Juni vorhandenen Straßenbäume entlang der Hildesheimer Straße zwischenzeitlich entfernt waren.

Aufgrund der privaten gärtnerischen Nutzung sind die Böden im Plangebiet anthropogen überformt. Die versiegelten Böden im Plangebiet sind von geringer Bedeutung für den Naturhaushalt und erheblich vorbelastet.

Durch die geplante bauliche Verdichtung im Plangebiet kommt es zu Versiegelung von Intensivgrünland und Gartenbereichen.

Artenschutz

Im Plangebiet ist vorrangig mit dem Vorkommen europäisch geschützter Vogelarten zu rechnen, die häufig im Siedlungsbereich auftreten und jährlich neue Nester bauen. Auf das Vorkommen anderer artenschutzrechtlich relevanter Arten haben sich im Rahmen der Biotoptypenkartierung keine Hinweise ergeben und sind aufgrund des Naturraumes oder der vorhandenen Habitatstruktur auch nicht zu erwarten.

Die umweltbezogenen Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB werden umfassend im Umweltbericht behandelt. Dieser ist ein besonderer Teil der Begründung (Teil B) des Bauleitplans und wird im Rahmen der Entwurfsfassung erstellt.

Wohnbedarf der Bevölkerung Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile

Der Bebauungsplan fördert durch die Bereitstellung von Baugrundstücken den öffentlichen Belang der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB.

Verkehr/Immissionen

Durch die Planung wird eine bauliche Verdichtung von Flächen vorbereitet. Das Planungskonzept sieht eine zusätzliche Bebauung der Flächen durch zwei Einfamilienhäuser und zwei (zweigeschossigen) Mehrfamilienhäusern vor. Eine wesentliche Erhöhung des Straßenverkehrs ist mit der Planung nicht verbunden.

Infrastruktur

Bei Realisierung des Projektes wird die bestehende Infrastruktur besser ausgelastet. Dies betrifft insbesondere die vorhandenen Einrichtungen des klimaschonenden ÖPNV.

- wird im Laufe des Verfahrens ergänzt -

7. VERFAHRENSVERMERKE UND RECHTSGRUNDLAGEN

Zeitlicher Überblick

Datum	Verfahrensschritt	Grundlage
	Aufstellungsbeschluss (Samtgemeinderat)	§ 2 Abs. 1 BauGB
	<i>Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit</i>	§ 3 Abs. 1 BauGB
	<i>Frühzeitige Behördenbeteiligung</i>	§ 4 Abs. 1 BauGB
	<i>Beteiligung der Öffentlichkeit</i>	§ 3 Abs. 2 BauGB
	<i>Behördenbeteiligung</i>	§ 4 Abs. 2 BauGB

- wird im weiteren Verfahren ergänzt –

Rechtsgrundlagen

Für den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 15.4.0 „Am Hilgenbeek“ gelten folgende Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 Nr. 348)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. I S. 189)

Länderrecht Niedersachsen

- Nds. Bauordnung (NBauO) vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. 2012, 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. Juni 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 52)

ANLAGEN

- Biotypenplan, planerzirkel, Hildesheim, 19.01.2026
- Städtebauliches Konzept, planerzirkel, Hildesheim, 01.12.2025