



Gemeinde Schellerten

Abschrift der Begründung

des Bebauungsplan Nr. 09-07 „Auf der Schanze Nord“

Gemeinde Schellerten (Ortschaft Ottbergen)

Landkreis Hildesheim



Ausgearbeitet von:



Geschäftsstelle Hannover

Arndtstraße 19, 30167 Hannover

Tel: 0511 123 208 – 30

info-hannover@nlg.de

www.nlg.de



FLU Planungsgemeinschaft GbR

Rotestraße 15, 31073 Delligsen

Telefon: 05187-75 99 75

info@flu-planung.de

<http://www.flu-planung.de>

Inhaltsverzeichnis

Teil A – Planungsrechtliche Begründung

1.	Aufstellungsbeschluss und Rechtsgrundlagen	1
2.	Anlass und Zielsetzung der Planung	1
3.	Lage und bestehende Nutzungen des Geltungsbereiches	2
4.	Regionale und kommunale Planungsvorgaben	4
5.	Altlasten und Kampfmittel	7
6.	Festsetzungen des Bebauungsplans	7
6.1.	Bauliche Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)	7
6.2.	Flächen für Nebenanlagen (§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO)	8
6.3.	Erschließung und Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	8
6.4.	Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§9 Abs. 1 Nr. 16b BauGB)	9
6.5.	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	9
6.6.	Bindungen für Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)	12
7.	Städtebauliche Auswirkungen	12
7.1.	Flächenbilanz	12
7.2.	Ver- und Entsorgung	13
7.3.	Siedlungsentwicklung und Infrastruktur	14
7.4.	Verkehr	14
7.5.	Immissionsschutz	14
7.6.	Natur und Landschaft	17
8.	Hinweise	18
9.	Verfahrensvermerke	18
	Quellen	20

Anlagen

Umweltbericht

1. Aufstellungsbeschluss und Rechtsgrundlagen

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Schellerten hat am 01.04.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 09-07 „Auf der Schanze Nord“ beschlossen. Der Geltungsbereich befindet sich im planungsrechtlichen Außenbereich, sodass kein nach § 13 BauGB vereinfachtes oder nach §§ 13 a BauGB beschleunigtes Verfahren in Frage kommt, sondern das Regelverfahren durchgeführt wird. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt maßgeblich nach den folgenden Rechtsgrundlagen:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, Seite 3634) und
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, Seite 3786)

Da der Flächennutzungsplan der Gemeinde Schellerten als vorbereitende Bauleitplanung für den betroffenen Bereich eine landwirtschaftliche Nutzung vorsieht, ist dieser in einem parallelen Verfahren zu ändern (26. Änderung des Flächennutzungsplanes). Der Aufstellungsbeschluss für das Änderungsverfahren wurde ebenfalls am 01.04.2019 gefasst.

Dem Bebauungsplan ist die vorliegende Begründung gemäß § 9 Abs. 8 i.V.m. § 2a BauGB beigefügt. Diese beinhaltet neben dem städtebaurechtlichen Teil A einen Umweltbericht (Teil B), in dem das Ergebnis der gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführenden Umweltprüfung als gesonderter Teil der Begründung dargelegt wird.

2. Anlass und Zielsetzung der Planung

In der Gemeinde Schellerten besteht eine hohe Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken, die aktuell nicht befriedigt werden kann. Dieser Nachfragedruck begründet sich nicht zuletzt in der Etablierung des Einzelhandels in Schellerten der letzten zehn Jahre. Die Erschließungsträgerin *Niedersächsische Landgesellschaft mbH* hat im Jahr 2019 bereits ein neues Wohngebiet im Kernort Schellerten mit 47 Einfamilienhausgrundstücken vermarktet. Diese Grundstücke waren im Vorfeld fast dreifach überzeichnet. Für das geplante Wohngebiet in Ottbergen bestehen weiterhin bereits 70 Nachfragen ohne aktive Werbung. Gemäß der Planung sind maximal 23 Wohnbaugrundstücke vorgesehen, sodass auch in Ottbergen eine dreifache Überzeichnung vorliegt. Diesem Nachfragedruck möchte die Gemeinde Schellerten gerecht werden. Ottbergen ist die zweitgrößte Ortschaft der Gemeinde und bildet dank der ansässigen Grund- und Oberschule das Schulzentrum der Gemeinde. Die bestehenden Infrastrukturen im Ort und in der Gemeinde können nur durch eine stabile Bevölkerungsentwicklung geschützt werden.

Zudem stellt die Gemeinde Schellerten auch aufgrund seiner zentralen Lage im Bundesstraßen-Dreieck – B 1, B 6, B 444 – und der damit verbundenen guten Erreichbarkeit der Oberzen-

tren und Arbeitsstandorte Hildesheim, Hannover, Braunschweig und Salzgitter einen günstigen Wohnstandort dar. Die damit verknüpfte schnelle Anbindung an die Autobahnen 7 und 39 verstärkt diesen Effekt. Die Gemeinde muss insbesondere aufgrund ihrer demografischen Entwicklung daran interessiert sein, für junge Familien attraktiv zu bleiben. Dazu tragen die vorhandenen Infrastrukturen, die Anbindung an Arbeitsstandorte sowie die Verfügbarkeit von Wohnbaugrundstücken bei. Diese Verfügbarkeit soll mit der Aufstellung des Bebauungsplans hergestellt werden.

Gem. § 1a Abs. 2 BauGB sollen Maßnahmen der Innenentwicklung von den Gemeinden geprüft und entsprechende Potenziale genutzt werden. Bei einer Umnutzung von Flächen, die als Wald, für Wohnzwecke oder landwirtschaftlich genutzt werden, soll eine solche Flächenumwandlung argumentiert und Innenentwicklungspotenziale dieser Begründung zugrunde gelegt werden. Möglichkeiten der Innenentwicklung können sein: Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten (§ 1a (2) S. 4 Halbsatz 2 BauGB).

In Ottbergen stehen im direkten Innenbereich keine Entwicklungsflächen in absehbarer Zeit zur Verfügung. Brachflächen und Gebäudeleerstände sind derzeit kaum zu verzeichnen und auch Baulücken sind nur in marginaler Anzahl vorhanden, welche sich zudem überwiegend in privater Hand befinden oder bereits bebaut werden. Dazu zählen z.B. Baulücken im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 09-05 (*Osterstraße*) oder an der *Waldstraße*. Auch etwaige Lücken an der *Freiheit* sind bereits oder werden zeitnahe bebaut oder befinden sich im privaten Eigentum. Auf den ersten Blick befinden sich ebenfalls an der *Wöhler Straße* Baulücken, die jedoch landwirtschaftlich oder als Streuobstwiese genutzt werden. Auch der Klostergarten wird noch gärtnerisch vom Eigentümer (Pfarrgemeinde St. Nikolaus Ottbergen) genutzt. Der Bereich westlich der *Schäferstraße* wird derzeit erschlossen und bebaut. Andere Nachverdichtungsmöglichkeiten bestünden in der Bebauung einiger Hinterhofbereiche / „Hinterliegergrundstücke“. Potenziale liegen hierbei im Bereich östlich der *Schäferstraße*, welcher jedoch schwer zu erschließen ist und sich zudem in privaten Händen befindet. Ebenso verhält es sich mit den Grundstücken *Hinter den Höfen / Freiheit*.

Bei allen genannten Bereichen ist die Erschließung aufgrund von Eigentümerbelangen oder aus wirtschaftlicher Sicht nicht durchführbar. Daher ist es erforderlich, eine Fläche in Randlage, die sofort zur Verfügung steht, zur Arrondierung des Siedlungsgebietes zu entwickeln. Mit der Bauleitplanung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung und Entwicklung des Gebiets geschaffen.

3. Lage und bestehende Nutzungen des Geltungsbereiches

Im März 1974 entstand die Einheitsgemeinde Schellerten aus zwölf Ortschaften im Landkreis Hildesheim (Gemeinde Schellerten, o.J.). Die Gemeinde grenzt östlich unmittelbar an die Kreisstadt Hildesheim an und ist unter anderem über die A 7, B 1 und B 6 überörtlich hervorragend angebunden. Ca. 3,5 km südwestlich der Gemeindeverwaltung in Schellerten liegt die

Ortschaft Ottbergen, welche über die Landesstraße L 492 gut zu erreichen ist und die Ortschaften Farmsen, Wöhle, Wendhausen und Dinklar als ihre Nachbarn zählen kann. In der dörflich geprägten Ortschaft leben derzeit ca. 1.200 Menschen (Gemeinde Schellerten, 2019).

Der Geltungsbereich für den Bebauungsplan Nr. 09-07 „Auf der Schanze Nord“ befindet sich in nördlicher Ortsrandlage und umfasst mit den Flurstücken 72/3, 75/2, 91/5 und 92/2, Flur 2 der Gemarkung Ottbergen 3,72 ha (siehe Abb. 1 und 2). Zusätzlich zählen die externen Flurstücke 30, Flur 2 und 30/2, Flur 4 der Gemarkung Ottbergen mit einer Gesamtfläche von 6,2 ha und 7,8 ha zum Geltungsbereich.

Das Plangebiet wird derzeit überwiegend ackerbaulich genutzt. Lediglich die Flurstücke 91/5 und 92/2 sind extensives Grünland, das als Weideland genutzt wird. Nördlich und südlich dieser Weideflächen befinden sich weitere Grünflächen mit einzelnen Nutztierunterständen. Östlich grenzen ein Graben, ein Wirtschaftsweg und wieder landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im Süden und im Westen grenzen Wohnbebauungen an, welche sich teilweise in den Geltungsbereichen der Bebauungspläne Nr. 09-05 und 09-06 der Gemeinde befinden (s. auch Kapitel 4).

Zudem wird das Gebiet durch die Landesstraße L 492 im Nordwesten sowie durch die Straße „Auf der Schanze“, die zur externen Erschließung des Plangebiets dient, im Westen abgegrenzt (s. Abb. 2). Das externe Flurstück 20, Flur 3 der Gemarkung Ottbergen befindet sich etwa 460 m östlich des Hauptgeltungsbereiches und wird wie die umliegenden Flächen ackerbaulich genutzt. Westlich verläuft ein weiterer Entwässerungsgraben. Das externe Flurstück 20/3, Flur 4 der Gemarkung Ottbergen befindet sich etwa 800 m südöstlich des Hauptgeltungsbereiches und wird ebenfalls ackerbaulich genutzt.

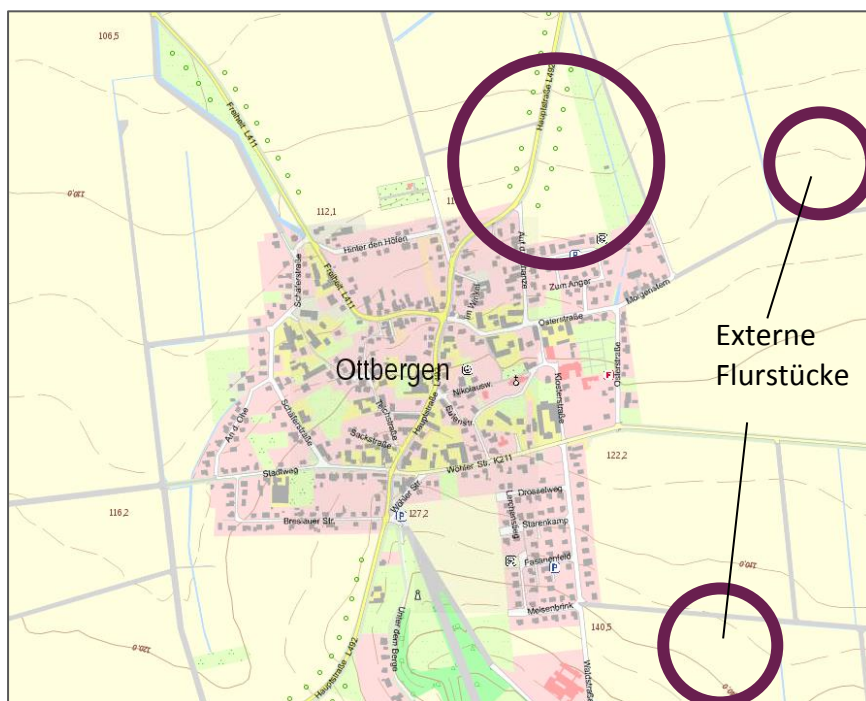


Abb. 1: Lage des Geltungsbereiches des B-Plans Nr. 09-07 in der Ortschaft, ohne Maßstab (Quelle: NLG auf Grundlage von Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz 2019)

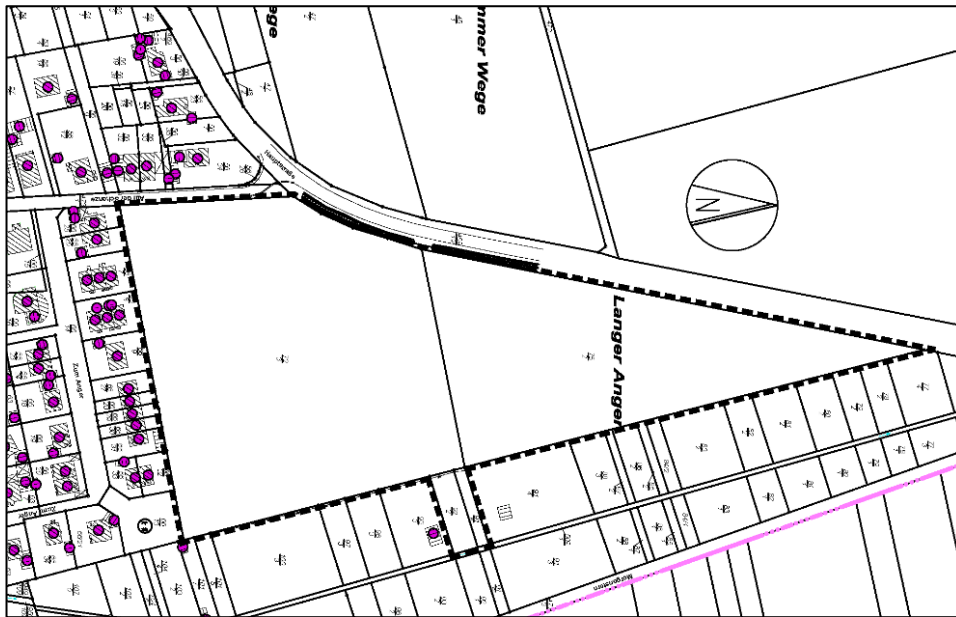


Abb. 2: Abgrenzung des Geltungsbereiches des B-Plans Nr. 09-07, ohne Maßstab

(Quelle: NLG auf Grundlage von Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz 2019)



Abb. 3: Abgrenzung der externen Flurstücke des Geltungsbereiches des B-Plans Nr. 09-07, ohne Maßstab

(Quelle: NLG auf Grundlage von Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz 2019)

4. Regionale und kommunale Planungsvorgaben

Raumordnung

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

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Hildesheim sieht für das Gebiet ein „Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft“ vor (s. Abb. 4). Dies erfordert eine entsprechende Berücksichtigung und dementsprechend eine Begründung, warum dieses Gebiet entwickelt werden soll. In der Gemeinde Schellerten besteht eine erhöhte Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken, die die Gemeinde derzeit nicht befriedigen kann. Diese Nachfrage bezieht sich

z.T. auch auf die Ortschaft Ottbergen, da Ottbergen eine insbesondere für junge Familien attraktive Infrastruktur bietet. Im Innenbereich stehen in absehbarer Zeit keine Flächen zur Verfügung, die für die Herstellung von Wohnbauflächen genutzt werden könnten. Jedoch steht die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche am unmittelbaren Ortsrand kurzfristig für eine Entwicklung zur Verfügung. Diese Entwicklung arrondiert die Ortschaft und setzt frühere Siedlungsentwicklungsflächen sinnvoll fort. Aus diesen genannten Gründen soll die derzeitige landwirtschaftlich genutzte Fläche in eine Siedlungsfläche umgewandelt werden.

Weiterhin erklärt das RROP, dass die Ausweisung von neuen Siedlungsflächen aufgrund von Nachfragen nach Wohnbauland in den Ortschaften erfolgen darf, sofern ein Ort min. vier der folgenden Kriterien erfüllt:

- „Einbindung in den regionalen Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) stündlich: Um regelmäßige Wege mit dem ÖPNV zurücklegen zu können, ist ein stündliches Grundangebot Mo – Fr erforderlich. Einzelne Fahrplanlücken zu Zeiten geringerer Nachfrage werden dabei akzeptiert. Viele Linienfahrpläne wurden in den letzten Jahren überarbeitet und vertaktet, so dass diese Voraussetzung die deutliche Mehrzahl der Buslinien erfüllt.
- Betreuungseinrichtung für Kinder: Um für junge Familien als Wohnstandort interessant zu sein, sind entsprechende öffentliche Betreuungseinrichtungen für Kinder wie Kindergarten oder Kindertagesstätte vor Ort erforderlich.
- Grundschule: Schulstandorte erfüllen i.d.R. weitergehende Funktionen für ihr Umland.
- Lebensmitteleinzelhandel: Zur Lebensmittel-Grundversorgung eines Ortsteils gehört für den Landkreis entweder ein Lebensmittelmarkt mit mind. 500 m² Verkaufsfläche einschließlich des Sortiments von Bäcker und Schlachter oder mindestens 3 verschiedene Betriebe aus dem Bereich Bäcker, Schlachter, Kiosk/Tankstelle, Drogerie, Hofladen und Getränkemarkt.
- Ärztliche Grundversorgung: Hierunter wird das Vorhandensein eines Allgemeinmediziners bzw. Internisten verstanden“ (Landkreis Hildesheim 2016).

Die Siedlungsentwicklung soll dementsprechend vornehmlich in den zentralen Orten und Ortsteilen mit ausreichender Infrastruktur geschehen. Der zentrale Ort in der Gemeinde Schellerten ist das Grundzentrum Schellerten. Ottbergen hat eine vergleichsweise gute Infrastrukturausstattung. Im Ort sind ein Kindergarten, eine Grundschule und sogar eine Oberschule ansässig. Außerdem verkehrt der Bus der Linie 33 der *Regionalverkehr Hildesheim GmbH* stündlich Richtung Hildesheim Bahnhof/ZOB und Söhlde. Über den Hildesheimer Bahnhof sind weitere Oberzentren wie z.B. Hannover erreichbar. Die ärztliche Grundversorgung wird z.B. durch den Nachbarort Dinklar sicher gestellt.

Aus diesen Gründen und den in Kapitel 2. *Notwendigkeit der Planung* aufgeführten Argumenten stellt Ottbergen aus raumordnerischer Perspektive einen geeigneten Standort zur Siedlungsentwicklung dar.

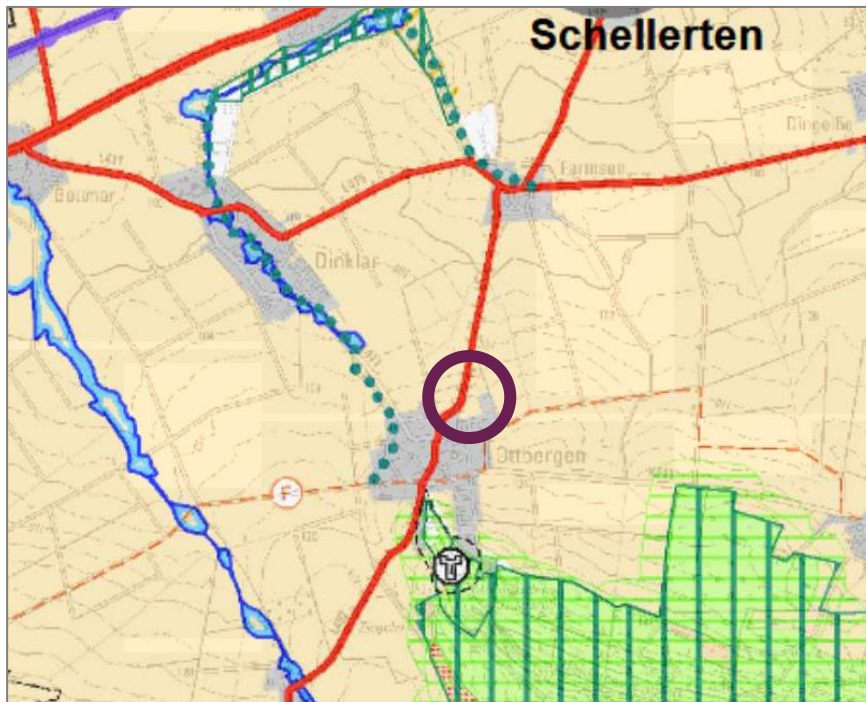


Abb. 4: Lage des Geltungsbereichs im RROP Hildesheim
(Quelle: Landkreis Hildesheim, 2016)

Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gem. § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Schellerten setzt für alle Flächen des Geltungsbereiches „Flächen für die Landwirtschaft“ fest (s. Abb. 5). Aus diesem Grunde wird mit der Aufstellung des Bebauungsplans die parallele 26. Änderung des Flächennutzungsplans, die eine Wohnbaufläche vorsehen soll, durchgeführt.

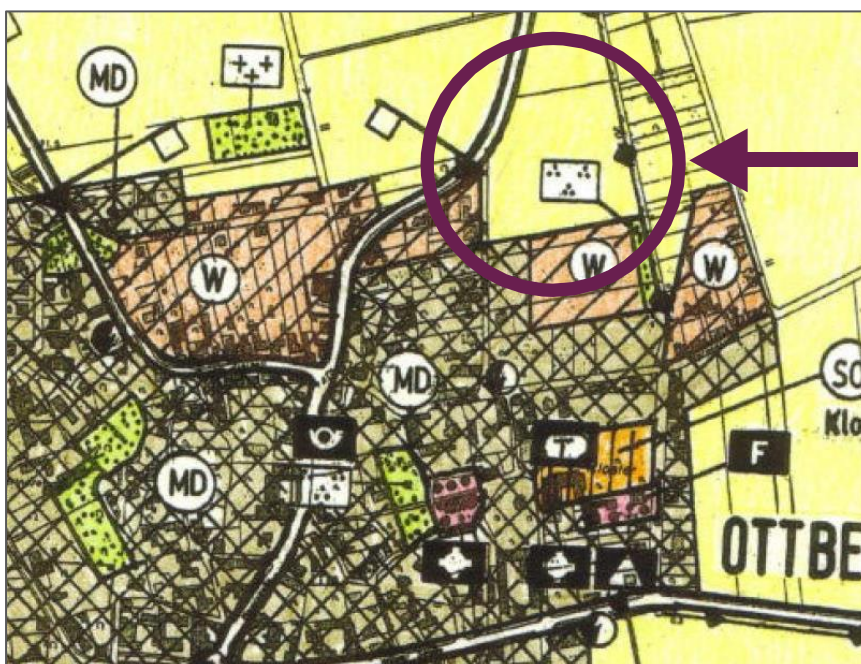


Abb. 5: Lage des Geltungsbereichs im FNP (Quelle: Gemeinde Schellerten, o.J.)

Rechtskräftige Bebauungspläne in der Umgebung

Das Plangebiet grenzt an die Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 09-05 „Auf der Schanze“ und Nr. 09-06 „Auf der Schanze II“. Diese setzen für ihren Geltungsbereich allgemeine Wohngebiete (WA) und Dorfgebiete (MD) mit offener Bauweise, einem Vollgeschoss und Grundflächenzahlen (GRZ) von 0,3 und 0,4 fest. Der Bebauungsplan Nr. 09-07 „Auf der Schanze Nord“ setzt diese beiden Bauabschnitte fort.

5. Altlasten und Kampfmittel

Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt.

Eine Luftbildauswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen – Regionaldirektion Hameln - Hannover, ergab, dass die derzeit vorliegenden Luftbilder vollständig ausgewertet wurden und keine Kampfmittelbelastung vermutet wird. Es besteht kein Handlungsbedarf.

6. Festsetzungen des Bebauungsplans

6.1. Bauliche Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)

Art der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Das Gebiet soll vorwiegend dem Wohnen dienen.

Es gilt die folgende textliche Festsetzung:

§ 1 Zulässigkeit von Nutzungen gem. § 4 BauNVO

Gemäß § 1 (6) BauNVO sind im allgemeinen Wohngebiet WA die in § 4 (3) BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.

Diese Festsetzung betrifft die Zulässigkeiten von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetrieben und Tankstellen. Diese Nutzungen sind aufgrund ihres Flächenbedarfs und des zu erwartenden Ziel- und Quellverkehrs ausgeschlossen.

Maß der baulichen Nutzung

Zum Maß der baulichen Nutzung werden in der Planzeichnung folgende Festsetzungen getroffen:

Die Grundflächenzahl soll 0,4 nicht überschreiten. Dieser Wert entspricht dem Höchstmaß gem. § 17 Abs. 1 BauNVO und passt sich den Festsetzungen des angrenzenden Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 09-05 „Auf der Schanze“ (GRZ max.: 0,4) an.

Die Geschossigkeit ist auf ein Vollgeschoss begrenzt. Damit soll sich die Bebauung an die Umgebung anpassen, die aus eingeschossigen Einfamilien- und teilweise Reihenhäusern besteht.

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die Baufelder werden gem. § 23 (1) BauNVO durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Angelehnt an die Bebauung der Umgebung wird eine offene Bauweise gem. § 22 (1 und 2) festgesetzt. Dies ermöglicht neben Einfamilien- und Doppelhäusern auch die Errichtung von Reihenhäusern wie im südlich angrenzenden Wohngebiet. Um eine solche Verdichtung der Bebauung nicht auszuschließen und um trotzdem noch flexibel auf Nachfragesituationen reagieren zu können, wird von einer detaillierten Festsetzung der Bauweise gem. § 22 Abs. 1 Satz 3 BauNVO abgesehen. In der offenen Bauweise ist ein seitlicher Grenzabstand der Gebäude einzuhalten. Die Länge der Gebäude darf 50 m nicht überschreiten.

Insgesamt wird durch die genannten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise eine dem ländlichen Raum und dem Ortsbild verträgliche Bebauung gesichert.

6.2. Flächen für Nebenanlagen (§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO)

Die textliche Festsetzung § 2 schließt Garagen und Carports im Bereich zwischen Baugrenze und Straßenverkehrsfläche, also in der Vorgartenzone, aus. Dadurch sollen unübersichtliche, tunnelartige Straßenverläufe, die zu Angsträumen werden können, vermieden werden.

§ 2 Nebenanlagen

Innerhalb der nicht überbaubaren Flächen, die zwischen Baugrenzen und der Straßenbegrenzungslinie liegen, sind Garagen und Carports unzulässig.

6.3. Erschließung und Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Überörtliche Erschließung

Das Plangebiet wird über die Straße „Auf der Schanze“ extern im Ort erschlossen. Diese Straße führt im Norden auf die Hauptstraße und im Süden auf die „Osterstraße“, welche wiederum auf die „Hauptstraße“ oder auf die Straße „Morgenstern“ und schlussendlich in die Landschaft führt. Über die „Hauptstraße“ ist die Bushaltestelle „Ottbergen (Schellerten) Mitte“ fußläufig in einer Distanz von ca. 680m erreichbar. Von dieser Haltestelle aus verkehrt die Buslinie 33 Richtung Hildesheim und Söhlde sowie der Nachtbus N5 mit derselben Strecke.

In nördlicher und nordwestlicher Richtung ist Ottbergen über die Ortschaften Farmsen und Schellerten bzw. über Dinklar an die Bundesstraße B1 angebunden und in südlicher Richtung über Wendhausen an die Bundesstraße B6. Die B1 verbindet die Gemeinde mit Hildesheim und Braunschweig und über die B6 sind ebenfalls Hildesheim und Salzgitter zu erreichen.

Beide Bundesstraßen sind bei Hildesheim mit der Autobahn A7 Richtung Hannover und Bockenem verknüpft. Die Autobahn A 39 Richtung Salzgitter und Braunschweig kann über die A7 erreicht werden. Somit sind die Oberzentren Hannover und Braunschweig in je ca. 40 min, Hildesheim in ca. 15 min und Salzgitter in ca. 25 min mit dem PKW zu erreichen. Mit dem Bus kann der Hauptbahnhof Hildesheim stündlich in 23 min erreicht werden.

Interne Erschließung

Von der Straße „Auf der Schanze“ aus wird das Plangebiet intern über eine Ringstraße erschlossen. Diese Ringstraße spiegelt die Erschließung der südlich angrenzenden Siedlung (B-Plan Nr. 07-06 „Auf der Schanze II“) wieder. Die Straßenverkehrsfläche wird mit 6,5 m Breite festgesetzt. Diese Breite ermöglicht auf einer Mischfläche öffentliches Parken parallel zum Fahrbahnrand in einer Breite von 2 m ohne den Begegnungsverkehr zu beeinträchtigen. Es bleibt eine Durchfahrtsbreite von 4,5 m.

Im Südosten wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (hier: Fußgängerbereich) zur fußläufigen Verbindung zum bestehenden Spielplatz im Süden ausgewiesen.

6.4. Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§9 Abs. 1 Nr. 16b BauGB)

Zur kontrollierten Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers auf öffentlichen Flächen ist im nordöstlichen Bereich des Plangebietes ein Regenrückhaltebecken vorgesehen. Das Wasser wird von hier aus gedrosselt in den angrenzenden Graben abgeleitet.

Die benötigte Fläche wurde im Vorfeld der Planungen durch die Erschließungsträgerin Niedersächsische Landgesellschaft mbH (NLG) berechnet. Vor Umsetzung der Maßnahmen sind entsprechende Anträge bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Hildesheim zu stellen und die Genehmigungen einzuholen.

6.5. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Erschließung eines neuen Wohngebietes auf einer derzeit landwirtschaftlich genutzten Fläche stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 14 Abs. 1 BNatSchG dar. Aus diesem Grund sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durchzuführen, die den Eingriff kompensieren sollen (§ 15 Abs. 2 BNatSchG). Diese können auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen (§ 1a Abs. 3 Satz 3 BauGB). Im Rahmen des Grünordnerischen Fachbeitrags und des Umweltberichts wurde ein Kompensationsbedarf von 1.552 Werteinheiten ermittelt. Gleichzeitig ist ein artenschutzrechtlicher Ausgleich für den Feldhamster auf ca. 7.000 m² und für die Feldlerche auf ca. 2.000 m² vorab zu leisten (CEF-Maßnahme).

Aus diesen Gründen wird mit der textlichen Festsetzung § 4 Abs. 1 Buchstabe a) die Anlage eines Siedlungsgehölz auf einer Fläche von 1.100 m² entlang der westlichen Plangebietsgrenze

festgesetzt. Dieses Siedlungsgehölz sichert zudem die Bauverbotszone gem. § 24 NStrG in einer Breite von 20 m gemessen ab äußerem Fahrbahnrand. der Landesstraße.

§ 4 Abs. 1 a) Siedlungsgehölz

Entsprechend der zeichnerischen Festsetzung im Bebauungsplan ist auf der mit „Siedlungsgehölz“ bezeichneten Fläche von 1.100 m² entlang der westlichen Grenze des Plangebiets die Anpflanzung von heimischen, standortgerechten Gehölzen zur Entwicklung eines Siedlungsgehölzes umzusetzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Hinsichtlich der Pflanzenqualität sind bei allen Pflanzmaßnahmen mindestens folgende Größen (Qualitäten) zu pflanzen: Verpflanzter Heister (v Hei), 200-250 cm bei Baumarten; Solitär, 3xv, 200-250 bei Straucharten.

Die Maßnahme ist gemäß den näheren Beschreibungen des Grünordnerischen Fachbeitrags durchzuführen.

Zudem wird nördlich des allgemeinen Wohngebietes eine Fläche von 13.791 m² (Flurstück 75/2) als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft festgesetzt. Für diese Fläche gelten die textlichen Festsetzungen § 4 Abs. 1 Buchstabe b und c:

§ 4 Abs. 1 b) Extensivgrünland

Entsprechend der zeichnerischen Festsetzung im Bebauungsplan ist auf der mit „Extensivgrünland/Brache- und Blühstreifen“ bezeichneten Fläche gemäß der näheren Beschreibung im Grünordnerischen Fachbeitrag auf 5.374 m² Ackerland in Extensivgrünland umzuwandeln und als solches zu bewirtschaften und dauerhaft zu erhalten.

Die Maßnahme ist gemäß den näheren Beschreibungen des Grünordnerischen Fachbeitrags durchzuführen.

§ 4 Abs. 1 c) Artenschutzrechtlicher Ausgleich für die Feldlerche

Zum Ausgleich des Verlusts von Bruthabitaten für ein Brutpaar der Feldlerche ist auf Teilflächen der mit „Extensivgrünland/Brache- und Blühstreifen“ bezeichneten Fläche entsprechend der Darstellung und der detaillierten textlichen Beschreibung im Grünordnerischen Fachbeitrag auf 2.000 m² entsprechender Ausgleich durch Anlage eines Brache- und Blühstreifens zeitlich vorgezogen vor dem Beginn der Baumaßnahmen zu realisieren. Der Bereich ist danach entsprechend dauerhaft feldlerchengerecht zu bewirtschaften.

Die Maßnahme ist entsprechend des Grünordnerischen Fachbeitrags dauerhaft zu erhalten und zu bewirtschaften. Erschließungsarbeiten, auch archäologische Untersuchungen, sind außerhalb der Brutzeiten durchzuführen.

Die Maßnahmenfläche mit der näheren Bezeichnung „Siedlungsgehölz“ dient gleichzeitig zur Wahrung des gem. § 24 Abs. 1 NStrG einzuhaltenden Abstandes von 20 m gemessen vom äußeren Fahrbahnrand.

Für den Ausgleich des Feldhamsters wird eine temporäre, auf die Dauer von drei Jahren begrenzte auf dem externen Flurstück 30, Flur 2 und eine dauerhafte Maßnahmenfläche auf dem externen Flurstück 30/2, Flur 4 festgesetzt. Für diese Flächen gilt die textliche Festsetzung § 4 Abs. 1 Buchstabe d):

§ 4 Abs. 1 d) Vorgezogener artenschutzrechtlicher Ausgleich für den Feldhamster (CEF Maßnahme)

Zum Ausgleich der eintretenden artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote für den Feldhamster ist ein dauerhafter Ausgleich auf 7.006 m² erforderlich. Um die Erreichbarkeit der Ausgleichsfläche für den Feldhamster von der B-Planfläche des Bebauungsplans 09-07 „Auf der Schanze Nord“ aus sicherzustellen, ist auf den Flurstücken 30, Flur 3 der Gemarkung Ottbergen und Flurstück 20/3 Flur 4, Gemarkung Ottbergen zunächst parallel zeitgleich jeweils ein Schutzstreifen von 7.006 m² anzulegen. Der anzulegende Schutzstreifen ist auf Flurstück 30, Flur 3 der Gemarkung Ottbergen für die Dauer von drei Jahren anzulegen. Auf Flurstück 20/3 Flur 4, Gemarkung Ottbergen ist die Maßnahme dauerhaft zu erhalten.

Die Maßnahme ist vorgezogen, d.h. vor Aufnahme der Bautätigkeiten auf der Fläche des B-Plans 09-07 „Auf der Schanze Nord“ umzusetzen. Zusätzlich muss die Ausgleichsmaßnahme zum Zeitpunkt des Beginns der Bautätigkeiten bereits wirksam sein.

Die Maßnahme ist entsprechend der detaillierten Beschreibung im Grünordnerisch-Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag umzusetzen und dauerhaft zu erhalten.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB hat die Landwirtschaftskammer folgende Stellungnahme eingereicht:

>> In Karte 8 des Grünordnerischen und artenschutzrechtlichen Fachbeitrags zum Bebauungsplan Nr. 09-07 „Auf der Schanze Nord“ wird die geografische Lage des Schutzstreifens auf Flurstück 20/3, Flur 4 der Gemarkung Ottbergen festgelegt. Gegen diese Festlegung werden Bedenken erhoben. Durch die Teilung des Schutzstreifens in zwei voneinander unabhängige Abschnitte sei die vorhandene Agrarstruktur erheblich beeinträchtigt. Die Bewirtschaftung des Flurstücks wird so deutlich erschwert und ist nur mit erheblichem Mehraufwand möglich.

Weiterhin weist die Landwirtschaftskammer Niedersachsen darauf hin, dass derartige Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen das Einverständnis der betroffenen Eigentümer und Bewirtschafter erfordert. <<

Abwägung:

Die Teilung des Schutzstreifens ergibt sich aus den Vorgaben des Leitfadens „Berücksichtigung des Feldhamsters in Zulassungsverfahren und in der Bauleitplanung“ des NLWKN (Entfernung zum Eingriff, Abstand von Wegen und Straßen, maximale Breite des anzulegenden Schutzstreifens) und aufgrund der Größe und des Zuschnitts des Flurstücks. Dies ist mit dem Eigentümer und Bewirtschafter der Fläche abgestimmt.

Sämtliche im Bebauungsplan Nr. 09-07 festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind mit den Eigentümern und Bewirtschaftern der betroffenen Flächen abgestimmt und vertraglich geregelt.

6.6. Bindungen für Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Aus den in Kapitel 6.5. genannten Gründen ist gem. § 4 Abs. 2 Buchstabe a) der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ein mittelgroßer standortgerechter Laub- oder Obstbaum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Zusätzlich werden zur Ortsrandeingrünung am nördlichen und östlichen Rand des allgemeinen Wohngebietes 5m breite Streifen festgesetzt, auf denen heimische, standortgerechte Sträucher angepflanzt, dauerhaft erhalten und bei Abgang ersetzt werden müssen (s. textliche Festsetzung § 4 Abs. 2 Buchstabe b)).

Neben dem naturschutzrechtlichen Ausgleich haben die Anpflanzbindungen einen positiven Einfluss auf die Wohnqualität und das Ortsbild.

7. Städtebauliche Auswirkungen

7.1. Flächenbilanz

<i>Nutzung</i>	<i>Größe absolut [m²]</i>	<i>Größe relativ [%]</i>
Allgemeines Wohngebiet	17.160	46
Straßenverkehrsfläche	2.538	7
Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	56	< 1
Regenrückhaltebecken	1.541	4
Flächen mit Anpflanzbindung	968	3
Maßnahmenfläche Siedlungsgehölz	1.100	3
Maßnahmenfläche Boden und Feldlerche	13.791	37
Gesamt	37.154	100

7.2. Ver- und Entsorgung

Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass die Ver- und Entsorgungstrassen von Überbauung und Überpflanzung freizuhalten sind.

Strom- und Energieversorgung

Die Versorgung des Wohngebietes mit Strom und Energie erfolgt über die entsprechenden Anbieter. Details sind im Rahmen der Erschließungsplanung mit den jeweiligen Trägern abzustimmen.

Telekommunikationsversorgung

Die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen ist im Rahmen der Erschließungsplanung mit den zuständigen Anbietern abzustimmen.

Abfallbeseitigung

Die Zuständigkeit der Abfallbeseitigung obliegt dem Landkreis Hildesheim.

Trink- und Abwasser

Zuständig für die Versorgung mit Trinkwasser ist der Wasserverband Peine, die Abwasserentsorgung obliegt der Gemeinde Schellerten. Entsprechende Leitungen sind für die Erschließung vorzusehen.

Oberflächenentwässerung

Das anfallende Oberflächenwasser ist zunächst in das festgesetzte Regenrückhaltebecken und von da aus gedrosselt in den bestehenden Graben östlich des Plangebietes einzuleiten. Die benötigte Fläche des Regenrückhaltebeckens wurde im Vorfeld der Planungen von der Erschließungsträgerin geprüft. Die genaue Ausgestaltung ist im Zuge der Erschließungsplanung abzustimmen und entsprechende Genehmigungen im Vorfeld einzuholen.

Es wird empfohlen, das unbelastete Oberflächen auf den privaten Wohnbaugrundstücken zu sammeln und im Haushalt und Garten oder auch als Element im Mikroklima (Teich, Biotop u.a.) zu nutzen.

Löschwasser

Der Wasserverband Peine ist grundsätzlich bereit, das benötigte Löschwasser aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung zur Verfügung zu stellen, weist jedoch darauf hin, dass sie weder hinsichtlich der Menge noch des Drucks eine Garantie für einen ausreichenden Brandschutz gem. dem DVGW Arbeitsblatt W 405 übernehmen können.

7.3. Siedlungsentwicklung und Infrastruktur

Das Ziel des Bebauungsplanes ist die Bereitstellung von mehr Wohnraum, um der Nachfrage in der Gemeinde gerecht zu werden und um insbesondere für junge Familien attraktiv zu sein. Das von der Erschließungsträgerin erstellte und mit der Gemeinde abgestimmte städtebauliche Konzept sieht 23 Einfamilienhausgrundstücke vor. Bei einer durchschnittlichen Belegung von 3,5 Personen pro Haushalt (zwei Erwachsene und 1 bis 2 Kinder) entsteht somit Wohnraum für ca. 80 Personen. Der Bebauungsplan schließt die Errichtung von verdichteten Wohnformen wie z.B. Reihenhäusern nicht aus, sodass potenziell Wohnraum für noch mehr Personen entstehen kann.

Diese Personenanzahl wirkt sich auch auf die Infrastruktur aus. Dazu zählen z.B. lokale Nahversorger, Schulen und Kinderbetreuungseinrichtungen oder andere soziale Einrichtungen und Vereine. Als positiver Effekt wird die Infrastruktur in der Gemeinde durch den Zuzug neuer Bewohner, insbesondere junger Familien kurz- und mittelfristig gesichert. Nichtsdestotrotz muss die Versorgung sowohl der neuen als auch der bisherigen Mitbürger weiterhin gesichert sein. Derzeit sind zwar keine Defizite aufgrund der geplanten Entwicklungen absehbar, jedoch sind von der Gemeinde entsprechende Maßnahmen zu treffen, sollten Mängel in der Versorgung entstehen.

7.4. Verkehr

Auf den Verkehr in der Gemeinde sind nach derzeitigem Stand keine negativen Auswirkungen durch die Planung absehbar. Das Plangebiet befindet sich am Ortsrand mit Anschluss an die Hauptstraße und anschließend Anschluss an die Landesstraße L 492, sodass zur Erschließung des Gebietes keine weiteren Wohn- und Anliegerstraßen im Ort benötigt werden und diese daher nur ein geringfügiges Konfliktpotenzial besitzt.

Die neue interne Erschließungsstraße wird in einer Breite von 6,5 m angelegt, sodass öffentliches Parken parallel zum Fahrbahnrand die Durchfahrt anderer Fahrzeuge nicht behindert und auch Müll- und Notfallfahrzeuge ungehindert passieren können. Vorbehaltlich der Zustimmung der Straßenverkehrsbehörde soll die Planstraße als verkehrsberuhigter Bereich ("Spielstraße") ausgewiesen werden, um die zusätzliche Verkehrs- und Lärmbelastung zu verringern. Zudem kann somit gewährleistet werden, dass ausschließlich in den gekennzeichneten Bereichen öffentliches Parken stattfindet.

7.5. Immissionsschutz

Da die L 492 unmittelbar im Nordwesten des Plangebietes angrenzt, ist mit Schallimmissionen zu rechnen. Aus diesem Grund wurde eine schalltechnische Untersuchung ausgearbeitet (siehe Anhang).

Die Untersuchung hat ergeben, dass im Südosten des Gebietes eine besonders ruhige Wohnlage vorliegt, während im Nordwesten passive Schallschutzmaßnahmen notwendig sind. Hier wird der für allgemeine Wohngebiete (WA) genannte Orientierungswert der DIN 18005-1 von 55 dB(A) tagsüber (6 - 22 Uhr) um bis zu 4 dB(A) überschritten. Nachts (22 - 6 Uhr) beträgt der Orientierungswert 45 dB(A) und wird im Nordwesten des Plangebiets um bis zu 6 dB(A) überschritten.

Die Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV), die den Neubau und wesentliche Änderungen von öffentlichen Verkehrswegen regelt, gibt als Immissionsgrenzwerte (IGW) für Wohngebiete tags (6 - 22 Uhr) 59 dB(A) und nachts (22 - 6 Uhr) 49 dB(A) an.

Die Richtlinien für straßenverkehrsrechtliche Maßnahmen zum Schutz der Bevölkerung vor Lärm (Lärmschutz-Richtlinien-StV) setzt tags (6 - 22 Uhr) Richtwerte (RW) von 70 dB(A) und nachts (22 - 6 Uhr) 60 dB(A) fest (Dekra Automobil GmbH, Prognose von Schallimmissionen 23.05.2019, S. 6 f.).

Sowohl die Verkehrslärmschutzverordnung als auch die Lärmschutz-Richtlinien-StV finden i.d.R. in der Bauleitplanung keine Anwendung, können aber je nach dem vorrangigen Planungsziel in die Abwägung mit eingestellt werden. Für die Zwecke des Bebauungsplanes ist jedoch die Anwendung der DIN 18005-1 angebracht, um eine ruhige Wohnlage zu schaffen.

Die schalltechnische Untersuchung hat als aktive Schallschutzmaßnahme die Errichtung eines 2,5m hohen Erdwalls entlang der L 492 geprüft. Auf Höhe des 1. OG (5,6 m) bewirke ein solcher Wall keine relevanten Pegelminderungen, lediglich in den Terrassenbereichen bewirke ein Erdwall die Einhaltung der Orientierungswerte tagsüber (55 dB(A)) (Dekra Automobil GmbH, Prognose von Schallimmissionen 23.05.2019, S. 13). Da der Anteil des Plangebietes, dessen Terrassenbereiche von der aktiven Lärmschutzmaßnahme profitieren würde, aufgrund der Bauverbotszone entlang der L 492 gering ist, kann darauf verzichtet werden (siehe Anhang 3.1 der schalltechnischen Untersuchung). Der Nutzen steht in keinem Verhältnis zu den Kosten.

Die leichten Überschreitungen der Orientierungswerte können durch passive Schallschutzmaßnahmen ausgeglichen werden. Dafür wurden die maßgeblichen Außenlärmpegel ermittelt und im Anhang 4 der schalltechnischen Untersuchung dargestellt. Auf Grundlage der DIN 4109 ergeben sich für das Plangebiet die Lärmpegelbereiche II, III und IV. Der Lärmpegelbereich IV liegt vollständig in der Bauverbotszone an der L 492, sodass in diesem Bereich ohnehin keine Bebauung möglich ist. Für den Lärmpegelbereich II sind keine Schallschutzmaßnahmen notwendig, sodass sich nur für den Lärmpegelbereich III passive Schallschutzmaßnahmen ergeben, welche im Bebauungsplan textlich festgesetzt werden.

Zur Gewährleistung eines ungestörten Schlafs bei gleichzeitiger Raumbelüftung ist im vorliegenden Fall zu empfehlen, dass bei Überschreitungen des Immissionsgrenzwertes der 16. BImSchV von nachts IGW = 49 dB(A) zur dauernden Lüftung vorgesehene Einrichtungen installiert werden, die in Schlafräumen und Kinderzimmern einen ausreichenden Luftwechsel auch bei

geschlossenen Fenstern gewährleisten (Dekra Automobil GmbH, Prognose von Schallimmissionen 23.05.2019, S. 14). Aus diesem Grund ist auch die 49 dB(A) – Linie zeichnerisch im Bebauungsplan festgesetzt. Aus den Ergebnissen der Prognose von Schallimmissionen ergeben sich für die Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse die folgenden textlichen Festsetzungen:

§ 3 Schallschutz

Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm teilweise vorbelastet. Für einen Teilbereich gilt der Lärmpegelbereich III (LPB III). Bei Neubau oder Sanierung von schutzbedürftigen Räumen sind folgende Vorgaben zu beachten:

1. *Innerhalb des festgesetzten Lärmpegelbereiches III sind gem. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (Fassung 07/2016) Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen mit einem bewerteten Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ entsprechend der nachfolgenden Tabelle zu gewährleisten:*

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel [in dB(A)]	Raumarten	
		A (Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches)	B (Büroräume und ähnliches)
		Erf. $R'_{w,ges}$ des Außenbauteils in dB	
III	61 - 65	35	30

2. *Von den Festsetzungen des vorhergehenden Punktes kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises prüfbar nachgewiesen wird, dass (bspw. durch Eigenabschirmung der Baukörper) ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel (gem. DIN 4109, Fassung 07/2016) vorliegt.*
3. *Im Bereich westlich der 49-dB-Linie sind zur Belüftung von Schlafräumen, Kinderzimmern und Einraumwohnungen nutzerunabhängige Lüftungssysteme erforderlich, die auch bei geschlossenen Fenstern für den notwendigen Luftwechsel in den genannten Räumen sorgen.*

Davon kann abgewichen werden, soweit Lüftungsöffnungen der genannten Räume nach Süden oder Osten, abgewandt von der maßgeblichen Verkehrslärmquelle, ausgerichtet sind. Die geforderte Luftschalldämmung der Außenbauteile darf dabei nicht unterschritten werden.

Grundlage der Festsetzungen ist die schalltechnische Untersuchung der DEKRA Automobil

GmbH, vom 23.05.2019, AZ: 551362211-B01.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB haben drei Anlieger Widerspruch gegen die Planung eingelegt. Der Widerspruch wird folgendermaßen begründet:

Der geplante Verlauf der Ausfahrt aus dem neuen geplanten Baugebiet schränke die Lebensqualität der Anwohner in nicht mehr zumutbarer Härte ein. Es würde zu einer starken Erhöhung des Verkehrs und Durchgangsverkehrs aus dem neuen Baugebiet kommen. Die zusätzlich starke Lärmbelastung sei für die Anwohner daher absolut nicht zumutbar. Das vorherige Baugebiet habe schon zu einer starken Zunahme des Verkehrs und Lärms geführt. Sämtliche Fahrzeuge von der Straße „Zum Anger“ münden „Auf der Schanze“.

Es wird gefordert, den neuen Verlauf nördlich auf Höhe der Hauptstraße zu planen. Ziel solle sein, den Verkehrsfluss möglichst schnell aus Wohngebieten zu leiten. Laut Bebauungsplan fahre die Mehrzahl der Fahrzeuge in den nördlichen Bereich.

Abwägung:

Es sollen ca. 28 Grundstücke im geplanten Baugebiet entstehen. Wenn von 1,5 Fahrzeugen pro Grundstück mit je 2,5 Bewegungen pro Tag ausgegangen wird, sind 105 zusätzliche Fahrzeugbewegungen zu erwarten. Durch Besucherverkehre können zwei weitere Fahrten pro Tag und Wohneinheit hinzugerechnet werden. Dies ergibt ca. 161 Fahrten pro Tag. Ein Berechnungsmodell des VGH Kassel stuft die planbedingte Zunahme des Straßenverkehrs von bis zu 200 Bewegungen pro Tag als geringfügig ein (vgl. z.B. Urteil vom 17.08.2017 - 4 C 2760/16N.).

Zudem ist zu erwarten, dass die Bewohner des neuen Baugebiets dieses in nördlicher Richtung zur Hauptstraße verlassen, sodass die Straße „Auf der Schanze“ nur auf dem kurzen Abschnitt belastet wird.

Eine Verlegung des Straßenanschlusses nördlich auf Höhe der Hauptstraße ist nicht möglich, da die Zufahrt außerhalb der Ortsdurchfahrt liegen würde. Auch ein nördlicher Anschluss des Baugebietes an die Straße „Auf der Schanze“ birgt ein höheres Gefahrenpotenzial, da die Zufahrt zu kurz hinter dem Anschluss der Hauptstraße erfolgen würde.

7.6. Natur und Landschaft

Für die Auswirkungen des Planungsvorhabens auf Natur und Landschaft ist ein Umweltbericht gem. Anlage 1 BauGB erarbeitet worden und als gesonderter Bestandteil dieser Begründung beigelegt.

8. Hinweise

Denkmalschutz

Die §§ 10, 12-14 NDSchG sind zwingend zu beachten.

Landesvermessung

Unmittelbar westlich angrenzend an den Geltungsbereich befindet sich ein Lagefestpunkt des Landesbezugssystems, der mit einer Bodenplatte (ca. 0,5 m unter GOK) vermarktet ist. Vor und während der Bauausführung sind angemessene Schutzmaßnahmen zu treffen, die gewährleisten, dass der Lagefestpunkt weder in seiner Standsicherheit gefährdet noch verändert oder beseitigt wird. § 9 NVermG ist zu beachten.

Hubschraubertiefflugkorridor

Das Plangebiet befindet sich in einem Hubschraubertiefflugkorridor der Bundeswehr. Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden.

Brandschutz:

Zu Gebäuden mit einer Entfernung unter 50 m sind Zufahrten von mind. 1,25 m Breite und einer lichten Durchgangshöhe von 2,00 m erforderlich.

9. Verfahrensvermerke

- Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Schellerten hat in seiner Sitzung vom 01.04.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 09-07 „Auf der Schanze Nord“ beschlossen. In seiner Sitzung vom 02.09.2019 hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde eine Erweiterung des Geltungsbereiches beschlossen.
- Der Vorentwurf der Planzeichnung sowie der Begründung der Planung haben gem. § 3 Abs. 1 BauGB vom 29.04.2019 bis zum 27.05.2019 sowie ein zweites Mal nach der Erweiterung des Geltungsbereiches vom 23.09.2019 bis zum 22.10.2019 öffentlich ausgelegen.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB per Anschreiben vom 10.04.2019 frühzeitig über das Planverfahren informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 17.05.2019 aufgefordert. Nach der Erweiterung des Geltungsbereiches wurden die Träger öffentlicher Belange und Behörden erneut per Anschreiben vom 12.09.2019 frühzeitig beteiligt und zu einer Stellungnahme bzgl. der Erweiterung bis zum 21.10.2019 aufgefordert.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB per Anschreiben vom 10.06.2020 über das Planverfahren informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 10.07.2020 aufgefordert.

- Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Schellerten hat in seiner Sitzung am 27.04.2020 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 05.05.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 18.05.2020 bis einschließlich 19.06.2020 gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

- Der Rat der Gemeinde Schellerten hat den Bebauungsplan Nr. 09-07 „Auf der Schanze Nord“ nach Prüfung der Stellungnahmen gem. §§ 3 und 4 BauGB in seiner Sitzung am 09.11.2020 als Satzung gem. § 10 (1) BauGB sowie die Begründung beschlossen.
- Der Bebauungsplan wurde am 05.05.2021 im Amtsblatt Nr. 21 des Landkreises Hildesheim gem. § 10 (3) BauGB bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit am 05.05.2021 rechtsverbindlich geworden.

Schellerten, gez. Witte

Beglaubigungsvermerk

Die Übereinstimmung dieser Abschrift mit der Urschrift wird hiermit festgestellt.

Schellerten, den

Bürgermeister

Quellen

BauGB - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist.

BauNVO - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Landkreis Hildesheim 2016: RROP – Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Hildesheim 2016, S. 47 f.

Landkreis Hildesheim 2016: RROP – Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Hildesheim 2016, Zeichnerische Darstellung (Ausschnitt), abgerufen am 22.03.2019.

Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz o.J.: Umweltkarten Niedersachsen, abgerufen am 06.04.2020.

Gemeinde Schellerten o.J.: Flächennutzungsplan der Gemeinde Schellerten (Ausschnitt Ottbergen).

Gemeinde Schellerten o.J.: Gemeinde, <<https://www.schellerten.info/Gemeinde>>, abgerufen am 12.02.2020.

Gemeinde Schellerten 2019: Einwohnerbestandsstatistik, <https://www.schellerten.info/media/custom/1736_1807_1.PDF?1580735059>, abgerufen am 12.02.2020.

Anlagen

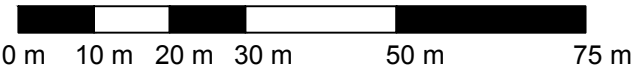
1. Städtebauliches Konzept
2. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen
3. Grünordnerischer Fachbeitrag (GOF)
4. Schalltechnische Untersuchung

Auf der Schanze Nord

Ottbergen
Gemeinde Schellerten
- Städtebaulicher Entwurf -

FLÄCHENBILANZ

Bauland	18.130 m ²	(77 %)
davon private Grünflächen	968 m ²	
Planstraße	2.539 m ²	(11 %)
Fußweg	56 m ²	(<1 %)
Öffentliches Grün	1.100 m ²	(5 %)
RRB-Fläche	1.542 m ²	(7 %)
Gesamtfläche	23.367 m ²	(100 %)



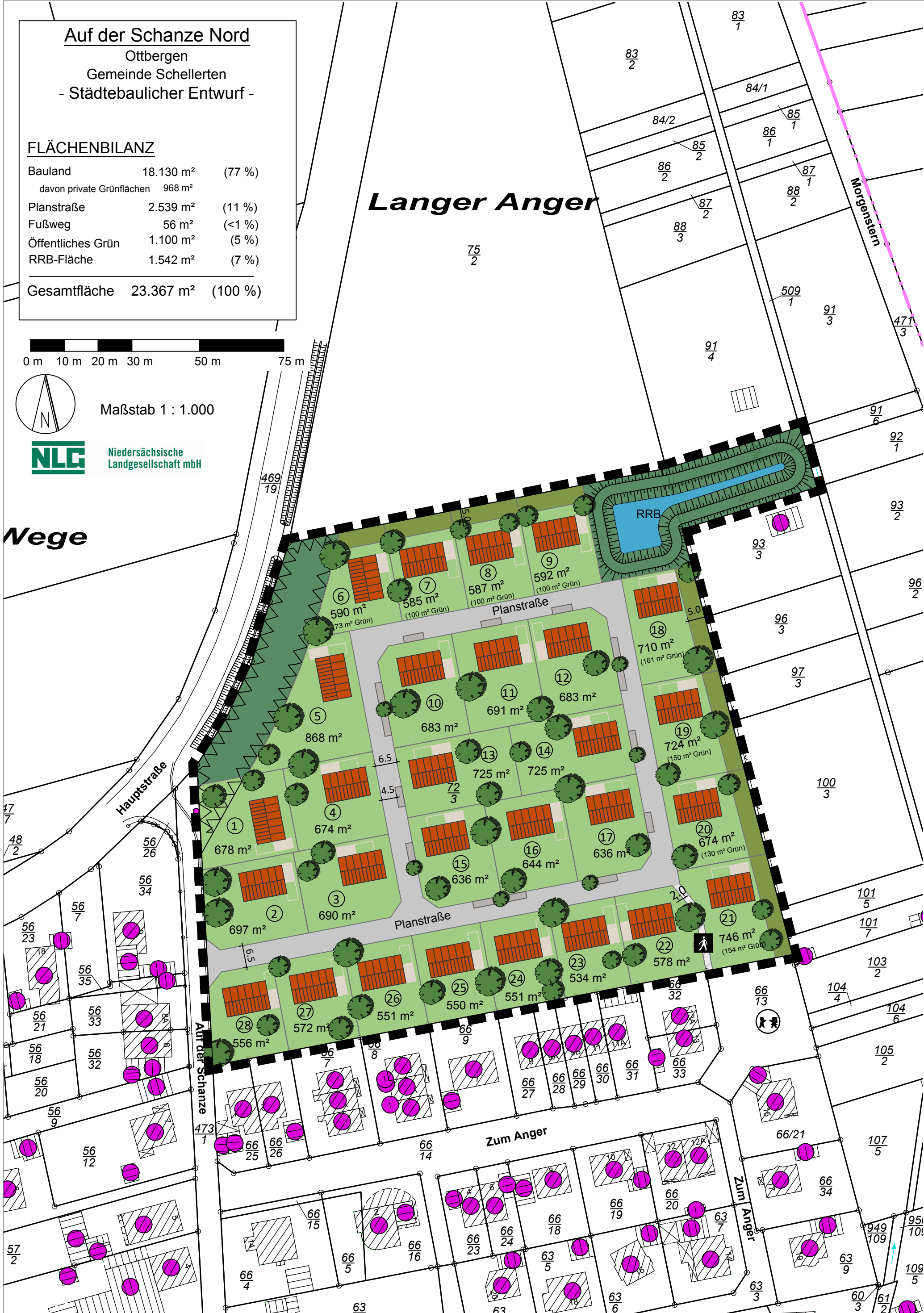
Maßstab 1 : 1.000



Niedersächsische
Landgesellschaft mbH

Langer Anger

Wege



Anlage 2: Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen

Stellungnahmen der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Seitens der Bürger wurden folgende Anregungen und Hinweise vorgebracht:		
Nr.	Stellungnahme , Schreiben vom	Abwägungsvorschlag
1.	Stellungnahme von drei Anwohnern der Straße „Auf der Schanze“, Schreiben vom 15.06.2020 Anmerkung: Drei Anwohner haben jeweils dieselbe schriftliche Stellungnahme unterzeichnet abgegeben.	
1.1	Die Bürger der Straße „Auf der Schanze“ legen Widerspruch gegen den geplanten Straßenverlauf des Bebauungsplans Nr. 09-07 ein	Der Widerspruch wird zur Kenntnis genommen.
1.2	Der geplante Verlauf der Ausfahrt aus dem neuen geplanten Baugebiet schränke die Lebensqualität der Anwohner in nicht mehr zumutbarer Härte ein. Es würde zu einer starken Erhöhung des Verkehrs und Durchgangsverkehrs aus dem neuen Baugebiet kommen. Die zusätzlich starke Lärmbelastung sei für die Anwohner daher absolut nicht zumutbar. Das vorherige Baugebiet habe schon zu einer starken Zunahme des Verkehrs und Lärms geführt. Sämtliche Fahrzeuge von der Straße „Zum Anger“ münden „Auf der Schanze“.	Es sollen ca. 28 Grundstücke im geplanten Baugebiet entstehen. Wenn von 1,5 Fahrzeugen pro Grundstück mit je 2,5 Bewegungen pro Tag ausgegangen wird, sind 105 zusätzliche Fahrzeugbewegungen zu erwarten. Durch Besucherverkehre können zwei weitere Fahrten pro Tag und Wohneinheit hinzugerechnet werden. Dies ergibt ca. 161 Fahrten pro Tag. Ein Berechnungsmodell des VGH Kassel stuft die planbedingte Zunahme des Straßenverkehrs von bis zu 200 Bewegungen pro Tag als geringfügig ein (vgl. z.B. Urteil vom 17.08.2017 - 4 C 2760/16N.). Der Lärmgutachter hat bestätigt, dass bei dieser Baugebietsgröße im Falle einer Prüfung von einer zu geringen zusätzlichen Lärmbelastung auszugehen ist. Zudem ist zu erwarten, dass die Bewohner des neuen Baugebiets dieses in nördlicher Richtung zur Hauptstraße verlassen, sodass die Straße „Auf der Schanze“ nur auf dem kurzen Abschnitt belastet wird. Vorbehaltlich der Zustimmung der Straßenverkehrsbehörde soll die Planstraße als verkehrsberuhigter Bereich ("Spielstraße") ausgewiesen werden, um die zusätzliche Verkehrs- und Lärmbelastung zu verringern. Zudem kann somit gewährleistet werden, dass ausschließlich in den gekennzeichneten Bereichen öffentliches Parken stattfindet.
1.3	Es wird gefordert, den neuen Verlauf nördlich auf Höhe der Hauptstraße zu planen. Ziel solle sein, den Verkehrsfluss möglichst schnell aus Wohngebieten zu leiten. Laut Bebauungsplan fahre die	Eine Verlegung des Straßenanschlusses nördlich auf Höhe der Hauptstraße ist nicht möglich, da die Zufahrt außerhalb der Ortsdurchfahrt liegen würde. Auch ein nördlicherer Anschluss

	Mehrzahl der Fahrzeuge in den nördlichen Bereich.	des Baugebietes an die Straße „Auf der Schanze“ birgt ein höheres Gefahrenpotenzial, da die Zufahrt zu kurz hinter dem Anschluss der Hauptstraße erfolgen würde. Aus diesen Gründen wird der Forderung der Anwohner nicht nachgekommen.
--	---	--

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Seitens der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden folgende Anregungen und Hinweise vorgebracht:		
Nr.	Stellungnahme ... , Schreiben vom	Abwägungsvorschlag
1.	Stellungnahme der Polizeiinspektion Hildesheim, Schreiben vom 10.06.2020	
1.1	Es bestehen verkehrspolizeilich keine Bedenken.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
2.	Stellungnahme der Deutschen Bahn AG, DB Immobilien – Region Nord, Schreiben vom 17.06.2020	
2.1	Die Belange der DB AG und ihrer Konzernunternehmen werden nicht berührt. Es sind daher weder Bedenken noch Anregungen vorzubringen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
3.	Stellungnahme der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Hannover, Schreiben vom 22.06.2020	
3.1	Durch das genannte Vorhaben werden die Belange der in der Zuständigkeit des regionalen Geschäftsbereichs Hannover der NLStBV liegenden Landesstraße L 492 berührt. Den bisherigen Stellungnahmen der NLStBV zu den genannten Bauleitplanverfahren sei inhaltlich nichts hinzuzufügen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
3.2	Es wird um kurze schriftliche Mitteilung über die Rechtskraft der Bauleitplanverfahren gebeten.	Die Bitte wird zur Kenntnis genommen.
4.	Stellungnahme Avacon Netz GmbH, Schreiben vom 18.06.2020	
4.1	Es wird mitgeteilt, dass seitens des Betriebes Sarstedt der Avacon Netz GmbH keine Bedenken gegen den Bebauungsplan und die 26. Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
4.2	Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Trassenplanung für Versorgungsleitungen zu berücksichtigen ist, dass es zu keiner Überbauung und Bepflanzung kommen darf.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und bei der Erschließung berücksichtigt.

Nr.	Stellungnahme ... , Schreiben vom	Abwägungsvorschlag
5.	Stellungnahme des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamts Hildesheim, Schreiben vom 18.06.2020	
5.1	Es werden weder Bedenken noch Anregungen vorgebracht.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
6.	Stellungnahme des Amts für regionale Landesentwicklung Leine-Weser (ARL), Schreiben vom 16.06.2020	
6.1	Es sind keine durch das ARL zu vertretenden Belange betroffen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
6.2	Es wird darum gebeten, auf eine weitere Beteiligung der Behörde an diesem Verfahren zu verzichten.	Die Bitte wird zur Kenntnis genommen.
7.	Stellungnahme der Niedersächsischen Landesforsten, Forstamt Liebenburg, Schreiben vom 15.06.2020	
7.1	Es werden keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
8.	Stellungnahme der Gemeinde Harsum, Schreiben vom 11.06.2020	
8.1	Öffentliche Belange der Gemeinde Harsum werden nicht berührt. Anregungen werden nicht vorgebracht.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
9.	Stellungnahme des Bundesamts für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Schreiben vom 16.06.2020	
9.1	Durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt. Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
9.2	Das Plangebiet befindet sich in einem Hubschrauber-tiefflugkorridor. Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in den Bebauungsplan als Hinweis aufgenommen.

Nr.	Stellungnahme ... , Schreiben vom	Abwägungsvorschlag
10.	Stellungnahme der Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Schreiben vom 09.07.2020	
10.1	§ 4 Nr. 1d der Textlichen Festsetzungen zum Entwurf des Bebauungsplan Nr. 09-07 „Auf der Schanze Nord“ legt artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen für den Feldhamster fest. Dazu sind auf den Flurstücken 20(?), Flur 3 der Gemarkung Ottbergen und Flurstück 20/3, Flur 4 der Gemarkung Ottbergen Schutzstreifen mit jeweils 7.006 m² anzulegen. Dieser ist auf Flurstück 20(?), Flur 3 der Gemarkung Ottbergen für die Dauer von drei Jahren vorgesehen und auf Flurstück 20/3, Flur 4 der Gemarkung Ottbergen dauerhaft. In Karte 8 des Grünordnerischen und artenschutzrechtlichen Fachbeitrags zum Bebauungsplan Nr. 09-07 „Auf der Schanze Nord“ wird die geografische Lage des Schutzstreifens auf Flurstück 20/3, Flur 4 der Gemarkung Ottbergen festgelegt. Gegen diese Festlegung werden Bedenken erhoben. Durch die Teilung des Schutzstreifens in zwei voneinander unabhängige Abschnitte sei die vorhandene Agrarstruktur erheblich beeinträchtigt. Die Bewirtschaftung des Flurstücks wird so deutlich erschwert und ist nur mit erheblichem Mehraufwand möglich.	Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen. Die Teilung des Schutzstreifens ergibt sich aus den Vorgaben des Leitfadens „Berücksichtigung des Feldhamsters in Zulassungsverfahren und in der Bauleitplanung“ des NLWKN (Entfernung zum Eingriff, Abstand von Wegen und Straßen, maximale Breite des anzulegenden Schutzstreifens) und aufgrund der Größe und des Zuschnitts des Flurstücks. Dies ist mit dem Eigentümer und Bewirtschafter der Fläche abgestimmt.
10.2	Weiterhin weist die Landwirtschaftskammer Niedersachsen darauf hin, dass derartige Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen das Einverständnis der betroffenen Eigentümer und Bewirtschafter erfordert.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Sämtliche im Bebauungsplan Nr. 09-07 festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind mit den Eigentümern und Bewirtschaftern der betroffenen Flächen abgestimmt und vertraglich geregelt.
11.	Stellungnahme des Wasserverbands Peine (WV Peine), Schreiben vom 09.07.2020	
11.1	Die Wasserversorgung im Plangebiet erfolgt durch die Erweiterung des vom Wasserverband Peine betriebenen Trinkwassernetzes der Ortschaft Ottbergen. Die Planung der zukünftigen Trinkwasserversorgung des Gebietes ist ggf. zwischen dem WV Peine und dem Erschließungsträger abzustimmen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und dem Erschließungsträger zur Berücksichtigung weitergeleitet.

Nr.	Stellungnahme ... , Schreiben vom	Abwägungsvorschlag
11.2	Zur Bereitstellung von Feuerlöschwasser aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung ist der WV Peine grundsätzlich bereit. Er könne jedoch lediglich das vorhandene Wasser zu den jeweils herrschenden technischen Bedingungen zur Verfügung stellen. Da die Bemessung einer Inanspruchnahme von Feuerlöschwasser aus dem öffentlichen Trinkwasserrohrnetz von der Leistungsfähigkeit des derzeitigen Rohrnetzzustandes sowie der jeweiligen Versorgungssituation abhängig ist, könne er weder hinsichtlich der Menge noch des Druckes eine Garantie für einen ausreichenden Brandschutz nach dem DVGW Arbeitsblatt W 405 übernehmen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und dem Erschließungsträger zur Berücksichtigung weitergeleitet. Der Hinweis wurde auch bereits in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.
11.3	Es wird um die Einhaltung der DIN 1998 „Unterbringung von Leitungen und Armaturen in öffentlichen Flächen; Richtlinien für die Planung“ gebeten.	Die Bitte wird zur Kenntnis genommen und dem Erschließungsträger zur Berücksichtigung weitergeleitet.
11.4	Zur Einhaltung des notwendigen Abstands von Bauwerken zur Versorgungsstrasse wird auf die Hinweise des DVGW-Regelwerkes W-400-1 (A) und W-400-2 (A), Anhang H, „Technische Regeln Wasserverteilungsanlagen“ Teile 1 und 2 verwiesen. Diese Hinweise haben auch Gültigkeit für Überbauungen auf privaten Grundstücken, sofern diese im Trassenbereich von verlegten bzw. zu verlegenden Versorgungsleitungen liegen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und dem Erschließungsträger zur Berücksichtigung weitergeleitet.
11.5	Hinsichtlich vorgesehener Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenflächenbereich ist die Einhaltung der Hinweise des Regelwerks des DVGW GW 125 (M) „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ zu beachten. Dieser Hinweis hat auch Gültigkeit für Baumpflanzungen auf privaten Grundstücken, sofern diese im Trassenbereich von verlegten bzw. zu verlegenden Ver- und Entsorgungsleitungen liegen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und dem Erschließungsträger zur Berücksichtigung weitergeleitet.
11.6	Für die weitere Planung wird um eine frühzeitige Abstimmung der vorgesehenen Maßnahmen gebeten.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und dem Erschließungsträger zur Berücksichtigung weitergeleitet.
12.	Stellungnahme des Landkreis Hildesheim (LK Hildesheim), Schreiben vom 09.07.2020	
<u>12.1</u>	<u>Denkmalschutz</u>	
12.1.1	Die Anregungen Hinweise der Archäologie wurden im Umweltbericht aufgenommen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahme ... , Schreiben vom	Abwägungsvorschlag
12.1.2	Hinweis zum Verfahren archäologische Untersuchung: In der Regel werden Neubaugebiete vor Beginn der Erdarbeiten in den Bereichen der Erschließungsflächen archäologisch untersucht (genehmigungspflichtig). Sollten dabei keine Funde zutage kommen, kann das Baugebiet freigegeben werden. Im Falle von Funden und Befunden werden weitere Untersuchungen in den betroffenen Gebieten außerhalb der Erschließungsstraßen erforderlich.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
<u>12.2</u>	<u>Vorbeugender Brandschutz</u>	
12.2.1	Folgende Auflagen und Hinweise bitte ich in den Bescheid aufzunehmen:	
12.2.2	- Zu allen Baugrundstücken die mehr als 50 m von der öffentlichen Straße entfernt sind, müssen gemäß § 4 NBauO sowie § 1 und 2 DVO-NBauO i.V.m. der DIN 14090 Zufahrten für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge anzulegen. Die Straßen und Wege, die als Feuerwehruzufahrten zu den Baugrundstücken erforderlich sind, müssen mindestens 3,00 m breit sein, eine lichte Höhe von 3,50 m haben und für 16 t-Fahrzeuge befestigt sein. - Zu Gebäuden mit einer Entfernung unter 50 m reichen Zugänge von mind. 1,25 m Breite und einer lichten Durchgangshöhe von 2,00 m.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im geplanten Baugebiet ist kein Baugrundstück mehr als 50m von der öffentlichen Straße entfernt, die Übernahme des Hinweises in den Bebauungsplan ist daher nicht notwendig. Für Gebäude mit einer Entfernung unter 50 m wird der Hinweis in den Bebauungsplan übernommen.
12.2.3	- Zur Löschwasserversorgung des Plangebietes muss für die ausgewiesene Nutzung WA GRZ 0,4 max. 1 Vollgeschosse im Umkreis von 300 m zu jeder baulichen Anlage für eine Löschzeit von 2 Stunden eine Löschwassermenge von mind. 800 l/min (48 m³/h) zur Verfügung gestellt werden. Als Löschwasserentnahmestellen sind in ausreichender Anzahl Löschwasserhydranten anzuordnen. - Die baulichen Anlagen dürfen für den Erstangriff nicht weiter als 80 m von einem Hydranten entfernt sein. Jeder Hydrant muss eine Leistung von mindestens 800 l/min. aufweisen, wobei der Druck im Hydranten nicht unter 1,5 bar fallen darf.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und an den Erschließungsträger zur weiteren Berücksichtigung weitergeleitet.

Nr.	Stellungnahme ... , Schreiben vom	Abwägungsvorschlag
12.2.4	• Wenn die erforderliche Löschwassermenge durch die Hydranten nicht sichergestellt werden kann, muss dementsprechend ein unterirdischer Löschwasserbehälter gem. DIN 14230 hergestellt werden. Hierfür wäre ein gesonderter Bauantrag erforderlich.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und an den Erschließungsträger zur weiteren Berücksichtigung weitergeleitet.
<u>12.3</u>	<u>Untere Bodenschutzbehörde</u>	
12.3.1	Aufgrund der im Umweltbericht beschriebenen sehr hohen Verdichtungsempfindlichkeit der Böden im Planbereich sind entsprechende Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen für die Zeit der bauzeitlichen Beeinträchtigungen der Böden (v.a. Erschließung) erforderlich und vorzusehen. Die dargestellten Maßnahmen im Umweltbericht (2.5.1 und 2.5.3 Maßnahme V3) reichen dazu nicht aus. Unter dem Punkt „Gesamtkompensationswirkung durch die Maßnahmenumsetzungen“ wird im Umweltbericht am Ende des Kapitels 2.5.6 u.a. erwähnt, dass bei Berücksichtigung des Kapitels 6 des grünordnerisch-artenschutzrechtlichen Fachbeitrages die Ziele der relevanten Fachgesetze und Fachplanungen durch die Umsetzung des Vorhabens nach derzeitigem Planungs- und Kenntnisstand beachtet und berücksichtigt werden. Die im grünordnerisch-artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (GOF/AFB, FLU 21.04.2020) in Kapitel 6 erwähnten Maßnahmen hingegen sind grundsätzlich geeignet, um die bauzeitlichen Beeinträchtigungen der Böden insbesondere während der Erschließung zu vermeiden bzw. zu vermindern und werden seitens der Unteren Bodenschutzbehörde prinzipiell begrüßt. Zur Konkretisierung und Umsetzung dieser Maßnahmen ist im Vorfeld der Erschließungs- und Ausführungsplanung und in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde ein Bodenschutzkonzept durch eine fachkundige Person auf der Grundlage der DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ (09/2019) zu entwickeln und bei der Planung der Erschließung entsprechend zu berücksichtigen. Dabei ist auch die Errichtung des Regenrückhaltebeckens zu berücksichtigen. Zur verbindlichen und konkreten Umsetzung der Maßnahmen ist die Begründung zum Bebauungsplan durch textliche Festsetzung so zu ergänzen, dass die Erstellung eines Bodenschutzkonzeptes rechtzeitig im Voraus und z.B. im Rahmen des Erschließungsvertrages zu erfolgen hat.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Mit der Unteren Bodenschutzbehörde des LK Hildesheim wurde abgestimmt, dass die Erstellung und Abstimmung eines Bodenschutzkonzeptes vor Erschließung im Erschließungsvertrag zwischen der planenden Gemeinde und der Erschließungsträgerin (NLG) geregelt wird.

Nr.	Stellungnahme ... , Schreiben vom	Abwägungsvorschlag
<u>12.4</u>	<u>Untere Naturschutzbehörde</u>	
12.4.1	Es bestehen keine Bedenken.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
12.4.2	Hinweise: Die textliche Festsetzung § 4 Nr. 1 Bst. d) bezieht sich auf ein Flst. 30, Flur 3. Der Bebauungsplan zeigt im erweiterten Geltungsbereich das Flurstück 20. Diese Unstimmigkeit bitte ich noch aufzuklären.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es handelt sich um das Flurstück 20, Flur 3. Die textlichen Festsetzungen werden dementsprechend angepasst, ebenfalls die entsprechenden Textpassagen im GOF. Da dies lediglich redaktionelle Änderungen sind, ist eine erneute Auslegung nicht notwendig.
12.4.3	Der ökologischen Baubegleitung für die Umsetzung der artenschutzrechtlich begründeten Vermeidungsmaßnahmen (V2) für den Feldhamster kommt eine besondere Bedeutung zu.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
<u>12.5</u>	<u>Untere Wasserbehörde – Team E – Allgem. Wasserrecht</u>	
12.5.1	Folgende Anregungen werden aus wasserwirtschaftlicher Sicht vorgebracht: Die Nutzung des unbelasteten Niederschlagswassers ist eine gute Alternative zu dessen Beseitigung. Die Nutzung des unbelasteten Niederschlagswassers im Haushalt und im Garten, auch als Element im Mikroklima (Teich, Biotop u.a.), sollte zumindest empfohlen werden.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Eine entsprechende Formulierung wird in die Begründung aufgenommen.
<u>12.6</u>	<u>Regionalplanung</u>	
12.6.1	Im Begründungsentwurf wird das vorhandene Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft – aufgrund des hohen Ertragspotentials – erwähnt. Ein Vorbehaltsgebiet als Grundsatz der Raumordnung ist grundsätzlich der Abwägung zugänglich. Dennoch erfordert die Bedeutung der Landwirtschaft, insbesondere bei Böden der Hildesheimer Börde, eine entsprechende Berücksichtigung und dementsprechend eine Begründung, warum dieses Gebiet entwickelt werden soll (vgl. RROP 2016 Kapitel 3.2.1 Ziffer 01 inkl. Begründung).	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Begründung der Planung ist in der Begründung zum Bebauungsplan vorhanden, wird aber noch ausführlicher erläutert.

Nr.	Stellungnahme ... , Schreiben vom	Abwägungsvorschlag
12.6.2	Hinweis: Die Siedlungsentwicklung soll vornehmlich in den zentralen Orten und Ortsteilen mit ausreichender Infrastruktur geschehen. Der zentrale Ort in der Gemeinde Schellerten ist das Grundzentrum Schellerten. Ottbergen hat eine vergleichsweise gute Infrastrukturausstattung, auch wenn die ärztliche Grundversorgung des Nachbarortes Dinklar nicht als Kriterium für die Ausstattung im Ort herangezogen werden kann.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
12.7	Städtebau / Planungsrecht	
12.7.1	Wie bereits in meiner planungsrechtlichen Stellungnahme vom 16.10.2019 zur Unterrichtung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB erörtert, gilt grundsätzlich, dass nach § 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang für andere Nutzungsarten vorgesehen und in Anspruch genommen werden sollen. Es handelt sich der Sache nach bei dieser Bestimmung um eine relative Umwidmungssperrklausel, die der planenden Gemeinde besondere materielle Abwägungs- und formale Begründungs- und Ermittlungspflichten auferlegt, wenn sie gleichwohl im Einzelfall geschützte Flächen einer anderen Nutzung zuführen will. Die Grundsätze sind gemäß § 1a Abs. 2 Satz 3 BauGB in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In der Begründung zum Bebauungsplan wird diese Umwidmungssperrklausel bereits berücksichtigt.

Nr.	Stellungnahme ... , Schreiben vom	Abwägungsvorschlag
12.7.2	Des Weiteren wird von der planenden Gemeinde im Rahmen der nach § 5 Abs. 5 BauGB bzw. § 9 Abs. 8 BauGB gebotenen Begründung des Bauleitplans zusätzlich gemäß § 1a Abs. 2 Satz 3 Halbsatz 1 BauGB eine besondere Begründung der Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen verlangt. Das neu angefügte Begründungsgebot des § 1 a Abs. 2 Satz 4 BauGB korreliert mit der gleichzeitig eingeführten Ergänzung des § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB, welcher die Innenentwicklung als ein Ziel der Bauleitplanung aufführt. Die unter Punkt 5 „Anlass und Zielsetzung der Planung“ der Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 09-07 „Auf der Schanze Nord“ getroffene Aussage, dass in den dort genannten Bereichen der Ortschaft Ottbergen aufgrund von Eigentümerbelangen oder aus wirtschaftlicher Sicht keine Flächen für die weitere Wohnbauentwicklung in absehbarer Zeit zur Verfügung stehen, wird im Sinne von § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB im Rahmen der Planaufstellung nicht ausreichend konkret untersucht und bewertet. Gleiches gilt ebenso für den nachgewiesenen Bedarf von Wohnbauflächen, der in der Begründung gänzlich fehlt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In der Begründung zum Bebauungsplan wurden die Innenentwicklungspotenziale der Ortschaft Ottbergen bereits untersucht. Ein Nachweis des Bedarfs von Wohnbauflächen wird der Begründung hinzugefügt.
12.7.3	Mit Hinweis auf die Anforderungen des § 1a BauGB wird angeregt, den Bedarf von Wohnbauflächen der Gemeinde Schellerten und dem Ortsteil Ottbergen zu ermitteln, darzulegen und zu bewerten, sowie das der Gemeinde Schellerten und dem Ortsteil Ottbergen innewohnende Potenzial für eine innerstädtische Wohnbauentwicklung grundsätzlich konkret zu ermitteln, zu bewerten und entsprechend in die Abwägung zustellen sowie die Auseinandersetzung diesbezüglich in der Begründung und entsprechend den rechtlichen Anforderungen auch im Umweltbericht darzulegen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Bedarf an Wohnbauflächen sowie das Innenentwicklungspotenzial werden ebenfalls bereits im Umweltbericht dargelegt.
12.7.4	Zu den übrigen von hier zu vertretenden Belangen sind keine Anregungen vorzubringen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.