

**ORTSCHAFT DINKLAR**  
 LANDKREIS HILDESHEIM GEMEINDE SCHELLERTEN

**BEBAUUNGSPLAN NR. 04-09**  
**"BISCHOF-GERHARD-STRASSE II"**

BEGLAUBIGUNGSVERMERK  
 Die Übereinstimmung dieser Abschrift  
 mit der Urschrift wird hiermit festge-  
 stellt.  
 Schellerten, den 04.07.2008

GEMÄSS § 13 A BAUGESETZBUCH

GEMEINDE SCHELLERTEN  
 Der Bürgermeister

**B E G R Ü N D U N G**

STAND: INKRAFTTRETEN

A B S C H R I F T

(Axel Witte)



## Inhalt

<b>Teil A Städtebauliche Begründung</b>	<b>1</b>
<b>A.1 Allgemeine Ziel der Planaufstellung, planerische Ausgangslage, .Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan</b>	<b>1</b>
<b>A.2 Erläuterungen zu den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 04-09</b>	<b>2</b>
<b>A.2.1 Art und Maß der Nutzung</b>	<b>2</b>
<b>A.2.2 Randlicher Bepflanzungsstreifen</b>	<b>3</b>
<b>A.3 Erschließung, Ver- und Entsorgung</b>	<b>3</b>
<b>A.4 Bebauungsentwurf</b>	<b>3</b>
<b>A.5 Städtebauliche Werte</b>	<b>3</b>
<b>Teil B Belange von Natur und Landschaft</b>	<b>4</b>
<b>B.1 Merkmale des Vorhabens</b>	<b>4</b>
<b>B.1.1 Größe des Vorhabens</b>	<b>4</b>
<b>B.1.2 Nutzung und Gestaltung von Natur und Umwelt</b>	<b>4</b>
<b>B.1.2.1 Wasser</b>	<b>4</b>
<b>B.1.2.2 Boden</b>	<b>4</b>
<b>B.1.2.3 Arten und Biotope</b>	<b>4</b>
<b>B.1.2.4 Ortsbild</b>	<b>5</b>
<b>B.2 Standort des Vorhabens</b>	<b>5</b>
<b>B.2.1 Bestehende Nutzung des Gebietes</b>	<b>5</b>
<b>B.2.2 Qualität der Schutzgüter</b>	<b>5</b>
<b>B.2.3 Belastbarkeit der Schutzgüter</b>	<b>5</b>
<b>B.3 Merkmale der möglichen Auswirkungen</b>	<b>6</b>
<b>B.3.1 Auswirkungen auf Gebiet und Bevölkerung</b>	<b>6</b>
<b>B.4 Verwendete Unterlagen bei der Zusammenstellung der Angaben</b>	<b>6</b>
<b>B.5 Zusammenfassung</b>	<b>6</b>
<b>Teil C Abwägung</b>	<b>7</b>
<b>C.1 Abwägung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung) i.V. mit § 13 Abs. 2 Ziff. 2 BauGB und § 13 Abs. 2 Ziff. 3 BauGB (Beteiligung der Behörden</b>	<b>7</b>

**Teil D Anlagen .....14**

## **Teil A Städtebauliche Begründung**

### **A.1 Allgemeine Ziel der Planaufstellung, planerische Ausgangslage, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Im östlichen Bereich der Ortslage Dinklar befinden sich Grundstücke, die teilweise bebaut sind und über große Freibereiche verfügen. Für die unbebauten Bereiche wurde an die Gemeinde der Wunsch herangetragen, diese zusätzlich mit weiteren Wohngebäuden bebauen zu können. Diesem Wunsch hat die Gemeinde mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 04-08 "Bischof-Gerhard-Straße" stattgegeben, weil es gegenwärtig seit dem vollständigen Ausbau des Baugebietes "Kleine Seite Nord" (Bebauungsplan Nr. 04-07) in der Ortschaft Dinklar keine verfügbaren Bauplätze mehr gibt.

Nun zeigt sich erneut der Wunsch, auf anderen Grundstücken an der "Bischof-Gerhard-Straße" ebenfalls rückwärtige Flächen bebauen zu können.

Eine ergänzende Bebauung lässt sich an der "Bischof-Gerhard-Straße" nicht nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) realisieren. Nach § 34 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn es nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Die Eigenart der näheren Umgebung ist in dem zur Rede stehenden Bereich durch eine eingeschossige einreihige Wohnbebauung gekennzeichnet. Wohngebäude, wie sie nun rückwärtig in 2. Reihe beabsichtigt sind, fehlen.

Um die neuerdings beabsichtigten Vorhaben realisieren zu können, muss ein anderes Planungsinstrumentarium eingesetzt werden. Es muss erneut ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Die Gemeinde betrachtet diese Vorhaben entwicklungsbedingt und unterstützt sie.

Das Erfordernis dieser erneuten Bebauungsplan-Aufstellung (Beb.Plan Nr. 04-09) und der Befürwortung durch die Gemeinde ist dadurch gegeben, dass mit der zusätzlichen Bebauung ein Bereich zum Ausbau gebracht wird, der sich in einer Innenlage befindet. Es ist eine allgemeine bauleitplanerische Zielsetzung, Flächen in örtlicher Innenlage bevorzugt in Anspruch zu nehmen, bevor Flächen des Außenbereichs für eine Neubebauung herangezogen werden. Diese Zielsetzung macht sich die Gemeinde zu eigen.

Auch die Art und Weise, mit der zusätzlichen Bebauung eine Verdichtung zu erreichen, entspricht der gesetzlichen Zielsetzung, bei einer Neubebauung mit Grund und Boden sparsam umzugehen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat sich nach einer Befragung der Anlieger nördlich der "Bischof-Gerhard-Straße" und nordwestlich der Querstraße "Im Kamp" ergeben. Es haben nur 2 Grundstückseigentümer Interesse einer rückwärtigen Wohnbebauung. Anderen Grundeigentümern fehlt entweder der Zugriff auf rückwärtige Flächen oder sie lehnen eine Aufnahme in den Bebauungsplan ab. Dieses betrifft auch das unbebaute, zur Zeit ackerbaulich genutzte Flurstück 363/ 1.

Weil die Lagebedingungen benachbarter Grundstücke vergleichbar mit denen der einbezogenen Flurstücke sind, wird die Gemeinde, wenn sich wider Erwarten später doch eine Ausbauabsicht auf den nicht einbezogenen Flächen stellen sollte, einen weiteren Bebauungsplan aufstellen.

Der Gesetzgeber hat mit der letzten Novellierung des Planungsrechts Anfang des Jahres 2007 für Bebauungspläne der Innenentwicklung (Wiedernutzbarmachung von Brachen, Nachverdichtung oder

anderen Maßnahmen) ein neues Planungsinstrument geschaffen, das Erleichterungen bei der Durchführung der Aufstellung bietet. Nach § 13 a BauGB können Bebauungspläne der Innenentwicklung in einem beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Des Weiteren darf unter bestimmten Umständen von einer Umweltprüfung abgesehen werden, z.B. für Bebauungspläne, deren Festsetzungen sich auf weniger als 20.000 qm Grundfläche beschränken. In diesen Fällen entfallen Erfordernisse eines Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft. Auch Abweichungen von den Darstellungen des Flächennutzungsplans sind möglich, wenn sie die geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleisten.

Das Planungsvorhaben an der "Bischof-Gerhard-Straße" in Dinklar erfüllt die vorstehend aufgeführten Bedingungen, um einen Bebauungsplan nach § 13 a BauGB aufzustellen. Es ist ein Vorhaben der Innenentwicklung und dient der Nachverdichtung. Mit deutlich weniger als 20.000 qm ausgewiesener Grundfläche sind Bedingungen gegeben, die ein Erfordernis zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft nicht begründen. Von einer Umweltprüfung kann demnach abgesehen werden.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde ist der Bereich und seine Umgebung, in dem der Bebauungsplan aufgestellt werden soll, als "Dorfgebiet" dargestellt. Das Planungsvorhaben hat zum Ziel, die bestehende Wohnbebauung zu ergänzen. In einem "Dorfgebiet", das als wesentlichen Gebietscharakter die Unterbringung von landwirtschaftlichen Betrieben zum Ziel hat und das Wohnen nur als "sonstig" anführt, entspricht eine allein auf das Wohnen ausgerichtete Nutzung, wie sie hier beabsichtigt ist, nicht dem im Flächennutzungsplan angelegten Nutzungsziel.

Der Bereich wird für die Wohnbaunutzung bestimmt. Der Flächennutzungsplan wird wie im § 13 a BauGB ausgeführt entsprechend berichtigt. Dieses ist möglich, weil sich in diesem Bereich heute landwirtschaftliche Ansätze nicht mehr finden lassen, die die Dorfgebietsnutzung weiterhin erforderlich machen. Der Bereich und die umliegenden Flächen sind nahezu vollständig wohnlich genutzt. Eine Beeinträchtigung der gesetzlich geforderten geordneten städtebaulichen Entwicklung ist nicht zu befürchten, weil durch den Strukturwandel in der Landwirtschaft und damit verbundener Aufgabe landwirtschaftlicher Betriebe in diesem Bereich die Nutzung fehlt, die den Gebietscharakter des "Dorfgebietes" im wesentlichen begründet. Die geplanten Wohngebäude fügen sich unabhängig den vorhandenen Darstellungen des Flächennutzungsplans in ein Gebiet ein, das durch Wohnnutzungen geprägt ist. Konflikte, die sich für die beabsichtigten Wohnnutzungen durch andere stark emittierende Nutzungen ergeben könnten, sind somit nicht zu erwarten.

## **A.2 Erläuterungen zu den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 04-09**

### **A.2.1 Art und Maß der Nutzung**

Entsprechend den vorstehend ausgeführten Absichten im Bebauungsplangebiet zusätzliche Wohngebäude errichten zu können, wird das Plangebiet als "Allgemeines Wohngebiet" ausgewiesen. Von einer Ausweisung eines "Reinen Wohngebiets" wird Abstand genommen, weil diese Gebietsart hinsichtlich von Einflüssen im Vergleich zu einem "Allgemeinen Wohngebiet" sehr empfindlich ist und im ländlichen Raum, zu dem Dinklar angehört, Einflüsse durch landwirtschaftliche Betriebsweisen nicht ausgeschlossen werden können. Auch ist das Nutzungsspektrum, das das "Reine Wohngebiet" bietet, für dörfliche Lagen sehr eingeschränkt. In diesen Lagen ist die größere Nutzungsvielfalt der Baunutzungsverordnung eines "Allgemeinen Wohngebietes" wünschenswert.

Wegen der Randlage und im Hinblick auf die bereits bestehende Wohnnutzung ist die Eingeschossigkeit zugelassen. Als weiteres Maß der baulichen Nutzung ist für die Grundflächenzahl der Höchstwert nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) eingesetzt worden, um ausreichend Ausbauraum zur Verfügung zu haben. Als Bauweise wird die offene Bauweise vorgegeben.

### **A.2.2 Randlicher Bepflanzungsstreifen**

Am Nordrand des Geltungsbereichs, im Übergang zur freien Landschaft, ist auf der gesamten Länge (ca. 30 m) die Anlage eines 4 m breiten Bepflanzungsstreifens dargestellt. Hier sind Laub-, Obstbäume und Laubsträucher in dichter und gestaffelter Stellung anzupflanzen, um eine Einbindung von neuen Gebäuden in das Ortsbild und einen Ortsrand bzw. Siedlungsabschluss herzustellen (Landschaftsbild). Die verwendbaren Gehölze entsprechen den ortstypischen bzw. für Ortsrandlagen in diesem Naturraum üblichen Arten.

Eine Anlage von Garagen, Carports und Nebenanlagen ist auf dem Bepflanzungsstreifen nicht zulässig. Jedoch ist es erlaubt, Zäune oder Einfriedungen zu errichten.

### **A.3 Erschließung, Ver- und Entsorgung**

Die in das Plangebiet einbezogenen Flächen sind über die "Bischof-Gerhard-Straße" öffentlich angeschlossen. Eine auf dem Grundstück weiterführende Erschließung ist privat zu leisten und über Grundstücksteilungen und Miteigentümerschaft für die Zuwegung oder Wegebaulasten sicherzustellen. Auf den Grundstücken selbst ist der Versiegelungsgrad für die Pkw-Zufahrten und Stellplätze relativ gering zu halten. Die Beläge dafür sind wasserdurchlässig herzustellen mit einem Abflussbeiwert  $\leq 0,6$  (entsprechend DIN 1986).

Anfallendes Abwasser und die Ableitung des Regenwassers kann in den Leitungsnetzen, die bereits jetzt schon im Verlauf der "Bischof-Gerhard-Straße" die häuslichen Abwässer der vorhandenen Bebauung aufnehmen, abgeführt werden.

Die Versorgung neuer Wohngebäude mit Frischwasser ist durch die vorhandene Leitung im Bereich der "Bischof-Gerhard-Straße" möglich. Aus diesem Netz und vorhandenen Hydranten ist bereits jetzt schon die Löschwasserversorgung der vorhandenen Bebauung und damit auch der Bebauungsergänzung sichergestellt.

### **A.4 Bebauungsentwurf**

Dem Bebauungsplan ist zur Illustration als Anlage 1 ein Bebauungsentwurf beigelegt. Der Entwurf stellt hinsichtlich der Bebauungsformen, der Lage der Bebauung, der Bauflächenaufteilung und Standorte zu pflanzender Bäume eine von mehreren Möglichkeiten dar, und ist unverbindlich.

### **A.5 Städtebauliche Werte**

Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von rd. 2.480 qm. Er ist ausnahmslos als "Allgemeines Wohngebiet" ausgewiesen.

## **Teil B Belange von Natur und Landschaft**

### **B.1 Merkmale des Vorhabens**

#### **B.1.1 Größe des Vorhabens**

Die Fläche, die bei diesem Änderungsvorhaben betrachtet wird, hat eine Größe von 2.480 qm. Es handelt sich dabei um zwei Flurstücke 366 und 368/3 in der Flur 3, Ortschaft Dinklar, Gemarkung Dinklar. Die Grundstücke sind jeweils straßenseitig zur Bischof-Gerhard-Straße mit einem freistehenden Einfamilienhaus und mit Garagen bebaut. Die rückwärtigen, größeren Gartenbereiche sind bislang unbebaut. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt Dorfgebiet dar.

#### **B.1.2 Nutzung und Gestaltung von Natur und Umwelt**

##### **B.1.2.1 Wasser**

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Wasser- oder Heilquellenschutzgebiete sind im Bearbeitungsgebiet oder in der Umgebung nicht festgesetzt. Die Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Verschmutzung ist mittel.

##### **B.1.2.2 Boden**

Im Untersuchungsraum stehen Böden an, die seit langem intensiv als Haus-, Zier- und Nutzgarten bearbeitet wurden, teilweise befinden sich kleinere Unterstände bzw. Terrassen- oder Sitzplätze in den Gartenzonen. Die Leistungsfähigkeit der Böden ist stark eingeschränkt. Das Schutzgut Boden wird durch hinzukommende bauliche Vorhaben (Versiegelung, Überbauung) beeinträchtigt.

##### **B.1.2.3 Arten und Biotope**

Die Flächen im Geltungsbereich sind Haus-, Zier- oder Nutzgärten, sie entsprechen dem Biotoptyp PHZ mit der niedrigen Wertstufe 1. Je nach Grundstück sind die Bereiche unterschiedlich ausgeprägt:

- Flurstück 366: intensiv gepflegter Rasen mit Zier- und Gemüsebeeten, wenige Ziersträucher,
- Flurstück 368/3: intensiv gepflegter Rasen mit Zier- und Gemüsebeeten, jüngere Halbstamm-Obstbäumen.

Im Westen und Osten grenzen weitere Zier- und Nutzgärten an den Geltungsbereich. Im Norden verläuft ein Wirtschaftsweg, als festgefahrener Rasen ausgebildet, daran schließen ausgedehnte Intensivackerflächen an. Im Süden begrenzt die asphaltierte "Bischof-Gerhard-Straße" den Planbereich.

##### **B.1.2.4 Ortsbild**

Der Geltungsbereich liegt am nordöstlichen Ortsrand von Dinklar. Die Bebauung an der Bischof-Gerhard-Straße mit den zum Ortsrand weisenden Gärten bildet hier den Siedlungsabschluss. Es grenzen ausgedehnte und gehölzfreie Ackerflächen an. Der Ortsrand ist wenig landschaftsgerecht gestaltet, eine Übergangszone mit einem Wechsel aus Bäumen und Sträuchern ist hier nicht vorhanden.

## **B.2 Standort des Vorhabens**

### **B.2.1 Bestehende Nutzung des Gebietes**

Die im Planbereich liegenden Flächen sind wohnbaulich genutzte Grundstücke. Im Westen und Osten grenzen weitere wohnbaulich genutzte Grundstücke an. Im Süden begrenzt die Fahrbahn der innerörtlichen Straße den Geltungsbereich. Im Norden reichen Ackerflächen mit Wirtschaftsweg bis an den Planbereich. Die Flächen werden im rückwärtigen Bereich haus-, ziergartenmäßig genutzt.

### **B.2.2 Qualität der Schutzgüter**

Die natürlichen Schutzgüter Boden, Wasser, Arten und Biotope, Klima sowie Ortsbild haben im Geltungsbereich nur eine geringe Qualität und Wertigkeit. Der naturschützerische Wert der Flächen ist gering.

### **B.2.3 Belastbarkeit der Schutzgüter**

Im Planbereich und in der unmittelbaren Umgebung in der Ortslage von Dinklar sind nicht vorhanden:

- Gebiete zugehörig zum europäischen Netz NATURA 2000
- FFH-Gebiete
- Biosphärenreservat, Naturpark
- Natur-, Landschaftsschutzgebiet, geschützte Landschaftsbestandteile
- geschützte Biotope gem. § 28a und b NNatG, Naturdenkmale
- Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiete, Heilquellenschutzgebiete
- Sachgüter, Bodendenkmale
- Altlasten, Altablagerungen.

## **B.3 Merkmale der möglichen Auswirkungen**

### **B.3.1 Auswirkungen auf Gebiet und Bevölkerung**

Durch die Ergänzung mit Wohnbebauung in rückwärtig gelegenen Gartenteilen in einem wohnbaulich geprägten Gebiet sind keine nachteiligen Auswirkungen bzgl. Abfall, Emissionen, Umweltverschmutzung oder Unfallrisiken zu erwarten. Die Beeinträchtigungen auf die natürlichen Schutzgüter ist gering (bei Boden) bzw. nicht gegeben (alle anderen Schutzgüter).

## **B.4 Verwendete Unterlagen bei der Zusammenstellung der Angaben**

Die benötigten Unterlagen konnten aus verschiedenen Planwerken ermittelt werden:

- Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Hildesheim 2001
- Landschaftsrahmenplan Landkreis Hildesheim 1993
- Interaktive Karten des Nds. Umweltministeriums, 2007
- Flächennutzungsplan Gemeinde Schellerten (Verf. Planungsbüro SRL Weber), 1983
- Nutzungs- und Strukturkartierung (Verf. Planungsbüro SRL Weber), 2008.

## **B.5 Zusammenfassung**

In der Ortschaft Dinklar, an der Bischof-Gerhard-Straße, besteht die Absicht, am Ortsrand befindliche große Grundstücke in der zweiten Reihe wohnbaulich zu bebauen. Die Fläche liegt im Dorfgebiet. Angrenzende Grundstücke werden wohnbaulich genutzt.

Die bisherige Nutzung des Planbereichs als Haus-, Zier- oder Nutzgarten hat nur eine geringe Bedeutung für alle Schutzgüter. Naturschutzbereiche mit europa-, landesweiter, regionaler oder lokaler Bedeutung sowie andere Denkmalschutzflächen oder -objekte bestehen nicht.

Die Bebauung von Grundstücken mit weiteren Wohngebäuden hat keine Auswirkungen auf die Umgebung, es entstehen keine nachteiligen Beeinträchtigungen.

### **C.1.0 Abwägung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB (*öffentliche Auslegung*) i.V. mit § 13 Abs. 2 Ziff. 2 BauGB und § 13 Abs. 2 Ziff. 3 BauGB (*Beteiligung der Behörden*)**

Die Stellungnahmen, die im Rahmen der Offenlegung durch öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB i.V. mit § 13 Abs. 2 Ziff. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 13 Abs. 2 Ziff. 3 BauGB abgegeben worden sind, hat der Rat der Gemeinde in seiner Sitzung am 23.06.2008 beraten und die Abwägung beschlossen.

Auf den nächsten Seiten folgt eine Übersicht der eingegangenen Stellungnahmen und die jeweilige Abwägung dazu, wie sie der Rat der Gemeinde beschlossen hat.

Gemeinde **Schellerten**  
 Landkreis **Hildesheim**  
 Bebauungsplan **Nr. 04-09**  
 Ortschaft **Dinklar**

Abwägung **der Stellungnahmen nach § 3 (2) BauGB - Öffentliche Auslegung i.V. mit § 13 Abs. 2 Ziff. 2 BauGB und § 13 (2) Ziff. 3 BauGB - Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange**

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
<p>E.ON Avacon AG, Sarstedt, 29.05.2008</p>	<p>Gegen den B-Plan haben wir keine Einwände. - Jedoch bitten wir Sie, in die Begründung aufzunehmen, dass die geplanten und vorhandenen Bauten von uns mit Strom und Erdgas versorgt werden können.</p> <p>Sobald der B-Plan Rechtskraft erlangt hat, bitten wir um Benachrichtigung.</p> <p>Wir teilen Ihnen mit, dass der Schutz und Bestand unserer Versorgungsleitungen gewährleistet sein muss.</p> <p>Bei Tiefbauarbeiten sind die aktuellen Bestandspläne schriftlich in unserem Betrieb in Sarstedt anzufordern. Ansprechpartner: Frau Hartmann, Jacobistraße 3, 31157 Sarstedt, Tel: 05066-8335897.</p> <p>Soweit im B-Plan die Erschließung von Grundstücken durch Privatwege vorgesehen ist, bitten wir vor Veräußerung der Wege an die Anlieger um Eintragung von beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten zum Schutz der von uns vorgesehenen bzw. betriebenen Versorgungseinrichtungen.</p>	<p>Soweit sich aus den Anmerkungen Forderungen für Dienstbarkeiten auf den im Bebauungsplan einbezogenen Grundstücksflächen ergeben, sind diese im Rahmen der Baugenehmigung zu stellen.</p>

<p>Landkreis Hildesheim, 06.06.2008</p>	<p>1. Denkmalschutz</p> <p>Im Bereich des Plangebietes befinden sich keine Baudenkmale. Belange des Baudenkmalschutzes sind insoweit nicht betroffen.</p> <p>Aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege ist allerdings festzustellen, dass in den bisher bebauten Bereichen des Plangebietes mit dem Auftreten archäologischer Bodenfunde gerechnet werden muss.</p> <p>Dem Träger einer Baumaßnahme im Plangebiet ist daher gemäß § 13 NDSchG die Auflage zu erteilen, den Beginn von Erdarbeiten mindestens 3 Wochen vorher schriftlich bei der Denkmalschutzbehörde des LK Hildesheim sowie beim Nds. Landesamt für Denkmalpflege, Referat Archäologie, Scharhorststraße 1, 30175 Hannover, anzuzeigen.</p> <p>Sollten bei den Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (z.B. Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 (1) NDSchG meldepflichtig und müssen den Denkmalschutzbehörden, insbesondere dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich gemeldet werden.</p> <p>Diese Anzeigepflicht bezieht sich auf Rodungsarbeiten, den Oberbodenabtrag und auf alle in den Unterboden reichende Erdarbeiten.</p>	<p>Die Hinweise des Denkmalschutzes werden beachtet.</p>
---	--	--

<p>noch: LK Hildesheim</p>	<p>Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 14 (2) NDSchG Bodenfundamente und Fundstellen bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen sind bzw. für ihren Schutz Sorge zu tragen ist, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Eine Unterlassung der Anzeige stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und kann mit einem Bußgeld geahndet werden. Auf die einschlägigen Bestimmungen des § 35 NDSchG wird deshalb ausdrücklich verwiesen.</p> <p>2. Vorbeugender Brandschutz</p> <p>Gegen die Aufstellung des o. a. B-Planes bestehen aus Sicht des vorbeugenden Brandschutzes keine Bedenken, wenn die Grundversicherung der Löschwasserversorgung von 800 l/min, wie auch bereits vor der Aufstellung des B-Planes erforderlich, für eine Löschzeit von 2 Stunden vorgehalten wird.</p> <p>3. Städtebau / Planungsrecht</p> <p>3.1. Zeichnerische Festsetzungen</p> <p>Den zeichnerischen Festsetzungen der Planzeichnung ist nicht eindeutig zu entnehmen, wie die Baugrenze im Bereich der "Bischof-Gerhard-Straße" verläuft. Zur Klarstellung und somit aus Gründen der Rechtssicherheit wird daher angeregt, den B-Plan um eine Detailzeichnung für diesen Bereich zu ergänzen.</p>	<p>Es muss darauf verwiesen werden, dass das Gebiet des Bebauungsplans an der "Bischof-Gerhard-Straße" bereits über einen Löschwasserversorgung verfügt und die genannte Straße in ihrem Verlauf bereits mehrere Hydranten aufweist.</p> <p>Wie vom Wasserverband Peine mitgeteilt wurde (s. Seite 6 der Abwägung) steht die geforderte Menge zur Verfügung.</p> <p>Die Baugrenze am Haus Bischof-Gerhard-Str. 22 folgt der südöstlichen und südwestlichen Gebäudekontur (mit Gebäudever sprung: 1,5 m tief und 3 m breit) und ist somit eindeutig festgelegt. Zur weiteren Verdeutlichung dieser Situation ist dieser Abwägung eine Kartenanlage beigefügt. (s. Teil D der Begründung: Anlagen)</p>
----------------------------	---	--

<p>noch: LK Hildesheim</p> <p>LWK Niedersachsen, Fachgruppe 2, Northeim, 05.06.2008</p>	<p>3.2 Textliche Festsetzung Nr. 1</p> <p>Zur Klarstellung und somit aus Gründen der Rechtssicherheit wird angeregt, statt des Ausdrucks "Fläche für anzupflanzende Bäume und Sträucher" die in der Planzeichenerklärung benutzte Bezeichnung der Flächen als "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" zu verwenden.</p> <p>Der Planbereich befindet sich am nordöstlichen Rand von Dinklar und wird über die Bischof-Gerhard-Straße erschlossen. Planungsanlass ist der Wunsch einzelner Grundstückseigentümer, die rückwärtigen Bereiche ihrer Flurstücke auch bebauen zu können. Die Art der baulichen Nutzung ist im zu beurteilenden Bereich des o.a. B-Planes als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.</p> <p>Westlich und nördlich des Planbereiches liegen eine landwirtschaftliche Hofstelle (Stübe-Kirchhof) sowie ein Wirtschaftsgebäude im Außenbereich (Köhler). Von diesen genannten Standorten gehen aufgrund der dort vorhandenen Getreidetrocknungsanlagen Geräuschemissionen aus, die sich auch im Gebiet des o.a. B-Planes bemerkbar machen können.</p> <p>Zur Überprüfung der Verträglichkeit der landwirtschaftlichen Emissionen mit dem im angegebenen B-Plan geänderten, empfindlicheren Nutzungscharakter des Plangebietes halten wir die Erstellung eines Schallpegelgutachtens für erforderlich.</p>	<p>Die textliche Festsetzung Nr. 1 wird angepasst.</p> <p>Der Anspruch, für die Neubauvorhaben im Bereich des B-Planes ein Verträglichkeitsgutachten mit Ermittlung von Immissionen zu fordern, ist unverhältnismäßig und wird zurückgewiesen.</p>
---	--	--

<p>noch: LWK Hannover</p>	<p>Vorläufig müssen wir gegen die Planung Bedenken anmelden.</p>	<p>Wenn man die vorhandene Situation im Umfeld der genannten landwirtschaftlichen Betriebe betrachtet (siehe Kartenanlage zur Abwägung), ist festzustellen, dass die bereits vorhandene, zahlreiche Wohnbebauung an der "Bischof-Gerhard-Straße" -die bereits schon jetzt eine Begrenzung der landwirtschaftlichen Immissionen setzt- dichter den Betrieben zugeordnet sind als die nun geplanten Wohngebäude des B-Planes Nr. 0409.</p> <p>Wenngleich der Flächennutzungsplan der Gemeinde vor langer Zeit hier "Dorfgebiet" dargestellt hat, ist die tatsächliche Nutzung der Gebäude an der "Bischof-Gerhard-Straße" zur Beurteilung heranzuziehen. Weil bisher in diesem Bereich kein Bebauungsplan existiert, hat die Beurteilung dieser Lage nach § 34 (2) BauGB zu erfolgen. Die Flächennutzungsplan-Darstellung ist bei dieser planungsrechtlichen Einordnung der vorhandenen Bebauungssituation nicht maßgeblich.</p> <p>Desweiteren wird eine Immissionsbegutachtung für nicht erforderlich gehalten, weil die Abstände der geplanten Wohngebäude zu den genannten Betrieben / Gebäuden mit 100 m und mehr nicht gering ist und auch die Lage der geplanten Gebäude zur Hauptwindrichtung (Süd, Südwest) erwarten lassen, dass betriebliche Geräusche eher in andere Richtungen getragen werden als zu den geplanten Wohngebäuden.</p> <p>(Eine Kartendarstellung, die diese Sachverhalte wiedergibt, ist unter Teil D Anlagen in der Begründung enthalten)</p>
---------------------------	--	---

<p>Wasserverband Peine, 27.05.2008</p>	<p>Unter Berücksichtigung nachfolgender Hinweise und Anregungen bestehen zur o.g. Planaufstellung keine Bedenken:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Die Wasserversorgung im Plangebiet erfolgt durch die Erweiterung des vom Wasserverband Peine betriebenen Trinkwassernetzes der Ortschaft Dinklar. Wie bereits in der Begründung ausgeführt, sollten die privaten Hausanschlussleitungen zu den Hinterliegergrundstücken mit einer Baulast oder einer Grunddienstbarkeit abgesichert werden.</li> <li>2. Bezüglich der Bereitstellung von Feuerlöschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung für den ausgewiesenen Gelungsbereich des Plangebietes teilen wir mit, dass maximal die Löschwassermenge von 48 cbm/h für den Brandschutz entsprechend des DVGW-Regelwerkes, Arbeitsblatt W 405, zur Verfügung steht.</li> </ol> <p>Dabei ist zu beachten, dass die Bemessung einer Inanspruchnahme von Feuerlöschwasser aus dem öffentlichen Trinkwassernetz von der Leistungsfähigkeit des derzeitigen Rohrnetzstandes sowie der jeweiligen Versorgungssituation abhängig ist.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>3. Hinsichtlich vorgesehener Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenflächenbereich ist die Einhaltung der Hinweise des DVGW-Regelwerkes GW 125 und ATV-H 162 "Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" zu beachten.</li> </ol> <p>Dieser Hinweis hat auch Gültigkeit für Baumpflanzungen in privaten Grundstücken, sofern diese im Trassenbereich von zu verlegenden Ver- und Entsorgungsleitungen liegen.</p>	<p>Die unter Ziffer 1-3 aufgeführten Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.</p>
--	---	--

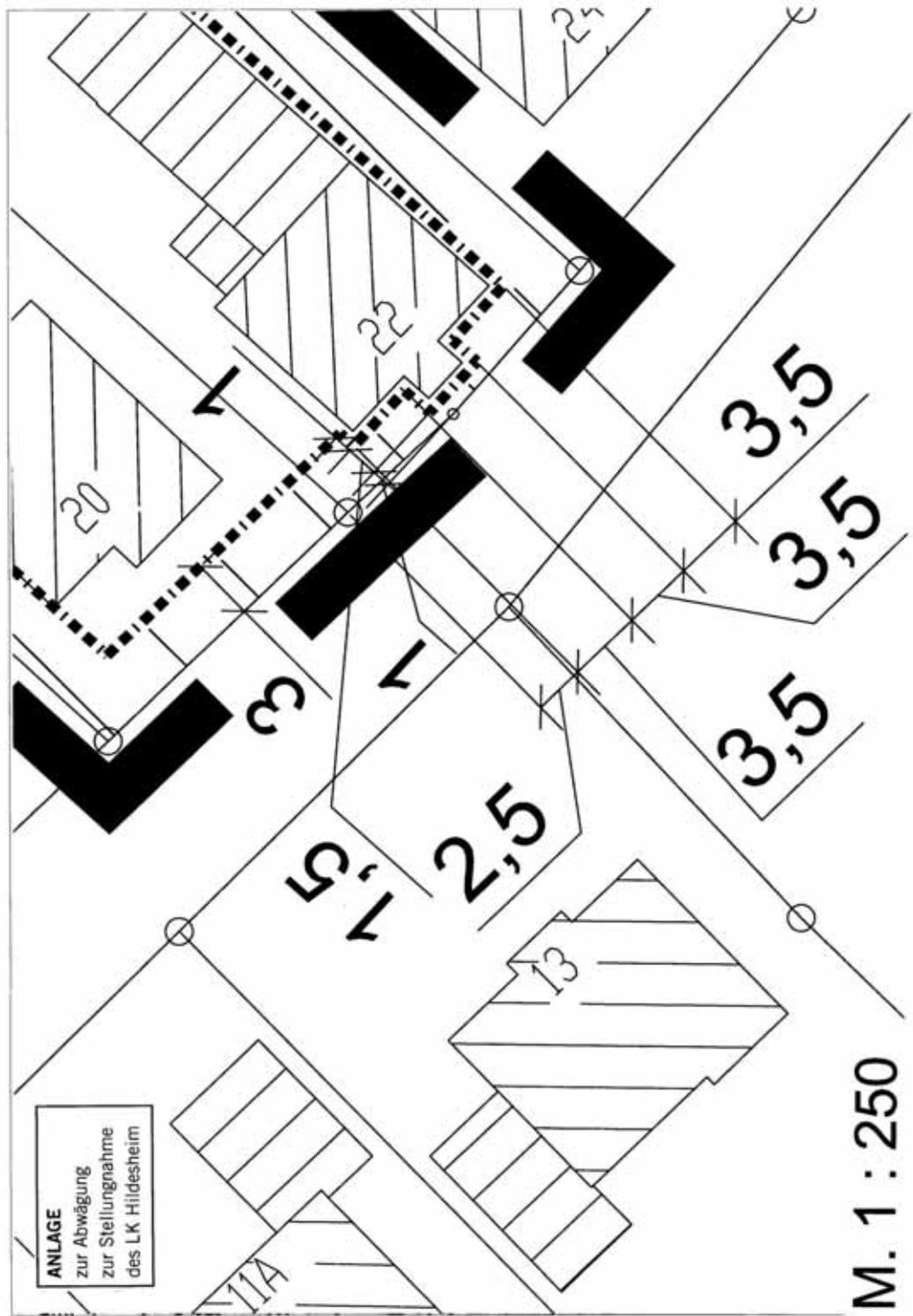
## **Teil D Anlagen**

Auf den nächsten Seiten folgen die Anlagen zur Begründung

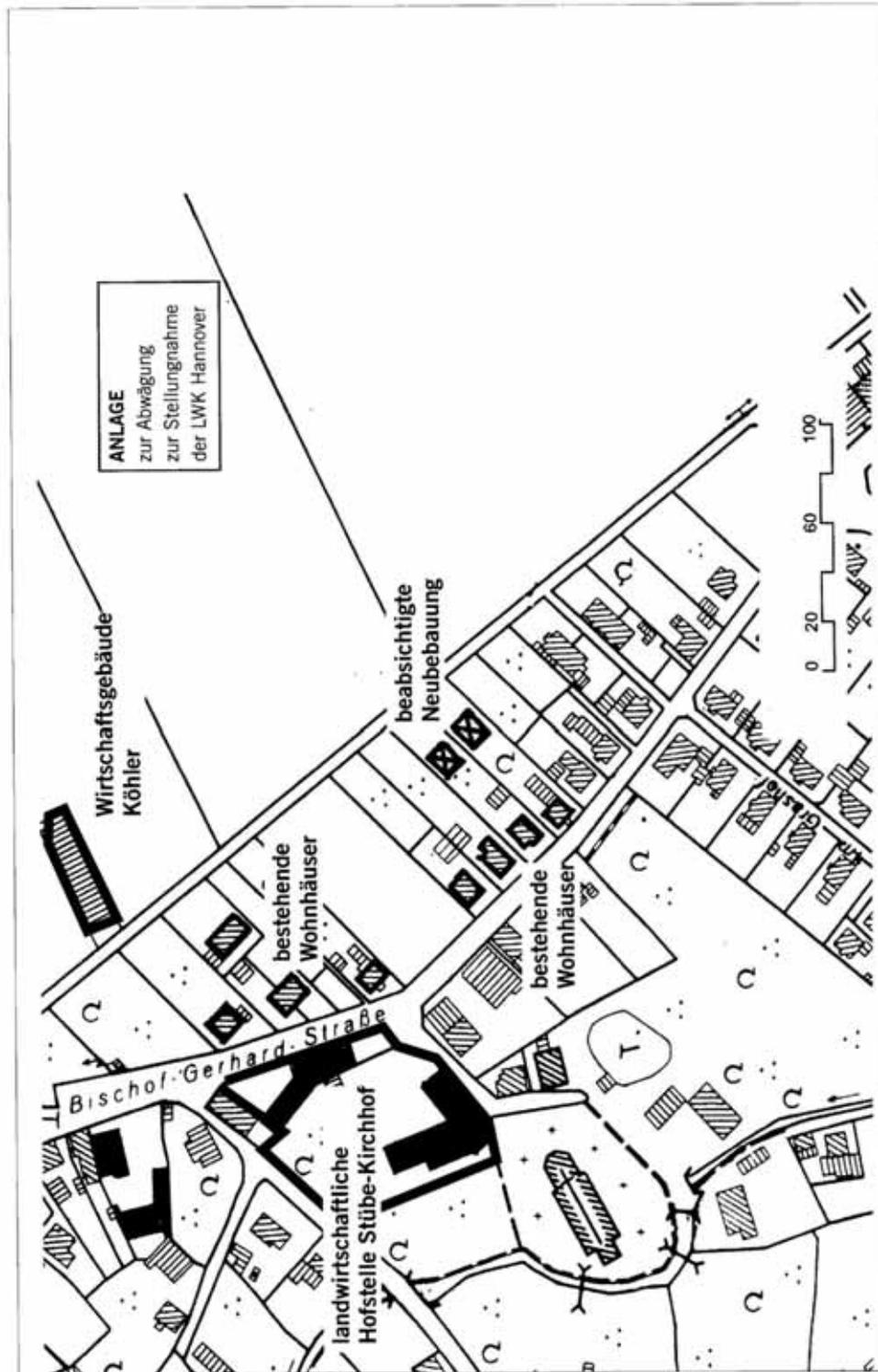
Anlage 1 zur Begründung:











## **Verfahrensvermerke**

---

### **Aufstellungsbeschluss**

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 07.04.2008 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 04-09 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 25.04.2008 ortsüblich bekannt gemacht worden.

### **Planverfasser**

Der Bebauungsplan Nr. 04-09 wurde ausgearbeitet vom  
Planungsbüro SRL Weber  
Spinozastraße 1  
30625 Hannover

### **Offenlegung**

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 07.04.2008 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 04-09 einschließlich der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB zur Beteiligung der Öffentlichkeit im Sinne von § 13 Abs. 2 Ziff. 2 beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 25.04.2008 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 04-09 einschließlich der Begründung haben vom 09.05.2008 bis einschließlich 09.06.2008 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

### **Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange**

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben der Gemeinde vom 05.05.2008 im Sinne von § 13 Abs. 2 Ziff.3 BauGB beteiligt.

### **Satzungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 23.06.2008 den Bebauungsplan Nr. 04-09, nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB, als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

### **Inkrafttreten**

Der Satzungbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 04-09 wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 02.07.2008 im Amtsblatt für den Landkreis Hildesheim Nr. 28 bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan Nr. 04-09 ist damit am 02.07.2008 rechtsverbindlich geworden.

---

Schellerten, den 03.07.2008

Siegel

gez. Axel Witte  
Bürgermeister