

GEMEINDE SCHELLERTEN ORTSCHAFT BETTMAR

BEBAUUNGSPLAN NR. 02-06 "IN DEN WISPELN III"

1. Änderung

gem. § 13a BauGB

BEGRÜNDUNG

2. Öffentliche Auslegung

Inhalt

Teil A: Städtebauliche Begründung	1
A.1 Ausgangslage und Planungserfordernis	1
A.2 Planverfahren	1
A.3 Lage und Plangebiet	2
A.4 Immissionen	2
A.5 Beschreibung der Ausweisungen des Bebauungsplanes	3
A.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz	4
A.7 Archäologie	4
A.8 Bebauungsentwurf	5
A.9 Städtebauliche Werte	5
Teil B: Auswirkungen auf Natur und Umwelt.....	6
B.1 Umweltzustand und Bewertung der Umweltmerkmale	6
B.1.1 Mensch	6
B.1.2 Arten und Lebensgemeinschaften.....	6
B.1.3 Boden	8
B.1.4 Wasser.....	9
B.1.5 Klima	9
B.1.6 Orts- und Landschaftsbild	10
B.1.7 Kulturgüter / Sachgüter	10
B.2 Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung	10
B.3 Grünordnerische Maßnahmen sowie Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Umweltauswirkungen.....	11
B.4 Zusätzliche Angaben	11
B.4.1 Verwendete Untersuchungsmethoden.....	11
B.5 Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	11
Teil C: Abwägungen.....	13
C.1 Abwägung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung) und § 4 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der Behörden)	13
Teil D: Anlagen	22
Anlage 1: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 02-06	23
Anlage 2: Planfassung der 1. öffentlichen Auslegung	25
Anlage 3: Planfassung der 2. öffentlichen Auslegung	25
Anlage 4: Bebauungsentwurf	27

Teil A: Städtebauliche Begründung

A.1 Ausgangslage und Planungserfordernis

Der Bebauungsplan Nr. 02-06 "In den Wispeln III" wurde in den 1980-iger Jahren im südlichen Bereich der Ortschaft Bettmar aufgestellt, um in Abrundung der Dorflage Möglichkeiten für weitere, bauliche Nutzungen zu schaffen. Der Bebauungsplan schließt unmittelbar an die Kernlage des Dorfes Bettmar an, mit damals wie heute bestehenden landwirtschaftlichen Nutzungen. In fußläufiger Nähe befinden sich die Kirche von Bettmar, sowie Pfarr- und Jugendheim.

Der Bebauungsplan stellt "Dorfgebiet" (MD), unter Berücksichtigung des dörflich geprägten Nutzungszusammenhangs dar. Die Planstraße A (jetzt: "In den Wispeln") stellte eine Verbindung zur "Turmstraße" her, mit einem Erweiterungsanschluss nach Süden. Im Norden des Plangebietes ist ein Spielplatz ausgewiesen worden und eine "Grünfläche" als "Gartenanlage als private Grünfläche". Diese "Grünfläche" war Bestandteil eines landwirtschaftlichen Gehöfts. Bei Aufstellung des Ursprungsplanes bestand die Absicht, diese Fläche weiterhin vollständig als Garten zu nutzen. Gleichzeitig wurde damit eine Abstandszone zwischen den neuen Bauflächen und der landwirtschaftlichen Nutzung geschaffen.

Mittlerweile ist der Bebauungsplan vollständig ausgebaut. Aus der Nachbarschaft heraus, die sich seit vielen Jahren kennt, besteht nun das Interesse, in räumlicher Nähe Raum für die nächste Generation zu schaffen. Innerhalb von Bettmar ist der Gemeinde eine Verfügbarkeit von weiteren Bauplätzen nicht bekannt. Gemäß § 1 (5) des Baugesetzbuches "soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen."

Die Gemeinde Schellerten beabsichtigt nun, als Maßnahme der "Innenentwicklung" den östlichen Teilbereich der "privaten Grünfläche" als "Dorfgebiet" auszuweisen, den westlichen Bereich jedoch als dorftypische Gartenfläche (z. B. für einen Nutz- und Obstgarten) darzustellen; damit bleibt die die dörflich-landwirtschaftlichen Vorprägung innerhalb des Bebauungsplanes weiterhin bestehen.

Durch die Dorfgebietsausweisung wird außerdem berücksichtigt, dass der FNP im Plangebiet und in nördlicher Nachbarschaft "MD" darstellt. In dieser dörflichen Kernlage ist die Ansiedlung von landwirtschaftlichen oder gewerblichen Nutzungen weiterhin Zielsetzung der Gemeinde; hierfür ist auch eine unter Emissionsaspekten verträgliche Nachbarschaft erforderlich. Ebenso sollen Möglichkeiten für eine landwirtschaftlich geprägte Nutzung (z. B. Tierhaltung) und eine gewerbliche Nutzung im Plangebiet selbst offengehalten werden.

Um die Verträglichkeit zum nördlich benachbarten, landwirtschaftlichen Betrieb (mit Rinderhaltung) nachzuweisen, wurde ein Geruchs-Immissionsschutzgutachten durch die Landwirtschaftskammer Niedersachsen (v. 28.11.2014) erstellt. Unter Berücksichtigung der derzeitigen Bewirtschaftung konnte eine Verträglichkeit in Bezug auf Geruchseinwirkungen festgestellt werden.

Die Gemeinde sieht mit diesem Vorhaben die Möglichkeit, im Rahmen der Innenentwicklung eine moderate Flächenausweisung für die Eigenentwicklung von Bettmar zu betreiben. Sie beabsichtigt deshalb, den Bebauungsplan Nr. 02-06 "In den Wispeln III" in einer 1. Änderung als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) anzupassen.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Schellerten stellt in diesem Bereich bereits "Dorfgebiet" (MD) dar, so dass sich die 1. Änderung aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickeln lässt.

A.2 Planverfahren

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 02-06 "In den Wispeln III" soll als ein Bebauungsplan "für andere Maßnahmen der Innenentwicklung" (Bebauungsplan der Innenentwicklung) gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt werden, der in einem beschleunigten Aufstellungsverfahren oh-

ne Umweltprüfung durchgeführt werden kann. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m² festgesetzt wird. Das Plangebiet ist lediglich rd. 1.219 qm groß. Der zukünftige Versiegelungsgrad wird deshalb weit unterhalb des im § 13 a BauGB genannten Grenzwertes von 20.000 m² liegen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 02-06 "In den Wispeln III" verursacht keine erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft. Sie begründet auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach den entsprechenden rechtlichen Vorschriften unterliegen. Es bestehen aufgrund der Bebauungsplanaufstellung keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und europäische Vogelschutzgebiete i.S. des BNatG).

Die Voraussetzung für die Durchführung des Verfahrens nach § 13 a BauGB werden dementsprechend erfüllt.

Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange kann nach § 13 Abs. 2 Ziff. 1 BauGB somit abgesehen werden.

Für den Bebauungsplan wurde eine 1. öffentliche Auslegung durchgeführt, zum Bebauungsplan wurden Stellungnahmen vorgebracht. Die daraus resultierenden Planänderungen machen eine 2. öffentliche Auslegung erforderlich. Die Gemeinde setzt nunmehr, statt einer Geschossigkeit, eine Trauf- und Firsthöhe fest. Damit wird die Errichtung eines Gebäudes ohne ausgebautes Dachgeschoss mit zwei Vollgeschossen ermöglicht, jedoch beschränkt auf die Größenordnung der umgebenden Bebauung. Grund- und Geschossflächenzahl werden wegen des im Vergleich kleineren Grundstücks erhöht.

Des Weiteren wird die südliche Gartenfläche nicht für bauliche Anlagen in Anspruch genommen, sondern weiterhin als nicht bebaubare Grünfläche festgesetzt. Dadurch bleibt die charakteristische, landwirtschaftliche Vorprägung im Gebiet weiterhin bestehen. Außerdem werden naturschutzfachlichen Belange stärker berücksichtigt, indem Vegetationsbestand und Lebensraum der dörflichen Tierwelt erhalten bleiben und die Bodenversiegelung beschränkt wird.

A.3 Lage und Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich in südlicher Ortslage, nahe dem historischen Ortskern mit Kirche und Pfarrhaus. Unmittelbar nördlich benachbart besteht eine landwirtschaftliche Hofstelle mit Rinderhaltung. Die nähere Umgebung ist durch eine Mischung von ländlichem Wohnen und landwirtschaftlichen Nutzungen geprägt. Die Straße "In den Wispeln" und ihre Bebauung bildet in diesem südlichen Bereich den Ortsabschluss; südlich schließt die freie Feldflur an.

Das Plangebiet umfasst Teile der Flurstücke 38/6 und 38/5. Nach Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 02-06 "In den Wispeln III" sind Grundstücksteilungen in diesem Bereich erfolgt. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02-06 umfasst lediglich diejenigen Flächen, die im Ursprungsbebauungsplan als "Grünfläche" ausgewiesen waren (damals: Teile des früheren Flurstücks 38/3).

Das Plangebiet stellt sich derzeit als ehemalige Gartenfläche mit Rasenflächen und einzelnen Baumstandorten (vornehmlich Obst) dar. Ausführlichere Darstellungen erfolgen im Abschnitt B.2 "Auswirkungen auf Natur und Umwelt".

A.4 Immissionen

Auf dem Grundstück "In den Wispeln" Nr. 10 befindet sich eine Vollerwerbslandwirtschaft (Futterbaubetrieb mit Milcherzeugung) und entsprechender Rinderhaltung (Jungviehställe und Laufstall für

Rinder). Mit dieser Tierhaltung sind Geruchsemissionen aus den Stallanlagen verbunden. Es muss eine Verträglichkeit zwischen der neu hinzukommenden Nutzung der 1. Änderung und der bestehenden Tierhaltung gewährleistet werden können. Einschränkungen der landwirtschaftlichen Betriebsführung sollen ebenso vermieden werden wie unzumutbare Geruchsbelästigungen am neuen, ggf. wohnlich geprägten Standort.

Zur Einschätzung der Geruchsimmissionen wurde ein Immissionschutzgutachten durch die Landwirtschaftskammer Niedersachsen im Auftrag der zukünftigen Grundstücksnutzer (Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Northeim, 28.11.2014) erstellt. Hierin wurde unter Annahme der bestehenden Besatzzahlen eine Geruchs-Ausbreitungsberechnung (AUSTAL2000) durchgeführt. Die Beurteilung der zu erwartenden Geruchsimmissionssituation erfolgt auf Grundlage der VDI Richtlinie 3894 Blatt 2, sowie der Geruchsimmissions-Richtlinie des Landes Niedersachsen (GIRL). Durch die GIRL werden Immissionsgrenzwerte für Geruchsstoffe in Bezug auf die Nutzung, wie "Wohn- und Mischgebiete" und "Dorfgebiete" festgelegt. Es wurde gutachterlich die Geruchsstundenhäufigkeit, die von dem zu beurteilenden rindviehhaltenden Betrieb auf das zu beurteilende Baugrundstück einwirkt, festgestellt.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Grenzwerte eingehalten werden (s. S. 10):

"Die belästigungsrelevanten Geruchshäufigkeitsstunden, die von den Tierhaltungsanlagen hervorgerufen werden, liegen bei dem zu beurteilenden Grundstück im Maximum bei 9%. Der als Maximum prognostizierte Wert liegt somit deutlich unter den in den Auslegungshinweisen zur GIRL genannten Werten von 0,10 für Wohngebiete bzw. 0,15 für Dorfgebiete."

Damit ist nachgewiesen, dass eine Verträglichkeit zwischen der bestehenden Tierhaltung und einer zukünftigen Dorfgebietsnutzung erreicht werden kann.

Das Gutachten wird im Rahmen der öffentlichen Auslegung in der Gemeindeverwaltung zur Einsichtnahme bereitgestellt. Den relevanten Behörden wird das Gutachten zur Verfügung gestellt. Auf Anfrage kann das Gutachten in Kopie zugesandt werden.

A.5 Beschreibung der Ausweisungen des Bebauungsplanes

Innerhalb des Plangebietes werden folgende Festsetzungen getroffen:

Als **Art der baulichen Nutzung** wird "Dorfgebiet", entsprechend den Darstellungen im bestehenden Bebauungsplan Nr. 02-06 und den Darstellungen des Flächennutzungsplanes im angrenzenden Siedlungszusammenhang festgesetzt.

Textlich wird in Fortführung des Ursprungsplans festgesetzt, dass aus dem Nutzungsspektrum des § 5 (2) der jetzt rechtskräftigen Baunutzungsverordnung (BauNVO 2013) die Nr. 5 bis 9 nur ausnahmsweise zulässig sind. Dies sind: 5. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes; 6. sonstige Gewerbebetriebe; 7. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke; 8. Gartenbaubetriebe; 9. Tankstellen.

Als **Maß der baulichen Nutzung** wird eine maximale Trauf- und Firsthöhe festgelegt, die die Höhenentwicklung der bestehenden Bebauung der Umgebung aufnimmt, aber die Möglichkeit einer zweigeschossigen Bebauung ohne Dachausbau zulässt. Es wird eine Höhe über Normal Null (NN) festgesetzt, als Bezugspunkt dient die Oberkante eines eingemessenen Kanaldeckels im Verlauf der Straße "In den Wispeln", der sich in unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet befindet. Der Höhenpunkt liegt bei 96,68 m über NN. Als maximale Traufhöhe wird festgesetzt: 103,20 m über NN (dies entspricht einer Traufhöhe von rd. 6,50 m von der Geländeoberkante). Als maximale Firsthöhe wird festgesetzt: 105,0 m über NN (dies entspricht einer Firsthöhe von rd. 8,30 m von der Geländeoberkante).

Die **Grundflächenzahl** (GRZ) wird mit 0,4 bestimmt, womit 40 % des Baugrundstücks mit baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Damit wird dem im Vergleich mit der Umgebung kleineren Grundstück ein entsprechender Ausbaurahmen gegeben.

Die **Geschossflächenzahl** (GFZ) wird mit 0,5 festgelegt. Damit ist die Errichtung eines zweigeschossigen Wohnhauses möglich. Durch die o.g. Begrenzung der Trauf- und Firsthöhe bleibt die Bebauung jedoch im räumlichen Rahmen der umgebenden Bebauung.

Die **Baugrenze** wird um 3 m von der Straßenbegrenzungslinie abgesetzt. Nach Osten wird ein Abstand zum Nachbargrundstück von 5 m eingehalten, nach Westen ein Abstand von 3 m zur anschließenden Grünfläche. Zu den nördlichen Grundstücken wird die Baugrenze direkt an die Geltungsbereichsgrenze des B-Planes herangeführt, so dass ein baulicher Anschluss von bzw. nach Norden nicht ausgeschlossen wird.

Im westlichen Plangebiet wird weiterhin **"private Grünfläche" mit Zweckbestimmung "Gartenanlage"** festgesetzt, zur Sicherung der gebietstypischen landwirtschaftlich-dörflich geprägten Gartenfläche (z. B. für eine Nutzung als Nutz- und Obstgarten).

Entsprechend der bestehenden Grundstücksteilung wird hier vorsorglich im westlichen Bereich ein **"Geh-, Fahr- und Leitungsrecht"** zugunsten des Grundstücks 38/5 festgesetzt, um eine zukünftig mögliche Erschließung des Grundstücks 38/5 von Süden zu sichern.

A.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz

Das Plangebiet kann an die örtlichen Versorgungsnetze für Frischwasser, Gas, Strom, Telekommunikation und Abwasser angeschlossen werden. Ebenso kann das erforderliche Löschwasser, wie auch im übrigen Bebauungsplangebiet, bereitgestellt werden.

Der Wasserverband Peine teilt mit, dass zur Verwirklichung der vorgesehenen Bebauung eine **bestehende Trinkwasser-Hausanschlussleitung** zur Erschließung des Gebäudes in der Friedrich-Becker-Str. 3 (Flurstück 38/5) umverlegt werden muss. Die bestehende Leitung verläuft innerhalb des Baufensters von der Straße "In den Wispeln" in nordwestlicher Richtung zum Grundstück 38/5.

A.7 Archäologie

Die Bodendenkmalpflege teilt mit, dass im näheren Umfeld zwar keine archäologischen Fundstellen bekannt sind. Das Plangebiet schließt jedoch unmittelbar an die historische Kernlage des Dorfes Bettmar an und befindet sich nahe der Kirche und des Pfarrhofes. Es ist mit Siedlungsspuren im Plangebiet zu rechnen.

Ein Bauvorhaben bedarf daher einer denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 10 in Verbindung mit § 13 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG).

Ggf. wird, bei Feststellung eines Erfordernisses durch die Denkmalschutzbehörde, für das Plangebiet eine fachgerechte archäologische Begleitung der Erschließungsarbeiten durch einen Grabungstechniker oder Archäologen notwendig, um aus Gründen der Planungssicherheit vor Beginn der Einzelbauvorhaben evtl. hier vorhandene archäologische Befunde und Funde dokumentieren und bergen zu können.

A.8 Bebauungsentwurf

Dem Bebauungsplan ist zur Illustration ein Bebauungsentwurf beigefügt (siehe Anlage 2). Der Entwurf stellt hinsichtlich der Bebauungsformen, der Lage der Bebauung, der Bauflächenaufteilung und der Bepflanzung eine von mehreren Möglichkeiten dar, und ist damit unverbindlich.

A.9 Städtebauliche Werte

Das Plangebiet umfasst:

Gesamtgröße rd.	1.219 qm
Dorfgebiet (MD) rd.	643 qm
davon:	
überbaubare Grundstücksfläche rd.	389 qm
Private Grünfläche rd.	576 qm
Zweckbestimmung "Gartenanlage"	

Teil B Auswirkungen auf Natur und Umwelt

B.1 Umweltzustand und Bewertung der Umweltmerkmale

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale werden nachfolgend im unbeplanten Zustand bezogen auf die Schutzgüter dargestellt, um die besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegungen zu geben. Die aus dem Vollzug der Planung entstehenden erheblichen Umweltauswirkungen werden gegebenenfalls herausgestellt, um gegebenenfalls daraus Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung abzuleiten, die anschließend in das grünordnerische Zielkonzept einfließen können.

B.1.1 Mensch

Das Schutzgut Mensch umfasst Aspekte der Gesundheit und des Wohlbefindens des Menschen. Im Zusammenhang mit der Planung sind Auswirkungen auf das Wohn- und Lebensumfeld und die Erholungsfunktion von Bedeutung. Von dieser Planung könnten erhebliche negative Beeinträchtigungen für den Menschen ausgehen auch in Bezug auf eine Einschränkung von Erholungsfunktionen. Diese werden im nachfolgenden Kapitel zum Orts- und Landschaftsbild behandelt.

Direkt nördlich des Plangebietes befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Tierhaltung in mehreren Jungviehställen und einem Laufstall für Milchvieh. Es handelt es sich um offene Kaltställe mit einer sogenannten freien Lüftung, in denen die Tiere auf Stroh bzw. auf Gülle gehalten werden. Ein Immissionsschutzgutachten (Landwirtschaftskammer Niedersachsen, 2014) ermittelt für das zu beurteilende Grundstück die durch die Tierhaltung verursachten Geruchsmissionen und prognostiziert die immissionsschutzrechtliche Erheblichkeit anhand eines Ausbreitungsmodells. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass die belästigungsrelevanten Geruchsstundenhäufigkeiten unter den empfohlenen Grenzwerten für Wohngebiete und Dorfgebiete liegen.

Baubedingt können zeitlich befristete Beeinträchtigungen während der Erd- und Neubauarbeiten entstehen. Zu nennen sind der Lärm durch Transportfahrzeuge, Baumaschinen und Bauarbeiten sowie die Abgase der Fahrzeuge. Erdarbeiten können insbesondere bei trockener Witterung Staubemissionen verursachen. Die Beeinträchtigungen werden sich hauptsächlich auf dem Grundstück selbst und direkt angrenzende Flächen auswirken. Sie werden als wenig erheblich eingestuft.

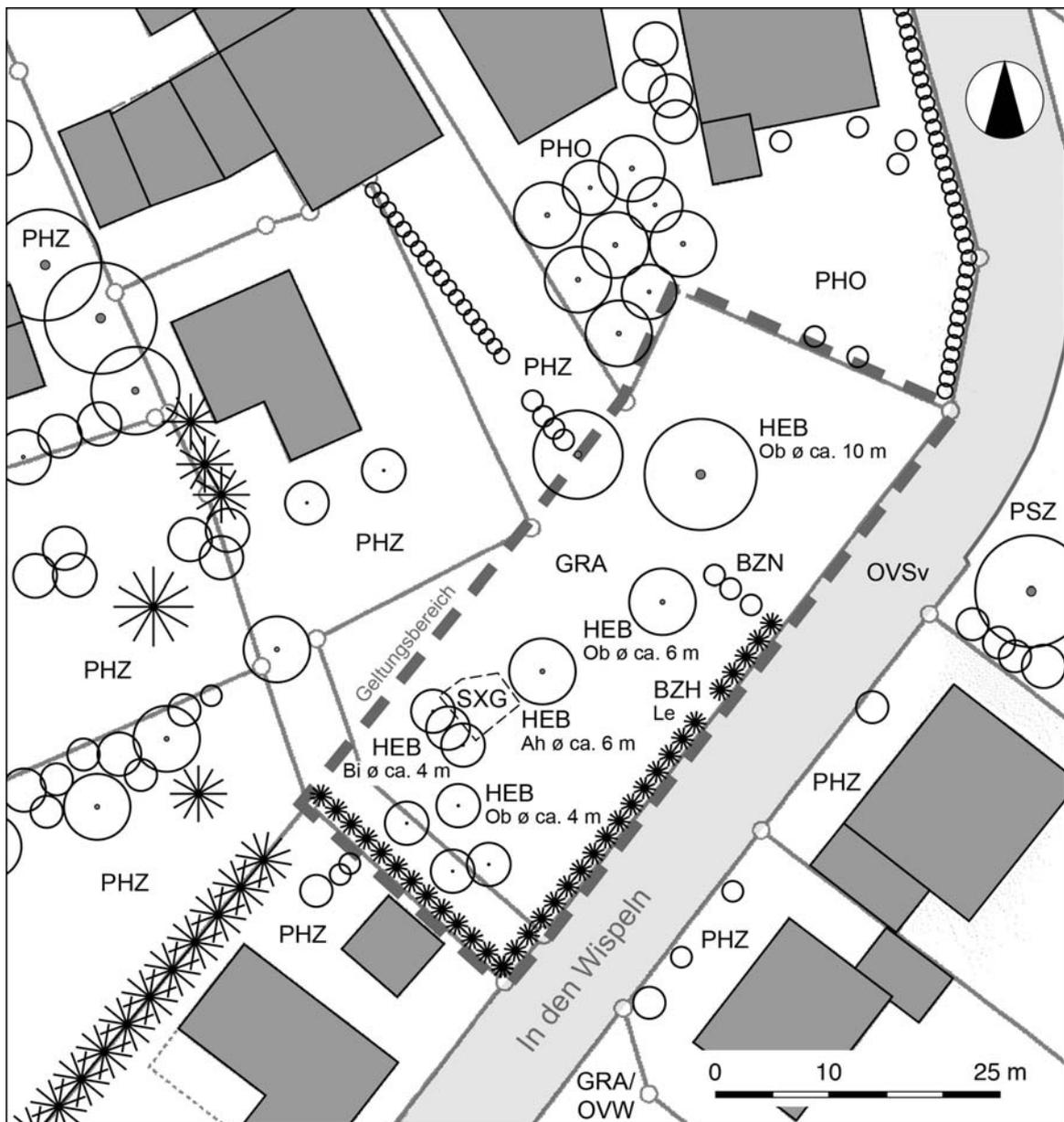
Eine erhebliche Beeinträchtigung für den Menschen ist durch das Planungsvorhaben nicht zu erwarten.

B.1.2 Arten und Lebensgemeinschaften

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen biologischen und historisch gewachsenen Artenvielfalt dauerhaft zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wieder herzustellen. Für die dauerhafte Sicherung der biologischen Vielfalt sind entsprechend dem jeweiligen Gefährdungsgrad der Erhalt lebensfähiger Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen, natürlich vorkommender Ökosysteme und Biotope sowie Lebensgemeinschaften mit geographischen Eigenheiten in ihrer natürlichen Dynamik von hoher Bedeutung (§ 1 Abs. 2 BNatSchG).

Das Planungsgebiet liegt in der bebauten Ortslage von Bettmar. Im nördlich anschließenden Siedlungszusammenhang befinden sich landwirtschaftlich geprägte Gebäude, in der südlich anschließenden Umgebung Wohngebäude mit mittelgroßen Hausgärten, die hauptsächlich mit Rasenflächen, Zier- und Obstgehölzen sowie einzelnen Beetflächen für Nutzpflanzen ausgestattet sind. Das Grundstück selbst ist als intensiv gepflegte Rasenfläche mit einzelnen Laub- und Obstgehölzen gestaltet. Ein Ahorn wurde in der Vergangenheit stark zurückgeschnitten bzw. gekappt. Im Südwestlichen und Südosten fasst eine hohe, geschnittene Lebensbaumhecke das Grundstück ein. Innerhalb des Garten befindet sich ein kleiner, künstlich gedichteter Teich.

Im März 2015 erfolgte eine Bestandserfassung vor Ort, die nachfolgende Karte zeigt das Ergebnis. Jede Fläche ist im Regelfall einem Biotoptyp zugeordnet und mit einem Code gekennzeichnet. Bei der kleinräumigen Vergesellschaftung zweier Biotoptypen trennt ein Schrägstrich die Codes. Die folgenden Biotoptypen und Wertigkeiten sind im Planungsgebiet vorhanden (Benennung gemäß NLWKN, v. Drachenfels, 2011: Kartierschlüssel für die Biotoptypen in Niedersachsen; Bewertung gemäß NLWKN, v. Drachenfels, 2012: Einstufung der Biotoptypen in Niedersachsen).



Karte: Biotoptypen im Bestand (eigene Kartierung am 03.03.2015)

<u>Codes</u>	<u>Bezeichnung des Biotoptyps</u>	<u>Bewertung</u>
SXG	Stillgewässer in Grünanlage	Wertstufe I
GRA	artenarmer Scherrasen	Wertstufe I
BZN	Ziergebüsch aus nicht heimischen Gehölzarten	Wertstufe I
BZH	Zierhecke	Wertstufe I
HEB	Einzelbaum / Baumgruppe des Siedlungsbereichs	ohne Zuordnung
Zusatz "ø"	Kronendurchmesser	-
PHZ	Neuzeitlicher Ziergarten	Wertstufe I
PHO	Obst- und Gemüsegarten	Wertstufe I
PSZ	Sonstige Sport-, Spiel- und Freizeitanlage	Wertstufe I
OVS	Straße	Wertstufe I
OVW	Weg	Wertstufe I
Zusatz "v"	versiegelte Fläche (Asphalt, Pflaster)	

Gehölzarten

Ah	Ahorn (Acer platanoides, Acer pseudoplatanus)
Bi	Birke (Betula pendula)
Le	Lebensbaum (Thuja spec.)
Ob	Obstbaum (Apfel, Kirsche)

Im Geltungsbereich des Vorhabens liegen keine naturschutzrechtlich gesicherten Schutzgebiete, auch gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG und § 24 Abs. 2 NAGBNatSchG kommen nicht vor. Das Gelände hat keine Bedeutung für Brut- oder Gastvögel. Artenschutzrechtliche Belange sind durch die Planung nicht berührt.

Die Bewertung orientiert sich an einer fünfstufigen Werteskala, wobei der Wertstufe V die höchste Wertigkeit zukommt. Kriterien für die Einstufung der Biotoptypen in die Wertstufen sind die Naturnähe, Gefährdung und Seltenheit sowie die Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Das Gebiet ist aufgrund der starken anthropogenen Überformung insgesamt von geringer Bedeutung für das Schutzgut. Die vorhandenen Laubbäume bereichern die Fläche strukturell, sie bieten Lebensraum für die Tierarten des Siedlungsraumes, insbesondere für siedlungstypische Vogelarten. Für z.B. einen Hausbau müssten im östlichen Plangebiet voraussichtlich ein kleinerer Obstbaum sowie eine mittelalte Süßkirsche entfernt werden. Der westliche Bereich verbleibt "Grünfläche". Durch das Vorhaben wird das Schutzgut Arten und Biotope insgesamt erheblich beeinträchtigt.

B.1.3 Boden

Das Schutzgut Boden stellt eine nur begrenzt zur Verfügung stehende Ressource dar. Mit Grund und Boden soll gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sparsam umgegangen werden, die Funktionsfähigkeit des Bodens ist nachhaltig zu sichern. Dies betrifft insbesondere die natürlichen Bodenfunktionen als Lebensraum und Bestandteil des Naturhaushaltes wie auch die Funktion besonders seltener oder schutzwürdiger Böden ebenso wie Böden mit besonderer Bedeutung als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte, die besondere Werte im Naturhaushalt darstellen (BBodSchG § 1 und § 2).

Im Umfeld des Planungsraums stehen im nördlichen Bereich holozäne Schwemmlössablagerungen an. Im Süden herrschen Lösslehme der Weichselkaltzeit vor, unterlagert von Geschiebelehmen der Saalekaltzeit (Drenthestadium). Aus dem anstehenden Löss entwickelten sich Schwarzerde-Parabraunerden mit äußerst hohem ackerbaulichem Ertragspotenzial an (Klasse 7 auf einer siebenstufigen Skala; NIBIS-Kartenserver, LBEG). Die Böden im Plangebiet weisen besonders im feuchten Zu-

stand eine sehr hohe potentielle Verdichtungsempfindlichkeit auf, auf einer 6-stufigen Skala sind sie der Stufe 5 zugeordnet (NIBIS-Kartenserver, LBEG). Die nicht überbauten Bereiche sind von der Befahrung mit Baufahrzeugen durch geeignete Maßnahmen auszunehmen. Der Boden wurde bereits vor der Bebauung des umliegenden Gebietes durch die langjährige agrartechnische Bewirtschaftung überformt und verändert. Das Bodenprofil weicht innerhalb der Ortslage stark vom natürlichen Bodenaufbau ab.

Die Bewertung der Lebensraumfunktionen des Bodens erfolgt nach dem Natürlichkeitsgrad unter Berücksichtigung aktueller Beeinträchtigungen. Der bislang unversiegelte Boden im Geltungsbereich ist von allgemeiner Bedeutung für das Schutzgut. Eine natur- oder kulturhistorische Bedeutung des Bodens ist nicht gegeben, der Boden erfüllt keine Archivfunktion. Er weist keine besonderen Standorteigenschaften ("Extremstandorte") auf. Durch die geplante Umwidmung kann der östliche Bereich der bislang weitgehend unversiegelten Grünfläche überbaut werden, daraus ergeben sich erheblichen Beeinträchtigungen.

B.1.4 Wasser

Die **Grundwasser**neubildungsrate liegt im Planungsraum mit ca. 240 mm / Jahr in einem mittleren Bereich. Das bislang unversiegelte Gelände trägt damit zur Grundwasserneubildung bei. Bei einer mittleren Durchlässigkeit der oberflächennahen Bodenschichten ist das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung hoch. Die Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Verschmutzung ist somit gering (NIBIS-Kartenserver, LBEG). Die Angaben beziehen sich auf unbeeinträchtigte Böden mit weitgehend ungestörtem Profil, die tatsächlichen Gegebenheiten können abweichen. Das anfallende Oberflächenwasser kann bislang über die offenen Bodenflächen versickern. Die Angaben beziehen sich auf unbeeinträchtigte Böden mit weitgehend ungestörtem Profil, die tatsächlichen Gegebenheiten können abweichen.

Natürliche **Oberflächengewässer** sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Innerhalb der Grünfläche befindet sich lediglich ein kleiner, künstlich gedichteter Gartenteich. Es sind keine Wasser- oder Heilquellenschutzgebiete im Bearbeitungsgebiet oder in der Umgebung festgesetzt.

Das Schutzgut Wasser wird durch das bauliche Vorhaben beeinträchtigt, da die heute vorhandene Versickerungsfläche für Oberflächenwasser verkleinert wird.

B.1.5 Klima

Das Plangebiet liegt im Klimabereich "Weser-Aller-Gebiet". Großklimatisch ist ein ozeanischer Einfluss mit Übergängen zum kontinentalen Klima wirksam. Die jährliche durchschnittliche Niederschlagsmenge liegt bei 600 bis 650 mm, bei einer relativ hohen Durchschnittstemperatur (ca. 17 °C im Juli). Der Wind weht hauptsächlich aus westlicher Richtung (LRP LK Hildesheim). Das örtliche Klima des Planungsgebietes wird durch die Lage innerhalb der Ortslage beeinflusst, die Klimaelemente des umgebenden Freilandes erfahren insgesamt eine leichte Dämpfung.

Das nähere Umfeld des Planungsgebietes ist als Dorfgebiet hauptsächlich mit einzelnen Gebäuden landwirtschaftlicher Prägung und mit Wohngebäuden bebaut. Eine nennenswerte klimatische Ausgleichsfunktion bezüglich der Frisch- bzw. Kaltluftproduktion liegt nicht vor. Der ausgleichende Effekt der vorhandenen Vegetationsfläche im Planungsgebiet ist für das Lokalklima aufgrund der gerin-

gen Flächengröße unbedeutend und wirkt nicht auf die Umgebung. Insgesamt handelt es sich beim Planungsgebiet um einen klimatisch wenig vorbelasteten Bereich mit geringer Funktion für den Klimaausgleich.

Das Schutzgut wird durch das Vorhaben nicht erheblich beeinträchtigt, da lediglich sehr kleinflächig eingegriffen werden kann. Die Auswirkungen werden gering bleiben.

B.1.6 Orts- und Landschaftsbild

Der Schutz, die Pflege und die Entwicklung des Landschaftsbildes sind wichtige Ziele der Naturschutzgesetzgebung. Die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft sind entsprechend § 1 BNatSchG im besiedelten und unbesiedelten Bereich als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen und als Voraussetzung für seine Erholung in Natur und Landschaft dauerhaft zu sichern.

Der ebene Geltungsbereich liegt im Siedlungszusammenhang, unmittelbare Bezüge zur offenen Landschaft bestehen nicht. Die vorhandene Bebauung mit dörflich geprägten Gebäuden und Einzelhäusern mit ihren Gärten, die Straßen und ein kleiner, teils gehölzbestandener Spielplatz bestimmen das Ortsbild der näheren Umgebung. Trotz der vornehmlich intensiven Pflege bereichern die Gärten mit ihrer gärtnerisch gestalteten Natur den Eindruck der Nachbarschaft. Die private Grünfläche selbst ist ausgestattet mit Rasenfläche und Gehölzen, darunter auch wenigen größeren Einzelbäumen. Im südlichen Bereich begleitet eine mannshohe Koniferenschnitthecke streckenweise die Grundstücksgrenze. Die vorhandenen Gehölze wirken zumindest im nächsten Umfeld positiv auf das Ortsbild. Der Geltungsbereich ist von eingeschränkter Bedeutung für das Schutzgut. Die menschliche Überformung ist durch die gärtnerische Gestaltung und die intensive Pflege sichtbar. Das Gelände ist nicht öffentlich zugänglich, es hat keine Bedeutung für die Erholungsfunktion.

Die Errichtung z.B. eines Gebäudes stellt eine Veränderung des Ortsbildes dar, insbesondere weil voraussichtlich ein mittelalter Kirschbaum zu entfernen ist, der als dorftypisches Vegetationselement aufgrund seiner Größe das Ortsbild der nächsten Umgebung aufwertet. Jedoch ist der Eingriff, bezogen auf die Gesamtheit der anschließenden, vorhandenen Gartenflächen, eher gering, zumal die westliche Hälfte des Plangebietes weiterhin als Grünfläche festgesetzt wird und der ortsüblichen gärtnerischen Nutzung zur Verfügung steht. Das Plangebiet wird sich auch nach der Bebauung in die vorhandene Siedlungssituation einfügen. Eine erhebliche Beeinträchtigung ist durch das Planungsvorhaben nicht zu erwarten.

B.1.7 Kulturgüter / Sachgüter

Der Gemeindeverwaltung ist im Planbereich das Vorkommen von Bodendenkmalen, Kultur- oder Sachgütern bzw. von Bodendenkmalen o. ä. nicht bekannt. Seitens der Bodendenkmalpflege des Landkreises Hildesheim wird jedoch darauf hingewiesen, dass mit Siedlungsspuren im Plangebiet gerechnet werden kann. Deshalb bedarf ein Bauvorhaben einer denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 10 in Verbindung mit § 13 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG).

B.2 Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung

Bei einer Nicht-Durchführung der Planung bliebe der heutige Zustand der Grünfläche vollumfänglich erhalten, das Siedlungsgebiet änderte sich nicht.

B.3 Grünordnerische Maßnahmen sowie Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Umweltauswirkungen

Wie einleitend bereits dargelegt bedarf es in diesem beschleunigten Bebauungsplanverfahren nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB keiner Ausweisung von Ausgleichsmaßnahmen.

Durch die Festsetzung einer Grünfläche im westlichen Plangebiet wird der Eingriff so gering wie möglich gehalten, der Vegetationsbestand geschont und eine Bebauung vermieden. Der westliche Bereich steht auch zukünftig nur für eine gärtnerische Nutzung zur Verfügung. Die anschließenden Gartenflächen der Nachbarschaft sind flächenmäßig und von ihrer Ausstattung geeignet, z.B. im Bauprozess Vögel vorübergehend aufzunehmen. Nach Fertigstellung wird durch den Bestand und eine übliche Gartenbepflanzung ein vergleichbarer Lebensraum wieder zur Verfügung stehen. Weitere Festsetzungen zur Bepflanzung sind wegen des relativ dichten Vegetationsbestandes auf der Grünfläche und der kleinen Flächengröße des Baugrundstückes nicht umsetzbar.

Durch die Geringfügigkeit des Eingriffs und die zukünftig weiterhin bestehende gärtnerische Nutzung kann jedoch erwartet werden, dass die Funktionen, die die Grünfläche unter faunistischen, kleinklimatischen und auch ortsbildprägenden Aspekten innerhalb des Siedlungszusammenhanges erfüllt hat, auch nach einer Bebauung bereitgestellt werden können.

B.4 Zusätzliche Angaben

B.4.1 Verwendete Untersuchungsmethoden

Zur Entwicklung und zur zukünftigen Nutzung des Planungsgebietes wurden Informationen der Gemeinde Schellerten verwendet. Angaben zum Planungsgebiet allgemein und zu den einzelnen Schutzgütern wurden dem Landschaftsrahmenplan des Landkreises Hildesheim (1993) entnommen. Weitere Informationen zu den Schutzgütern stammen aus den interaktiven Umweltkarten des Nds. Ministerium für Umwelt und Klimaschutz sowie dem NIBIS-Kartenserver des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie. Zur Beurteilung zu Geruchsimmissionen wurde ein Immissionschutzgutachten der Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Fachbereich 3.12, vom 28.11.2014 ausgewertet. Zusätzlich wurde auf eine durch das Planungsbüro SRL Weber ausgeführte Kartierung der Biotoptypen zurückgegriffen. Zur Einschätzung der Eingriffe dienten neben der verbal-argumentativen Darstellung der Auswirkungen die "Naturschutzfachliche Hinweise zu Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" (INN 1/94) des Nds. Landesamtes für Ökologie und weitere Arbeitshilfen des NLWKN bzw. des NLÖ.

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben. Zu allen Schutzgütern konnten eindeutige Aussagen zu Bestand und Bewertung gegeben werden.

B.5 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Schellerten beabsichtigt innerhalb eines Dorfgebietes eine bestehende Grünfläche zur Hälfte in eine Dorfgebietsfläche umzuwandeln. Der zurzeit geltende Bebauungsplan weist die Fläche als private Grünfläche aus. Der Bereich ist als Rasenfläche mit Einzelgehölzen gestaltet. Das Planungsgebiet ist Teil eines baulich und dörflich geprägten Kontextes. Die natürlichen Gegebenheiten sind bereits heute stark verändert. Der vorliegende Bericht benennt erhebliche Beeinträchtigungen bei den Schutzgütern Biotop, Boden sowie Wasser, für die geplante Baumaßnahme müssen voraussichtlich zwei vorhandene Bäume entfernt werden. Naturschutzbereiche mit europa-, landesweiter, regionaler oder lokaler Bedeutung sowie andere Denkmalschutzflächen oder -objekte bestehen

nicht, artenschutzrechtliche Belange sind von der Planung nicht berührt. Für das Planungsvorhaben, das gemäß des vereinfachten Verfahrens für Bebauungspläne der Innenentwicklung (§ 13a BauGB) durchgeführt wird, gelten Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig; demgemäß kommen Ausgleichsmaßnahmen nicht zur Anwendung.

Abschließend wird festgestellt, dass keine erheblichen, dauerhaften oder nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Teil C: Abwägungen

C.1 Abwägung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB (*öffentliche Auslegung*) und § 4 Abs. 2 BauGB (*Beteiligung der Behörden*)

Die Stellungnahmen, die im Rahmen der 1. Öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB abgegeben worden sind, hat der Verwaltungsausschuss in seiner Sitzung am 06.07.2015 beraten und die Abwägung beschlossen.

Auf den nächsten Seiten folgt die Liste der eingegangenen Stellungnahmen und die jeweilige Abwägung, wie sie der Verwaltungsausschuss beschlossen hat.

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
<p>noch: Landkreis Hildesheim vom 27.04.15</p>	<p>Im näheren Umfeld gibt es keine bekannten archäologischen Fundstellen. Das Plangebiet schließt jedoch unmittelbar an die historische Kernlage des Dorfes Bettmar an und befindet sich damit nahe der Kirche und des Pfarrhofes. Bettmar ist eine mittelalterliche Gründung und wurde das erste Mal 1204 urkundlich erwähnt. Seine historische Ausdehnung ist aber unbekannt. Mit Siedlungsspuren ist vor allem im Plangebiet noch zu rechnen, insbesondere da dieses, soweit bekannt, von späterer Bebauung freigeblieben und damit ungestört ist.</p> <p>Ein Bauvorhaben bedarf daher einer denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 10 in Verbindung mit § 13 NDSchG.</p> <p>Daher ist für das Plangebiet eine fachgerechte archäologische Begleitung der Erschließungsarbeiten durch einen Grabungstechniker oder Archäologen notwendig, um aus Gründen der Planungssicherheit vor Beginn der Einzelbauvorhaben evtl. hier vorhandene archäologische Befunde und Funde dokumentieren und bergen zu können.</p> <p>Das Benehmen gemäß § 20 Abs. 2 NDSchG zwischen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Referat Archäologie – und der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Hildesheim wurde nicht hergestellt.</p>	<p>Ein entsprechender Hinweis wird in die Planzeichnung des Bebauungsplanes aufgenommen.</p> <p>In die Begründung zum Bebauungsplan werden entsprechende Erläuterungen eingefügt.</p>

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
<p>noch: Landkreis Hildesheim vom 27.04.15</p>	<p>3. Untere Naturschutzbehörde</p> <p>Der Argumentation, dass es keiner Ausweisung von Ausgleichsmaßnahmen zur Bewältigung von Eingriffsfolgen bedarf, wird von hier nicht gefolgt.</p>	<p>Nach § 1a (3) Satz 1 und 2 BauGB sind Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft Klima und deren Wechselwirkungen in der Abwägung nach § 1 (7) zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Festsetzungen im B-Plan.</p> <p>Nach § 1a (3) Satz 6 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.</p> <p>Nach § 13a (2) Satz 1 Nr. 4 gelten im beschleunigten Verfahren für die Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes mit einer Ausweisung einer Grundfläche mit weniger als 20.000 qm "Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig."</p> <p>Demzufolge ist im Rahmen einer Eingriffsregelung zu beurteilen, ob eine Beeinträchtigung der o.g. Schutzgüter vorliegt und in die Abwägung einzustellen. Festsetzungen für Maßnahmen zum Ausgleich sind ausdrücklich nicht erforderlich.</p> <p>Unabhängig davon ist zu prüfen, ob eine artenschutzrechtliche Beeinträchtigung besonders geschützter Arten vorliegt.</p> <p>Im diesem Fall liegen der Gemeinde jedoch keinerlei Kenntnisse oder Hinweise auf das Vorkommen solcher Arten vor.</p>

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
<p>noch: Landkreis Hildesheim vom 27.04.15</p>	<p>Die im Erläuterungsbericht genannten Verweise auf §§ 13 und 13a BauGB lassen lediglich zu, dass von der Erstellung einer Umweltprüfung und eines Umweltberichtes abgesehen werden kann. Die Verpflichtung zur Anwendung der Eingriffsregelung gem. § 18 (1) BNatSchG ist damit nicht aufgehoben.</p> <p>Die getroffenen Festsetzungen zur anschließenden Begrünung des Änderungsbereiches reichen absehbar bei weitem nicht aus, die durch den Bebauungsplan ermöglichten Eingriffe – Bodenversiegelungen, Gehölzbeeinträchtigungen bzw. vollständige Entfernung vorhandener Gehölze sowie erhebliche Beeinträchtigungen von Lebensräumen, möglicherweise auch solcher besonders geschützter oder streng geschützter Arten, auszugleichen.</p> <p>4. Planungsrecht</p> <p>Von Seiten der Planung wird darauf hingewiesen, dass anstelle einer Dorfgemeinschaftsplanung, ein allgemeines Wohngebietes festgesetzt werden könnte (F-Plan Änderung eingeschlossen).</p>	<p>Die Auswirkungen auf Natur und Umwelt sind umfangreich in Teil B der Begründung bewertet und gewürdigt worden. Grundsätzlich kann mit einer Maßnahme der "Innentwicklung", der vom Gesetzgeber ausdrücklich Vorrang eingeräumt wurde, der Verlust innerörtlicher Grünflächen verbunden sein, dafür werden aber Flächen des Außenbereiches nicht in Anspruch genommen.</p> <p>Die im Geltungsbereich befindlichen Gehölze stellen in diesem Fall keine besonderen Strukturen dar, weder in ihrer Anzahl, in ihrer Größe, noch in Bezug auf das Artenspektrum (s. S.6, Begründung). Durch z.B. die Anlage eines üblichen Gartens kann dieser Bestand ersetzt werden und somit auch der damit verbundene Lebensraum weiterhin bereitgestellt werden.</p> <p>Um jedoch die Flächenversiegelung und den Eingriff insgesamt zu reduzieren, wird die Hälfte des Plangebietes im Westen weiterhin als Grünfläche festgesetzt, der Bestand bleibt damit erhalten bleiben.</p> <p>Die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes wird wegen der im Norden befindlichen, dörflichen Nachbarschaft für ungeeignet gehalten. Auf den dort angrenzenden Grundstücken kann sich jederzeit eine betriebliche Nutzung (Gewerbe, Landwirtschaft) ansiedeln, der FNP zeigt "Dorfgebiet".</p>

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
<p>noch: Landkreis Hildesheim vom 27.04.15</p>	<p>Bei der Übernahme des Gebietscharakters „Dorfgebiet“ weise ich darauf hin, dass § 5 BauNVO Dorfgebiete vorrangig der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbe betrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienenden Handwerksbetrieben, dient. Dies umfasst eine Durchmischung des Gebiets mit der unterschiedlichen Nutzung.</p> <p>In der Begründung sowie im Geruchsgutachten wird darauf hingewiesen, dass das Planungsziel ist, Wohnraum zu schaffen. Ein Interesse, die Grünfläche als Nutzgarten einzusetzen, besteht nicht. Dieser Nutzgarten beinhaltet gleichzeitig die „landwirtschaftliche Prägung“ des gesamten Bebauungsplangebiets.</p>	<p>Die Gemeinde Schellerten befürwortet ausdrücklich den Erhalt und die Ansiedlung von z.B. kleineren Handwerksbetrieben, und den Erhalt landwirtschaftlicher Betriebe innerhalb des Dorfes und seiner Kernlagen. Dafür ist jedoch eine Nachbarschaft Voraussetzung, die mit den damit verbundenen Emissionen verträglich ist und diese Entwicklung erlaubt.</p> <p>Die Ausweisung eines "MD" stellt diese Voraussetzungen bereit, die städtebauliche Ordnung im weiteren dörflichen Siedlungskontextes wird gesichert.</p> <p>Durch Darstellung eines "MD" wird außerdem auch einem neu hinzukommenden Bauherrn verdeutlicht, dass hier ein landwirtschaftlich geprägter Bereich vorliegt und mit entsprechenden Auswirkungen zu rechnen ist.</p> <p>Die Ausweisung eines "MD" wird beibehalten.</p> <p>Die Gemeinde setzt nunmehr fest, dass die Hälfte der Grünfläche bestehen bleibt. Damit ist auch zukünftig eine "landwirtschaftliche" bzw. "dörfliche" Prägung durch eine große Gartenfläche gegeben. Der Gebietscharakter besteht damit weiterhin.</p>

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
<p>noch: Landkreis Hildesheim vom 27.04.15</p>	<p>Nunmehr verbleibt tatsächlich ein Wohngebiet, schlechterdings sind überhaupt keine Wirtschaftsstellen land- oder forstwirtschaftlicher Betriebe mehr vorhanden. Damit könnte eine Dorfgebietsfestsetzung sowohl für die Änderung als auch für den gesamten Bebauungsplan funktionslos werden.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass bei der gegebenen Gebietsfestsetzung ein weiteres Wohnhaus planungsrechtlich nicht zulässig wäre.</p> <p>Es wird angeregt, zu prüfen ob das Flurstück 38/5 über die nicht überbaubare Grundstücksfläche des Bebauungsplans erschlossen wird und hierbei in der Lage ist, die GRZ von 0,3 einzuhalten bei z.B. einer vollflächigen Versiegelung.</p> <p>Es wird angeregt, bezüglich der Festsetzung der Grundflächenzahl auch im Hinblick auf den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans ggf. eine Anpassung der GRZ zu überprüfen.</p> <p>Festgesetzt werden im Bebauungsplan Obergrenzen, von hier wird angeregt, die GFZ ist ebenfalls dem bestehenden Bebauungsplan anzupassen und auf 0,4 zu erhöhen.</p>	<p>Weder für das geplante Vorhaben, noch für den Gebäudebestand soll zukünftig auch eine gewerbliche oder landwirtschaftliche Nutzung (z.B. Tierhaltung) im Gebiet ausgeschlossen werden, die Zielsetzung besteht weiterhin. Von einer "Funktionslosigkeit" kann also keine Rede sein.</p> <p>Da die Ausweisung eines "MD" sowohl eine "Innen-" als auch eine "Außenwirkung" entfaltet, die die städtebauliche Ordnung in diesem dörflichen Kontext sichert, wird die Ausweisung beibehalten.</p> <p>Nur unter Beachtung der dörflichen Rahmenbedingungen ist eine nachhaltige "Innenentwicklung" möglich, die von der Gemeinde ausdrücklich befürwortet wird.</p> <p>Der westliche Bereich wird nunmehr als "Grünfläche" ausgewiesen. Es wird ein "Geh-, Fahr- und Leitungsrecht" für das Grundstück 38/5 festgesetzt, so dass die Erschließung zukünftig gesichert ist.</p> <p>Die Grundflächenzahl wird auf 0,4 erhöht. Dies erfolgt, weil die Baufläche ("MD") mit ca. 643 qm deutlich kleiner ist als die umgebenden Baugrundstücke innerhalb des B-Planes 02-06. Es ist damit die Inanspruchnahme einer Grundfläche von rd. 257 qm (unberücksichtigt der "GRZ II") möglich.</p> <p>Die GFZ wird wegen des vergleichsweise kleinen Baugrundstückes im Änderungsbereich auf 0,5 festgesetzt.</p>

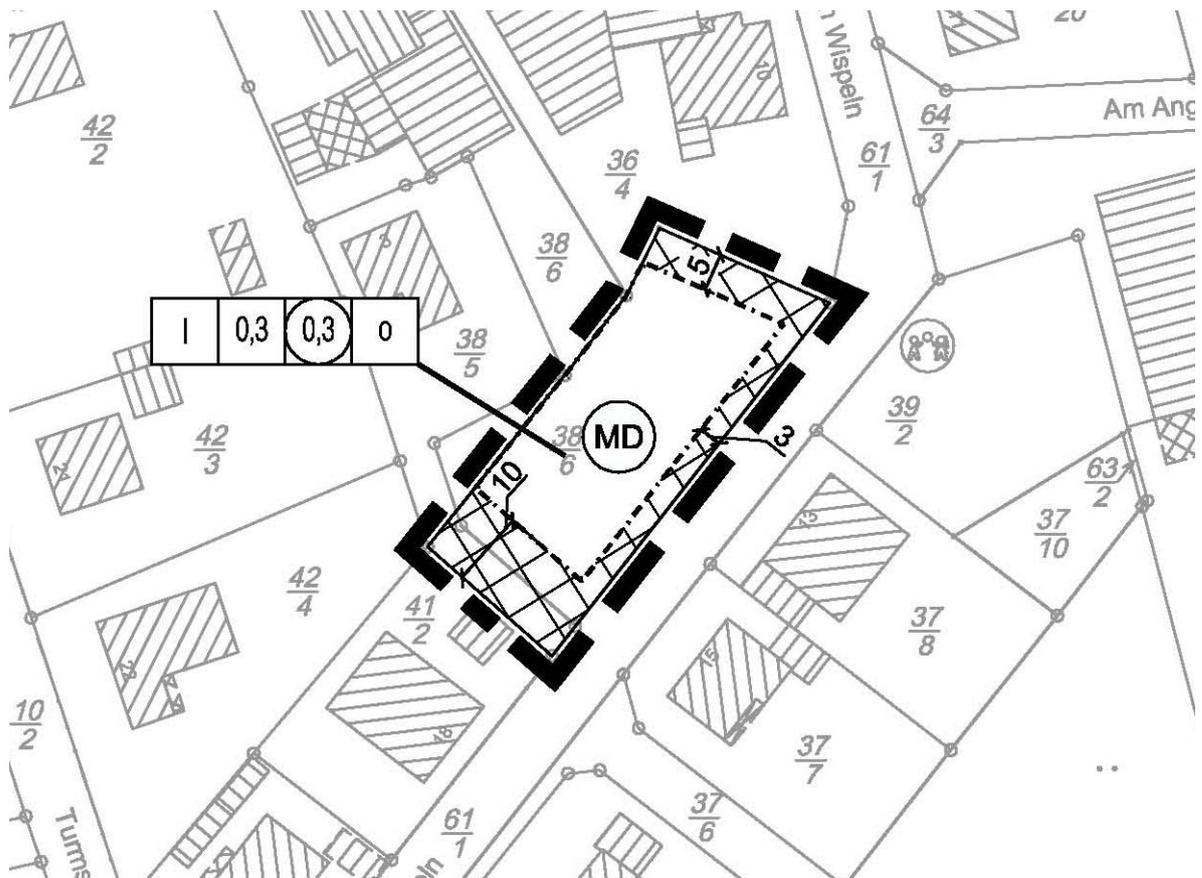
Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
<p>noch: Landkreis Hildesheim vom 27.04.15</p> <p>Wasserverband Peine, vom 08.04.2015</p>	<p>Anzuwenden ist die BauNVO 2013, welche nicht die BauNVO 1990 ändert, sondern eigenständig in Kraft getreten ist, daher wird angeraten, die Rechtsgrundlage zu prüfen. Ebenso wird angeraten, unter A.5 „Beschreibung der Ausweisungen des Bebauungsplans“ auf die BauNVO 2013 als aktuell rechtskräftige eigenständige BauNVO hinzuweisen und ggf. anzupassen.</p> <p>1.) Über das Flurstück 38/6 verläuft die Trinkwasser-Hausanschlussleitung zur Erschließung des Gebäudes in der Friedrich-Becker-Str. 3 (Flurstück 38/5). Gemäß des Bebauungsentwurfs in den o.g. Unterlagen würde diese Trinkwasserleitung überbaut werden.</p> <p>Aus der Sicht des Wasserverbandes Peine sind dagegen Bedenken vorzubringen. Wir weisen darauf hin, dass zur Verwirklichung der vorgesehenen Bebauung zunächst die bestehende Hausanschlussleitung umverlegt werden muss. Als Anlage legen wir diesem Schreiben einen Lageplanausschnitt bei.</p> <p>2.) Zur Bereitstellung von Feuerlöschwasser aus unserer öffentlichen Trinkwasserversorgung sind wir selbstverständlich grundsätzlich bereit. Wir können jedoch lediglich das vorhandene Wasser zu den jeweils herrschenden technischen Bedingungen zur Verfügung stellen.</p> <p>Da die Bemessung einer Inanspruchnahme von Feuerlöschwasser aus dem öffentlichen Trinkwasserrohrnetz von der Leistungsfähigkeit des derzeitigen Rohrnetzstatus sowie der jeweiligen Versorgungssituation abhängig ist, können wir weder hinsichtlich</p>	<p>Der Hinweis wird aufgenommen, die Rechtsgrundlagen im Plan textlich angepasst.</p> <p>Die Lage der Hausanschlussleitung wird dem zukünftigen Bauherrn mitgeteilt. Bei Bedarf ist eine Umverlegung durchzuführen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
<p>Private Marc Jöskowiak, Friedrich-Becker- Straße 3, 31174 Schellerten vom 20.04.2015</p>	<p>der Menge noch des Druckes Garantien für ausreichenden Brandgrundschutz nach dem DVGW Arbeitsblatt W 405 übernehmen.</p> <p>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 Versorgungsanlagen" zu beachten. Dieser Hinweis hat auch Gültigkeit für Baumpflanzungen in privaten Grundstücken, sofern diese im Trassenbereich von zu verlegenden Ver- und Versorgungsleitungen liegen.</p> <p>Für die Planung unseres Hauses ist es essenziell, dass wir zwei Vollgeschosse nutzen können, da wir ohne Keller sonst eine zu hohe Quadratmeterzahl als Grundfläche zur Schaffung ausreichender Stauräume planen müssen.</p> <p>Wir möchten Sie deshalb darum bitten zu prüfen, ob unter der Berücksichtigung einer vereinbarten First-(ca. 8 m) und Traufhöhe (ca. 6 m) nicht doch ein Baukörper mit zwei Vollgeschossen zu genehmigen wäre. Beabsichtigt ist ein Haus zu bauen, welches sich durch Klinker, hellen Putz und Satteldach harmonisch in das Gesamtbild des Dorfes einfügt.</p>	<p>Das Plangebiet beinhaltet keine öffentlichen Straßenflächen.</p> <p>Die Gemeinde setzt eine Traufhöhe von maximal 8,30 m und 6,50 m über Gelände fest, im B-Plan als Darstellung in Meter über Normal Null (NN). Diese Bauhöhe entspricht im Grundsatz der bestehenden Umgebung des Bebauungsplanes, bei Eingeschossigkeit mit ausgebautem Dachgeschoss. Da sich das Grundstück außerdem räumlich stärker der nördlich benachbarten, durch landwirtschaftliche Gebäude geprägten Umgebung zuordnet, wird diese besondere Regelung als städtebaulich vertretlich eingestuft.</p>

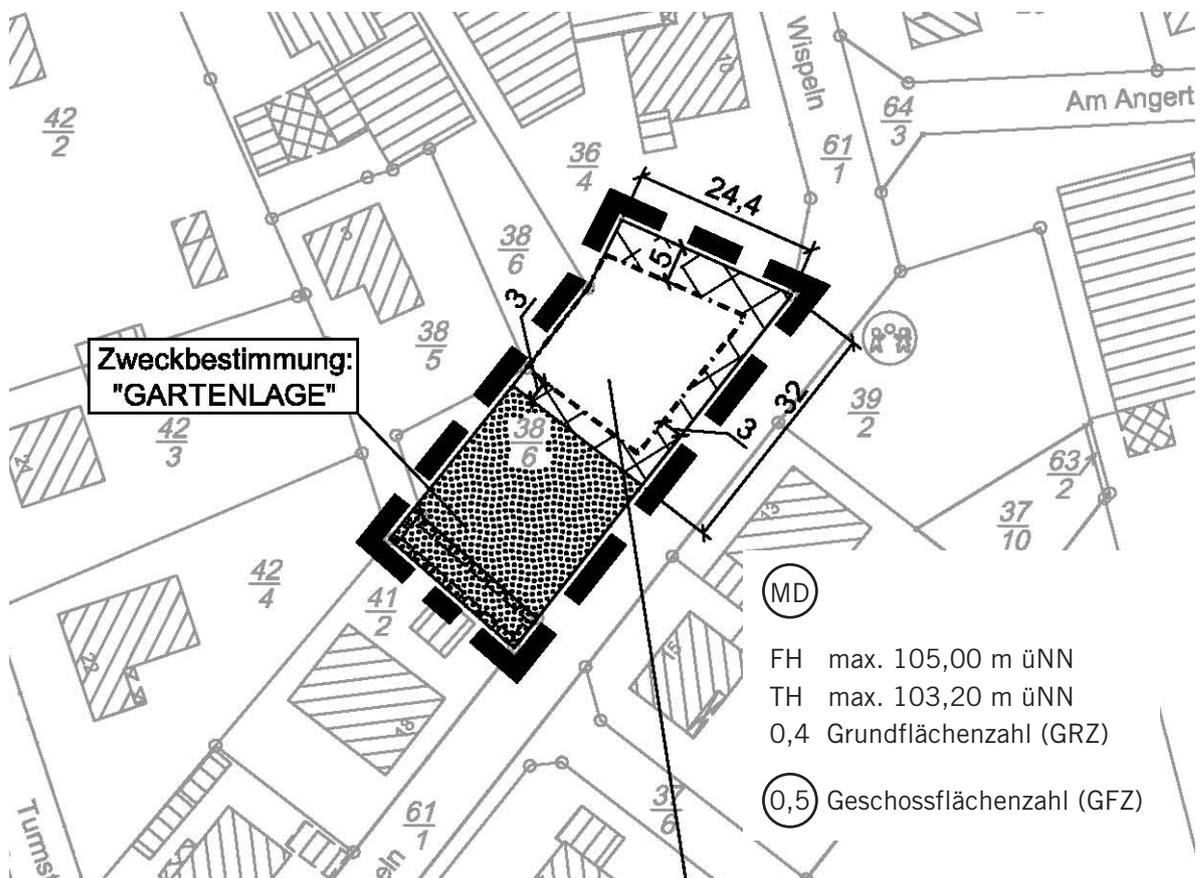
Teil D: Anlagen

Auf den nächsten Seiten folgen die Anlagen zur Begründung

Anlage 2 zur Begründung: Planfassung der 1. Öffentlichen Auslegung



Anlage 3 zur Begründung: Planfassung der 2. Öffentlichen Auslegung



Anlage 4 zur Begründung: Bebauungsentwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 02-06
"In den Wispeln III"

