



GEMEINDE SCHELLERTEN ORTSCHAFT DINGELBE

BEBAUUNGSPLAN NR. 03-03 "NETTLINGER WEG II" 1. vereinfachte Änderung

gem. § 13 BauGB

BEGRÜNDUNG

Öffentliche Auslegung

Inhalt

Teil A: Städtebauliche Begründung	1
A.1 Planungserfordernis	1
A.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	1
A.3 Lage des Plangebietes	1
A.4 Festsetzungen des Bebauungsplanes	1
A.5 Städtebauliche Werte	2
Teil B: Belange von Natur und Landschaft	3
B.1 Einleitung	3
B.1.1 Planungsvorhaben.....	3
B.1.1.1 Angaben zum Standort	3
B.1.1.2 Art und Umfang des Vorhabens	3
B.2 Auswirkungen auf Natur und Umwelt.....	3
B.2.1 Umweltzustand und Bewertung der Umweltmerkmale	3
B.2.1.1 Mensch	4
B.2.1.2 Arten und Lebensgemeinschaften.....	4
B.2.1.3 Boden	4
B.2.1.4 Wasser.....	4
B.2.1.5 Klima	5
B.2.1.6 Orts- und Landschaftsbild	5
B.2.1.7 Kulturgüter / Sachgüter	5
B.2.2 Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung	6
B.3 Zusätzliche Angaben	6
B.3.1 Verwendete Untersuchungsmethoden.....	6
B.3.2 Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	6
Teil D: Anlagen	8
Anlage 1: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 03-03 "Nettlinger Weg II" von 1989	9

Teil A: Städtebauliche Begründung

A.1 Planungserfordernis

Der Bebauungsplan Nr. 03-03 „Nettinger Weg II“ umfasst den Bereich der ehemaligen Zuckerfabrik in Dingelbe, die sich im Südosten der Ortschaft an der Kreisstraße 215 ("Nettlinger Straße") befindet. Der Betrieb der Zuckerfabrik wurde bereits 1966 aufgegeben. Für den Bereich wurde 1989 der Bebauungsplan Nr. 03-03 aufgestellt, um planungsrechtliche Regelungen für zukünftige und bestehende Nutzungen zu treffen. Im nördlichen Bereich wurde „Allgemeines Wohngebiet“, im südlichen Bereich „Mischgebiet“ ausgewiesen.

An der Westseite wurde eine durchgehende Baugrenze in einem Abstand von 10 m zur Grundstücksgrenze gesetzt, die an zwei Stellen den Gebäudebestand von zwei Hallen überlagert. Die Hallen waren für den Betrieb der Zuckerfabrik direkt an der Grundstücksgrenze errichtet worden. Durch die bislang festgesetzte Baugrenze sollte sichergestellt werden, dass bei einem zukünftigem Abriss und Neubau ein angemessener Abstand zur Kreisstraße eingehalten wird.

Die Gebäude werden derzeit durch zwei Betriebe als Lagerhallen genutzt, u.a. für Baustoffe. Die ansässigen Betriebe benötigen die bestehenden Hallengebäude weiterhin für ihre Zwecke. Für die Nutzung und eventuell notwendige bauliche Maßnahmen ist es erforderlich, dass sich die Hallengebäude innerhalb der Baugrenzen der überbaubaren Grundstücksfläche befinden. Um die Nutzungen in den bestehenden Hallen zu sichern und die Voraussetzungen für bauordnungsrechtliche Genehmigungen zu schaffen, sollen deshalb die westlichen Baugrenzen an den Bestand angepasst werden.

Die Gemeinde Schellerten verfolgt die Absicht, das örtliche Gewerbe in Dingelbe zu sichern und beabsichtigt deshalb, den Bebauungsplan Nr. 03-03 "Nettlinger Weg II" zu ändern.

Die Änderung kann im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt werden, weil die Grundzüge der Planung nicht berührt sind. Von einer Umweltprüfung kann abgesehen werden, ebenso von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB).

A.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan ist gegeben, weil die Gebietsart "Mischgebiet" (MI) nicht geändert wird, und diese der Darstellung einer gemischten Baufläche im FNP entspricht.

A.3 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortseingang von Dingelbe, östlich der Kreisstraße 215 (nach Nettlingen). Die Änderungsbereiche sind Bestandteil der Flurstücke 345/33 (nördl.) und 345/21 (südl.)

A.4 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Die Baugrenze wird jeweils im Bereich der zwei bestehenden Hallen um den Gebäudebestand geführt, bis an die Grundstücksgrenze. Die 1. vereinfachte Änderung umfasst zwei Änderungsbereiche. Der Bebauungsplan wird nur in Bezug auf den Verlauf der Baugrenze geändert. Die übrigen Festsetzungen

zungen des Bebauungsplanes Nr. 03-03 zur Gebietsart, Geschossigkeit, Geschossflächenzahl, Grundflächenzahl und der Bauweise werden nachrichtlich übernommen. Da der Urplan am 21.12.1989 rechtsverbindlich geworden ist, gilt in Bezug auf diese Festsetzungen die Baunutzungsverordnung von 1977 weiterhin.

Da die Westfassaden der zwei bestehenden Hallengebäude direkt an den Straßenraum der Kreisstraße angrenzen, wird der Abstand der Baugrenze hierzu auf 0 m gesetzt. Der Straßenraum wird im anschließenden Bereich durch Nebenflächen geprägt, die Fahrbahn liegt weiter westlich.

A.5 Städtebauliche Werte

Die Plangebiete umfassen insgesamt eine Fläche von 1.181 qm, mit einem nördlichen Teilbereich von 499 qm und einem südlichen Teilbereich von 682 qm.

Teil B: Belange von Natur und Landschaft

B.1 Einleitung

Das geplante Vorhaben wird in einem vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB (i.d.F. vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 20.10.2015) durchgeführt, da es sich lediglich um die Ergänzung des geltenden Bebauungsplans 03-03 "Nettlinger Weg II" handelt. Durch die punktuelle Verlegung der Baugrenze werden die Grundzüge der ursprünglichen Planung nicht berührt. Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht nicht. Die hier folgenden Ausführungen belegen, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB weist die Gemeinde darauf hin, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

B.1.1 Planungsvorhaben

B.1.1.1 Angaben zum Standort

Die Ortschaft Dingelbe liegt im Naturraum der Braunschweig-Hildesheimer Lössbörde am südlichen Rand des Norddeutschen Tieflands in der naturräumlichen Untereinheit Ilseder Lössbörde. Den Landschaftsraum kennzeichnet eine fast flächendeckende, starke Lössauflage. Im östlichen Teil der Ortschaft fließt die Dingelber Klunkau nach Nordwesten in einem schwach ausgebildeten Niederungsbereich. Die an gliedernden Strukturen arme Landschaft im Umfeld von Dingelbe wird aufgrund der fruchtbaren Böden hauptsächlich intensiv ackerbaulich genutzt. Die heutige potenzielle natürliche Vegetation (hpnV) wäre hier ein Waldmeister-Buchenwald basenreicher, mittlerer Standorte mit Übergängen zum Flattergrasbuchenwald. Entlang der Klunkau entwickelte sich innerhalb des schmalen Niederungsraumes ein Traubenkirschen-Erlen-Eschenwald. Der vollständig bebaute Planungsraum befindet sich als Teil der Ortslage von Dingelbe östlich des Siedlungskerns an der Kreisstraße K215, über die auch die Erschließung erfolgt.

B.1.1.2 Art und Umfang des Vorhabens

Der Bebauungsplan 03-03 "Nettlinger Weg II" aus dem Jahr 1989 weist für das ehemalige Betriebsgelände der Zuckerfabrik im südlichen Bereich ein Mischgebiet aus. An zwei Stellen überschneiden Bestandsgebäude die derzeit gültige Baugrenze. Zwei vor Ort ansässige Gewerbebetriebe nutzen die Gebäude als Lagerhallen. Um dauerhaft einen bauordnungsrechtlich genehmigungsfähigen Zustand zu erreichen, beabsichtigt die Gemeinde, den Bebauungsplan in einer vereinfachten Änderung anzupassen. In zwei Änderungsbereichen werden die Baugrenzen dem Gebäudebestand entsprechend verlegt. Das Planungsvorhaben umfasst Teilbereiche der Flurstücke 345/21, 345/33, Flur 4, Gemarkung Dingelbe. Die Geltungsbereiche der Planung haben eine Gesamtgröße von rund 1.181 qm.

B.2 Auswirkungen auf Natur und Umwelt

B.2.1 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. Anschließend werden die mit der Durchführung der Planung verbundenen Veränderungen des Umweltzustandes dokumentiert und bewertet.

B.2.1.1 Mensch

Das Planungsgebiet ist durch Lärmemissionen vorbelastet, ausgehend von der Nettlinger Straße (K215). Die bestehende gewerbliche Nutzung als Lager wirkt sich auf die Planänderungsbereiche selbst aus, störende Einflüsse auf die direkte Nachbarschaft sind nicht auszuschließen. Die Planung passt die Baugrenzen an den Gebäudebestand an, die vorhandenen Nutzungen werden weitergeführt. Eine erhebliche Beeinträchtigung für den Menschen ist durch das Planungsvorhaben nicht gegeben.

B.2.1.2 Arten und Lebensgemeinschaften

Der Planungsraum mit der ehemaligen Zuckerfabrik liegt am Ortsrand der Ortschaft Dingelbe, im Südwesten und Süden grenzen Ackerflächen an. Als Teil einer größeren Gewerbefläche bestimmen Gewerbehallen mit umliegenden befestigten Zufahrten und Lagerflächen die zwei Planänderungsbereiche. Vegetationsflächen existieren nicht (eigene Kartierung am 01.11.2016). Die Bewertung orientiert sich an einer fünfstufigen Werteskala, wobei der Wertstufe V die höchste Wertigkeit zukommt. Sowohl die Gebäude als auch das befestigten Flächen innerhalb der Geltungsbereiche sind für das Schutzgut aufgrund der starken anthropogenen Überformung von sehr geringer Bedeutung (Wertstufe I). Diese Einstufung trifft auch auf das unmittelbare Umfeld zu. Innerhalb der Geltungsbereiche liegen keine naturschutzrechtlich gesicherten Schutzgebiete. Artenschutzrechtliche Belange sind durch die Planung nicht berührt. Durch die Verschiebung der Baugrenze verändert sich der Bestand nicht.

B.2.1.3 Boden

Im Planungsraum steht von Natur aus Schwemmlöss an, im westlich angrenzenden Streifen entlang der Klunkau ist Auelehm zu finden, beides sind holozäne Bildungen. Weiter östlich lagerte sich während der Weichselkaltzeit Löss ab, der stellenweise unterlagert ist von Geschiebelehmen der Saale-Kaltzeit (Geologische Karte 1:50.000, Nibis-Kartenserver, LBEG). Die schmale Bachniederung der Klunkau ist gekennzeichnet durch den grundwasserbeeinflussten Gley mit einem sehr hohen Ertragspotenzial (Klasse 6), in den Bereichen weiter östlich entwickelten sich Pseudogley-Schwarzerden mit äußerst hohem ackerbaulichen Ertragspotenzial (Klasse 7 auf einer siebenstufigen Skala; NIBIS-Kartenserver, LBEG). Sperrschichten im Unterboden oder Untergrund bewirken den zeitweiligen Stauwassereinfluss.

Die oben beschriebene Ausgangssituation wurde tiefgreifend überformt. Weite Bereich der ehemaligen Zuckerfabrik wurde bebaut oder für Verkehrs- und Lagerflächen befestigt. Ein natürlicher Bodenaufbau ist nicht mehr vorhanden. Die Bewertung der Lebensraumfunktionen des Bodens erfolgt nach dem Natürlichkeitsgrad unter Berücksichtigung aktueller Beeinträchtigungen. Der überprägte Boden ist von geringer Bedeutung für das Schutzgut (Wertstufe 1 auf einer 3-stufigen Skala). Eine natur- oder kulturhistorische Bedeutung des Bodens ist nicht gegeben, der Boden erfüllt keine Archivfunktion. Er weist keine besonderen Standorteigenschaften ("Extremstandorte") auf. Die Planung passt an zwei Stellen die Baugrenze dem Gebäudebestand folgend an, es findet keine Neuversiegelung statt. Aus dem Vorhaben ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen.

B.2.1.4 Wasser

Die **Grundwasserneubildungsrate** liegt im Planungsraum wie im näheren Umfeld mit ca. 51 mm - 100 mm/a in einem unteren mittleren Bereich. Die oberflächennahen Bodenschichten zeigen im Os-

ten eine geringe Durchlässigkeit, im Westen liegen die Werte im mittleren Bereich. Der Planungsraum liegt in der Übergangszone. Das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung ist hoch (NIBIS-Kartenserver, LBEG). Die Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Verschmutzung ist somit gering. Der gesamte umliegende Gewerbestandort ist großflächig versiegelt, die Versickerungsmöglichkeit für Oberflächenwasser innerhalb der zwei Planänderungsbereiche ist sehr stark eingeschränkt.

Natürliche **Oberflächengewässer** sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Die Dingelber Klunkau fließt westlich außerhalb des Plangebietes. Es sind keine Wasser- oder Heilquellenschutzgebiete im Bearbeitungsgebiet oder in der Umgebung festgesetzt.

Durch die Verlegung der Baugrenze ändert sich die vorgefundene Situation nicht. Das Schutzgut Wasser wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

B.2.1.5 Klima

Der Landkreis Hildesheim unterliegt großklimatisch ozeanischen Einflüssen. Im Nordosten, also auch in Dingelbe, sind Übergänge zu einem eher kontinental geprägten Klima feststellbar. Auswirkung hat dies auf geringere jährliche durchschnittliche Niederschläge von 600 mm bis 650 mm bei Durchschnittstemperaturen von 0°C im Januar und 17°C im Juli. Die Winde wehen überwiegend aus westlichen Richtungen.

Der Untersuchungsbereich liegt am Ortsrandes innerhalb eines eher locker bebauten Siedlungsraums. Durch die Ortschaft erfahren die Klimatelemente des Freilandes insgesamt eine leichte Dämpfung. Die hier betrachtete versiegelte Gewerbefläche ist von geringer Bedeutung für das Schutzgut ohne Funktionsfähigkeit für den Klimaausgleich, sie befindet sich nicht in einer bedeutenden Frisch- oder Kaltluftschneise bzw. Luftaustauschbahn. Das Schutzgut ist aktuell vorbelastet.

Das Planverfahren bereitet weder eine Neubebauung noch eine Nutzungsänderung vor. Eine klimatisch beeinflussende Wirkung der Planung ist nicht gegeben. Das Schutzgut wird durch das Planverfahren nicht erheblich beeinträchtigt.

B.2.1.6 Orts- und Landschaftsbild

Der Planungsraum liegt am Ortsrand der Ortschaft Dingelbe, unmittelbare Bezüge zur offenen Landschaft im bestehen im Südwesten und Süden. Als Teil eines größeren Gewerbestandortes sind beide Planänderungsbereiche durch die bestehenden Hallen und befestigte Flächen geprägt, Gehölze oder naturnahe Vegetationsstrukturen sind nicht vorhanden. Der Planungsraum ist von geringer Bedeutung für das Schutzgut. Eine landschaftsgebundene Erholung findet hier nicht statt. Das Vorhaben bewirkt keine erhebliche Beeinträchtigung, die Baugrenzen werden lediglich an den Gebäudebestand angepasst.

B.2.1.7 Kulturgüter / Sachgüter

Der Gemeindeverwaltung ist im Planbereich das Vorkommen von Bodendenkmalen, Kultur- oder Sachgütern bzw. von Bodendenkmalen o. ä. nicht bekannt.

B.2.2 Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung

Bei einer Nicht-Durchführung der Planung bliebe der heutige Zustand der Gewerbeflächen vorerst erhalten. Bei einer Untersagung der Gewerbenutzung seitens der Behörde ständen die Hallen den ansässigen Betrieben nicht mehr zur Verfügung, das Gelände liege brach.

B.3 Zusätzliche Angaben

B.3.1 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. 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.3.2 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Auf dem Gelände der ehemaligen Zuckerfabrik in Dingelbe überlagern zwei Bestandsgebäude die im Bebauungsplan 03-03 "Nettlinger Weg II" ausgewiesene Baugrenze. Um die bestehende Nutzung der Gewerbehallen weiterhin zu ermöglichen, soll die westliche Baugrenze in zwei Abschnitten um den Gebäudebestand herumgeführt und auf die Grundstücksgrenze verschoben werden. In einem vereinfachten Verfahren ändert die Gemeinde Schellerten den Bebauungsplan entsprechend.

Der vorliegende Bericht benennt keine Beeinträchtigungen der aufgeführten Schutzgüter. Naturschutzbereiche sowie Denkmalschutzflächen oder -objekte bestehen nicht, artenschutzrechtliche Belange sind von der Planung nicht berührt. Bis auf die Verlegung der Baugrenzen trifft die vorgestellte Planung keine weiteren Ausweisungen.

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

Teil D: Anlagen

Auf den nächsten Seiten folgen die Anlagen zur Begründung

Anlage 1 zur Begründung: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 03-03 "Nettlinger Weg II" von 1989

