

## ORTSCHAFT OTTBERGEN

GEMEINDE SCHELLERTEN LANDKREIS HILDESHEIM

## BEBAUUNGSPLAN NR. 09-04 "WALDSTRASSE", 3. ÄNDERUNG

GEM. § 13 a BAUGB

### BEGLAUBIGUNGSVERMERK

Die Übereinstimmung dieser Abschrift mit der Urschrift wird hiermit festgestellt.

Schellerten, den 12.07.2010

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

Teil A Städtebauliche Begründung .....	1
A.1 Planerische Ausgangslage und Zielsetzungen, Änderungserfordernis .....	1
A.2 Beschleunigtes Aufstellungsverfahren .....	2
A.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, Berichtigung .....	3
A.4 Belange von Natur und Landschaft .....	3
A.5 Erläuterungen zu den Festsetzungen im Geltungsbereich der 3. Änderung.....	4
A.5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise .....	4
A.5.2 Erschließung, Sichtdreiecke, öffentlicher Parkplatz, Wegverbindung .....	4
A.6 Ver- und Entsorgung .....	5
A.7 Bebauungsentwurf .....	5
A.8 Städtebauliche Werte .....	5
Teil B Abwägung .....	7
<b>Abwägung der Stellungnahmen, die im Bauleitplanverfahren nach § 13 (2) Nr. 2 BauGB - Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 13 (2) Nr. 3 BauGB - Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange - in Verbindung m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB vorgetragen wurden .....</b>	<b>8</b>
Teil C Anlagen .....	14
Anlage 1 Auszug aus den gegenwärtig rechtsverbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplan "Waldstraße" .....	15
Anlage 2 Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan, Darstellung der Berichtigungsbereiche .....	17
Anlage 3 Übertragung der zur Zeit geltenden Baugrenzen bzw. Mindestabstände nach Nds. Bauordnung auf Grundstücke der 3. Änderung und ihrem aktuellen Gebäudebestand .....	19
Anlage 4 Bebauungsentwurf .....	21
Anlage 5 Anlage zur Abwägung der Stellungnahmen .....	23

---



## Teil A Städtebauliche Begründung

### A.1 Planerische Ausgangslage und Zielsetzungen, Änderungserfordernis

Im südlichen Bereich der Ortschaft Ottbergen befindet sich seit 1974 der Bebauungsplan Nr. 09-04 "Waldstrasse". Der Bebauungsplan trägt ursprünglich die Nummer 4. Die Gemeinde hat seit vielen Jahren den Bebauungsplänen Vorziffern zugeordnet, die eine Verschlüsselung der jeweiligen Ortschaft darstellen. Damit sollen Bebauungspläne verschiedener Ortschaften, die die Nummer 4 haben, besser unterschieden werden können. Ottbergen nimmt in der alphabetischen Reihenfolge der Ortschaften in der Gemeinde den 9. Platz ein. Daher erhält der Bebauungsplan die Vorziffer 09, die mit der Bebauungsplan-Nummer 4 (04) verbunden wird.

Der Bebauungsplan "Waldstraße" wurde damals aufgestellt, um den Ausbau neuer Wohnbaunutzungen zu ermöglichen und sicherzustellen. Dem Plan liegt die Absicht zugrunde, im nördlichen Planbereich im Anschluss an die Ortsmitte dem Mehrgeschosswohnungsbau Raum zu geben und im weiter südlich gelegenen Ausbaubereichen den Einfamilienhausbau vorzusehen.

Der Ausbau dieses Planes ist mit Ausnahme von Teilflächen am Einmündungsbereich "Waldstraße"/"Wöhler Straße" seit langem vollzogen.

Mittlerweile hat es in der Plangebietsmitte zwischen den Straßen "Starenkamp" und "Meisenbrink" 2 Änderungen gegeben, die 1980 und 1990 in Kraft getreten sind. Mit diesen Änderungen sind damals die Festsetzungen zur Überbaubarkeit der Grundstücke erweitert worden.

Nun zeigt sich nach vielen Jahren, dass auch die damals getroffenen Festsetzungen an der Nordseite des Planes auf den heute noch unbebauten Flächen eine Überbaubarkeit teilweise nur sehr eingeschränkt zulassen und an der Plangebietsostseite Ergänzungen der dort vorhandenen Gebäude an deren Ost- und Westseite sich nicht ermöglichen lassen (s. Anlage 3 zur Begründung). Hier gibt es Einzelinteressen, die Anbauten beabsichtigen. Die Grundstücke verfügen über Größen, die dieses noch zulassen. Es soll daher die Überbaubarkeit auf östlichen und nördlichen Teilbereichen des Bebauungsplans wie bei den bereits durchgeführten Änderungen durch Verschiebung der Baugrenzen geräumiger gestaltet werden.

Des Weiteren sollen auf den noch nicht bebauten Grundstücksflächen der als zwingend vorgegebene Ausbau mit 2 Vollgeschossen dahingehend geändert werden, dass zukünftig eine Zweigeschossigkeit in Anspruch genommen werden kann, aber nicht muss. Damit ist beispielsweise auch eine eingeschossige Bebauung, die bisher nicht zulässig war, möglich. Anbetracht des in den letzten Jahren im ländlichen Raum stark zurückgegangenen mehrgeschossigen Mietwohnungsbaus ist die beabsichtigte Flexibilisierung der Geschossigkeit sinnvoll.

Auch die eingeräumte 3-Geschossigkeit auf noch unbebauten Grundstücksteilflächen soll etwas zurückgenommen werden, weil sich die errichteten Gebäude des Baugebiets mehr als ursprünglich vorgesehen in der Eingeschossigkeit halten. Ein heutiges dreigeschossiges Gebäude würde dieses über Jahre entstandene Bauegefüge als städtebaulicher Solitär mit sehr großer Höhenentwicklung erheblich stören. Hier soll zukünftig eine 2-geschossige Bebauung zulässig sein.

Im westlichen Bereich sieht der Bebauungsplan eine Wegverbindung vom "Drosselweg" zur "Wöhler Straße" vor. Sie ist noch nicht ausgebaut worden. Die Eigentümerin des Grundstücks, auf dem der

Weg festgesetzt ist, möchte, dass diese Verbindung auf ihrem Grundstück nicht mehr verwirklicht wird und bat um Aufhebung dieser Festsetzung. Die Gemeinde entspricht diesem Wunsch. Sie hält diese Wegeverbindung für entbehrlich.

Im Einmündungsbereich der "Waldstraße" in die "Wöhler Straße" ist ein Sichtdreieck festgesetzt worden, das freizuhalten ist. Nach heutigen Richtlinien zur Bemessung sind heute andere Parameter zu beachten, dieses Dreieck nicht mehr so weiträumig erfordern.

Am genannten Einmündungsbereich (entlang der "Wöhler Straße") wurden öffentliche Parkplätze angelegt, die noch nicht Eingang in die Bebauungsfestsetzungen gefunden haben. Dieses soll nachgetragen werden.

Das Aufstellungserfordernis für bauliche Ergänzungen und der Änderungen der Festsetzungen in den einbezogenen Bereichen der 3. Änderung wird damit begründet, dass die Ortschaft Ottbergen im Gemeindegebiet zentralörtliche Aufgaben – auch bei der Bereitstellung von Wohnbauflächen – übernimmt. Zur Zeit verfügt die Ortschaft über keine Ausbaureserven, sodass im Rahmen der Nachverdichtung Wohnbauflächen nach heutigen Bedingungen ausgebaut werden sollen und Ergänzungsmöglichkeiten eingeräumt werden. Dieses ist auch im Sinne aktueller gesetzgeberischer Zielsetzungen, die "Innenentwicklungen" wie diese fördert. Diese Bedingungen treffen hier zu.

Des Weiteren entspricht die Gemeinde der allgemeinen Zielsetzung, mit Grund- und Boden sparsam umzugehen und innerörtlichen Bebauungen und -nachverdichtungen den Vorzug vor Inanspruchnahme von Flächen des Außenbereichs zu geben.

## **A.2 Beschleunigtes Aufstellungsverfahren gem. § 13 a BauGB**

Die Änderungsvorhaben lässt sich nach § 13 a BauGB als "Innenentwicklung" im beschleunigten Verfahren durchführen, weil dieses Vorhaben die gesetzlichen Voraussetzungen hierfür erfüllt. Dieses Vorhaben ist eine Innenentwicklung, in das Grundstücksflächen einbezogen sind, deren Bebaubarkeit im Grundsatz durch die seit langem bestehende Rechtskraft des Bebauungsplans bereits gesichert ist. Das Änderungsvorhaben bleibt mit seinen im Plan möglichen Grundflächen deutlich unterhalb des gesetzlichen Schwellenwertes von 20.000 qm. Im Bereich der 3. Änderung sind rd. 15.700 qm der ausgewiesenen "Allgemeinen Wohngebiete" bebaut, rd. 6.600 qm sind noch unbebaut. Bei einer Grundflächenzahl von 0,4 wären dieses 8.920 qm (( 15.700 qm + 6.600)) x 0,4 qm Grundfläche.

Im beschleunigten Verfahren gelten Eingriffe von Planungsvorhaben unterhalb von 20.000 qm nach § 13 a Abs. 2, Satz 4 BauGB als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Erfordernis zum Ausgleich für Eingriffe stellt sich somit nicht. Auch werden mit dieser Änderung keine Vorhaben begründet, die die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründen. Auch bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Schutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes).

### **A.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, Berichtigung**

Bebauungspläne und ihre Änderungen müssen sich aus dem Flächennutzungsplan ableiten. Entlang der "Wöhler Straße" stellt der 1983 rechtswirksam gewordene Flächennutzungsplan "Dorfgebiet" dar (s. Anlage 2 zur Begründung), das im Widerspruch zu den Festsetzungen des Bebauungsplans steht. Der Bebauungsplan stellt die rechtsverbindliche Lage und Bedingung dar, unter denen die sich dort angesiedelten Grundeigentümer ihre Wohngebäude errichtet haben. Eine nachträgliche Festsetzung als "Dorfgebiet" im Bebauungsplan würde eine Herabsetzung bestehender Rechte bedeuten und wird kaum durchzuführen sein. Zudem dient eine Festsetzung "Dorfgebiet" seinem Gebietscharakter nach der Unterbringung landwirtschaftlicher Betriebe. Bis auf eine kleine Scheune haben sich ausnahmslos Wohngebäude in diesem Bereich angesiedelt. Eine Festsetzung als "Dorfgebiet" widerspräche der bereits vollzogenen Wohnnutzung. Aufgrunddessen soll der Flächennutzungsplan an die Bebauungplanausweisung als "Wohnbaufläche" angepasst werden.

§ 13 a Abs. 2, Ziffer 2, BauGB bestimmt, "dass ein Bebauungsplan (bzw. seine Änderung), der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden kann, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen." Die genannten Bedingungen werden eingehalten; die Gemeinde passt die Darstellungen des Flächennutzungsplans den Festsetzungen des Bebauungsplans an.

Der Bereich wird im Flächennutzungsplan für die Wohnbaunutzung bestimmt. Der Flächennutzungsplan wird wie im § 13 a BauGB ausgeführt entsprechend berichtigt.

Nach 2 Berichtigungen des Flächennutzungsplans (beide die Ortschaft Dinklar betreffend) ist diese die 3. Berichtigung.

### **A.4 Belange von Natur und Landschaft**

Die in den Änderungsbereich einbezogenen Grundstücke verfügen über eine Eingrünung, die sich im Laufe der vielen Jahre zu einer nachhaltigen Vegetation entwickelt hat und somit eine Durchgrünung der Siedlungsflächen eingetreten ist.

Wenngleich die Baugrenzen eine Verschiebung erfahren, um einzelne Gebäudeergänzungen möglich zu machen, wird nicht damit gerechnet, dass die baulichen Ergänzungen wesentlich in den Vegetationsbestand eingreifen werden, weil die Hauptbebauung bereits errichtet ist.

Auf den noch unbebauten Grundstücken im nördlichen Bereich fehlt eine Eingrünung. Diese Flächen werden zur Zeit noch landwirtschaftlich genutzt.

Die 3. Änderung des Bebauungsplans verursacht somit keine erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft. Sie begründet auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Keine Anhaltspunkte bestehen infolge der Änderungsaufstellung für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Unter § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b dieser Ziffer ist ausgeführt, dass bei der Bauleitplanung die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Naturschutzgesetzes insbesondere zu berücksichtigen sind. Diese Gebiete sind weder im Bereich des Bebauungsplans noch in seiner engeren und weiteren Umgebung vorhanden.

## **A.5 Erläuterungen zu den Festsetzungen im Geltungsbereich der 3. Änderung**

### **A.5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise**

Für die in den Änderungsbereich einbezogenen Flächen bleiben die Gebietsart mit "Allgemeinem Wohngebiet" (WA), das Maß der baulichen Nutzung mit den bisher festgesetzten Zahlen zu den Vollgeschossen, zur Grundflächenzahl (0,4) und zu den höhenbezogenen Geschossflächenzahlen unverändert. Die im Änderungsbereich als zwingend festgesetzten Zahlen zu Vollgeschossen werden aufgegeben. Es werden zulässige Vollgeschosse festgesetzt, die erreicht werden können aber nicht müssen.

Die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans beinhalten zur Ausrichtung der Gebäude eine Bestimmung, nach der die Hauptgebäude mit ihrer längeren Achse grenzparallel bzw. lotrecht zu den Grundstücksgrenzen anzulegen sind. Damit sollte eine bestimmte, gleichmäßige Gebäudestruktur und -erscheinung erreicht werden, die durch die vorhandene Bebauung vollzogen ist. Für die Grundstücke, die bereits bebaut sind, wird diese Festsetzung nicht mehr ausgewiesen.

Die Bauweise wird, wie bisher festgesetzt, als offene ausgewiesen. D. h., Hauptgebäude können bis zu einer Länge von 50 m ohne seitlichen Abstand zusammenhängend gebaut werden.

Hinsichtlich der Überbaubarkeit auf den Grundstücksflächen werden, wie eingangs bereits erklärt, etwas größere Räume zugelassen, in dem die Baugrenzen verschoben werden.

### **A.5.2 Erschließung, Sichtdreiecke, öffentlicher Parkplatz, Wegverbindung**

Die Erschließung des Änderungsbereichs erfolgt über die Waldstraße, die im nördlichen Teil in die Änderung einbezogen ist. In diesem Bereich wurde damals ein Sichtdreieck mit Schenkelmaßen von 22 m x 52 m ausgewiesen, das nach heutigen Richtlinien auf der nichtbevorrechtigten Straße ("Waldstrasse") zu ausladend ist.

Der Einmündungsbereich in die "Wöhler Straße" befindet sich innerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze. Nach den "Richtlinien zum Straßenbau" (RAS) der Forschungsanstalt für Straßen- und Verkehrsweisen, 50996 Köln, für diesen Einmündungsfall bei einer Anfahrtsicht ein Sichtdreieck von 3 m x 70 m ausreichend, wobei die 70 m auf der bevorrechtigten Straße ("Wöhler Straße") anzunehmen sind und die 3 m für die "Waldstraße" gelten. Anbetracht des Umstands, dass die "Waldstraße" nicht senkrecht an die "Wöhler Straße" anschließt und Linksabbieger aus der "Waldstraße" größere Ansprüche an freie Sichtverhältnisse haben, wird die Schenkellänge für diesen Fall auf 5 m angehoben.

Die von dem Sichtdreieck betroffene Wohngrundstücksteilfläche soll von einer Bebauung, Bepflanzung und sonstigen Maßnahmen freigehalten werden.

Die Gemeinde nimmt dieses entsprechend auf.

Am Einmündungsbereich sind in Nachfolge der dort ursprünglich befindlichen großen Scheune öffentliche Parkplätze entstanden. Die zusätzlichen Möglichkeiten zur Unterbringung von PKW's sollen den gegenüberliegenden Einrichtungen wie Nikolaus-Kirche, Kindergarten und Schule dienen, um somit das Parkplatzangebot dieser Einrichtungen zu verbessern. Mit der 3. Änderung wird die Parkplatzfläche in den Bebauungsplan aufgenommen. Weiterhin Bestand haben die Parkplatzfestlegungen des Bebauungsplans im Verlauf der "Waldstraße" und auf dem Flurstück 21/10. An der "Waldstraße" ist eine Unterbrechung der Parkplätze für eine Zu- und Ausfahrt der angeschlossenen Flurstücke 11/11, 11/8 und 11/9 von jeweils 5 m Breite zugelassen.

Am Westrand des Bebauungsplans war auf dem Flurstück 5/2 eine Wegverbindung geplant, die den "Drosselweg" mit der "Wöhler Straße" verbinden sollte. Diese Verbindung ist bis heute nicht ausgebaut worden. Die Gemeinde hält diese Verbindung heute nicht mehr für erforderlich, weil über die "Waldstraße" und Weiterführung in die "Klosterstraße" ein direkter Weg aus dem Baugebiet in die Ortsmitte besteht. Die frei werdenden Flächen werden der Wohnnutzung zugeführt. Um eine Bebauung auf dem schmalen Flurstück 5/2 zu ermöglichen, wird die Baugrenze ohne seitlichen Grenzabstand vorgenommen. Bei einem späteren Bauvorhaben werden bauordnungsrechtliche Anforderungen an die Grenzregelung mit dem westlich angrenzenden Flurstück 5/1 (außerhalb des Bebauungsplans gelegen) zu klären und zu vereinbaren sein.

#### **A.6 Ver- und Entsorgung**

Die damalige Fassung des Bebauungsplans enthält Kennzeichnungen mehrerer Elt-Freileitungen. Diese Leitungen sind mittlerweile ausnahmslos abgebaut und verkabelt. Die Versorgung der in die Änderung einbezogenen Grundstücke erfolgt über das in den angrenzenden Straßen befindliche Versorgungsnetz.

#### **A.7 Städtebauliche Werte**

Der Änderung ist zur Illustration für die noch unbebauten Grundstücksflächen ein Bebauungsentwurf im Anhang als Anlage 4 beigefügt worden. Die Vorschläge zur Bebauungsform und zur Bepflanzungsgestaltung zeigt eine von mehreren Möglichkeiten und ist unverbindlich.

#### **A.8 Städtebauliche Werte**

Das Plangebiet der 3. Änderung des Bebauungsplans umfasst rd. 24.150 qm.

Davon sind ausgewiesen als

"Allgemeines Wohngebiet" (WA) 2-geschossig, bereits bebaut	rd. 6.900 qm
"Allgemeines Wohngebiet" (WA) 2-geschossig, noch unbebaut	rd. 5.100 qm
"Allgemeines Wohngebiet" (WA) 1-geschossig, bereits bebaut	rd. 8.800 qm
"Allgemeines Wohngebiet" (WA) 1-geschossig, noch unbebaut	rd. 1.450 qm
 Straßenverkehrsflächen	 rd. 1.900 qm



**Teil B Abwägung der Stellungnahmen, die im Bauleitplanverfahren nach § 13 (2) Nr. 2 BauGB - Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 13 (2) Nr. 3 BauGB - Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange - in Verbindung m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB vorgetragen wurden**

Die Stellungnahmen, die im Rahmen der Beteiligungen abgegeben worden sind, hat der Rat der Gemeinde in seiner Sitzung am 07.06.2010 beraten und die Abwägung beschlossen.

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

Gemeinde **Schellerten**  
 Landkreis **Hildesheim**  
 Bebauungsplan **Nr. 09-04, 3. Änderung**  
 Ortschaft **Ottbergen**  
 Abwägung **der Stellungnahmen, die im Bauleitplanverfahren nach § 13 (2) Nr. 2 BauGB - Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 13 (2) Nr. 3 BauGB - Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange - in Verbindung m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB vorgetragen wurden**

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
E.ON Avacon AG v. 04.05.10	<p>Es wird darum gebeten in die Begründung aufzunehmen, dass die geplanten und vorhandenen Bauten mit Erdgas und Strom versorgt werden können.</p> <p>Sobald der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt hat und der Er-schließungstermin feststeht, wird um Benachrichtigung gebeten.</p> <p>Soweit im Bebauungsplan die Erschließung von Grundstücken durch Privatwege vorgesehen ist, wird vor Veräußerung der Wege an die Anlieger um Eintragung von beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten zum Schutz der von der E.ON geplanten bzw. betriebenen Versorgungseinrichtungen gebeten.</p> <p>Der Schutz und Bestand der eigenen Versorgungsleitungen ist zu gewährleisten.</p>	<p>Die gegebenen Hinweise werden beachtet.</p>

<p>Landwirtschaftskammer Niedersachsen v. 10.05.10</p>	<p>In der nördlich und westlich angrenzenden Ortslage befinden sich Hofstellen von zwei landwirtschaftlichen Betrieben.</p> <p>Der vorliegenden Planung berühren von der Kammer zu vertretene Belange. Es könnte der Planung dennoch zugestimmt werden, wenn folgende Hinweise und Anregungen beachtet werden:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Von den angrenzenden oder umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen gehen Immissionen aus, die sich im Plangebiet als Immissionen bemerkbar machen können und hier im Rahmen des ortsüblichen und tolerierbaren Maßes hinzunehmen wären.</li> <li>2. Mögliche landwirtschaftliche Emissionen aus dem Bereich der alten Ortslage (Dorfgebiet) sind nicht auszuschließen, dürfen das im Plangebiet ortsübliche und tolerierbare Maß an Immissionen nach Einschätzung der Kammer nicht übersteigen.</li> </ol>	<p>Die Ortschaft Ottbergen und damit der Bebauungsplan "Waldstraße" befinden sich im ländlichen Raum, in dem Immissionen durch den landwirtschaftliche Betrieb auf umgebenden Ackerflächen typisch sind und hingenommen werden können.</p> <p>Die Gemeinde teilt diese Auffassung der Landwirtschaftskammer.</p>
<p>Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr v. 06.05.10</p>	<p>Durch die Planung der Gemeinde Schellerten sind die von der Straßenbauverwaltung zu vertretenden straßenbaulichen Belange an der Kreisstraße 211, Südseite durch Änderung des bisherigen Sichtdreiecks betroffen.</p> <p>Die Darstellung im Plan entspricht den heutigen Anforderungen innerhalb der OD, sodass keine Bedenken bestehen.</p> <p>Um die Bekanntgabe der Rechtswirksamkeit des Planes zu gegebener Zeit wird gebeten.</p>	<p>Die positive Einschätzung der Straßenbauverwaltung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Dem wird entsprochen.</p>

<p>Wasserverband Peine v. 07.05.2010</p>	<p>Unter Berücksichtigung nachfolgender Hinweise und Anregungen bestehen zur Bauleitplanung keine Bedenken.</p> <p>1) Die Wasserversorgung zukünftiger Gebäude erfolgt durch die Erweiterung des vom Wasserverband betriebenen Trinkwassernetzes in der Ortschaft Ottbergen.</p> <p>2) Soweit die Erschließung von Grundstücken durch Privatwege vorgesehen ist (zum Beispiel im Fall einer Hinterliegerbebauung), wird vor Veräußerung der Wege an die Anlieger, um Eintragung beschränkt persönlichen Grunddienstbarkeiten zum Schutz der vom Verband vorgesehenen und betriebenen Versorgungsleitungen gebeten.</p> <p>3) Bezüglich der Bereitstellung von Feuerlöschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung für den ausgewiesenen Gelungsbereich des Plangebietes wird mitgeteilt, dass maximal die Löschwasseremenge von 48 cbm für den Brandgrundschutz entsp. des DVGW-Regelwerkes, Abeitsblatt W 405, zur Verfügung steht.</p> <p>Dabei ist zu beachten, dass die Bemessung einer Inanspruchnahme von Feuerlöschwasser aus dem öffentlichen Trinkwasserrohrnetz von der Leistungsfähigkeit des derzeitigen Rohrnetzstandes sowie der jeweiligen Versorgungssituation abhängig ist.</p> <p>4) 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.</p> <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 vom Wasserverband gegebenen Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen und beachtet.</p>
--	--	---

<p>Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege, Referat Archäologie</p> <p>v. 21.05.2010</p>	<p>Aus dem Plangebiet sind bisher keine archäologischen Fundstellen bekannt. Grundsätzlich kann jedoch das Auftreten archäologischer Siedlungsspuren auf den bis dato nicht überprägten Grundstücken im nordöstlichen Bereich des Plangebietes nicht ausgeschlossen werden.</p> <p>Aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege möchte ich die Berücksichtigung und Aufnahme folgenden Hinweises in den Bebauungsplan dringend empfehlen:</p> <p>Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Hildesheim sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie, Scharnhorststraße 1, 30175 Hannover unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.</p>	<p>Der Hinweis wird aufgenommen und in der Planung berücksichtigt.</p>
--	---	--

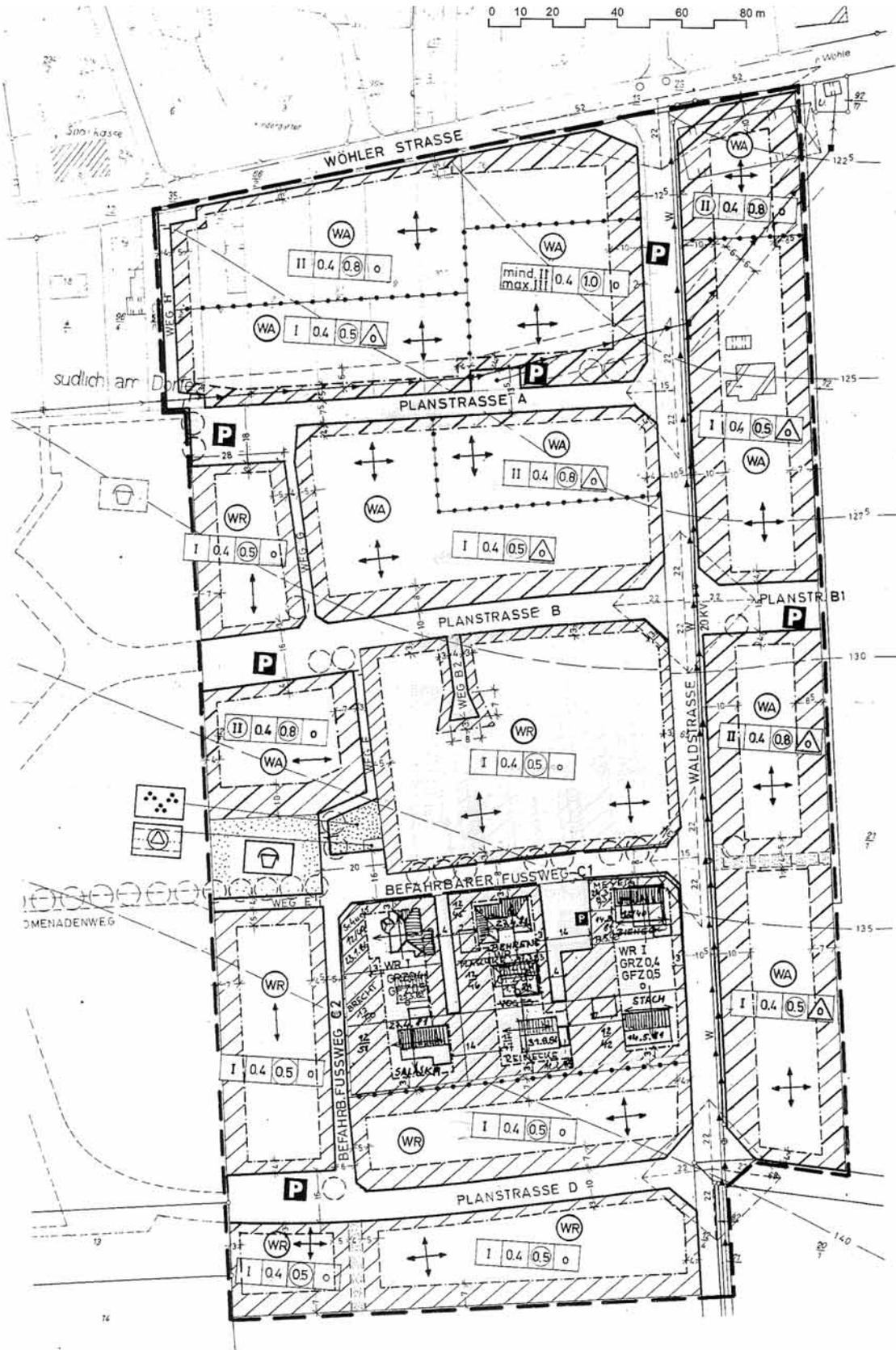
<p>Landkreis Hildesheim - Vorbeugender Brandschutz v. 27.05.2010</p> <p>- Städtebau/ Planungsrecht v. 27.05.2010</p>	<p>Gegen die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 09-04 "Waldstraße" bestehen aus Sicht des vorbeugendes Brandschutzes keine Bedenken, wenn auch die Grundsicherung der Löschwasserversorgung von 800 l/min, wie auch bereits vor der Änderung erforderlich, für eine Löschzeit von 2 Stunden vorgehalten wird.</p> <p>In ihrem südöstlichen Geltungsbereich setzt die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 09-04 "Waldstraße" nördlich und südlich der zwischen den beiden Gebäuden auf den Grundstücken Waldstraße 6 und 7 verlaufenden Knotenlinie jeweils eine Baugrenze fest. Bei der vergleichbaren, nördlich des Gebäudes auf dem Grundstück Waldstraße 1 c verlaufenden Knotenlinie im nordöstlichen Geltungsbereich der Änderung hingegen laufen die Baugrenzen entlang der östlichen und westlichen Grundstücksgrenze hindurch.</p> <p>Aus Gründen der Gleichbehandlung wird insoweit für den südöstlichen Geltungsbereich angeregt, auch hier auf die Festsetzung der beiden Baugrenzen nördlich und südlich der Knotenlinie zu verzichten und stattdessen die Baugrenzen entlang der östlichen und westlichen Grundstücksgrenzen durchlaufen zu lassen.</p>	<p>Der gegebene Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen und in der Planung berücksichtigt.</p>
--	---	---

<p><b>Private</b>                  Frau Veronika Hillebrandt                  Kleine Seite 28                  31174 Schellerten                  v. 08.05.2010</p>	<p>Betrifft Flurstück 5/2, Flur 4 der Gemarkung Ottbergen.                  Bezugnehmend auf ein Gespräch mit stellvertr. Bürgermeister am 28.04.2010 wird beantragt, den nichtüberbaubaren Bereich des Grundstücks an der westlichen Grundstücksgrenze fortfallen zu lassen.</p>	<p>Dem Antrag wird im Sinne einer redaktionellen Veränderung stattgegeben, um die Bebaubarkeit des sehr schmalen Grundstücks erreichen zu können. Die Baugrenze wird bis an die westliche Grundstücksgrenze verschoben. Allerdings werden bei einer späteren Bebauung unmittelbar an der Grenze im Baugenehmigungsverfahren die Forderungen der Nds. Bauordnung zur Abstandshaltung zu Grenzen und ggf. Baulasten auf dem unmittelbar westlich angrenzenden, nicht im Bebauungsplan gelegenen Grundstück, zu berücksichtigen bzw. zu vereinbaren sein.</p>
---	---	--

## **Teil C Anlagen**

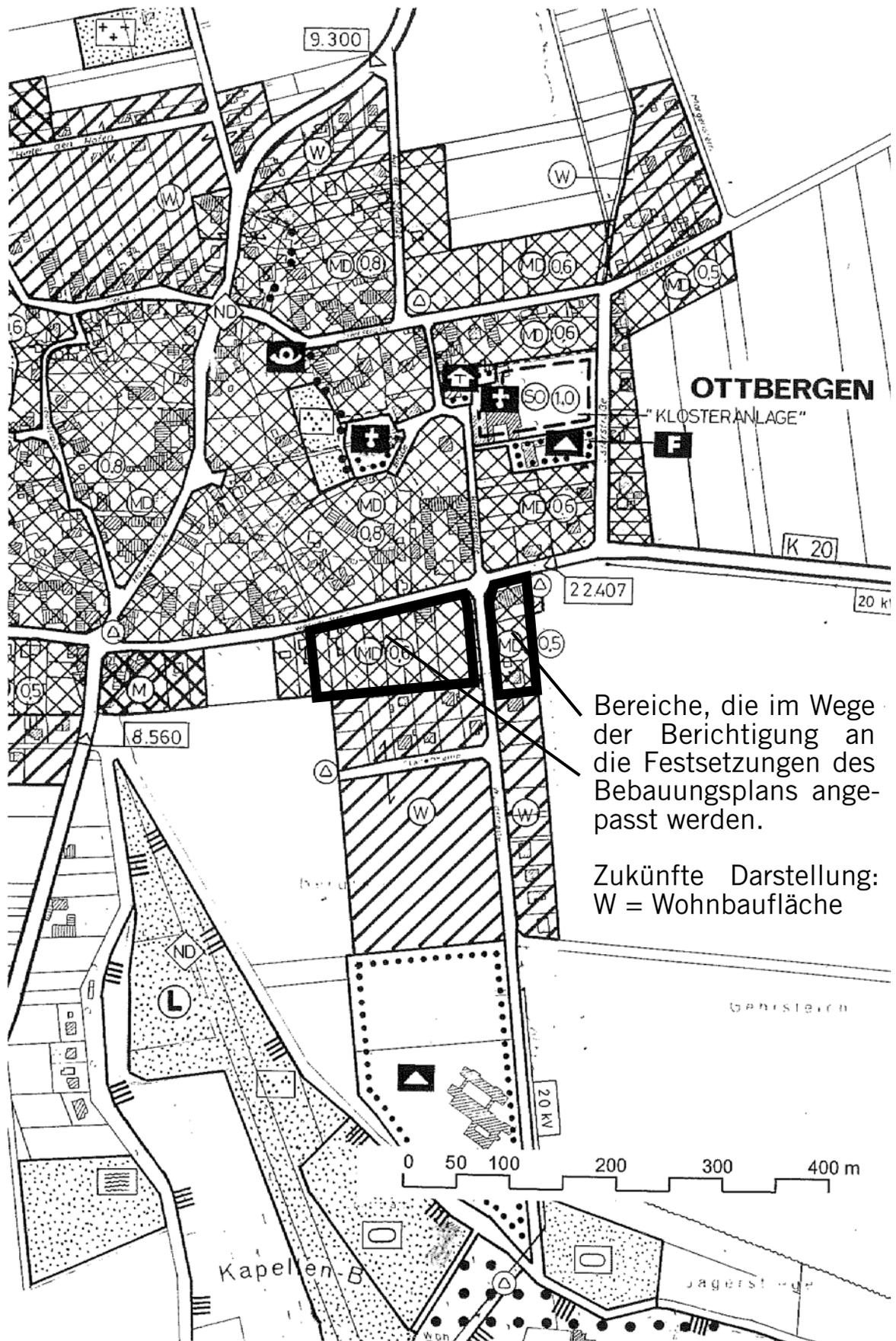
Auf den nächsten Seiten folgen die Anlagen zur Begründung

Anlage 1 zur Begründung:



Anlage 1 der Begründung: Auszug aus den gegenwärtig rechtsverbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplans "Waldstraße"



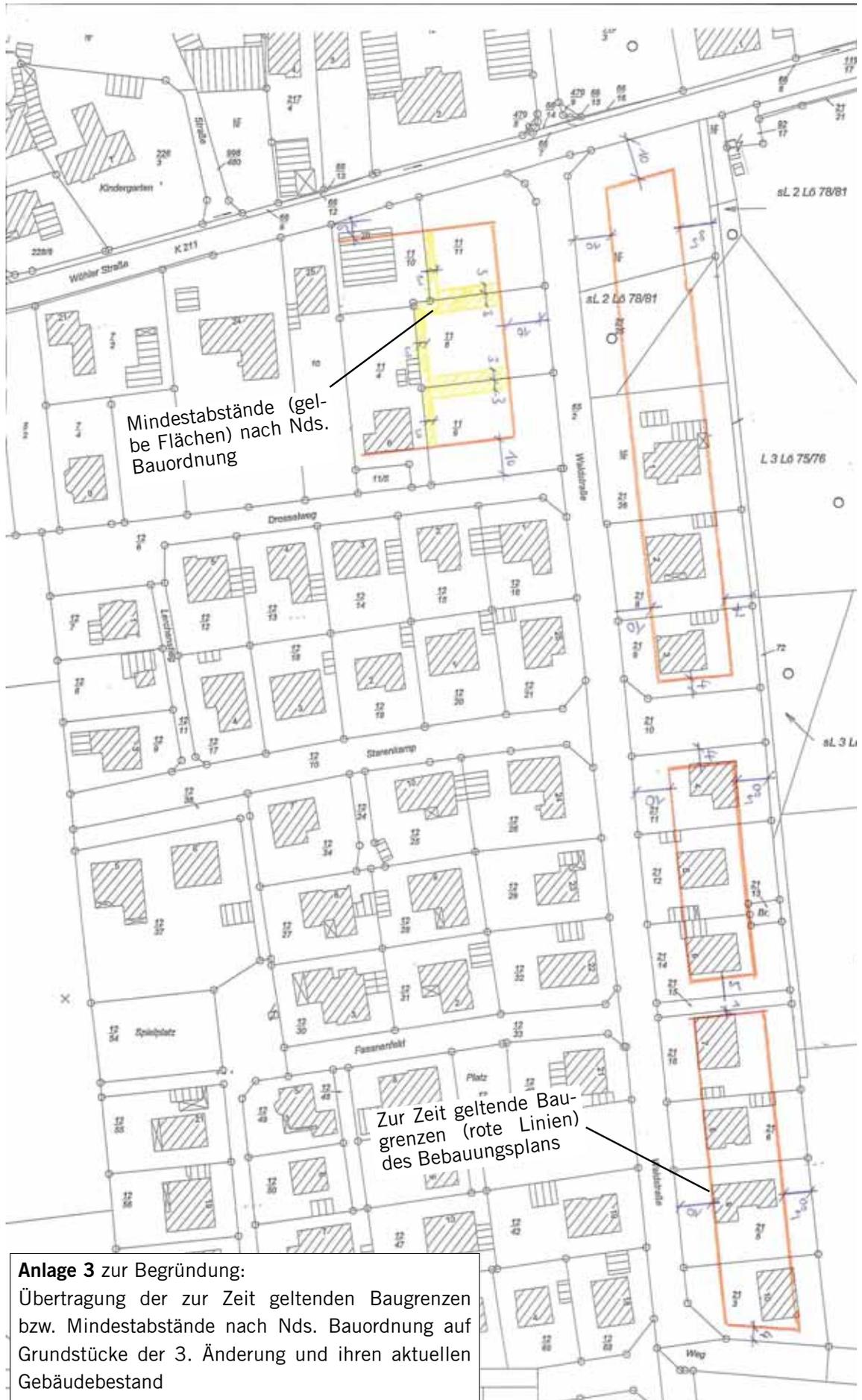


Bereiche, die im Wege der Berichtigung an die Festsetzungen des Bebauungsplans angepasst werden.

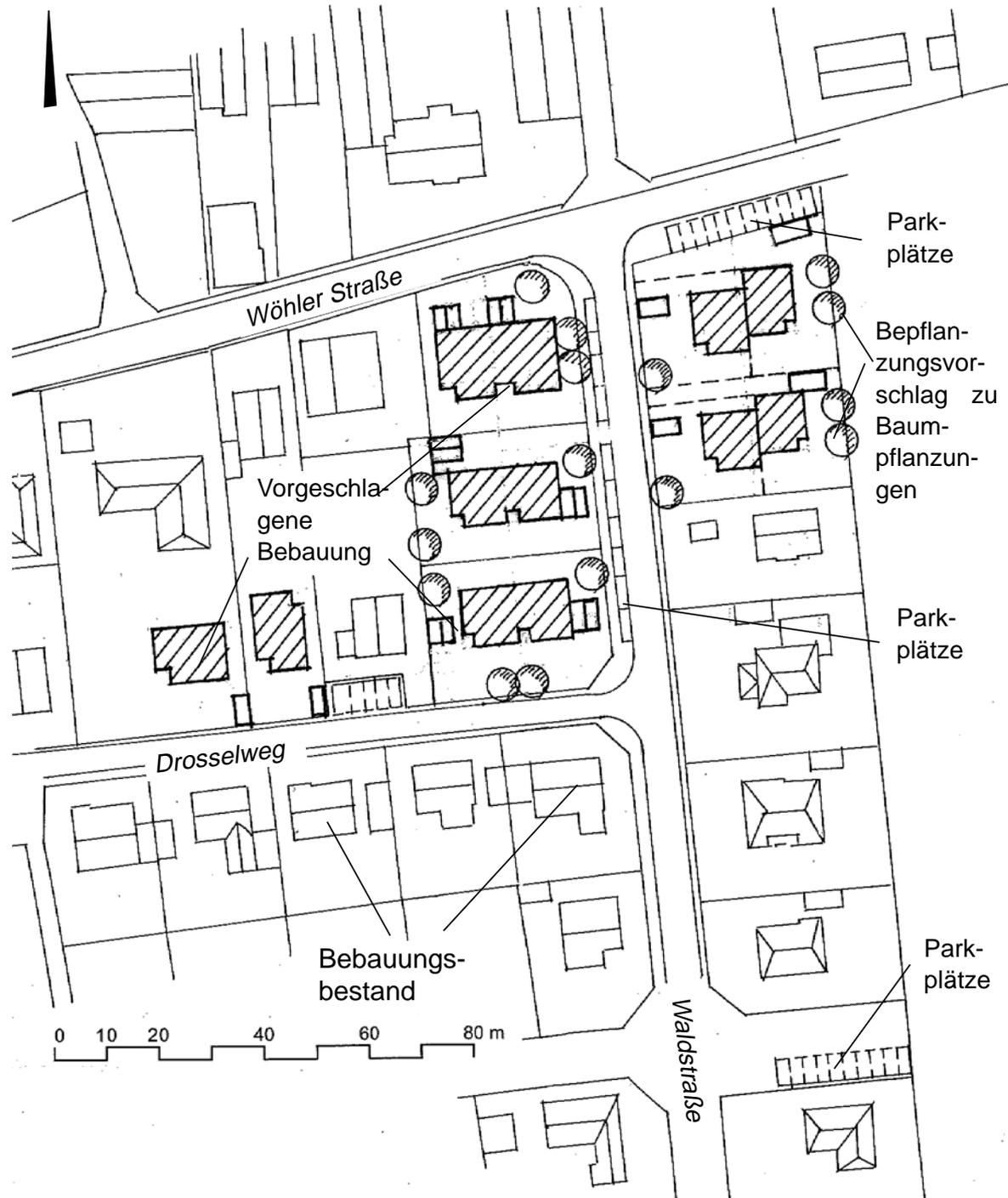
Zukünftige Darstellung:  
W = Wohnbaufläche

Anlage 2 der Begründung: Auszug aus den rechtswirksamen Flächennutzungsplan, Darstellung der Berichtigungsbereiche



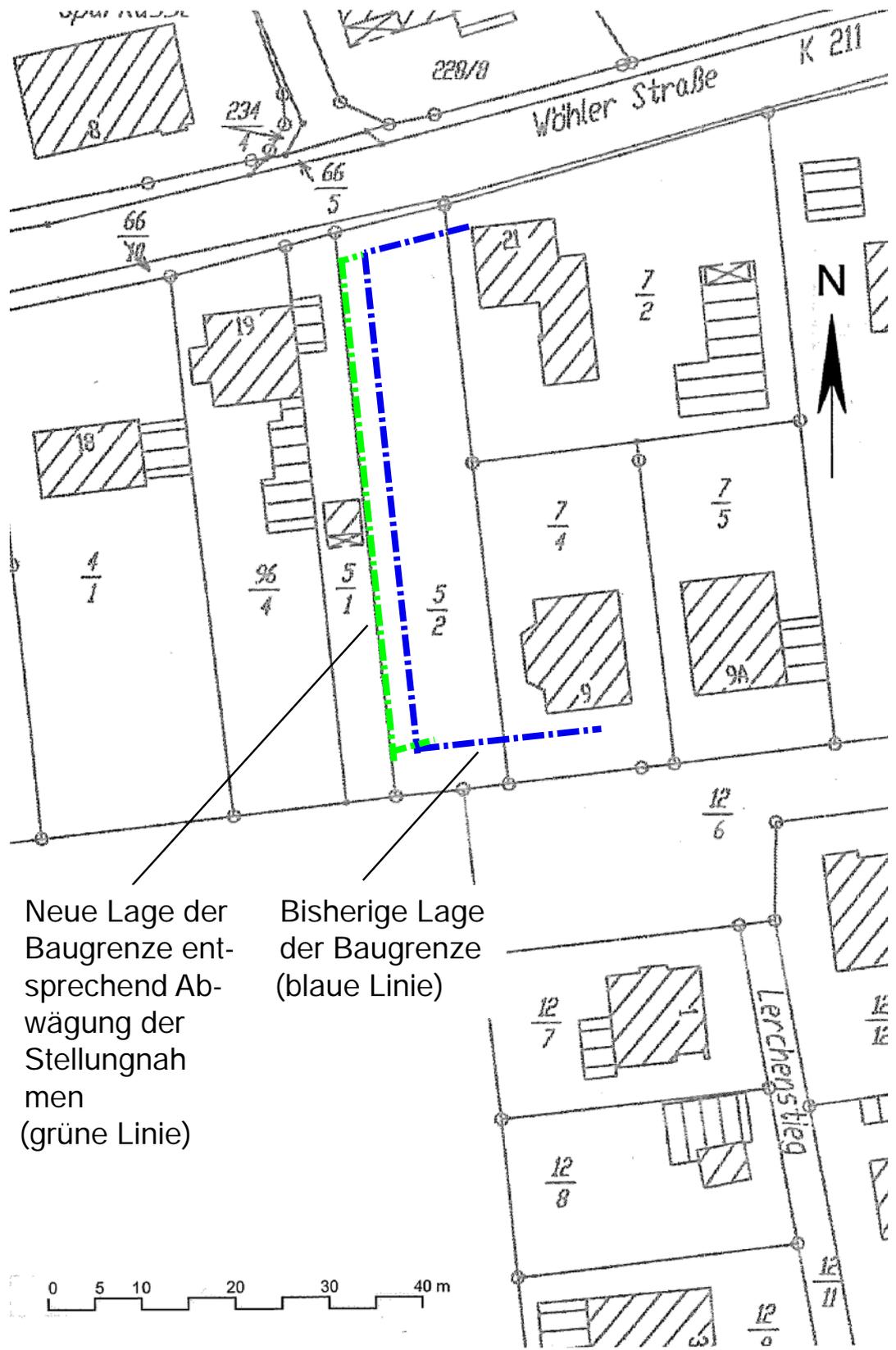






Anlage 4 zur Begründung: Bebauungsentwurf





Neue Lage der Baugrenze entsprechend Abwägung der Stellungnahmen (grüne Linie)

Bisherige Lage der Baugrenze (blaue Linie)

Anlage 5 zur Begründung: Anlage zur Abwägung der Stellungnahmen



## Verfahrensvermerke

---

### Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 12.04.2010 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 09-04, 3. Änderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 20.04.2010 ortsüblich bekannt gemacht worden.

### Planverfasser

Der Bebauungsplan Nr. 09-04, 3. Änderung wurde ausgearbeitet vom  
Planungsbüro SRL Weber  
Spinozastraße 1  
30625 Hannover

### Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 12.04.2010 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 09-04, 3. Änderung einschließlich der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 20.04.2010 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 09-04, 3. Änderung einschließlich der Begründung haben vom 28.04.2010 bis einschließlich 28.05.2010 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 07.06.2010 den Bebauungsplan Nr. 09-04, 3. Änderung, nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB, als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

### Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 09-04, 3. Änderung wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 07.07.2010 im Amtsblatt für den Landkreis Hildesheim Nr. 27 bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan Nr. 09-04, 3. Änderung ist damit am 07.07.2010 rechtsverbindlich geworden.

---

Schellerten, den 06.07.201006.07.2010

Siegel

gez. Axel Witte  
Bürgermeister

