

ORTSCHAFTEN GARMISSEN- GARBOLZUM DINGELBE

GEMEINDE SCHELLERTEN LANDKREIS HILDESHEIM

AUSSENBEREICHSSATZUNG (BEREICH EHEM. BAHNHOF GARBOLZUM)

B E G R Ü N D U N G

BEGLAUBIGUNGSVERMERK

Die Übereinstimmung dieser Abschrift mit der Urschrift wird hiermit festgestellt.

Schellerten, 09.12.2008

GEMEINDE SCHELLERTEN
Der Bürgermeister

(Axel Witte)

STAND: INKRAFTTRETEN

A B S C H R I F T

Inhalt

1.0	Planerische Ausgangslage, planungsrechtliche Voraussetzungen und Bestimmungen.....	1
1.1	Planerische Ausgangslage.....	1
1.2	Voraussetzungen der Satzungsaufstellung.....	2
1.3	Erschließung, Ver- und Entsorgung	4
1.4	BahnlinieHildesheim - Braunschweig/ Gleiserweiterung	4
2.0	Beschreibung von Natur und Landschaft	5
2.1	Vegetationsbestand und Nutzungen	5
2.2	Schutzgut Boden	6
2.3	Schutzgut Wasser	7
2.4	Schutzgut Klima und Luft	7
2.5	Schutzgut Landschaft	7
2.6	Schutzgut Mensch	7
2.7	Schutzgut Kultur	7
2.8	Zusammenfassung zu Umweltbelangen	8
3.0	Städtebauliche Werte	8
4.0	Abwägung von Stellungnahmen der Offenlegung (im Rahmen einer öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB) und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Sinne von § 13 Abs. 2, Ziff. 3, BauGB	9
5.0	Anlagen	20

1.0 Planerische Ausgangslage, planungsrechtliche Voraussetzungen und Bestimmungen

1.1 Planerische Ausgangslage

Im Gemeindebereich verläuft die Bahnlinie Hildesheim-Braunschweig, die als gemeindeübergreifender Verkehrsweg die Erreichbarkeit verschiedener Orte zwischen den genannten Zielgroßstädten und die Großstädte selbst per Bahn möglich macht. Zusteigegelegenheiten waren jahrzehntelang im Bereich der Gemeinde Schellerten über die Bahnhöfe der Ortschaften Bettmar und Garbolzum gegeben. Neben dem jeweiligen Bahnhof wurden im unmittelbaren Umfeld dieser Haltepunkte auch Gaststätten, einzelne Wohngebäude von Bahnangehörigen und bisweilen gartenbauliche oder landwirtschaftsbezogene, gewerbliche Betriebseinrichtungen (z.B. Siloanlagen) errichtet.

Durch die teilweise Führung der Bahnlinie abseits von Ortschaften liegen diese kleineren Siedlungslagen im Außenbereich. Rationalisierungen und damit verbundene Umstrukturierungen sowie Stilllegungen im Bahnbetrieb führten dazu, dass beide Bahnhöfe im Bereich der Gemeinde Schellerten geschlossen wurden; die Gaststätten haben infolgedessen ihren Betrieb eingestellt. Sie werden heute, wie die ehemaligen Bahnhöfe auch, wohnlich genutzt.

Im Verlauf der Jahre hat sich die Bahn im Rahmen dieser Umstrukturierungen von weiteren Liegenschaften in den genannten Siedlungslagen getrennt, die vormals Bestandteil des Bahnvermögens waren. Bisweilen ist dieser Grundbesitz von Bahnfremden zu Wohnzwecken oder zur kleingewerblichen Nutzung erworben worden.

In der planungsrechtlichen Bewertung und Einordnung haben durch den Wechsel von Bahn- auf Privatbesitz die betreffenden Grundstücke heute einen anderen Status. Nach der Entwidmung gelten für diese Grundstücke im planungsrechtlichen Sinne die Außenbereichslage und die Zulässigkeitsbestimmungen des § 35 Baugesetzbuch (BauGB). Selbständiges Wohnen und Gewerbe in der Außenbereichslage sind im Sinne des § 35 BauGB in der Regel unzulässig. Es kann nach § 35 Abs. 2 BauGB als sonstiges Vorhaben zugelassen werden, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen und die Erschließung gesichert ist.

Zu den privilegierten Vorhaben, die sich im Außenbereich niederlassen können, wenn ihnen öffentliche Belange nicht entgegenstehen und die Erschließung gesichert ist, zählen allein land- und forstwirtschaftliche Betrieben dienende Vorhaben, Betrieben der gartenbaulichen Erzeugung dienenden Vorhaben, ortsgebundene Betriebe der öffentlichen Versorgung mit Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Wärme und Wasser, der Abfallwirtschaft oder ortsgebundene gewerbliche Betriebe, nur im Außenbereich auszuführende Vorhaben, Wind- und Wasserenergieanlagen, Vorhaben zur energetischen Nutzung von Biomasse und Kernenergieanlagen.

Nach § 35 Abs. 6 BauGB können Gemeinden für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch Satzung bestimmen, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben sowie Handwerks- und Gewerbebetrieben dienende, sonstige Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB nicht entgegeng gehalten werden kann, sie widersprechen einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder ließen die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten.

Mit der Aufstellung einer Außenbereichssatzung ist noch kein Baurecht erreicht, aber es lassen sich die Zulässigkeitsvoraussetzungen für sonstige Vorhaben insofern verbessern, als dass ihnen die Belange im Sinne des § 35 Abs. 3 BauGB

- der Widerspruch zu einer Darstellung des Flächennutzungsplanes über Flächen für die Landwirtschaft, oder
- die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung

nicht entgegengehalten werden können.

Beide Belange werden bei den Gebäudegruppen am ehemaligen Bahnhof Garbolzum entlang der "Dingelber Straße" eingehalten und in der Außenbereichssatzung zum Ausdruck gebracht.

Für die Grundstücke am ehemaligen Bahnhof Garbolzum soll wegen der vorhandenen Gebäudelage eine Außenbereichssatzung erlassen werden, die die Sicherstellung des Bestandes dieser wohnlich und bisweilen kleingewerblich genutzten Gebäude vorbereiten soll. Nach Ansicht der Gemeinde erfüllt dieser Siedlungsbereich die Voraussetzungen für die Aufstellung einer Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB.

Das folgt vor allem daraus, dass die einbezogenen Gebäude seit vielen Jahrzehnten mit dem Bahnhof sowie der Bahnanlage eine siedlungsstrukturelle Besonderheit und Einheit in der Gemeinde darstellen und diese Gebäude als Wohnsitze oder gewerbliche Betriebsanlagen dienen und funktionieren, ohne Belastungen oder Spannungen hervorzurufen.

Es ist für die Gemeinde von Interesse, diese Gebäude mit ihrer Nutzung und den Werten, die sie verkörpern, zu erhalten. Über die Satzung kann die Nutzung der Gebäude planungsrechtlich gesteuert werden; es wird ein - wenn auch grober - planungsrechtlicher Rahmen gesetzt. Ansonsten drohen Zweckentfremdungen, teilweise auch ungeordnete Nutzungsaufgaben. Im letzteren Fall würden sich selbst überlassene Gebäude zu unerwünschten, ordnungsrechtlich bedenklichen Zuständen führen können.

1.2 Voraussetzungen der Satzungsaufstellung

Voraussetzung für die Aufstellung einer Außenbereichssatzung ist, dass bebaute Bereiche vorliegen müssen, deren Erschließung gesichert ist, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhandenen ist. Ein bebauter Bereich ist dabei nur gegeben, wenn und soweit eine bereits vorhandene Bebauung dazu führt, dass der Außenbereich seine Funktion (als Freiraum oder Fläche für privilegiert zulässige Vorhaben zu dienen) nicht mehr oder nur noch mit wesentlichen Einschränkungen erfüllen kann. Das ist hier der Fall.

Des weiteren muss die Aufstellung der Satzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein. Auch darf die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, mit dieser Satzung nicht begründet werden. Es dürfen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Für den Bereich beidseitig der "Dingelber Straße" kann festgestellt werden, dass es sich bei den in die Satzung einbezogenen Grundstücksteilflächen überwiegend um bebaute Flächen handelt, deren Erschließung durch die "Dingelber Straße" gesichert ist.

Die in die Satzung einbezogenen Grundstücke und deren Gebäude werden zum Teil wohnbaulich und/ oder gewerblich genutzt.

Mit den vorhandenen 7 Wohngebäuden ist die Voraussetzung, dass hier eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorliegt, gegeben.

Als weitere Voraussetzung ist festzustellen, dass der Außenbereich im Bereich der Satzung seine Funktion, als Freiraum oder Fläche für privilegiert zulässige Vorhaben zu dienen, nicht mehr erfüllen kann. Der Satzungsbereich und sein unmittelbares Umfeld sind überwiegend durch wohnlich genutzte Häuser mit angeschlossenen Freibereichen und/ oder kleingewerblichen Gebäudenutzungen belegt und wird nicht durch die Landwirtschaft geprägt.

Die Aufstellung der Satzung genügt den Ansprüchen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Öffentliche zu beachtende Belange werden durch die Aufstellung der Satzung nicht berührt oder beeinträchtigt:

- im Flächennutzungsplan der Gemeinde ist der einbezogene Bereich als "Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt und entspricht damit einer Voraussetzung der Satzung (s. auch die Kartendarstellung im Anhang zur Begründung)
- Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie der Denkmalpflege sind von der beabsichtigten Bestandssicherung nicht berührt.
- Mit der beabsichtigten Bestandssicherung wird auch nicht die natürliche Eigenart der Landschaft und ihr Erholungswert beeinträchtigt. Auch wird das Orts- und Landschaftsbild nicht verunstaltet. Im Lauf der vielen Jahre ist der Bereich am ehemaligen Bahnhof und beidseitig der "Dingelber Straße" durch Vegetationen eingewachsen (s. Anlage 2 zur Begründung im Anhang) und auch die anderen Wohn- und gewerblichen Gebäude weisen in ihrem unmittelbaren Umfeld eine Vegetationsstrukturen auf, die eine Einbindung in den Landschaftsraum bewirken
- Maßnahmen der Verbesserung der Agrarstruktur, die beeinträchtigt werden könnten, sind nicht bekannt
- Mit der Sicherung des Bestands wird keine Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung eines Siedlungssplitters veranlasst
- Das Satzungsvorhaben macht keine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich
- Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vor. Die Schutzgüter beziehen sich auf Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Durch die Nähe zur Bahnlinie Hildesheim - Braunschweig sind Geräuscheinflüsse aus dem Bahnbetrieb vorhanden. Geräuscheinflüsse durch den Verkehr auf der "Dingelber Straße" sind gering.

Im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren - die Außenbereichssetzung begründet wie schon erwähnt keine Baurechte - muß sichergestellt werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen vermieden werden.

Gesunde Wohnverhältnisse sind dann gegeben, wenn in Aufenthalts- und Schlafräumen der Gebäude zumutbare Grenzwerte für Innengeräuschpegel (Mittelungspegel) von tags 45 dB(A) und nachts 35 dB(A) bei geschlossenen Fenstern erreicht werden (s. hierzu Rn 19.1 des Kommentars von Fickert/ Fieseler zu § 15 der Baunutzungsverordnung, 10. Auflage). Die Einhaltung dieser Grenzwerte sind im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren objektbezogen einzufordern und lassen sich, sofern erforderlich, durch hochbauliche Maßnahmen bewirken.

Bedingt durch die teilweise erfolgte und noch ausgeübte gewerbliche Nutzung sind auf Anfrage dem Landkreis Hildesheim einzelne Gebäude mit altlastenrelevanten Nutzungen bekannt. Es wurde mitgeteilt, dass aus bodenschutzrechtlicher Sicht zur Zeit kein Handlungsbedarf besteht. Allerdings ist dieser dann gegeben, wenn Umnutzungen beabsichtigt wären.

1.3 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Gebäudegruppe im Umfeld des ehemaligen Bahnhofs Garbolzum und der Bahnhof selbst werden über die "Dingelber Straße" erschlossen. Der Erschließungsbereich dieser Straße befindet sich teilweise in der Ortsdurchfahrt.

Gesichert ist für die Gebäude im Satzungsbereich die Versorgung mit Frischwasser. Die Abwasserbeseitigung erfolgt über Anschlüsse an die Schmutzwasserkanalisation, die sich im Verlauf der "Dingelber Straße" befindet. In dieser Straße befinden sich auch Leitungsnetze, die die Ableitung des Regenwassers, die Bereitstellung von Frischwasser, elektrischer Energie und Telekommunikation gewährleisten.

Für die Gebäude des Satzungsbereichs ist für den Brandschutz ein Überflurhydrant an der "Dingelber Straße" vorhanden.

1.4 Bahnlinie Hildesheim - Braunschweig/ Gleiserweiterung

Durch das Satzungsgebiet führt die Bahnlinie Hildesheim-Braunschweig, für die die Anlage eines zweiten Gleises beabsichtigt ist.

Das hierfür erforderliche Planfeststellungsverfahren ist abgeschlossen.

Unmittelbar an der Nordseite der Gleisanlagen ist die Errichtung einer Schallschutzwand vorgesehen.

2.0 Belange von Natur und Landschaft

2.1 Vegetationsbestand, Biotope und Nutzungen

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Der Geltungsbereich besteht aus drei Teilbereichen. Zwei Flächen befinden sich direkt an den Gleisen (nördlich und südlich) im Bereich des ehemaligen Bahnhofs Garbolzum, jeweils angrenzend an die Kreisstraße 210 "Dingelber Straße". Der dritte Teilbereich liegt etwa 150 m südlich der Bahngleise, westlich an die Dingelber Straße anschließend, als Teilbereich einer ehemaligen Gärtnerei.

Die Bahnflächen werden beidseitig von langgestreckten Laubgehölzgebüschungen begleitet (mit Hainbuche, Esche, Holunder, Weidenarten, Stieleiche und Brombeeren). Die Flächen im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung werden unterschiedlich genutzt: überwiegend als Haus- und Ziergärten, aber auch als parkähnliche Gehölzfläche, als Grünland mit gewerblichen Standort. Weitläufige Ackerflächen der Börde befinden sich um die Flächen des Plangebietes. Die Kreisstraße 210 wird beidseitig von Laubbaumreihen auf Gräserstreifen begleitet (Winterlinde bzw. Bergahorn). Die Wege und Straßen in diesem Umfeld sind asphaltiert, der Bahnkörper ist geschottert.

Gemäß Art.4 der EU-Vogelschutzrichtlinie (79/ 409/ EWG) sind die EU-Mitgliedstaaten verpflichtet, die flächen- und zahlenmäßig geeignetsten Gebiete für Arten des Anhanges I der Richtlinie (Art. 4 Abs.1) und für Zugvogelarten (Art. 4 Abs. 2) zu Besonderen Schutzgebieten (BSG, Europäische Vogelschutzgebiete) zu erklären und der Europäischen Kommission für die Bildung des ökologisch vernetzten Schutzgebietssystems Natura 2000 zu melden. Im Gemeindegebiet von Schellerten, hier im Bereich Garbolzum, gibt es kein Gebiet, das diesen Kriterien genügt.

Im Plangebiet bzw. daran anschließend bestehen keine Natur-, Landschaftsschutzgebiete, kein Nationalpark, kein Biosphärenreservat. Im Geltungsbereich selbst oder direkt daran anschließend gibt es keine Biotope entspr. § 28 a und § 28 b NNatG.

Bewertung

Zwei Planbereiche haben aufgrund der bisherigen Nutzung sowie der inselartigen Lage zwischen Straßen und Ackerflächen eine geringe Bedeutung für Arten und Biotope. Die nördliche Teilfläche mit sehr ausgeprägtem heimischen Baumbestand hat eine mittlere Bedeutung für Arten und Biotope. Die Außenbereichssatzung bereitet hier keinen Eingriff vor, sondern es kommt zur Darstellung der tatsächlichen Nutzung.

2.2 Schutzgut Boden

Mit Grund und Boden soll gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sparsam umgegangen werden. Die überwiegend flachwellige bis hügelige, völlig offene Ackerbau-Kulturlandschaft weist nur einzelne markante Aufwölbungen auf. Die aus dem Löss entstandenen tiefgründigen landwirtschaftlich sehr hochwertigen Böden werden seit langem intensiv ackerbaulich genutzt. Ursprünglich bestimmten in den Änderungsbereichen Löss und Lösslehm in Verbindung mit Schluff die geologische Formation. Darüber la-

gen die sehr fruchtbaren Böden der Parabraunerde. Diese Böden sind nur gering durchlässig und neigen zur Bildung von Stau- und Sickerwasser. Die Böden im Geltungsbereich sind schon seit langem durch die menschliche Nutzung und Bearbeitung verändert.

Bewertung

Die Bewertung des Bodenpotenzials erfolgt nach dessen Natürlichkeitsgrad. Die vorherrschenden Böden sind im Bereich der privaten Gartennutzung teilweise beeinträchtigt. Die angrenzenden Ackerflächen haben nur eine geringe Bedeutung für Belange des Naturschutzes, die Böden haben keine Archivfunktion. Aufgrund der teilweise beeinträchtigten Bodensituation durch die vorherrschenden Bewirtschaftungsformen liegt eine geringe, in gehölzbestimmten Zonen eine mittlere Wertigkeit des Bodens hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft vor. In diesem Planverfahren wird kein Eingriff vorbereitet, der den Bodenhaushalt beeinträchtigen würde.

2.3 Schutzgut Wasser

Das Plangebiet befindet sich im Einflussbereich der Dingelber Klunkau bzw. des Bruchgrabens. Die Grundwasserfließrichtung verläuft entsprechend der Geländeneigung nach Osten/Nordosten. Die Grundwasserneubildungsrate liegt auf den Flächen zwischen 100 und 200 mm/a. Die Gefährdung des Grundwassers ist gering, da die Deckschichten (wenig durchlässige Tone und Schluffe) ein Versickern des Wassers stark verhindern.

Im Plangebiet gibt es keine stehenden oder fließenden Gewässer, es grenzen auch keine Gewässer heran. Der Geltungsbereich befindet sich nicht im und grenzt nicht an ein Wasserschutzgebiet, Heilquellenschutzgebiet oder an das gesetzliche Überschwemmungsgebiet bzw. an die Fläche des HQ 100.

Bewertung

Die Belange des Wassers -Grundwasser und Oberflächenwasser- werden nicht beeinträchtigt. Aus diesem Grund ist das Planungsziel hinsichtlich des Belanges Wasser unerheblich.

2.4 Schutzgut Klima und Luft

Garbolzum (die Ortslage weiter nördlich und die Gebäude um den ehemaligen Bahnhof Garbolzum) befindet sich im Bereich des trockenen Bördeklimas. Die durchschnittliche jährliche Niederschlagsmenge beträgt 500 bis 600 mm, nach Süden steigt die Niederschlagsmenge geringfügig an. Die Vegetationszeit fängt im Jahr früh an, der Beginn des Vollfrühlings liegt um den 5. bis 10. Mai, die Vegetationszeit dauert ca. 220 bis 230 Tage. Die jährliche Durchschnittstemperatur beträgt 8,0 bis 8,5 °C. Die Hauptwindrichtung ist West bis Südwest.

Der Planbereich liegt südlich, abseits der Ortslage, im Kontext mit den unterschiedliche genutzten Bereichen am Bahnhof Garbolzum. Im Planungsraum sind keine erheblichen Vorbelastungen und Empfindlichkeiten gegenüber der Luft- und Klimasituation zu beobachten. Eine außergewöhnliche Luftbelastung ergibt sich durch die Planung für die Umgebung nicht.

Bewertung

Erhebliche klimatische Beeinträchtigungen sind durch die Planung nicht zu erwarten.

2.5 Schutzgut Landschaft

Garbolzum liegt im Naturraum "Braunschweig-Hildesheimer Lössbörde" und gehört zur Untereinheit "Hildesheimer Lössbörde". Dieser Naturraum ist gekennzeichnet durch ein flachwelliges bis leicht hügeliges Relief. Auf der Lössdecke haben sich sehr fruchtbare Böden entwickelt, was zu einer intensiven ackerbaulichen Nutzung geführt hat. So ist der Charakter dieses Landschaftsraums geprägt durch offene, weite Ackerflächen, die lediglich durch kleinflächige, lineare oder punktuelle Gehölzstrukturen gegliedert sind.

Die drei Geltungsbereiche sind jeweils gut ein- bzw. begrünt. Die jeweils vorhandenen Gebäude fügen sich gut in die Bereiche ein. Lediglich die höheren Silobehälter direkt an den Bahngleisen ragen aus der gehlzbestimmten Kulisse heraus. An den Grundstücksrändern gibt es Einzelbäume oder Gehölzgruppen bzw. -reihen. Entlang der K 210 befinden sich Baumreihen.

Bewertung

Die Belange des Landschaftsbildes werden durch die Aufstellung einer Außenbereichssatzung nicht beeinträchtigt.

2.6 Schutzgut Mensch

Im Beteiligungsverfahren zur Satzungsaufstellung hat der Landkreis Hildesheim unter dem Belang des Bodenschutzes 4 Altstandorte im Satzungsbereich benannt:

Dingelber Straße 8 (Bahnhof), Dingelber Straße 1 (Landhandel, Güterverkehr), Dingelber Straße 10/ Am Garmissener Wege (Gartenbaubetrieb), Dingelber Straße 2 (Stanztechnik, Werkzeugbau).

Außerdem wurde 2 Betriebe bekannt mit altrelevanten Nutzungen:

Dingelber Straße 3 (Großhandel für Vieh und Fleisch), Dingelber Straße 6 (Omnibusverkehr).

Es wurde in der Stellungnahme des Landkreises Hildesheim zum Ausdruck gebracht, dass grundsätzlich der Verdacht auf Altlasten besteht, wenn umweltgefährdende Stoffe über einen längeren Zeitraum eingesetzt wurden und ein unsachgemäßer Umgang mit diesen Stoffen zu schädlichen Bodenverunreinigungen geführt haben könnte. Bodenschutzrechtlich besteht dann Handlungsbedarf, wenn sensiblere Umnutzungen in diesen Bereichen realisiert werden sollen. Dieses wird dann im Rahmen der bauordnerischen Einzelgenehmigung zu veranlassen sein.

2.7 Schutzgut Kultur

Nach Stellungnahme des Nds. Landesamtes für Denkmalpflege befinden sich im Satzungsbereich 3 Baudenkmale.

Es sind:

- Dingelber Straße 2 ein Wohnhaus
- Dingelber Straße 2 ein Fabrikgebäude
- Dingelber Straße 8 das Bahnhofsempfangsgebäude mit Güterschuppenanbau.

Die Baudenkmale sind entsprechend der gesetzlichen Vorgaben bei baulichen Veränderungen zu beachten.

Im Anhang zur Abwägung (Seite ... der Begründung) ist die Lage der betreffenden Baudenkmale gekennzeichnet. Auch die Satzung enthält nachrichtlich entsprechende Kennzeichnungen.

2.8 Zusammenfassung zu Umweltbelangen

Bei dieser Außenbereichssatzung werden die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege berücksichtigt, sie werden nicht beeinträchtigt (vgl. § 1 (6) Nr. 7 b BauGB). Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes werden beachtet (vgl. § 35 (6) Nr. 3 BauGB)

3.0 Städtebauliche Werte

Die in den Satzungsbereich einbezogenen Grundstücksflächen umfassen rd. 3,68 ha. Einbezogen sind aus der Flur 6 der Gemarkung Garmissen-Garbolzum die Flurstücke 103/ 5, 103/ 6, 102/ 12, 102/ 14, 95/ 5, 95/ 4, und 95/ 9 sowie Teilflächen der Flurstücke 103/ 4, 102/ 3, 102/ 11, 98/1, 204/ 116, 114/4 (Dingelber Straße), 95/ 10, 97/ 4.

Einbezogen aus Flur 1 der Gemarkung Dingelbe sist das Flurstück 2/ 4 sowie Teilflächen der Flurstücke 2/ 5, 2/ 2, 4/ 1 und 43/ 1 (Dingelber Straße).

4.0 Abwägungen

Abwägung von Stellungnahmen der Offenlegung (im Rahmen einer öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB) und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Sinne von § 13 Abs. 2, Ziff. 3, BauGB

Die Stellungnahmen, die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange abgegeben worden sind, hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 17.11.2008 beraten und die Abwägung beschlossen.

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

Gemeinde **Schellerden**
Landkreis **Hildesheim**

Außenbereichssatzung § 35 (6)
Ortschaft **Garmissen-Garbolzum**

Abwägung **der Stellungnahmen im Verfahren nach § 13 BauGB - Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Ziff. 2 BauGB und - Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB**

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
<p>E.ON Avacon AG v. 25.08.2008</p>	<p>Keine Einwände.</p> <p>Bitte in die Begründung aufzunehmen, dass die vorhandenen und geplanten Gebäude mit Erdgas und Strom versorgt werden können.</p> <p>Um rechtzeitige Benachrichtigung wird gebeten, wann mit der Erschließung begonnen wird.</p> <p>Bei Tiefbauarbeiten wird um rechtzeitige Benachrichtigung gebeten. Auf den Schutz und den Bestand der gesellschaftseigenen Leitungen wird hingewiesen. Soweit die Erschließung von Grundstücken durch Privatwege vorgesehen ist, wird vor Veräußerung der Wege an die Anlieger um Eintragung von beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten hingewiesen.</p>	<p>Es geht bei diesem Vorhaben insbesondere um die Sicherung des Bebauungsbestands. Eine Erschließung neuer Flächen ist nicht das Ziel dieser Satzung.</p> <p>Die gegebenen Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
<p>DB Services GmbH von 08.2008</p>	<p>Gegen die Bauleitplanung bestehen keine Bedenken, wenn folgende Auflagen beachtet werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - In der Nähe von Bahnstrecken kann es zu Immissionen durch den Bahnbetrieb kommen. Deshalb ist bei der Schaffung neuer Nutzungs- und Baurechte nach dem Prioritätsgrundsatz auf bestehende Rechte Rücksicht zu nehmen und eventuell erforderliche Schall- und Schutzmaßnahmen dem Planungsträger der neu hinzukommenden Nutzung und nicht der DB Netz AG aufzuerlegen. - Die Grenzabstände der Nds.Bauordnung müssen eingehalten werden. Die Hinzurechnung von Betriebsanlagen öffentlicher Eisenbahnen ist nur ausnahmsweise mit Zustimmung des Eigentümers möglich. - Im jeweiligen 25 m Bereich des o.g. betroffenen Bahnübergangs, vom Ende des Kreuzungsbereichs (Schrankenanlage bzw. Andreaskreuz) entfernt, dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden. - Sollten weitergehende Planungsphasen dazu führen, dass Anpassungsmaßnahmen erforderlich werden, bitten wir um rechtzeitige Beteiligung. Da jede Veränderung an einem Bahnübergang den Verlust des Bestandschutzes bedeutet, sind Anpassungen an die Richtlinie DB AG (RiL) 815 erforderlich. <p>Um Mitteilung des Abwägungsergebnisses wird gebeten.</p>	<p>Der genannte Grundsatz ist auch hier zu berücksichtigen.</p> <p>Die nachfolgenden Hinweise werden beachtet.</p> <p>Dem wird entsprochen.</p>

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
<p>Landkreis Hildesheim v. 24.09.2008</p>	<p>1. Denkmalschutz Keine Einwände und Bedenken. 2. Vorbeugender Brandschutz In brandschutztechnischer Sicht wird es für erforderlich gehalten, nachstehende Forderungen zu berücksichtigen: 2.1 Zu den Baugrundstücken sind gemäß § 5 NBauO sowie § 2 DVNBauO i.V.m. der DIN 14090 Zufahrten für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge anzulegen. Die Straßen und Wege, die als Feuerwehrzufahrten zu den Baugrundstücken erforderlich sind, müssen mind. 3,00 m breit sein, eine lichte Höhe von 3,50 m haben und für 16 t-Fahrzeuge befestigt sein. 2.2 Zur Löschwasserversorgung des Plangebiets muss für die ausgewiesene Nutzung im Umkreis von 300 m eine Löschwasser- menge von mindestens 800 l/min für eine Löscheinheit von zwei Stunden zur Verfügung gestellt werden. 3. Untere Bodenschutzbehörde Im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung sind bisher die folgenden vier Altstandorte gem. § 2 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 01.03.1999 erfasst:</p>	<p>Dieses ist im Einzelbauverfahren nachzuweisen. Wie der Stellungnahme des Versorgungsträgers für die Frischwasser- versorgung und damit auch der Löschwasserverbereitstellung, dem Wasserverband Peine (s. Seite 9 des Abwägungsvor- schlags), entnommen werden kann, steht die geforderte Menge für den Grundschutz der Löschwasserversorgung zur Verfügung.</p>

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
<p>noch: Landkreis Hil- desheim</p>	<p>Lfd. Nr. Standort Branche</p> <p>4 Dingelber Str. 8 Bahnhof</p> <p>34 Dingelber Str. 1 Landhandel/ Güterverkehr</p> <p>35 Dingelber Str. 10/ Garmisser Wege Gartenbaubetrieb</p> <p>68 Dingelber Str. 2 Stanztechnik/Werk- zeugbau</p> <p>Außerdem sind die beiden folgenden Betriebe mit altlastenre- levanten Nutzungen bekannt:</p> <p>Standort Branche</p> <p>Dingelber Str. 3 Großhandel für Vieh- und Fleisch</p> <p>Dingelber Str. 6 Omnibusbetrieb</p> <p>Grundsätzlich besteht der Verdacht auf Altlasten, wenn umwelt- gefährdende Stoffe über einen längeren Zeitraum eingesetzt wur- den und ein unsachgemäßer Umgang mit diesen Stoffen zu schädlichen Bodenverunreinigungen geführt haben könnte. Bo- denschutzrechtlich besteht Handlungsbedarf, wenn sensiblere Umnutzungen in diesen Bereichen realisiert werden sollen. Dann sind zur Abklärung des Altlastenverdachts orientierende Untersuchungen gem. § 3 Abs. 3 Bodenschutz- und Altlastenver- ordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 durchzuführen.</p>	<p>Die Gemeinde nimmt diese Angaben zur Kenntnis. Ein Hand- lungsbedarf besteht den Ausführungen nach erst bei Umnutzun- gen in den genannten Bereichen. Diese bedürfen der Baugeneh- mung; der Handlungsbedarf ist in diesem Verfahren dann fest- zulegen.</p>

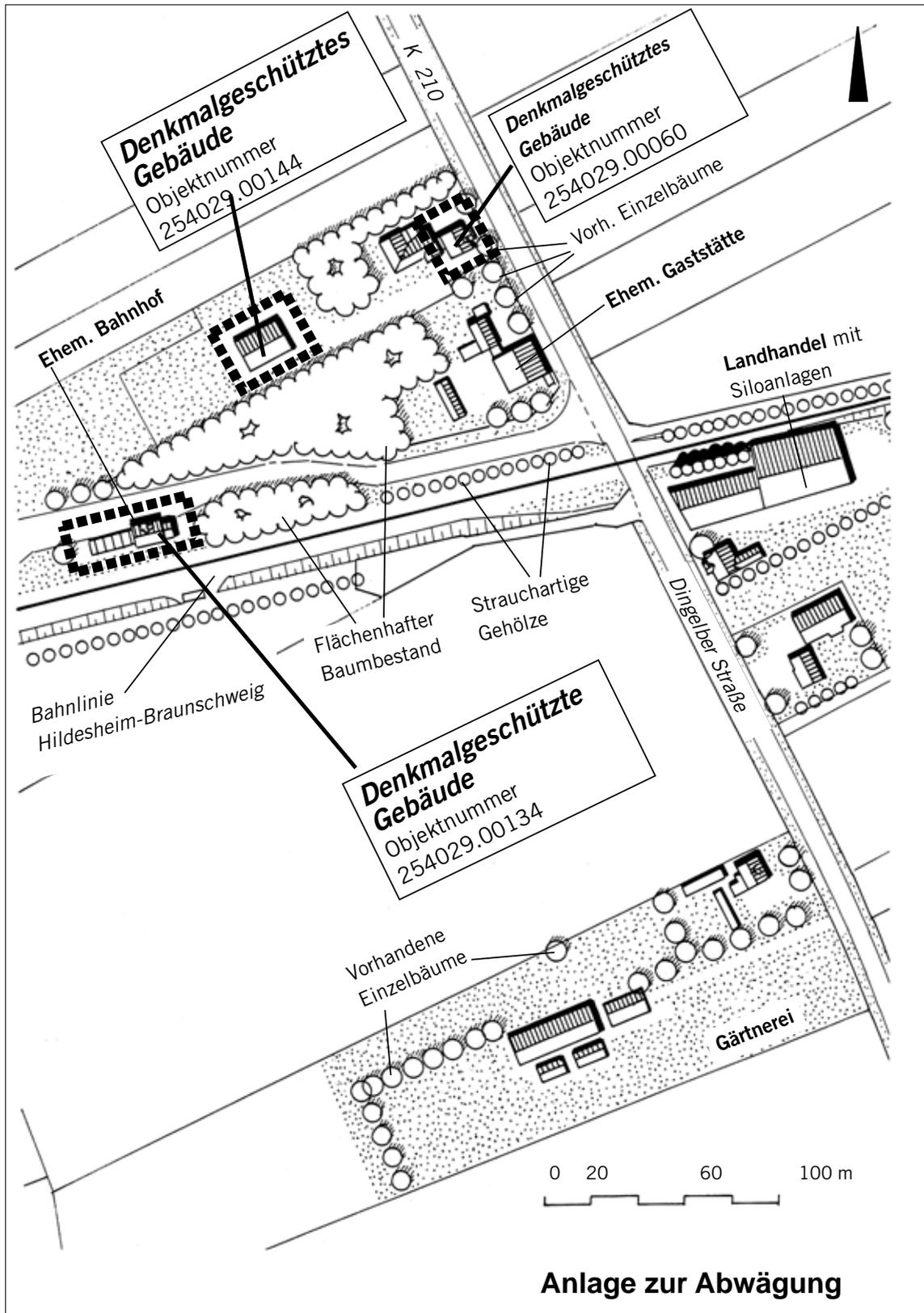
Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
<p>noch: Landkreis Hildesheim</p> <p>Nds. Forstamt Liebenburg v. 28.08.2008</p>	<p>Zu den übrigen vom Landkreis zu vertretenden Belangen sind keine Anregungen vorzubringen.</p> <p>Gegen die geplante Außenbereichssatzung bestehen aus Sicht der zu vertretenden Belange des Waldes und der Forstwirtschaft keine Bedenken, sofern sichergestellt wird, dass insbesondere die flächenhaften Baumbestände in ihrem Bestand erhalten werden.</p> <p>So handelt es sich bei der auf dem Flurstück 102/ 3 gelegenen "parkartigen Gehölzfläche" um einen strukturreichen älteren Baumbestand aus verschiedenen Ahornarten (einige stärkere Bergahorne, viel Feldahorn), einigen starken Roßkastanien sowie einzelne Buchen und Eschen, der aufgrund Größe und Ausprägung dem Schutz des § 2 des Nds. Gesetzes über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) unterliegt.</p> <p>Um von vornherein mögliche Konflikte mit dem Waldgesetz zu vermeiden und um der Maßgabe gerecht zu werden, dass sich eine Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB nur auf den "bebauten Bereich" erstrecken soll, wird angeregt, die auf dem Flurstück 102/ 3 gelegene Gehölzfläche aus dem Geltungsbereich der Außenbereichssatzung herauszunehmen; die Abgrenzung der Gehölzfläche kann dabei in Anlehnung an die Darstellung 2 zur Begründung erfolgen.</p>	<p>Wie in der Begründung bereits deutlich gemacht, werden mit dieser Satzung noch <u>keine</u> Baurechte begründet, sondern lediglich Belange benannt, die einer planungsrechtlichen Beurteilung der vorhandenen Gebäude und evtl. Erweiterungen nicht entgegen gehalten werden können.</p> <p>Ziel dieser Satzung ist es, insbesondere damit die Bedingungen für eine planungsrechtliche Sicherung der vorhandenen, in die Satzung einbezogenen Gebäude zu begünstigen.</p> <p>Die Satzungsbegrenzung stellt einen groben planungsrechtlichen Rahmen dar.</p>

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
<p>Nds. Landesamt f. Denkmalpflege v. 24.09.2008</p>	<p><u>Bau- und Kunstdenkmalpflege</u></p> <p>Im Bereich des ehem. Bahnhof Garbolzum befinden sich drei Baudenkmale:</p>	<p>Wenn innerhalb dieses Rahmens nicht ausgeschlossene Ergänzungen beabsichtigt sind, sind sie nicht per se zulässig. Für sie gelten weiterhin die Bestimmungen des § 35 des Baugesetzbuches und bedürfen der Zustimmung und Genehmigung der Aufsichtsbehörde. Beim Verfahren zur einer ggf. beantragten Einzelbaugenehmigung vertritt die dann mit einbezogene Untere Naturschutzbehörde die gesetzlich gesicherten Belange des Waldes und wird Eingriffe in diesen abwehren.</p> <p>Unter den genannten Aspekten ist eine Verringerung des Satzungsbereichs nicht erforderlich.</p>

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
	<p>Wohnhaus, DINGELBER Str. 2 Objektkennziffer: 254029. 00060 Einzeldenkmal gem. § 3.2 NDSchG</p> <p>Fabrikgebäude, DINGELBER Str. 2 Objektkennziffer: 254029. 00144 Einzeldenkmal gem. § 3.2 NDSchG</p> <p>Bahnhofsempfangsgebäude mit Güterschuppenanbau, DINGELBER Str. 8 Objektkennziffer: 254029. 00134 Einzeldenkmal gem. § 3.2 NDSchG</p> <p>Die Lage der Objekte geht aus der beigefügten Karte hervor. Es wird darum gebeten, die Baudenkmale im Bebauungsplan als solche mit den üblichen Planzeichen zu kennzeichnen. Entsprechend wird angeregt, in der Begründung die Baudenkmale als Schutzgut entsprechen zu behandeln.</p> <p><u>Archäologische Denkmalpflege</u></p> <p>Im angezeigten Bereich liegen keine bekannten Bodendenkmale vor. Archäologische Objekte müssen obertägig nicht sichtbar sein. Es wird darum gebeten, in die Begründung folgenden Text zu übernehmen:</p>	<p>Die Belange des Denkmalschutzes werden zur Kenntnis genommen. Eine Kennzeichnung wird im Sinne einer nachrichtlichen Übernahme entsprechend in der Satzungsdarstellung (das Planungsvorhaben ist kein Bebauungsplan) wie auch in der Begründung nachgetragen (die einzelnen Objekte sind in die Anlage zum Abwägungsvorschlag übertragen und gekennzeichnet worden).</p> <p>Damit diese Ansprüche des Denkmalschutzes nicht verloren gehen, werden sie als Hinweis in die Satzung aufgenommen.</p>

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
<p>Nds. Landesbehörde für Straßenbau u. Verkehr v. 03.09.2008</p>	<p>Sollten bei den geplanten Bau- und Erarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 NDSchG meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Hildesheim sowie dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich gemeldet werden.</p> <p>Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des 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>Die über die Satzung in ihrem Bestand im Außenbereich zu stehenden Wohngebäude und kleinen Betriebe, befinden sich, ausgenommen die Gärtnerei, im Bereich der gesetzlich festgesetzten Ortsdurchfahrt der K 210. Die nördliche OD-Grenze liegt bei Str.km 0,271, südlich des Bahnhofs endet die OD bei Str.km 0,500. Die Zufahrt zur Gärtnerei liegt von alters her an freier Strecke und hat weiterhin Bestand, es gilt aber die Bauverbotszone von 20 m gem. NStrG.</p>	

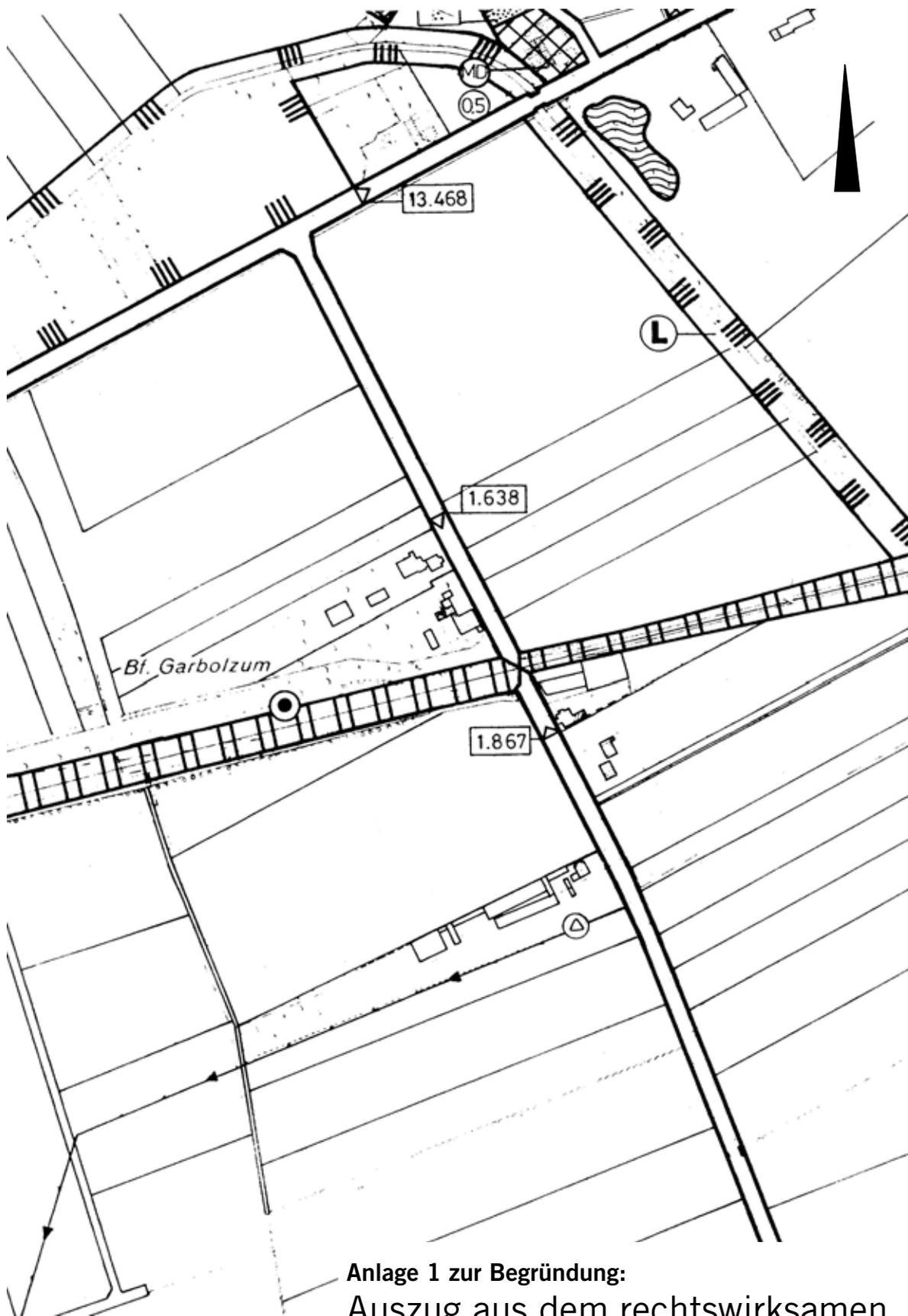
Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
<p>Wasserverband Peine v. 08.09.2008</p>	<p>Durch die mit der Satzung erreichte Bestandssicherung sind zukünftige verkehrliche Konflikte durch die bestehenden Zufahrten nicht zu erwarten.</p> <p>Insofern bestehen gegen das Vorhaben keine Bedenken.</p> <p>Unter Berücksichtigung nachfolgender Hinweise und Anregungen bestehen keine Bedenken.</p> <p>1) Die Gebäude im Satzungsgebiet sind bereits an das vom Wasserverband betriebene Trinkwassernetz angeschlossen.</p> <p>2) Bezüglich der Bereitstellung von Feuerlöschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung für den Geltungsbereich des Plangebiets wird mitgeteilt, dass maximal die Löschwassermenge von 48 cbm/h für den Brandschutz zur Verfügung steht.</p> <p>Dabei ist zu beachten, dass die Bemessung einer Inanspruchnahme von Feuerlöschwasser aus dem öffentlichen Trinkwassernetz von der Leistungsfähigkeit des derzeitigen Rohrnetzstands sowie der jeweiligen Versorgungssituation abhängig ist.</p>	<p>Die Gemeinde nimmt die befürwortenden Hinweise zur Satzungsaufstellung zur Kenntnis.</p> <p>---</p> <p>(48 cbm/h entsprechen 800 l/ min)</p>



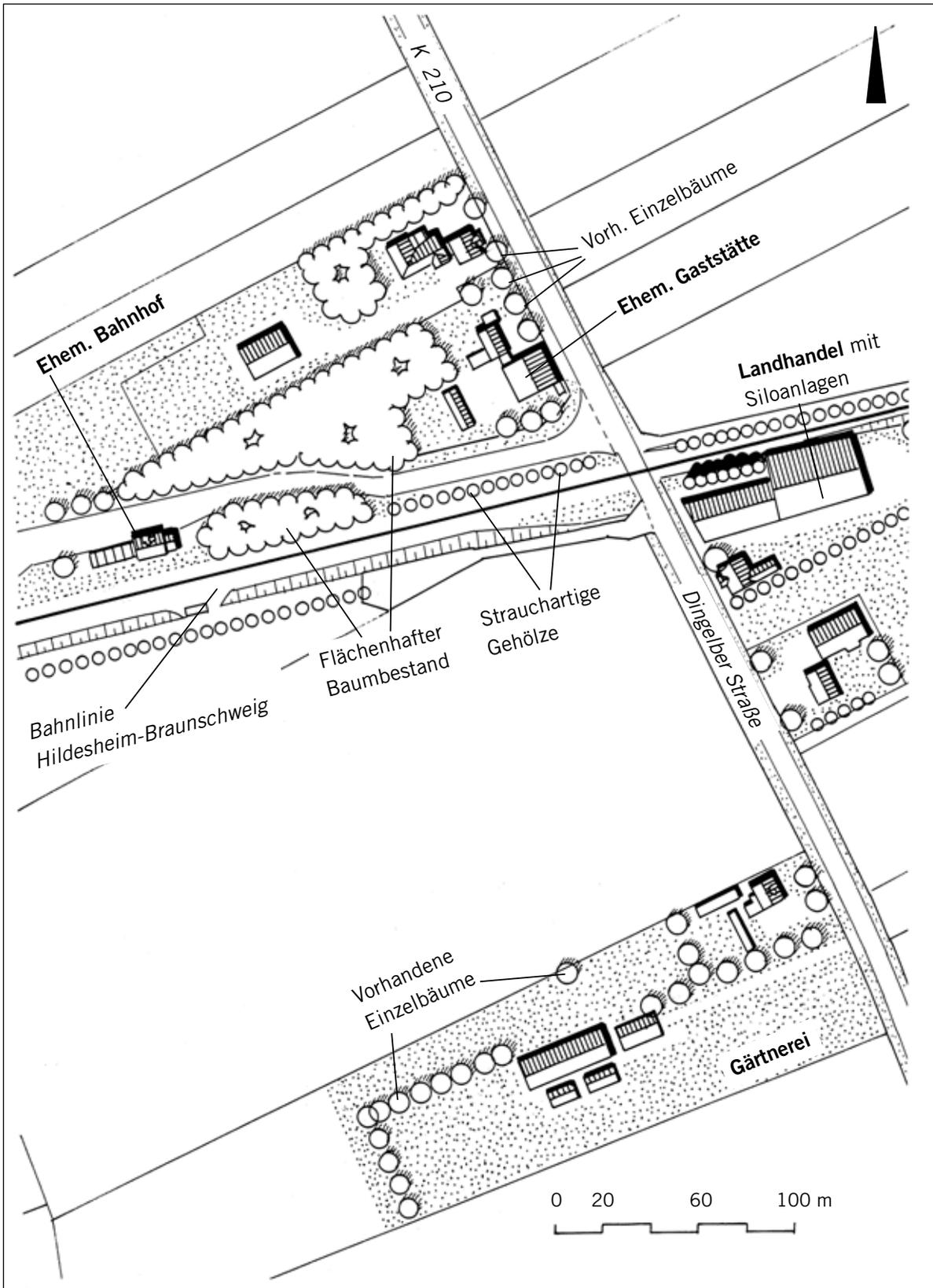
Anlage zur Abwägung

5.0 Anlagen

Auf den nächsten Seiten folgen die Anlagen zur Begründung



Anlage 1 zur Begründung:
Auszug aus dem rechtswirksamen
Flächennutzungsplan der
Gemeinde Schellerten M. 1: 5 000



Anlage 2 zur Begründung: Bestandsdarstellung

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 28.07.2008 die Aufstellung der Außenbereichssatzung (Bereich ehem. Bahnhof Bettmar) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 14.08.2008 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Planverfasser

Die Außenbereichssatzung wurde ausgearbeitet vom
Planungsbüro SRL Weber
Spinozastraße 1
30625 Hannover

Offenlegung durch öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 28.07.2008 dem Entwurf der Außenbereichssatzung einschließlich der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 14.08.2008 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der Außenbereichssatzung einschließlich der Begründung haben vom 25.08.2008 bis einschließlich 24.09.2008 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Beteiligung der Behörden

Die Behörden sowie sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben der Gemeinde vom 19.08.2008 beteiligt.

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 17.11.2008 die Außenbereichssatzung, nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB, als Satzung gem. § 35 (6) BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zur Außenbereichssatzung ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 26.11.2008 im Amtsblatt Nr. 49 für den Landkreis Hildesheim bekanntgemacht worden.

Die Außenbereichssatzung ist damit am 26.11.2008 rechtsverbindlich geworden.

Schellerten, den 27.11.2008

(Axel Witte)
Bürgermeister

