

LANDKREIS HILDESHEIM
GEMEINDE SCHELLERTEN
ORTSCHAFT OTTBERGEN

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
12. BERICHTIGUNG

im Rahmen des Bebauungsplans
Nr. 09-08 "Östlich Schäferstraße"

im Verfahren gemäß § 13a BauGB

ERLÄUTERUNG

**Öffentliche Auslegung und Beteiligung der
Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange**
gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

Erläuterung zur 12. Berichtigung des Flächennutzungsplans

Voraussetzungen und Planung

Die Gemeinde Schellerten beabsichtigt, ihren Flächennutzungsplan durch die 12. Berichtigung des Flächennutzungsplanes anzupassen. Dies erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 09-08 "Östlich Schäferstraße". Es ist geplant, ein "Allgemeines Wohngebiet" für das ländliche Wohnen festzusetzen. Die Aufstellung kann als Bebauungsplan der "Innenentwicklung" nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren erfolgen, da innerhalb des Geltungsgebietes insgesamt eine zulässige Grundfläche (im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO) von weniger als 20.000 qm festgesetzt wird. Die voraussetzliche Grundfläche liegt bei ca. 1.206 qm, so dass der Schwellenwert eingehalten wird.

Innerhalb des § 13a Abs. 2, Ziffer 2 BauGB wird 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."

Der Flächennutzungsplan stellt derzeit im westlichen Bereich des Plangebietes "Dorfgebiet" (MD), im östlichen Bereich "Grünflächen" dar. Dieser Bereich soll nun im Wege der 12. Berichtigung an die Festsetzung als "Allgemeines Wohngebiet" angepasst und zukünftig als "Wohnbaufläche" (W) im Flächennutzungsplan dargestellt werden.

Es besteht langjährig eine große Nachfrage nach Baugrundstücken in Ottbergen, insbesondere durch Anwohnende aus Ottbergen bzw. von jungen Familien, die nach Ottbergen zurückkehren wollen. So wurde auch diese Planung von Anwohnenden aus Ottbergen veranlasst.

Entwicklung aus den Grundsätzen der Bauleitplanung

Im Rahmen der gemeindlichen Planung stellt die Nachverdichtung einen wichtigen Baustein der wohnbaulichen Entwicklung dar. Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB soll die "städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen". Der § 1a BauGB stellt in Bezug auf den Umweltschutz im Absatz 2, Satz 3 die Bedeutung der Innenentwicklung heraus. Die Gemeinde Schellerten folgt mit der 12. Berichtigung dieser Maßgabe. Die Flächen der 12. Berichtigung liegen innerhalb des gewachsenen Siedlungszusammenhangs. Sie werden westlich, nördlich, östlich und südlich durch Siedlungsbereiche eingefasst. Der Bebauungsplan Nr. 09-08 ist als vorrangig anzusehen, weil durch diese Innenentwicklung andere Flächen, die außerhalb des Siedlungszusammenhangs liegen, nicht in Anspruch genommen werden. Die bestehende Infrastruktur der Ver- und Entsorgung kann genutzt werden.

Zuletzt wurden durch den B-Plan Nr. 09-07 "Auf der Schanze Nord" (Rechtskraft 05.05.2021) Flächen für die wohnbauliche Entwicklung im Nordosten der Ortschaft für rund 28 Wohneinheiten geschaffen. Außerdem wurde im Rahmen der 3. Änderung des B-Planes Nr. 09-01 "Stadtweg" eine Nachverdichtung auf ehemaligen Gärtnerrieflächen für rd. 9 Wohneinheiten ermöglicht (Rechtskraft 24.08.2022). Im Vorfeld der Planungen wurde Kontakt mit dem Landkreis Hildesheim (Regionalplanung) aufgenommen, ob am Standort Ottbergen weitere wohnbauliche Entwicklungen zulässig sind. Dies wurde wegen der Sonderstellung der Ortschaft Ottbergen mit ihrer guten infrastrukturellen Ausstattung, die ähnliche Funktionen wie das Grundzentrum Schellerten übernimmt, für möglich erachtet.

Entwicklung aus den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung

Der Landkreis Hildesheim hat im RROP 2016 fünf Kriterien formuliert, um geeignete Standorte für die weitergehende Siedlungsentwicklung zu identifizieren. Diese sind:

- die stündliche Einbindung in den regionalen ÖPNV
- Betreuungseinrichtung für Kinder
- Grundschule
- Lebensmitteleinzelhandel (Lebensmittelmarkt mit mind. 500 qm Verkaufsfläche einschließlich des Sortiments von Bäcker und Schlachter oder mindestens 3 verschiedene Betriebe aus dem Bereich Bäcker, Schlachter, Kiosk/Tankstelle, Drogerie, Hofladen und Getränkemarkt
- Ärztliche Grundversorgung

Eine weitergehende Siedlungsentwicklung soll zugelassen werden, wenn mindestens vier dieser Kriterien erfüllt sind.

Das Wohngebiet kann über die "Schäferstraße", den "Stadtweg" und die nach Wendhausen verlaufende "Hauptstraße" an die Bundesstraße 6 angebunden werden. Hinzu kommt, dass mittlerweile der Autobahnanschluss an die A 7 über die Raststätte "Hildesheimer Börde" offiziell zugelassen ist, so dass auch eine Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz gegeben ist. Des Weiteren ist, ergänzend zum ca. 5 km entfernt liegenden Grundzentrum Schellerten, die Anbindung zum Mittelzentrum Hildesheim in ca. 11 km Entfernung mit seinen umfangreichen Versorgungsangeboten gegeben, das über die Bundesstraße 6 mit dem Pkw relativ schnell erreicht werden kann. Mit der Buslinie 33 des RVHI wird der Hbf/ZOB Hildesheim in 24 Minuten erreicht. Die Busverbindung fährt stündlich. Zusätzlich besteht die Möglichkeit der Beförderung in Form von Anrufsammeltaxis (AST), welche ebenfalls durch den RVHI durchgeführt wird.

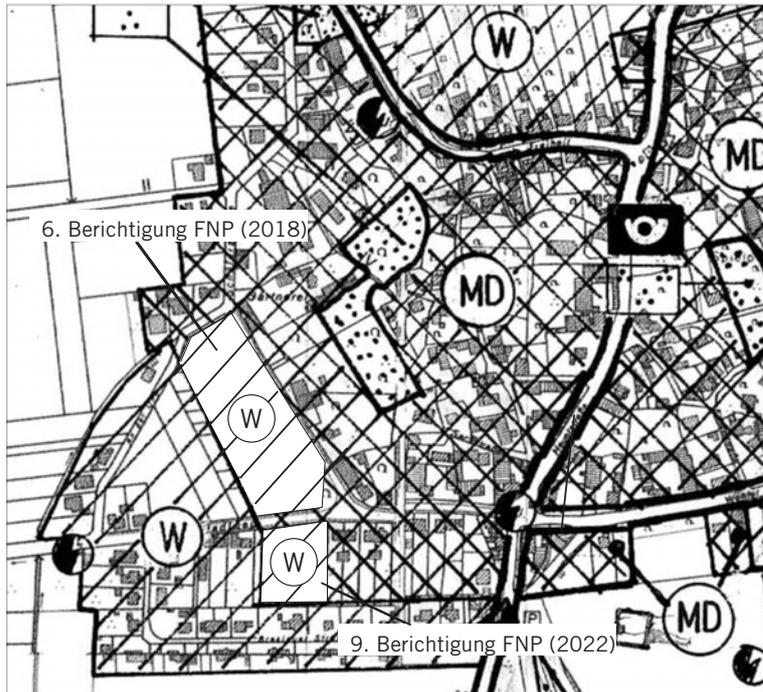
Ottbergen besitzt im Gemeindegebiet von Schellerten eine Sonderstellung durch seine gute infrastrukturelle Ausstattung. So verfügt die Ortschaft sowohl über eine Kindertagesstätte, eine Grundschule sowie eine Oberschule (Richard-von-Weizsäcker-Schule), so dass eine leichte Erreichbarkeit schulischer Einrichtungen bzw. der Kinderbetreuung gegeben ist. Durch die Oberschule ist eine überdurchschnittliche Versorgung gegeben, die für den Wohnstandort Ottbergen und darüber hinaus von Bedeutung ist. Außerdem haben verschiedene Geschäfte für den täglichen Bedarf, ein Landgasthof, ein Friseur und ein Zahn- und Implantatzentrum ihren Sitz in Ottbergen. Eine Allgemeinmedizinerin kann in der Nachbarortschaft Dinklar innerhalb von 3 Autominuten bzw. 6 Minuten mit dem Fahrrad vom Plangebiet aus erreicht werden. Somit bestehen am Standort Ottbergen überdurchschnittlich gute infrastrukturelle Voraussetzungen zur Versorgung.

Damit kann basierend auf dem 4-Punkte-Kriterium des RROP 2016 des Landkreises Hildesheim festgestellt werden, dass es sich um einen geeigneten Standort für eine weitergehende Siedlungsentwicklung handelt. Der vorliegende Bebauungsentwurf umfasst ca. 6 Wohneinheiten. Die Plangebietsgröße des B-Planes 09-08 "Östlich Schäferstraße" umfasst rd. 4.566 qm. Auch innerhalb des im FNP derzeit noch dargestellten "Dorfgebietes" wären anteilig Wohnnutzungen zulässig gewesen. Damit ist hier eine Größenordnung gegeben, die sich aus den Zielen der Raumordnung entwickeln lässt.

Fazit

Im Ergebnis wird durch das Vorhaben die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt. Daraus folgt, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 09-08 "Östlich Schäferstraße" den Vorgaben des § 13a BauGB entspricht und die 12. Berichtigung des Flächennutzungsplanes durchgeführt werden kann. Die Darstellungen der "Grünfläche" und des "Dorfgebietes" werden zurückgenommen. Zukünftig werden im Flächennutzungsplan der Gemeinde Schellerten "Wohnbauflächen" (W) in einer Größe von rd. 0,45 ha dargestellt.

Anlage 1 zur Erläuterung: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan



Anlage 2 zur Erläuterung: Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit 12. Berichtigung

