

Eingegangen
17. Mai 2019
Gemeinde Schellerten



DER LANDRAT

Postanschrift Landkreis Hildesheim, 31132 Hildesheim

Gemeinde Schellerten
Rathausstr. 8
31174 Schellerten

Vorab per Fax

bearbeitende Dienststelle
FD 302 Bauordnung und Planung
Diensträume Hildesheim
Bischof-Janssen-Str. 31
Ansprechpartner/in Raum
Jessica Mätschke 467
Kontakt
Telefon: 05121 309-4671
Fax: 05121 309 95-4671
jessica.maetschke@landkreishildesheim.de

Datum und Zeichen Ihres Schreibens
10.04.2019

Mein Zeichen / Mein Schreiben
(302) 51.26 – 84/09-07

Datum
17.05.2019

Bebauungsplan Nr. 09-07 „Auf der Schanze Nord“ der Gemeinde Schellerten

Unterrichtung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange im Bauleitplanverfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Der Landkreis Hildesheim nimmt zu den von ihm zu vertretenden öffentlichen Belangen wie folgt Stellung:

1. Bauaufsicht **Frau Gerlach (☎ - 4662)**

Aufgrund der umgebenden Bebauung und der Ortsrandlage (ohne geplante Eingrünung mit großkronigen Bäumen) wird angeregt eine Örtliche Bauvorschrift zu erlassen, in welcher für die Hauptdachflächen Dachformen mit einer Minstdachneigung von 30° vorgegeben werden. Desweiteren wird angeregt eventuell für die Ortsrandlage begrenzende Traufhöhen in einer textlichen Festsetzung zu formulieren, um dort hohe Staffelgeschosse mit Flachdächern zu vermeiden, die optisch wie 2-Geschosse „hartkantig“ in den Außenbereich hinein wirken könnten.

2. Denkmalschutz **Frau Klauke (☎ - 4731)**

Bei dem o.a. Gebäude bzw. Grundstück handelt es sich nicht um ein Baudenkmal im Sinne von § 3 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG).

Aus Sicht der Baudenkmalpflege bestehen gegen das angezeigte Vorhaben keine Bedenken.

Allgemeine Sprechzeiten & Kontakt

Mo 8.30-15 Uhr · Di und Fr 8.30-12.30 Uhr · Do 8.30-16.30 Uhr sowie nach Vereinbarung bis 18 Uhr · Mi geschlossen
Vermittlung 05121 309-0 · Fax Hildesheim 05121 309-2000 · Fax Alfeld 05181 704-8008 · www.landkreishildesheim.de
Sparkasse Hildesheim Goslar Peine · IBAN: DE08 2595 0130 0000 0016 14 · BIC: NOLADE21HIK
Volksbank eG Hildesheim-Lehrte-Pattensen · IBAN DE95 2519 3331 4014 4453 00 · BIC: GENODEF1PAT
Postbank Hannover · IBAN: DE24 2501 0030 0007 6453 02 · BIC: PBNKDEFF

Aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege ist mitzuteilen, dass auf Grund der topografischen Lage mit hoher Wahrscheinlichkeit mit Funden und Befunden von prähistorischen und / oder mittelalterlichen Siedlungsplätzen und Gräberfeldern zu rechnen ist.

Jeglicher Erdeingriff ist denkmalrechtlich genehmigungspflichtig. Die Genehmigungen werden voraussichtlich unter der Auflage erteilt, dass das geplante Gebiet vollflächig archäologisch zu untersuchen ist.

Es wird darum gebeten, dass der folgende Hinweis in die textliche Fassung des B-Planes übernommen wird:

Die §§ 10, 12-14 NDSchG und damit die Genehmigungspflicht jeglicher Erdeingriffe (Erschließung, Fundamente etc.) ist zwingend zu beachten.

Hinweis an die Gemeinde:

Die vorgelegten Unterlagen geben die Belange des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes nicht korrekt wieder.

Es besteht nicht ausschließlich eine Meldepflicht getätigter Funde und Befunde sondern vielmehr zwingend die Genehmigungspflicht für Erdeingriffe vor Durchführung dieser.

Die denkmalrechtliche Genehmigung der Erdeingriffe wird voraussichtlich unter Auflagen der vollflächigen archäologischen Untersuchung des von den Erdeingriffen betroffenen Bereiches erteilt. Dies gilt auch für die durch die Gemeinde hergestellten Erschließungen.

Für die bessere Planbarkeit der Kosten für die einzelnen Bauherren ist der Gemeinde diesseits anzuraten, die notwendigen archäologischen Untersuchungen für das gesamte Plangebiet im Vorfeld des Grundstücksverkaufs abzuarbeiten und die hierdurch entstehenden Kosten auf dem qm-Preis umzulegen.

3. Vorbeugender Brandschutz

Herr Christen (☎ - 4692) / Frau Hümmer (☎ - 4691)

3.1 Zu allen Baugrundstücken die mehr als 50 m von der öffentlichen Straße entfernt sind, müssen gemäß § 4 NBauO sowie § 1 und 2 DVO-NBauO 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 mindestens 3,00 m breit sein, eine lichte Höhe von 3,50 m haben und für 16 t-Fahrzeuge befestigt sein. Zu Gebäuden geringer Höhe mit einer Entfernung unter 50 m reichen Zugänge von mind. 1,25 m Breite und einer lichten Durchgangshöhe von 2,00 m.

3.2 Zur Löschwasserversorgung des Plangebietes muss für die ausgewiesene Nutzung WA max. 1 Vollgeschosse, GRZ 0,4 im Umkreis von 300 m zu jeder baulichen Anlage für eine Löszeit von 2 Stunden eine Löschwassermenge von mind. 800 l/min (48 m³/h) zur Verfügung gestellt werden. Als Löschwasserentnahmestellen sind in ausreichender Anzahl Löschwasserhydranten anzuordnen. Die baulichen Anlagen dürfen für den Erstangriff nicht weiter als 80 m von einem Hydranten entfernt sein. Jeder Hydrant muss eine Leistung von mindestens 800 l/min. aufweisen, wobei der Druck im Hydranten nicht unter 1,5 bar fallen darf.

4. Untere Bodenschutzbehörde

Frau Janßen (☎ - 4262)

Die Untere Bodenschutzbehörde kritisiert grundsätzlich, dass mit der Änderung des Flächennutzungsplanes eine Fläche in Anspruch genommen wird, deren Böden die Bodenfunktionen gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) in hohem Maße erfüllen. Die Inanspruchnahme entsprechend vorgenutzter Flächen, deren Böden die Bodenfunktionen in weniger hohem Maße erfüllen, sollte aus diesem Grund prioritär angestrebt werden (Innenverdichtung).

Für den Landkreis Hildesheim liegt eine zusammenfassende Bodenfunktionsbewertung vor, welche auf der Grundlage der landesweit empfohlenen Vorgehensweise (LBEG, Geobericht 26) und auf der Grundlage der Bodenübersichtskarte (BÜK) 50 erstellt worden ist. Diese ist Bestandteil des Regionalen Raumordnungsprogramms des Landkreises Hildesheim, das mit der Veröffentlichung der Genehmigung am 02.11.2016 im Amtsblatt in Kraft getreten ist.

Demnach weisen die Böden im Planbereich eine regional hohe Schutzwürdigkeit auf (Stufe 4 von 5).

Zusätzlich liegt in diesem Bereich eine sehr hohe standortabhängige Verdichtungsempfindlichkeit der Böden vor (Stufe 6 von 7, NIBIS® Kartenserver (2014): Standortabhängige Verdichtungsempfindlichkeit. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover).

Die Untere Bodenschutzbehörde geht davon aus, dass die entsprechenden Betroffenheiten der Bodenfunktionen für die einzelnen Planungsabschnitte des Vorhabens im Umweltbericht dargestellt, bewertet und für die Ermittlung von Kompensationsmaßnahmen herangezogen werden.

Bestandteil des Umweltberichts sollte ebenfalls ein Konzept zum Bodenmanagement sein, welches insbesondere Maßnahmen der bodenkundlichen Baubegleitung berücksichtigt. Folgende Sachverhalte sind dabei zu betrachten: Minderung der Inanspruchnahme schutzwürdiger Böden, Erarbeitung von Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen für alle betroffenen Böden, fachgerechte Behandlung und Entsorgung von Bodenaushub sowie fachgerechte Wiederherstellung der beanspruchten Böden sowie deren Funktionen.

Die frühzeitige Beteiligung einer bodenkundlichen Baubegleitung (BBB) unterstützt die Wahrung der bodenschutzrechtlichen Belange mit dem Ziel der Vermeidung schädlicher Bodenveränderungen und dem Erhalt sowie der möglichst naturnahen Wiederherstellung der Böden und ihrer natürlichen Funktionen gemäß §2 BBodSchG (siehe meine Rundschreiben vom 17.06.2015 und 22.11.2018).

5. Untere Naturschutzbehörde

Herr Weber (☎ - 4091)

Zum aktuellen Planungsstand liegen naturschutzfachliche Fachplanungen noch nicht vor. Diese sind für den Verfahrensstand der öffentlichen Auslegung jedoch avisiert. Zum aktuellen Zeitpunkt kann die Naturschutzbehörde noch keine abschließende Stellungnahme abgeben.

Es wird hier davon ausgegangen, dass für die Planung u.a. ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt wird, welches insbesondere die Belange der im Offenland brütenden Vogelarten sowie des Feldhamsters berücksichtigen wird. Daneben wird die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans dann anzuwenden sein.

Die Naturschutzbehörde geht davon aus, dass im Zuge der Planungen die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen sowie die artenschutzrechtlich gebotenen Maßnahmen aufgezeigt und verbindlich gemacht werden.

6. Untere Wasserbehörde – Team E – Allgem. Wasserrecht

Frau Schult (☎ - 4142)

Vom geplanten Baugebiet darf nicht mehr Wasser abgeleitet werden als vor der Bebauung.

Dazu ist die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens vorgesehen. Es ist nachzuweisen, dass es zu keiner Verschärfung der Abflusssituation kommt. Der natürliche Abfluss ist für jeden Einzelfall hydraulisch nachzuweisen und auf diese Menge durch Rückhaltung / Drosselung zu reduzieren.

Für Maßnahmen, die wasserwirtschaftliche Belange berühren, sind entsprechende Anträge nach dem Gesetz zur Neuordnung des Wasserrechts (WHG) in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. 2009, Teil I Nr. 51, S. 2585) bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Hildesheim zu stellen. Die gezielte Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß den §§ 8,9 und 10 WHG. Für die Einleitung ist ggf. ein hydraulischer Nachweis für die Leistungsfähigkeit des Gewässers vorzulegen.

7. Regionalplanung

Herr Poelmann (☎ - 2201)

Es wird auf die Stellungnahme zur 26. FNP Änderung OT Ottbergen der Gemeinde Schellerten hingewiesen.

8. Städtebau / Planungsrecht

Frau Mätschke (☎ - 4671)

8.1 Als Maß der baulichen Nutzung wird, unter anderem, folgendes festgesetzt: „OK 8m; Höchste Oberkante 8 m“. In der textlichen Festsetzung fehlt eine Konkretisierung dieses Maßes, sowohl des unteren Bezugspunktes am Hauptgebäude (z.B. "gemessen in der Gebäudemitte" oder "am tiefsten" bzw. "am höchsten Punkt" des Gebäudes), als auch des oberen Bezugspunktes (z.B. „ bemisst sich nach der Höhe des Dachfirstes, in der Mitte der Firstlänge gemessen“). Auch weitere Bezugspunkte werden nicht festgesetzt (z.B. „... über der Oberkante der jeweils nächstgelegenen, in diesem Bebauungsplan festgesetzten und fertig ausgebauten Verkehrsfläche“ oder „... gewachsenes Gelände“). Zur Vermeidung von Auslegungsfehlern wird daher angeregt, dieses Maß der baulichen Nutzung zu konkretisieren und entsprechend in der textlichen Festsetzung zu erläutern.

8.2 In § 4 der textlichen Festsetzungen wird festgesetzt: „Nebenanlagen wie Garagen sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.“ Damit soll gemäß Punkt 6.4. der Begründung verhindert werden, dass durch die Stellung von Nebenanlagen tunnelartige Straßenräume entstehen. Hierzu wird angemerkt, dass der Rechtsbezug nicht korrekt ist: gemäß BauNVO wird die Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen in § 12 BauNVO geregelt, die Zulässigkeit von Nebenanlagen in § 14 BauNVO. Da jedoch auch Einfriedungen, Zufahrten und Einstellplätze zu den Nebenanlagen gehören, wird angeregt zu Prüfen, ob Nebenanlagen generell nicht zugelassen werden sollen oder ob diese textliche Festsetzung hinsichtlich Garagen und Stellplätzen konkretisiert werden sollte (z.B. „Hochbauliche Nebenanlagen, mit Ausnahme von Einfriedungen, sowie Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.“ Oder „ Innerhalb der nicht überbaubaren Flächen, die zwischen Flächen und Verkehrsflächen liegen, sind Garagen und Carports und mit Ausnahme von Einfriedungen auch untergeordnete Nebenanlagen als Hochbauten unzulässig.“). Auf die § 12, 14 und 23 BauNVO wird verwiesen.

8.3 In § 2 der textlichen Festsetzung wird festgesetzt, dass die für das WA geltende Grundflächenzahl einschließlich Zufahren, Garagen und Stellplätzen nicht überschritten werden darf. Es wird angenommen, dass eine Vergünstigung gem. § 19 Abs. 4 S. 2, und somit ist eine mögliche Überschreitung

der Grundflächenzahl von max. 50%, nicht zulässig sein soll. Es wird angeregt, diese Festsetzung deutlicher zu formulieren (z.B. „Die GRZ nach § 19 Abs. 4 darf nicht durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14, baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberflächen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, überschritten werden.“).

Zu den übrigen von hier zu vertretenden Belangen sind keine Anregungen vorzubringen.

Die überzähligen Exemplare der Planunterlagen sende ich zu meiner Entlastung zurück.

Im Auftrag

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'M. Mätschke', written in a cursive style.

Mätschke