

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**

12.09.2019

**Mein Zeichen / Mein Schreiben**

(302) 61.26 – 84/09-07

**Datum**

16.10.2019

## **26. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Schellerten und 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**

Am 17.05.2019 wurden seitens des Landkreises Hildesheim bereits Stellungnahmen im Rahmen der Verfahren nach § 4 Abs.1 BauGB zur 26. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Schellerten und zum Bebauungsplan Nr. 09-07 „Auf der Schanze Nord“ der Gemeinde Schellerten abgegeben.

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 Staffageschosse mit Flachdächern zu vermeiden, die optisch wie 2-Geschosse „hartkantig“ in den Außenbereich hinein wirken könnten.

#### **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

## **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).

Da den vorliegenden Unterlagen keine Textfassung beiliegt, wird diesseits die Stellungnahme der vorhergehenden Beteiligung wiederholt:

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

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 Erdingriff ist denkmalrechtlich genehmigungspflichtig. Die Genehmigungen werden voraussichtlich unter der Auflage erteilt, dass das beplante 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 Erdingriffe (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 Erdingriffe vor Durchführung dieser.

Die denkmalrechtliche Genehmigung der Erdingriffe wird voraussichtlich unter Auflagen der vollflächigen archäologischen Untersuchung des von den Erdingriffen 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. Untere Abfall – und Immissionsschutzbehörde**

**Herr Köhn (☎ - 4231)**

Auf die Stellungnahme vom 17.05.2019 wird verwiesen.

#### **4. Untere Bodenschutzbehörde**

**Herr Grube (☎ - 4221)**

Seitens der Unteren Bodenschutzbehörde bestehen keine Bedenken gegen die Erweiterung der jeweiligen Planbereiche.

Auf die Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde vom 17.05.2019 wird verwiesen. Die entsprechenden Belange sind im noch zu erstellenden Umweltbericht zu berücksichtigen.

#### **5. Untere Naturschutzbehörde**

**Frau Stübe (☎ - 4081)**

Auf die Stellungnahme der Naturschutzbehörde zur ersten Abgrenzung des Baugebietes wird verwiesen. Sie gilt inhaltsgleich für die Erweiterungsflächen.

#### **6. Regionalplanung**

**Herr Lech (☎ - 2201)**

Gemäß Abschnitt 2.1, Ziffer 02 „Siedlungsentwicklung“ des RROP 2016 bewegt sich die o.g. Maßnahme im Rahmen der Möglichkeiten der kommunalen Eigenentwicklung des Ortsteils Ottbergen der Gemeinde Schellerten.

Die vorgelegte Planung entspricht somit den Zielen und Grundsätzen des RROP 2016. Es bestehen keine Bedenken.

#### **7. Städtebau / Planungsrecht**

**Frau Mätschke (☎ - 4671)**

7.1 Grundsätzlich: Nach § 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB sollen landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang für andere Nutzungsarten vorgesehen und in Anspruch genommen werden. Es handelt sich der Sache nach bei dieser Bestimmung um eine relative Umwidmungssperrklausel, die der planenden Gemeinde besondere materielle Abwägungs- und formale Begründungs- und Ermittlungspflichten auferlegt, wenn sie gleichwohl im Einzelfall geschützte Flächen einer anderen Nutzung zuführen will.

Die Grundsätze sind gemäß § 1a Abs. 2 Satz 3 BauGB in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Der Schutz von landwirtschaftlichen Nutzflächen und Wald kann daher im Rahmen der Abwägung im Interesse gewichtiger Planziele zurückgesetzt werden. Die Vorschrift verlangt jedoch eine sorgfältige Ermittlung der in die Vorschrift einbezogenen Belange und, sofern die Umwidmungssperrklausel überwunden werden soll, also bei der Inanspruchnahme der Flächen für andere Zwecke, die Darlegung von Belangen mit einem erhöhten Gewicht, das sich sowohl aus den objektiven Gegebenheiten im Einzelfall als auch aus den Gewichtungsmöglichkeiten der Gemeinden bestimmt (vgl. Rn 49 ff zu § 1a BauGB Kommentar, Ernst-Zinkahn-Bielenberg-Krautzberger/ Wagner, Verlag C.H.Beck, 131. EL Oktober 2018).

Des Weiteren wird von der planenden Gemeinde im Rahmen der nach § 5 Abs. 5 BauGB bzw. § 9 Abs. 8 BauGB gebotenen Begründung des Bauleitplans zusätzlich gemäß § 1a Abs. 2 Satz 3 Halbsatz 1 BauGB eine besondere Begründung der Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen verlangt. Dieses besondere Begründungsgebot soll die Gemeinde dazu veranlassen, sich vor einer für den Flächenverbrauch wesentlichen Entscheidung, bislang land- oder forstwirtschaft-

liche genutzte Flächen im Außenbereich als neues Bauland auszuweisen, intensiver mit den Argumenten dafür oder dagegen auseinanderzusetzen. Bei einer Begründung („dabei“) der Inanspruchnahme dieser Flächen sollen des Weiteren gemäß Halbsatz 2 dieser Vorschrift Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden.

Verlangt wird durch dieses ergänzende Ermittlungsgebot, dass die Gemeinde besonders prüft, wie es mit den noch vorhandenen Bebauungsmöglichkeiten im Innenbereich und damit mit den Möglichkeiten der Innenentwicklung bei ihr steht. Die Vorschrift konkretisiert die vorzunehmenden Ermittlungen, indem sie „insbesondere“ auf „Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten“ hinweist. Der Gesetzgeber erwartet sich durch diese Anordnung einen Beitrag der Gemeinden zum Schutz des Bodens und zu weniger Flächenverbrauch.

Das neu angefügte Begründungsgebot des § 1 a Abs. 2 Satz 4 BauGB korreliert mit der gleichzeitig eingeführten Ergänzung des § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB, welcher die Innenentwicklung als ein Ziel der Bauleitplanung aufführt.

Aus der Anlage 1 zum BauGB, die den Inhalt des Umweltberichts strukturiert, lässt sich die gebotene Darstellung der Begründung herleiten. Gemäß Nr. 1 Buchst. a dieser Anlage ist einleitend gefordert, die „Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben“ darstellt. Im Umweltbericht sind daher textliche Ausführungen zum möglichen Bedarf an landwirtschaftlichen oder als Wald genutzten Flächen geboten. In der Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen nach Nr. 2 Buchst. d sind zudem Angaben zu den „in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten“ gefordert, welche sich aufgrund von Satz 4 auch auf die Möglichkeiten der Innenentwicklung erstrecken müssen.

Das Begründungsgebot des § 1 a Abs. 2 Satz 4 BauGB ist verfahrensrechtlicher Natur. Es ändert somit zwar den materiellen Abwägungsvorgang nicht, setzt aber eine besondere, im Gesetz angeordnete und damit hervorgehobene Verpflichtung zur Begründung sowie die damit einhergehende Ermittlung von Maßnahmen zur Innenentwicklung denknotwendig und somit auch eine inhaltliche Auseinandersetzung mit dem Schutz landwirtschaftlicher Flächen und Wald vor deren Umwandlung voraus (vgl. Rn 62 ff zu § 1a BauGB Kommentar, Ernst-Zinkahn-Bielenberg-Krautzberger/ Wagner, Verlag C.H.Beck, 131. EL Oktober 2018).

Die Punkt 2 „Notwendigkeit der Planung“ der Begründung zur 26. Änderung des Flächennutzungsplanes pauschal getroffene Aussage, dass im direkten Innenbereich der Ortschaft Ottbergen keine Flächen für die weitere Wohnbauentwicklung in absehbarer Zeit zur Verfügung stehen, werden entsprechend obiger Ausführung im Sinne von § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB inhaltlich als nicht ausreichend betrachtet.

Eine tatsächliche Auseinandersetzung mit Baulücken und der Erschließung rückwärtiger Freiflächen wird weder in der Begründung selbst vollzogen, noch liegt zu diesem Zeitpunkt entsprechend ein Umweltbericht i.S.d § 2 Abs. 4 BauGB sowie Anlage 1 BauGB vor.

Mit Hinweis auf die Anforderungen des § 1a BauGB wird angeregt, das der Gemeinde Schellerten und dem Ortsteil Ottbergen innewohnende Potenzial für eine innerstädtische Wohnbauentwicklung grundsätzlich zu ermitteln, zu bewerten und entsprechend in die Abwägung zustellen sowie die Auseinandersetzung diesbezüglich in der Begründung und entsprechend den rechtlichen Anforderungen auch in einem Umweltbericht darzulegen.

7.2 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.

7.3 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.

7.4 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.

Im Auftrag

Hornung