



DER LANDRAT

Postanschrift Landkreis Hildesheim, 31132 Hildesheim

Gemeinde Schellerten  
Rathausstr. 8  
21174 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) 61.20 -- 029(26)

Datum  
17.05.2019

## 26. Änderung des Flächennutzungsplanes 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. 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 die angezeigten 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 Erdeingriff ist denkmalrechtlich genehmigungspflichtig. Die Genehmigungen werden  
voraussichtlich unter der Auflage erteilt, dass das geplante Gebiet vollflächig archäologisch zu  
untersuchen ist.

Die Gemeinde wird gebeten den folgenden Hinweis zu übernehmen:

Die §§ 10, 12-14 NDSchG sind zu beachten.

#### 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 2599 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. Vorbeugender Brandschutz

Herr Christen (☎ - 4692)

Gegen die 26. Änderung des o.g. Flächennutzungsplanes bestehen in brandschutztechnischer Hinsicht keine Bedenken. Jedoch möchte ich darauf hinweisen, dass die Erschließung der Grundstücke gesichert werden muss. Die genaue Festlegung erfolgt in der Stellungnahme zum Bebauungsplan.

## 3. 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 vorgenuzter 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).

## 4. 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.

## 5. Regionalplanung

Herr Lech (☎ - 3172)

Gemäß Abschnitt 2.1, Ziffer 02 „Siedlungsentwicklung“ der 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 der RROP 2016. Es bestehen keine Bedenken.

## 6. Städtebau / Planungsrecht

Frau Mätschke (☎ - 4671)

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 forstwirtschaftliche 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 denknötwendig 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.

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 'Mätschke', written in a cursive style.

Mätschke