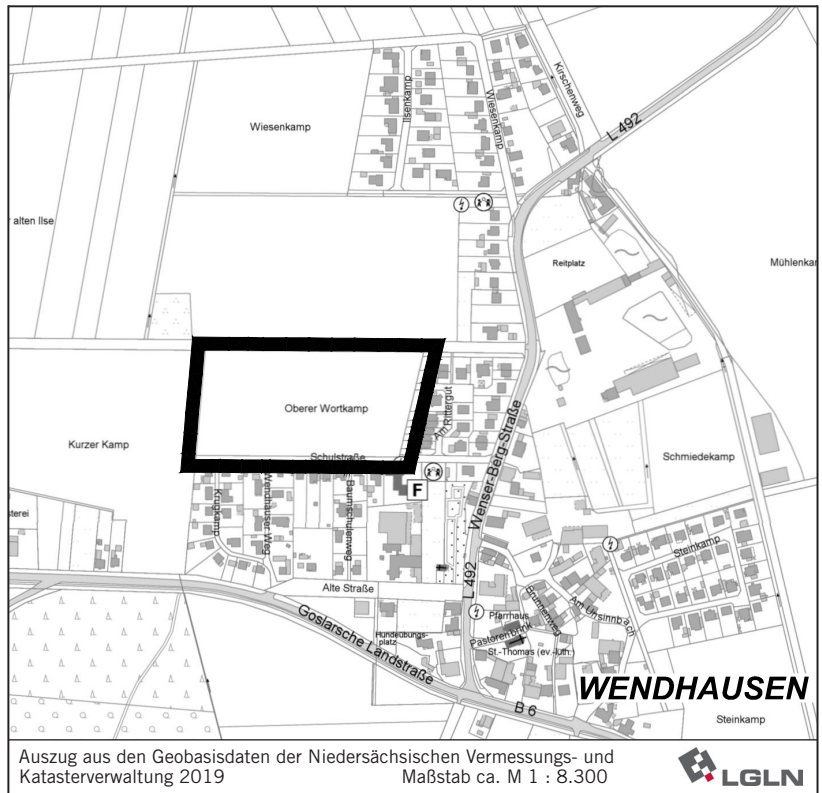




GEMEINDE SCHELLERTEN

ORTSCHAFT WENDHAUSEN

BEGLAUBIGUNGSVERMERK

Die Übereinstimmung dieser
Abschrift mit der Urschrift
wird hiermit festgestellt.

BEBAUUNGSPLAN NR. 11-06

"OBERER WORTKAMP"

Schellerten, den

gemäß § 13b BauGB

GEMEINDE SCHELLERTEN
Der Bürgermeister

BEGRÜNDUNG

Abschrift

Inhalt

Teil A: Städtebauliche Begründung	1
A.1 Planungserfordernis	1
A.2 Planverfahren / Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	1
A.3 Erhebung der Baulücken- und Freiflächen - Innenentwicklung	2
A.4 Lage des Plangebietes	3
A.5 Planung	3
A.6 Immissionen	4
A.6.1 Schall (Verkehrslärm)	4
A.6.2 Emissionen aus der Landwirtschaft	5
A.7 Beschreibung der Festsetzungen des Bebauungsplanes	5
A.7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	5
A.7.2 Straßenverkehrsflächen, Parken	6
A.7.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Parken"	6
A.7.4 Abstand baulicher Anlagen zur Straßenverkehrsfläche	6
A.7.5 Zufahrten	7
A.7.6 Parken auf den Grundstücken	7
A.7.7 Grünflächen, Festsetzungen zur Bepflanzung	7
A.7.7.1 Ortsrandeingrünung	7
A.7.7.2 Bepflanzung auf den Wohngrundstücken	7
A.7.7.3 Grünfläche im Osten (Zuordnungsziffer 2)	7
A.7.7.4 Regenrückhaltebecken	8
A.7.8 Schallschutz	8
A.8 ÖPNV	8
A.9 Ver- und Entsorgung	8
A.10 Bebauungsentwurf	9
A.11 Städtebauliche Werte	9
Teil B: Belange von Natur und Landschaft	10
B.1 Einleitung	10
B.1.1 Planungsvorhaben	10
B.1.1.1 Art und Umfang des Vorhabens, Bedarf an Grund und Boden	10
B.1.1.2 Angaben zum Landschaftsraum	11
B.2 Auswirkungen auf Natur und Umwelt	11
B.2.1 Umweltzustand und Bewertung der Umweltmerkmale	11
B.2.1.1 Mensch	11
B.2.1.2 Arten und Lebensgemeinschaften	12
B.2.1.3 Boden und Fläche	15
B.2.1.4 Wasser	16
B.2.1.5 Klima	17
B.2.1.6 Orts- und Landschaftsbild	18
B.2.1.7 Kulturgüter / Sachgüter	18
B.2.2 Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung	18
B.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Umweltauswirkungen, grünordnerische Maßnahmen sowie externer Ausgleich	19
B.2.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung	19

B.2.3.2 Beschreibung der grünordnerischen Maßnahmen.....	21
B.2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	23
B.3 Zusätzliche Angaben	23
B.3.1 Verwendete Untersuchungsmethoden	23
B.3.2 Allgemein verständliche Zusammenfassung	24
 Teil C: Abwägung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung) und § 4 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der Behörden)	 25
 Teil D: Anlagen	 111
Anlage 1: Bebauungsentwurf.....	113
Anlage 2a: Baulücken und Freiflächen	115
Anlage 2b: Bewertung der Baulücken und Freiflächen	117
 Verfahrensvermerke	 119

Teil A: Städtebauliche Begründung

A.1 Planungserfordernis

Bereits seit mehreren Jahrzehnten besteht seitens der Gemeinde Schellerten die Absicht, Flächen im Bereich des Wortkamps im Westen der Ortschaft Wendhausen für das Wohnen zu entwickeln.

Vor 15 Jahren war das Vorhaben zunächst Teil der 15. Änderung des Flächennutzungsplans, die sich mit der Wohnbaulandentwicklung in Schellerten befasste, die Flächen wurden dann aber aus Gründen der Regionalplanung zu Gunsten der Wohnbaulandentwicklung am Grundzentrum Schellerten zurückgestellt und aus dem Änderungsverfahren herausgenommen.

Im Ergebnis hat dadurch in der Ortschaft Wendhausen bereits seit einem langen Zeitraum keine Wohnbautätigkeit stattgefunden, und es besteht ein deutlicher Nachholbedarf. Die vorhandenen Baulandreserven im Bestand sind erschöpft oder stehen nicht zur Verfügung.

Die Gemeinde beabsichtigt deshalb jetzt, für den bestehenden Nachholbedarf und für einen Zeitraum der nächsten 10 Jahre ein Wohngebiet in Wendhausen gemeinsam mit der WALAG GmbH & Co. KG (als Tochtergesellschaft der Volksbank Hildesheim eG) zu entwickeln.

Durch die Gesetzgebung des Bundes wurde im Baugesetzbuch der § 13b eingeführt, um den Kommunen planerische Mittel in die Hand zu geben, um auf den allgemeinen Wohnraummangel der letzten Jahre reagieren und Wohnbauland relativ zügig bereitstellen zu können, allerdings zeitlich befristet. Der § 13b BauGB lässt ausschließlich Wohngebiete auf Flächen im Anschluss an im Zusammenhang bebaute Ortsteile zu, die Grundflächen mit weniger als 10.000 qm aufweisen. Das geplante Vorhaben entspricht diesen Voraussetzungen, so dass der B-Plan im Verfahren nach § 13b BauGB geführt werden soll.

Die größere Ortschaft Ottbergen, die im Gemeindegebiet neben dem Grundzentrum Schellerten einen weiteren Schwerpunkt bildet und dementsprechend eine gute infrastrukturelle Ausstattung aufweist, ist lediglich 2 km entfernt. Die Großstadt Hildesheim als Oberzentrum kann über die südlich der Ortslage verlaufende Bundesstraße 6 nach ca. 9 km erreicht werden. Insofern ist auch zu berücksichtigen, dass Wendhausen im Verflechtungsraum der Stadt Hildesheim liegt.

Es ist ein Wohngebiet für Einfamilien- und Doppelhäuser mit ca. 31 Wohneinheiten geplant. Die Hupterschließung erfolgt über die vorhandene Schulstraße, die zu diesem Zweck verbreitert und verbessert ausgebaut wird. Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe zum Dorfgemeinschaftshaus mit Feuerwehr, südlich und östlich schließen bestehende Wohngebiete an. Damit ist eine Integration in die örtliche Dorfstruktur gegeben.

A.2 Planverfahren / Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Das Planungsvorhaben soll in einem beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung nach § 13b BauGB aufgestellt werden. Es sind keine erheblichen Umweltbeeinträchtigungen durch das Planungsvorhaben zu erwarten. Die möglichen Grundflächen (Wohnbauflächen WA ca. 22.227 qm x Grundflächenzahl 0,35 = 7.779 qm) bleiben unterhalb des gesetzlichen Schwellenwertes von 10.000 qm. Als Gebietsart wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, in dem nur Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig sind; unzulässig sind Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO. Wohnnutzungen müssen den überwiegenden Nutzungsanteil im Allgemeinen Wohngebiet darstellen.

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Schellerten hat den Aufstellungsbeschluss am 29.07.2019 erneut gefasst. Damit wurde das Verfahren bis zum 31.12.2019 eingeleitet. Der Aufstellungsbeschluss ist im Dezember 2019 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird nach den gesetzlichen Bestimmungen verzichtet.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Schellerten zeigt derzeit im Planbereich "Landwirtschaftliche Fläche". Der Flächennutzungsplan soll deshalb im Wege der Berichtigung an die Ausweisungen des B-Plans angepasst werden. Die Fläche wird zukünftig als "Wohnbaufläche" (W) im FNP dargestellt. Es handelt sich um die 8. Berichtigung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Schellerten. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird nicht beeinträchtigt. Die Größenordnung des Plangebietes lässt sich aus den raumordnerischen Maßgaben entwickeln, unter Berücksichtigung eines Fehlbedarfs seit mindestens 15 Jahren und einer Eigenentwicklung bezogen auf die nächsten 10 Jahre sowie der besonderen Lagebedingungen von Wendhausen im Verflechtungsraum von Hildesheim. Eine ausführliche Begründung hierzu erfolgt innerhalb der "Erläuterung zur 8. Berichtigung".

A.3 Erhebung der Baulücken- und Freiflächen - Innenentwicklung

Durch die Gemeinde Schellerten wurde eine Erhebung der Baulücken und Freiflächen der Ortschaft Wendhausen durchgeführt, die für eine wohnbauliche Innenentwicklung geeignet erscheinen. Hierbei wurden sämtliche potenziellen Baugrundstücke der Innenlage untersucht. Dies diente u.a. dazu, die Inanspruchnahme von Böden im Außenbereich zu schützen, indem Flächen der Innenlage der Vorzug für die wohnbauliche Entwicklung gegeben wird. Es wurden 14 mögliche Baulücken und eventuell für eine Bebauung geeignete Freiflächen in Wendhausen identifiziert und in einer Karte dargestellt (s. Anlage 2a zur Begründung). Die Flächen wurden tabellarisch aufgeführt, ihre Lagebedingungen, ihre Erschließungsmöglichkeiten, ihre planungsrechtlichen Voraussetzungen (z.B. Darstellungen im FNP) sowie ihre derzeitigen Nutzungen geprüft und bewertet. Anschließend wurde seitens der Gemeinde die Verfügbarkeit ermittelt (s. Anlage 2b zur Begründung).

Es konnte festgestellt werden, dass ca. ein Drittel der vorhandenen Flächen weiterhin für bestehende Nutzungen (wie Landwirtschaft und Pensionstierhaltung) benötigt werden. Einige Grundstücke weisen wegen ihres Flächenzuschnitts und ihrer mangelnden Erschließungsfähigkeit für eine Wohnbebauung eine geringe Eignung auf. Auch die Nähe bzw. unmittelbare Lage zur stark vom Straßenverkehr belasteten Bundesstraße 1 und die damit verbundenen Schallemissionen schränken die Nutzbarkeit der davon betroffenen Grundstücke für das Wohnen deutlich ein. Zwei Grundstücke sollen innerhalb einer zukünftig beabsichtigten wohnbaulichen Entwicklung einem Bebauungsplan zugeordnet werden. Die abschließende Prüfung hat ergeben, dass zwar für zwei Flächen ein allgemeines Interesse an einer Bebauung unverbindlich geäußert wurde, aber für den überwiegenden Teil der Flächen derzeit keine Verfügbarkeit gegeben ist, weil sich die Flächen in Privatbesitz befinden und keine Veräußerung beabsichtigt ist.

Im Ergebnis sind derzeit innerhalb der Ortslage von Wendhausen nur wenige Baulandreserven vorhanden, von denen jedoch keine zur Verfügung stehen. Damit kann der bestehende Bedarf an Wohnbauflächen nicht im Rahmen der Innenentwicklung gedeckt werden.

A.4 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich an der Westseite der Ortschaft Wendhausen nördlich der "Schulstraße", mit Anschluss an die "Wenser Bergstraße". Diese bindet an die Bundesstraße 6 (Goslarsche Straße) an, die südlich an Wendhausen vorbeiführt. Im Westen besteht ein offizieller Anschluss an die BAB 7 über die Raststätte "Hildesheimer Börde".

Südlich der Schulstraße befindet sich ein Wohngebiet, östlich schließt das Plangebiet an ein weiteres Wohngebiet an (B-Plan 11-04 "Am Rittergut", rechtswirksam seit 1995). Der Flächennutzungsplan stellt hier "Wohnbauflächen" (W) dar. Südöstlich des Plangebietes liegt das Dorfgemeinschaftshaus mit Feuerwehr der Ortschaft Wendhausen, im FNP als "Fläche für den Gemeinbedarf" mit den Zweckbestimmungen "Feuerwehr", "Turnhalle" und "Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" gekennzeichnet. Östlich an der "Schulstraße" liegt in fußläufiger Nähe ein Kinderspielfeld. Das Plangebiet selbst wird derzeit ackerbaulich genutzt, auch nach Westen und Norden schließen landwirtschaftliche Flächen an. Unmittelbar nördlich des Plangebietes führt ein landwirtschaftlicher Weg in die Feldmark, der auf seiner Südseite von einem Graben begleitet wird.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 39/52, 46/3 sowie 39/38 bis 39/49.

A.5 Planung

Es ist die Einrichtung eines Wohngebietes für eingeschossige Einfamilien- und Doppelhäuser für das ländliche Wohnen geplant, mit ca. 31 Wohneinheiten.

Nach Westen zur offenen Landschaft und nach Norden erfolgt eine Ortsrandeingrünung des Wohngebietes durch Heckenpflanzungen auf den Grundstücken. Außerdem sind innerhalb der Gartenflächen Bäume zu pflanzen, um eine Durchgrünung des Gebietes selbst und in der Fernsicht zu erreichen. Um den öffentlichen Straßenraum zu entlasten, sind auf den einzelnen Wohngrundstücken jeweils zwei Stellplätze anzulegen, entsprechend dem Verkehrsaufkommen im ländlichen Siedlungsraum. Mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 700 qm sind die geplanten Baugrundstücke ausreichend groß bemessen, um die Stellplatzflächen bereitstellen zu können.

Die Erschließung erfolgt vorrangig von der Schulstraße über zwei Straßenringe. Im Nordosten wird ein Straßenanschluss an den bestehenden Wirtschaftsweg als Bedarfszufahrt (z.B. Feuerwehr oder Müllfahrzeuge) angelegt.

Im Westen wird vorsorglich ein Anschluss vorgehalten, falls langfristig ein weiteres Baugebiet anschließen sollte. Außerdem kann über den Wegestutzen das erforderliche Regenrückhaltebecken bewirtschaftet werden. Es ist derzeit keine ständige Befahrbarkeit vorgesehen; ggf. wird der Stutzen für den öffentlichen Verkehr erst später ausgebaut.

Das Regelprofil für die Planstraßen A, B, C und D im Wohngebiet beträgt 6,00 m. Die Straßenbreite umfasst die Fahrbahn mit höhengleichem Ausbau von Parkmöglichkeiten. Der unmittelbare Begegnungsverkehr (Pkw/Pkw) wird zu Gunsten des verkehrsberuhigten Fahrens (mit kurzen Wartezeiten im Gegenverkehr) zurückgestellt. Einzelne Straßenbäume gliedern den Straßenraum und tragen weiter zur Verkehrsberuhigung bei. Die Straßenführung weist leichte Verschwenkungen auf, um die Wegführung aufzulockern.

Die "Schulstraße" wird nach Norden auf 6,50 m erweitert. Dadurch wird eine deutliche Verbesserung des bisherigen Straßenzuschnitts erreicht, der Begegnungsverkehr (Pkw/Pkw) ist hier erforderlich. Die Schulstraße soll als "Tempo-30-Zone" ausgebaut werden. An der Nordseite wird ein kombinierter Park-/Grünstreifen angelegt, um neuen Parkraum zu schaffen und die Südseite der Schulstraße vom Parken zu entlasten. Die nördlich angrenzenden Grundstücke sollen über Zufahrten von den Plan-

straßen A, B und C aus angefahren werden; hierfür erfolgen vertragliche Regelungen. Gleichzeitig wird durch Straßenbäume die gerade Führung der "Schulstraße" unterbrochen und langsames Fahren in Umsetzung der Verkehrsberuhigung angeregt.

Durch den zukünftig deutlich attraktiveren Straßenausbau der Schulstraße werden zusätzliche Belastung durch Pkw in den südlich anschließenden, sehr knapp bemessenen Bestandsstraßen vermieden. Im südlich angrenzenden Bereich können weitere verkehrsregelnde Maßnahmen durchgeführt werden, die jedoch nicht Gegenstand der Bauleitplanung sind.

Weiterer Parkraum wird unmittelbar gegenüber dem Dorfgemeinschaftshaus / Feuerwehrhaus geschaffen, da hier bereits ein Bedarf im Bestand vorhanden ist. Damit wird die "Schulstraße" entlastet. Zu den benachbarten Wohngrundstücken wird auf dem Parkplatz eine abschirmende Heckenpflanzung festgesetzt.

Im Nordwesten des Plangebietes befindet sich das erforderliche Regenrückhaltebecken, mit Überlauf in den benachbarten, landwirtschaftlichen Graben. Eine Versickerung ist wegen der anstehenden Böden nicht möglich. Es ist eine Mulde mit Rasenfläche geplant. Das Oberflächenwasser des Plangebietes sowie von drei Grundstücken des "Wendhäuser Weges" wird maßgeblich innerhalb des RRB gesammelt. Lediglich die nördlich am Graben gelegenen Grundstücke werden das Oberflächenwasser in den benachbarten Graben einleiten.

An der Ostgrenze des Plangebietes werden Ziergartenflächen in den B-Plan aufgenommen, die bislang im FNP innerhalb landwirtschaftlicher Flächen und außerhalb des bestehenden B-Plans Nr. 11-04 lagen. Mit der Festsetzung als private Grünflächen erhalten sie eine planungsrechtliche Zuordnung zu den Bestandsgärten der Grundstücke "Am Rittergut", in deren Ergänzung sie bereits genutzt werden.

A.6 Immissionen

A.6.1 Schall (Verkehrslärm)

Zur Einschätzung der Schallimmissionslage ist ein schalltechnisches Gutachten erstellt worden (Bonk, Maire, Hoppmann, 10.12.2019). Auf das Plangebiet wirkt vorrangig der Verkehrslärm der Bundesstraße 6 ein, die in ca. 150 - 200 m Entfernung zum Plangebiet südlich der Ortslage von Wendhausen verläuft. Weitere Verkehrsgeräusche entstehen durch die östlich im Abstand von 120 m verlaufende Landesstraße 492 und durch die südlich gelegene Bundesautobahn A 7 in ca. 1.000 - 1.200 m Entfernung. Durch die Lage der Autobahn am Südhang eines bestehenden Höhenzuges werden die Verkehrsgeräusche der A 7 stark abgemindert. Die Straßenverkehrsbelastung auf der B6 und der L 492 wurde auf Grundlage der Verkehrsmengenkarte des Landes Niedersachsen (2015) für den Prognosehorizont 2030 (mit 10%-er Verkehrszunahme) berechnet, unter Berücksichtigung von Lkw-Anteilen. Die Berechnung des Straßenverkehrslärms der BAB A 7 erfolgt auf Grundlage der Lärmkartierung des Landes Niedersachsen (2017).

Als weitere Immissionen werden ebenfalls der zukünftige Verkehr auf der Schulstraße und auf den Planstraßen berücksichtigt.

Auf Grundlage der DIN 18005 werden tagsüber die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) eingehalten. Nachts sind im gesamten Plangebiet Überschreitungen von 1-3 dB(A) möglich. Allerdings werden an vielen Fassaden Beurteilungspegel von weniger als dem nächtlichen Orientierungswert von 45 dB(A) errechnet, sodass bei gekippten Fenstern bei 90 % aller Fassadenbereiche "ungestörter Schlaf" möglich ist. Nur am südlichen Rand des Plangebietes nördlich der Schulstraße sind Beurteilungspegel von 45-47 dB(A) zu beobachten.

Aus den vorliegenden Rechenergebnissen werden die erforderlichen baulichen Schallschutzmaßnahmen bestimmt. Fast im gesamten Plangebiet liegt der Lärmpegelbereich II vor, nur am südlichen, dem Lärm zugewandten Rand ist der Lärmpegelbereich III maßgebend.

Bei Gebäuden, die sich ganz bzw. mit einer oder mehreren Gebäudeseiten im **Lärmpegelbereich III** befinden, müssen die Außenbauteile von Wohngebäuden je nach Außenlärmbelastung und Raumgeometrie resultierende Schalldämm-Maße von **35 dB(A)** (nachzuweisen nach DIN 4109) aufweisen. Im **Lärmpegelbereich II** müssen die Außenbauteile von Wohngebäuden resultierende Schalldämm-Maße von **30 dB(A)** aufweisen.

Darüber hinaus empfiehlt der Schallgutachter auch bei Beurteilungspegeln von 35 bis 45 dB(A) eine vom aktiven manuellen Öffnen der Fenster unabhängige Lüftung zu gewährleisten, da der bauliche Schallschutz dem Grunde nach nur bei geschlossenen Fenstern uneingeschränkt wirksam ist.

A.6.2 Emissionen aus der Landwirtschaft

Das Plangebiet grenzt im Westen und Norden an landwirtschaftlich bewirtschaftete Flächen bzw. einen landwirtschaftlichen Weg an. Im Plangebiet muss mit ortsüblichen Geräuschen, Gerüchen und Stäuben gerechnet werden, die bei der Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen und Befahren des landwirtschaftlichen Weges entstehen, insbesondere saisonal zu den Erntezeiten.

A.7 Beschreibung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

A.7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird ein **"Allgemeines Wohngebiet"** festgesetzt. Nach den Vorgaben des § 13b BauGB darf durch diesen Bauleitplan vorrangig nur die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet werden, bzw. dem Wohnen dienende Nutzungen. Dementsprechend werden nur Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 BauNVO zugelassen. Diese umfassen: 1. Wohngebäude, 2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Die Wohnnutzungen müssen den überwiegenden Nutzungsanteil im Allgemeinen Wohngebiet einnehmen.

Unzulässig sind Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO, die sonst ausnahmsweise zulässig sein können. Damit wird die Zielsetzung eines wohnlich geprägten Gebietscharakters sichergestellt.

Als Bauweise werden **"Einzelhäuser und Doppelhäuser" (ED)** festgesetzt. Damit können gem. § 22 BauNVO nur Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser und Doppelhäuser errichtet werden.

In den Allgemeinen Wohngebieten wird als **Zahl der Vollgeschosse I** festgesetzt. Gem. Nds. Bauordnung ist der Dachausbau in einem zweiten Geschoss zu Zweidrittel der Grundfläche des darunter liegenden Vollgeschosses möglich.

Als maximale Obergrenze der baulichen Nutzung wird eine **Grundflächenzahl (GRZ)** von 0,35 eingeräumt. Damit wird ein höherer Überbauungsgrad zugelassen bei gleichzeitiger Sicherung eines Durchgrünungsgrades durch unversiegelte Gartenflächen, wie es dem ländlichen Wohnen entspricht. Gem. BauNVO sind bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, sowie baul. Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche mitzurechnen. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundfläche der letztgenannten baulichen Anlagen um 50 % überschritten werden (GRZ II). Demnach ist bei der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,35 für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (gem. § 14 BauNVO) eine Überschreitung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,525 zulässig.

Die **Baugrenzen** werden zu den Straßen in einem Abstand von 5 m abgesetzt, damit das Abstellen eines Fahrzeuges im vorderen Grundstücksbereich möglich ist. Außerdem wird die Anlage eines Vorgartens begünstigt, der zur Wohnlichkeit des Baugebietes beiträgt. Es wird darauf hingewiesen, dass innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen Schotter-, Kies- und Steingärten gemäß § 9 Abs. 2 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) unzulässig sind. Zur West- und Nordgrenze wird die Baugrenze in einem Abstand von 10 m geführt, um einen ausreichenden Abstand zur Außengrenze des Plangebietes zu erreichen. Einerseits werden damit Flächen für den Pflanzstreifen zur Ortsrandeingrünung sichergestellt, andererseits werden dominierende Gebäude direkt am Ortsrand vermieden, die optisch weit in den Landschaftsraum hineinwirken können.

A.7.2 Straßenverkehrsflächen, Parken

Die Schulstraße als Haupteerschließung in das Wohngebiet wird in einer Breite von 6,50 m festgelegt, um den Verteilungsverkehr in das Wohngebiet aufzunehmen. Es ist geplant, die erforderlichen Stellplätze vorrangig an der Nordseite anzulegen. Des Weiteren ist vorgesehen, die Schulstraße als Tempo-30-Zone und die anschließenden Planstraßen als verkehrsberuhigten Bereich mit höhengleichem Straßenausbau einzurichten.

Die Straßenverkehrsflächen der Planstraßen A,B,C und D werden in einer Breite von 6,00 m festgesetzt. Innerhalb dieser Breite kann ein höhengleicher Ausbau in durchgehender Pflasterung erfolgen, mit einer Fahrbahn, für die mindestens eine lichte Breite von 3,50 m (für Müllfahrzeuge und Feuerwehr) einzuhalten ist, und z.B. farblich abgesetzten Parkflächen. Straßenbäume markieren die Straßenverläufe und stellen unversiegelte Bereiche bereit. Die Park- und Baumflächen tragen zur Gliederung des Straßenraumes bei, die damit verbundene Straßenverengung wirkt verkehrsberuhigend. In der längeren Planstraße D im Norden sind mindestens 4 Bäume einer Art anzupflanzen, ebenso im Verlauf der Schulstraße im Süden. In den kleineren Planstraßen sind mindestens 2 Bäume je Straße anzupflanzen. Die leicht geschwungenen und versetzten Straßenverläufe nehmen "gewachsene" Straßenverläufe der Ortslage auf und tragen ebenfalls zur Verkehrsberuhigung bei.

A.7.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Parken"

Im südöstlichen Bereich an der Schulstraße wird gegenüber dem Dorfgemeinschaftshaus und der Feuerwehr ein öffentlicher Parkplatz für ca. 8 Stellplätze eingerichtet, um den Parkplatzbedarf dort aufnehmen zu können. Zur Einbindung in das Umfeld ist an der Westgrenze eine Schnitthecke zur Wohnbebauung einzurichten, wodurch Lichtimmissionen beim Ein- und Ausparken in der dunklen Jahreszeit vermieden werden. An der Ostseite wird dies durch den festgesetzten Pflanzstreifen innerhalb der privaten Grünfläche erreicht.

A.7.4 Abstand baulicher Anlagen zur Straßenverkehrsfläche

Bauliche Anlagen und Nebenanlagen sowie Carports und Garagen sollen einen Mindestabstand von 3,00 m von der Straßenbegrenzungslinie einhalten, um Sichtbehinderungen im Straßenraum zu vermeiden. Des weiteren soll ein Abstand zwischen baulichen Anlagen auf privatem Grund und öffentlichem Straßenraum sichtbar eingehalten werden. Einfriedungen sind von dieser Regelung ausgenommen.

A.7.5 Zufahrten

In den allgemeinen Wohngebieten ist pro Grundstück nur eine Zufahrt in einer Breite bis max. 6 m zugelassen. Damit soll sichergestellt werden, dass die Anlage der Bäume und Parkplatzflächen umgesetzt werden kann. Gleichzeitig soll der Straßenraum nicht übermäßig durch private Einfahrten dominiert werden.

A.7.6 Parken auf den Grundstücken

Im Bereich des dörflichen Wohnens ist davon auszugehen, dass ein erhöhter Bedarf an Pkws und damit an Stellplätzen besteht. Um den öffentlichen Straßenraum von ruhendem Verkehr zu entlasten, wird festgesetzt, dass auf den Grundstücken Stellplätze anzulegen sind. Auf den Grundstücken sind für Gebäude mit einer Wohneinheit mindestens zwei Einstellplätze, mit 2 Wohneinheiten mindestens drei Einstellplätze auf den Grundstücken einzurichten. Die Baugrundstücke bieten durch ihre geplanten Größen (s. Bebauungsentwurf) Möglichkeiten hierfür. Für Gebäude mit mehr als 2 Wohneinheiten sind mindestens 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit auf dem Baugrundstück anzulegen. Die Werte sind aufzurunden (z.B. bei 3 WE = 4,5 EST auf 5 EST).

A.7.7 Grünflächen, Festsetzungen zur Bepflanzung

A.7.7.1 Ortsrandeingrünung

An der West- und Nordgrenze des Plangebietes wird auf den Grundstücken ein 6 m breiter Pflanzstreifen (Zuordnungsziffern 1) festgesetzt, auf dem ein Gehölzstreifen mit heimischen bzw. für das Dorf typischen Sträuchern anzupflanzen ist, um einen grünbestimmten Ortsrand auszubilden und eine wirkungsvolle Einbindung in den ländlich geprägten Landschaftsraum zu bewirken. Des weiteren wird eine Pufferzone zu den saisonal auftretenden Emissionen aus der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen (z.B. Stäube) bereitgestellt.

A.7.7.2 Bepflanzung auf den Wohngrundstücken

Auf den Grundstücksflächen des allgemeinen Wohngebiets sind je 450 qm Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum der Pflanzliste 3 oder ein Nuss- / Obstbaum der Pflanzliste 4 anzupflanzen, um eine Durchgrünung und eine Einbindung in die Dorfstruktur zu erreichen. Dies trägt zur Strukturvielfalt bei und nimmt den Charakter des ländlichen Gartens auf. Nördlich der Planstraße D bzw. westlich Planstraße A hat die Pflanzung der Bäume zwischen der nördlichen bzw. der westlichen Baugrenze und der Geltungsbereichsgrenze zu erfolgen. Durch diese gebietsrandnahe Lage der Bäume wird in der Fernwirkung der zukünftige Gebäudebestand besser in die Dorfsilhouette eingebunden.

A.7.7.3 Grünfläche im Osten (Zuordnungsziffer 2)

Am Ostrand des Plangebietes wird im Bereich bereits bestehender Gärten, die sich den Grundstücken des B-Plans "Am Gute" zuordnen, eine private Grünfläche festgesetzt. Hiermit werden die bereits bestehenden Gartenflächen gesichert und ein Pufferbereich zwischen den Baugebieten bereitgestellt. Dazu erfolgen Festsetzungen (Zuordnungsziffer 2) für die Anpflanzung einer Hecke, wahlweise als freiwachsende Hecke oder Schnitthecke. Nebenanlagen, die der Gartennutzung dienen,

sind zulässig (wie z.B. Gartenhäuser, Unterstände, Gewächshäuser). Je Grundstück darf die Grundfläche hierfür innerhalb des Pflanzstreifens maximal 30 qm betragen, damit der Charakter des Pflanzstreifens erhalten bleibt.

A.7.7.4 Regenrückhaltebecken

Im Nordwesten wird am tiefsten Punkt ein Regenrückhaltebecken eingerichtet. Hierfür wird eine "öffentliche Grünfläche" in Überlagerung mit einer "Fläche für die Regelung des Wasserabflusses" festgesetzt. Dieses soll als Trockenbecken ausgeführt und mit Rasen eingesät werden. Auf der Fläche sind 4 Laubbäume anzupflanzen. Das Regenrückhaltebecken erhält einen Überlauf an den nördlich verlaufenden landwirtschaftlichen Graben. Die an der Nordgrenze unmittelbar an den vorhandenen Graben angrenzenden Grundstücke werden das Oberflächenwasser in den Graben einleiten.

A.7.8 Schallschutz

Innerhalb der Allgemeines Wohngebiete ist bei Neubau oder Sanierung von schutzbedürftigen Räumen nördlich der Schulstraße der Lärmpegelbereich III in einer Tiefe von 25 m, gemessen von der nördlichen Straßenbegrenzungslinie der Schulstraße, zur Bemessung des baulichen Schallschutzes heranzuziehen. Für die nördlich daran anschließenden Flächen des Allgemeinen Wohngebietes ist der Lärmpegelbereich II einzuhalten.

Ausnahmen auf Grundlage eines schalltechnischen Einzelnachweises können zugelassen werden. Im Lärmpegelbereich III kann auf den Gebäudeseiten, die der pegelbestimmenden Geräuschquelle abgewandt sind (Nordseiten), der maßgebliche Außenlärmpegel um 5 dB(A) gemindert werden.

A.8 ÖPNV

Die Buslinie 33 des RVHI hält in Wendhausen an der Haltestelle zentral am Friedhof. Wendhausen wird wochentags zwischen ca. 4.30 Uhr morgens und ca. 21.00 Uhr abends stündlich in Richtung Hildesheim angefahren, in der Gegenrichtung nach Söhlde mit Anbindung an den Nachbarort Ottbergen zwischen ca. 6.00 Uhr morgens bis nachts ca. 23.20 Uhr. Sonnabends besteht eine stündliche bis zweistündliche Versorgung zwischen ca. 6.00 Uhr bis ca. 21.00 Uhr von Hildesheim aus; nach Wendhausen von Hildesheim aus zwischen ca. 6.00 Uhr bis ca. 20.00 Uhr. Sonntags beschränken sich die Anfahrzeiten auf drei Termine zwischen Mittag und spätem Nachmittag. Die Fahrzeit von und nach Hildesheim beträgt ca. 15 Minuten. Das Grundzentrum Schellerten kann über einen Rufbus (Linie 32/33 des RVHI) erreicht werden. Das Anruflinientaxi kann zu festen Zeiten zur Bushaltestelle bestellt werden, die Fahrzeit beträgt ca. 20 Minuten. Insgesamt sind damit schnelle Verbindungen zum Grundzentrum Schellerten und insbesondere in die nahegelegene Großstadt Hildesheim gegeben.

A.9 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet kann an die bestehenden Netze der Versorgung **Elektrizität**, **Gas** und der **Telekommunikation** angeschlossen werden. Laut Auskunft der Avacon befindet sich im Verlauf der Schulstraße ein Fernmeldekabel, zu dem Schutzstreifen einzuhalten sind.

Die **Wasserversorgung** im Plangebiet erfolgt durch Erweiterung an das vom Wasserverband Peine betriebene Trinkwassernetz der Ortschaft Wendhausen.

Die Abführung des **Abwassers** in das vorhandene Kanalsystem.

Die für den **Brandschutz** erforderliche Wassermenge kann über das bestehende Trinkwassernetz bereitgestellt werden. Der vorbeugende Brandschutz des Landkreises Hildesheim weist darauf hin, dass Straßen und Wege, die als Feuerwehrezufahrten zu den Baugrundstücken erforderlich sind, mindestens 3,00 m breit, eine lichte Höhe von 3,50 m und für 16-t-Fahrzeuge befestigt sein müssen. Zu Gebäuden mit einer Entfernung unter 50 m sind Zugänge von 1,25 m Breite und einer lichten Durchgangshöhe von 2,00 m ausreichend. Für die ausgewiesene Nutzung ist im Umkreis von 300 m zu jeder baulichen Anlage für eine Löschzeit von 2 Stunden eine Löschwassermenge von mind. 800 l/min (48 m³/h) zur Verfügung gestellt werden.

Das anfallende **Oberflächenwasser** wird innerhalb eines Regenrückhaltebeckens gesammelt und zeitverzögert dem nördlich des Plangebietes liegenden, landwirtschaftlichen Graben zugeführt, der sich im Eigentum der Verkoppelungsgesellschaft befindet. Für das Regenrückhaltebecken ist eine entsprechende Einleiterlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises zu beantragen. Die im Bereich der unmittelbar an den Graben angrenzenden Einzelgrundstücke entwässern in den benachbarten Graben; diese Einleitung ist gemäß §§ 25 und 26 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) erlaubnisfrei. Es wird als Empfehlung darauf hingewiesen, dass die Nutzung des unbelasteten Niederschlagswassers im Haushalt und Garten, auch als Element im Mikroklima (Teich, Biotop u.a.), eine gleichwertige Alternative zu dessen Beseitigung darstellt.

A.10 Bebauungsentwurf

Der Begründung ist als Anlage 1 ein Bebauungsentwurf zur Illustration beigelegt. Der Entwurf stellt hinsichtlich der Bebauungsformen, der Lage der Bebauung, der Bauflächenaufteilung und Standorte zu pflanzender Bäume eine von mehreren Möglichkeiten dar. Er ist unverbindlich.

A.11 Städtebauliche Werte

Das Plangebiet umfasst insgesamt:	rd. 28.912 qm	(100,0 %)
davon sind ausgewiesen als:		
- Wohnbaufläche (WA)	rd. 22.227 qm	(77 %)
davon in Überlagerung:		
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	rd. 2.631 qm	
- Straßenverkehrsflächen	rd. 4.817 qm	(17 %)
- davon: Verkehrsflächen		
besonderer Zweckbestimmung Parken	rd. 520 qm	
- Öffentliche Grünflächen	rd. 923 qm	(3 %)
in Überlagerung mit Flächen		
zur Regelung des Wasserabflusses (Regenrückhaltebecken)		
- Private Grünflächen	rd. 947 qm	(3 %)

Teil B: Belange von Natur und Landschaft

B.1 Einleitung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen. Auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a (3) BauGB (i.d.F. vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 27.03.2020) in Verbindung mit § 18 Abs. 1 BNatSchG (i.d.F. vom 29.07.2009, zuletzt geändert am 04.03.2020) sind Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu beurteilen und gegebenenfalls Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu entwickeln.

Die Gemeinde Schellerten führt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 11-06 "Oberer Wortkamp" in einem vereinfachten Verfahren gemäß § 13b BauGB durch. Die Maßnahme dient der Entwicklung einer Außenbereichsfläche für die Wohnnutzung, die Fläche schließt an die zusammenhängend bebaute Ortslage an. Die zulässigen Grundflächen im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO bleiben unterhalb des gesetzlichen Schwellenwertes von 10.000 qm. Eine Umweltprüfung ist im Rahmen dieser Planung nicht erforderlich. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß § 13b BauGB zu erwarten sind, gelten nach den Regelungen des § 13a (2) BauGB als "vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig". Somit kommen Ausgleichsmaßnahmen für das vorliegende Planungsvorhaben nicht zur Anwendung. Der Grundsatz der Vermeidung und Verminderung der Beeinträchtigung von Natur und Landschaft bleibt davon unberührt.

Die Gemeinde Schellerten beteiligte nach Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß den Vorgaben des Baugesetzbuches an der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 11-06. Die Planbegründung berücksichtigt die eingegangenen umweltrelevanten Stellungnahmen, die wesentlichen Inhalte flossen nach der Abwägung in die Ausführungen zu Natur und Landschaft ein.

B.1.1 Planungsvorhaben

B.1.1.1 Art und Umfang des Vorhabens, Bedarf an Grund und Boden

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans, hauptsächlich ein Acker, befindet sich am westlichen Ortsrand von Wendhausen, Gemeinde Schellerten. Im Süden führt die Schulstraße zur überörtlichen Wenser Bergstraße (L492). Der Ortskern von Wendhausen liegt im Südosten.

Die Gemeinde Schellerten beabsichtigt, in der Ortschaft Wendhausen im direkten Anschluss an bestehende Wohnquartiere Möglichkeiten für den Wohnungsneubau zu schaffen. Der Nachfrage entsprechend sollen im Zuge der Entwicklung einer Außenbereichsfläche Baugrundstücke für Einzelhäuser und Doppelhäuser ausgewiesen werden. Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 11-06 "Oberer Wortkamp" schafft die Gemeinde durch die Festsetzung eines "Allgemeinen Wohngebietes" die rechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung. Der Bebauungsplan beinhaltet auch Vorgaben für die Gestaltung der Einzelgrundstücke wie Baum- und Gehölzpflanzungen. Außerdem setzt der Bebauungsplan eine Straßenverkehrsfläche für die Erweiterung der Schulstraße sowie eine Fläche für die Regenrückhaltung fest. Das Planungsvorhaben mit einer Gesamtfläche von rund 28.912 qm umfasst die Flurstücke 39/52, 46/3 sowie 39/38 bis 39/49.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Schellerten zeigt im Planbereich derzeit "Landwirtschaftliche Fläche", er soll deshalb im Wege der Berichtigung an die Ausweisungen im Bebauungsplan angepasst werden. Der Flächennutzungsplan stellt die Fläche zukünftig als "Wohnbaufläche" (W) dar.

B.1.1.2 Angaben zum Landschaftsraum

Die Ortschaft Wendhausen liegt am südlichen Rand der Hildesheimer Lössbörde im Übergang zum Vorholzer Bergland. Die Börde ist charakterisiert durch ein flachwelliges Relief und eine offene, weite Landschaft mit sehr fruchtbaren, intensiv landwirtschaftlich genutzten Böden. Die bewaldeten Schichtkämme des Vorholzer Berglandes mit mäßig geneigten Abhängen zur Bördelandschaft markieren die Grenze des Flachlandes zum Innerste-Bergland, dem nördlichsten Ausläufern der Mittelgebirgsschwelle.

Die heutige potenzielle natürliche Vegetation (hpnV) wäre im Raum um Wendhausen ein Waldmeister-Buchenwald basenreicher, mittlerer Standorte mit Übergängen zum Flattergrasbuchenwald. Auf den Kalkstandorten des direkt angrenzenden Berglandes erweiterte sich das Spektrum um Gesellschaften der Kalkbuchenwälder.

B.2 Auswirkungen auf Natur und Umwelt

B.2.1 Umweltzustand und Bewertung der Umweltmerkmale

B.2.1.1 Mensch

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit jeglicher Planung die Auswirkungen auf das Wohn- und Lebensumfeld von Bedeutung. Ein schalltechnisches Gutachten stellt die Geräuschsituation im Bestand dar (Bonk Maire Hoppmann 2019). Eine Vorbelastung durch Verkehrsgeräusche bewirkt hauptsächlich die südlich des Plangebiet in einer Entfernung von rund 150 - 200 m verlaufenden Bundesstraße B6. Im Umfeld befinden sich mit der Bundesautobahn A7 im Süden und der Landesstraße L492 östlich des Plangebietes weitere Verkehrswege. Die BAB A7 verläuft am Südhang eines abschirmenden Höhenzuges, insofern werden die von der Autobahn ausgehenden Geräuschimmissionen stark gemindert.

Das Gutachten ermittelt die Immissionsbelastung durch Verkehrslärm rechnerisch getrennt für die Beurteilungszeiten tags und nachts (Bonk Maire Hoppmann 2019). Als mögliche Quellen der Geräuschimmissionen berücksichtigt das Gutachten neben den oben aufgeführten Verkehrswegen die Schulstraße sowie die zukünftigen Erschließungsstraßen innerhalb des Plangebietes. Die Beurteilung der Geräuschsituation erfolgt auf Grundlage der DIN 18005, die Anhaltswerte für die städtebauliche Planung aufführt. Bezogen auf den Einfluss von Verkehrslärm nennt die DIN für Allgemeine Wohngebiete (WA) Orientierungswerte von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) nachts.

Im Ergebnis stellt das Gutachten unter Einbeziehung der späteren Baukörper bzw. überbaubaren Grundstücksflächen fest, dass in der Beurteilungszeit tags im gesamten Plangebiet der Orientierungswert für WA-Gebiete eingehalten bzw. unterschritten wird. In der Nachtzeit stellt sich die Geräuschsituation etwas ungünstiger dar, der Orientierungswert wird im gesamten Plangebiet um 1 - 3 dB(A) überschritten. Allerdings werden bei einer Einzelpunktberechnung an vielen Fassaden Beurteilungspegeln von weniger als 45 dB(A) errechnet. Nur am südlichen Rand des Plangebiets sind an einigen Gebäuden Beurteilungspegel von 45 - 47 dB(A) zu beachten.

Aus den vorliegenden Rechenergebnissen leitet das Gutachten für das Plangebiet Lärmpegelbereiche sowie erforderliche bauliche Schallschutzmaßnahmen ab. Fast das gesamte Plangebiet liegt im Lärmpegelbereich II, nur am südlichen Rand des Plangebiets ist in den lärmzugewandten Situationen der Lärmpegelbereich III maßgebend. Im Plangebiet ist zur Bemessung des baulichen Schallschutzes der jeweilige Lärmpegelbereich heranzuziehen. Demnach müssen die Außenbauteile von Wohngebäuden je nach Außenlärmbelastung und Raumgeometrie resultierende Schalldämm-Maße von ca. 30 bzw. 35 dB aufweisen.

Mit der geplanten Bebauung kann das Verkehrsaufkommen insbesondere auf der Schulstraße durch den Quell- und Zielverkehr leicht zunehmen. Der insgesamt geringfügige Anstieg der Geräuschkentwicklung hauptsächlich durch PKW-Verkehr verursacht kein Störungspotenzial erheblichen Ausmaßes.

Im Plangebiet muss mit ortsüblichen Geräuschen, Gerüchen und Stäuben aus der Landwirtschaft gerechnet werden, die durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen entstehen können. Während der Erd- und Neubauarbeiten können baubedingt zeitlich befristete Beeinträchtigungen entstehen. Zu nennen sind der Lärm durch Transportfahrzeuge, Baumaschinen und Bauarbeiten sowie die Abgase der Fahrzeuge. Erdarbeiten können insbesondere bei trockener Witterung Staubemissionen verursachen. Die Beeinträchtigungen werden sich hauptsächlich auf dem Baugrundstück selbst und direkt angrenzende Flächen auswirken. Sie werden als wenig erheblich eingestuft.

B.2.1.2 Arten und Lebensgemeinschaften

Das Planungsgebiet, eine intensiv genutzte Ackerfläche, liegt am Siedlungsrand. Die nähere Umgebung im Süden und Osten prägen Wohngebäude mit Ziergärten. Im Norden und Westen schließen Äcker an. Entlang der Grenzen des Geltungsbereiches verlaufen im Süden die Schulstraße, im Norden ein befestigter Feldweg, jeweils begleitet von schmalen, strukturarmen Grassäumen. Längs des Feldweges verläuft ein geradlinig ausgebauter und zeitweise trockenfallender Entwässerungsgraben ohne gewässerspezifische Pflanzenausstattung. Die Vegetation der direkt angrenzenden Flächen findet sich auch dort wieder. Abgesetzt im Nordwesten liegt ein Feldgehölz mit einem landwirtschaftlichen Lagerplatz.

Die Karte 1 zeigt die Verhältnisse vor Ort. Jede Fläche ist im Regelfall einem Biotoptyp zugeordnet und mit einem Code gekennzeichnet. Bei der kleinräumigen Vergesellschaftung zweier Biotoptypen trennt ein Schrägstrich die Codes. Gestrichelte Grenzlinien zwischen einzelnen Biotoptypen zeigen unscharfe oder fließende Übergänge. Folgende Biotoptypen und Wertigkeiten sind im Planungsgebiet vorhanden (Benennung gemäß v. Drachenfels 2011). Die Bewertung orientiert sich an einer fünfstufigen Werteskala, wobei der Wertstufe V die höchste Wertigkeit zukommt (v. Drachenfels 2012). Kriterien für die Einstufung der Biotoptypen in die Wertstufen sind die Naturnähe, Gefährdung und Seltenheit sowie die Bedeutung als Lebensraum.

<u>Codes</u>	<u>Bezeichnung des Biotoptyps</u>	<u>Bewertung</u>
BRR	Rubus-/Lianengestrüpp	Wertstufe III
HN	Naturnahes Feldgehölz	Wertstufe III-IV
FG	Graben, wegebegleitend	Wertstufe II-III
Zusatz "t"	zeitweise trockenfallend, unbeständig	-
Zusatz "-"	bedingt naturnah, strukturarm; ohne spez. Wasservegetation	-
UHM	halbruderaler Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte	Wertstufe II-III
Zusatz "-"	struktur- und artenarm	-

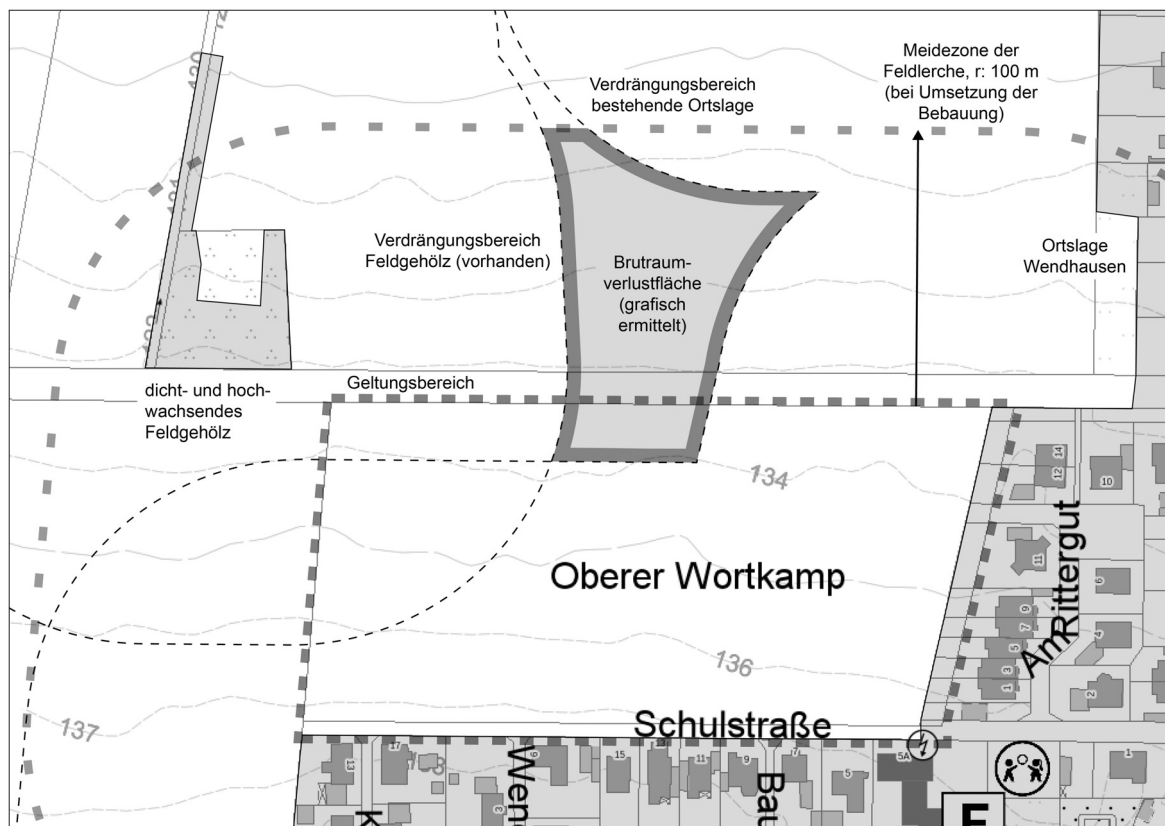
ten erforderlich. Ansonsten ist grundsätzlich eine überschlägige Abschätzung zu den Auswirkungen ausreichend. In Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Hildesheim war der Feldhamster zu untersuchen. Die FFH-Richtlinie nennt diese Art im Anhang IV. Die Rote Liste Niedersachsens führt den Feldhamster als "stark gefährdet" auf (NLWKN 2015), der Erhaltungszustand des Feldhamstervorkommens ist als schlecht einzustufen.

Als typischer Bewohner der offenen Kulturlandschaft findet der **Feldhamster** auf den Ackerflächen im Umfeld von Wendhausen prinzipiell geeignete Lebensräume. Zur Anlage seiner Baue benötigt der Feldhamster gut grabbare, tiefgründige Böden mit weitem Grundwasserflurabstand. Hamster nutzen nahezu alle gängigen Anbaukulturen als Lebensraum, die Besiedlungsdichte schwankt abhängig von der angebauten Feldfrucht. Bevorzugt werden Weizenfelder und mehrjährige Feldfutterkulturen in einer struktur- und deckungsreichen Umgebung. Der Aktionsraum des Hamsters kann sich je nach verfügbarem Nahrungsangebot kurzfristig verlagern. Die "Potenzialanalyse Feldhamster" des Landkreises Hildesheim zur "Habitateignung" zeigt den gesamten Landschaftsraum im Umfeld der Ortschaft in weiten Teilen als gut geeignet (LK Hildesheim 2008). Der Siedlungsraum hingegen wird als ungeeigneter Biotoptyp eingestuft. Vereinzelt sucht der Hamster allerdings auch Gärten zur Nahrungssuche auf.

Im Spätsommer 2019 fanden an zwei aufeinanderfolgenden Tagen Kartiergänge sowohl auf Flächen innerhalb des geplanten Baugebietes als auch auf landwirtschaftlich genutzten Flächen im Umfeld statt (GEUM.tec 2019). Diese Untersuchung diente der Erfassung der aktuellen Besiedlung innerhalb des Geltungsbereiches sowie der Erhebung des Vorkommens in näher Umgebung, um Aussagen zu einer lokalen Population ableiten zu können. Außerdem wurde eine mögliche Kompensationsfläche begutachtet. Bei den Kartierungen konnten mehrere Eingangslöcher zu Bauen ermittelt werden, allerdings waren die gefundenen Baue nicht zweifelsfrei dem Feldhamster zuzuordnen. Nach Aussage von Anwohnern wurden in den letzten zwei Jahren Feldhamster auf den siedlungsnahen Äckern und in Gärten gesichtet. Weitere Feldhamstersichtungen gab es in 2018 nach Aussage eines Landwirts und eines Försters im untersuchten Gebiet und in der unmittelbaren Umgebung. Im untersuchten Gebiet ist ein Vorkommen des Feldhamster demnach nicht auszuschließen.

Die **Feldlerche**, eine typische Besiedlerin der Offenlandschaften, lebt in weiträumigem Gelände mit weitgehend freiem Horizont und besiedelt vor allem landwirtschaftliche Nutzflächen. Sie besetzt das niedersächsische Kulturland nahezu flächendeckend, jedoch mit eindeutig abnehmender Tendenz in der Siedlungsdichte (NLWKN 2015). In Niedersachsen ist der Erhaltungszustand der Art als ungünstig zu bewerten (NLWKN 2011). Die Feldlerche bevorzugt niedrige sowie vielfältig strukturierte Vegetation mit offenen Stellen und hält zu Siedlungs- und hochwachsenden Gehölzflächen in der Regel einen Abstand von rund 100 m (siehe hierzu: Papier zur Feldlerche der Region Hannover vom 14.03.2018). Lediglich einzelnstehende Bäume und Gebüsche werden geduldet. Dieses Meideverhalten ist in dem hier zu betrachtenden Raum für Streifen längs des dichteren Baumbestandes im Nordwesten sowie längs der Ortslage anzunehmen. Insofern bevorzugt die Feldlerche eher die nördlich und westlich liegende Feldflur in größerem Abstand zum Plangebiet, dieser Bereich ist weitgehend frei von höheren Störelementen. Im Jahr 2019 wurde innerhalb des Geltungsbereiches und direkt angrenzend Getreide angebaut. Im Frühjahr laden solche dann noch offenen Flächen mit niedrigen Pflanzen zum Brüten ein. Im Laufe der Vegetationsentwicklung wachsen die Pflanzen schnell und dicht nach oben und versperren den Vögeln die erforderliche Sicht oder gar den Weg. Erfolgreiche Bruten sind unter diesen Bedingungen kaum wahrscheinlich. Zeichnerisch lässt sich ein potenzieller Habitatverlust von rund 0,7 ha ermitteln (siehe Karte 2). Bei einer anzunehmenden Besiedlungsdichte von 2 Brutpaaren je 10 ha (Papier zur Feldlerche der Region Hannover vom 14.03.2018) betrifft der potenzielle Brutraumverlust rechnerisch lediglich 0,14 Brutpaare. Damit

wird deutlich, dass eine mögliche Raumnutzung der Art allenfalls unwesentlich beeinträchtigt wird. Eine erhebliche Beeinträchtigung ist höchst unwahrscheinlich und daher auszuschließen, bei einer Planumsetzung werden die in § 44 BNatSchG formulierten Verbotstatbestände nicht berührt.



Karte 2: Auswirkung auf die Feldlerche - geringfügiger, unwesentlicher Lebensraumverlust

Hinweise oder Anhaltspunkte zur Betroffenheit weiterer verbotsrelevanter Arten liegen der Gemeinde nicht vor. Auch die Stellungnahmen aus dem Beteiligungsverfahren erbrachten diesbezüglich keine neuen, bislang unbekannten Informationen. Andere Arten der Feldfluren können auf benachbarte Flächen ausweichen. Da das geplante Baugebiet weitläufig von ausgedehnten Ackerflächen umgeben ist, die ähnlich geeignete Lebensräume wie der Geltungsbereich bieten, ist der entfallende Flächenanteil für den potenziellen Lebensraum unbedeutend. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen durch das Vorhaben ist daher grundsätzlich nicht zu erwarten.

B.2.1.3 Boden und Fläche

Die Ortschaft Wendhausen liegt am nördlichen Rand des Berglandes. Den Geltungsbereich wie die nähere Umgebung bestimmen hauptsächlich weichselkaltzeitliche und holozäne Hangbildungen (NI-BIS-Kartenserver LBEG). Das Bodenmaterial sammelte sich nach Abtrag und Abschlammung von Oberhangböden in den tieferen Hangabschnitten. Aus den Ablagerungen mit einer weiten Korngrößenverteilung entwickelte sich eine mittlere Parabraunerde. Sie zeichnet eine sehr hohe effektive Durchwurzelungstiefe (Stufe 6 auf einer 6-stufigen Skala) sowie eine gute Versorgung mit pflanzenverfügbarem Bodenwasser aus (Stufe 5 auf einer 7-stufigen Skala). Das standortbezogene natürliche ackerbauliche Ertragspotenzial ist im gesamten Plangebiet äußerst hoch (Stufe 7 auf einer 7-stufigen Skala). Böden mit vergleichbarem Ertragspotenzial sind innerhalb des Gemeindegebietes großflächig ausgebildet. Die Verdichtungsempfindlichkeit der Parabraunerde liegt im mittleren Bereich (Stufe 4 auf einer 7-stufigen Skala). Die Angaben beziehen sich auf weitgehend unbeeinträchtigte Böden mit wenig gestörtem Profil.

Der Boden innerhalb des Geltungsbereiches weist keine besonderen Standorteigenschaften auf, es handelt sich nicht um einen Extremstandort mit hohem Biotopentwicklungspotenzial. Aufgrund der weiten Verbreitung innerhalb des Börderaumes finden sich im Gemeindegebiet großflächig Böden vergleichbarer Güte und Entwicklungsgeschichte. Der Landkreis Hildesheim hat für das gesamte Kreisgebiet eine "Zusammenfassende Bodenfunktionsbewertung" erstellt (Karte zum RROP 2016). Der Auswertungskarte zufolge weist der Boden im Geltungsbereich eine regional hohe Schutzwürdigkeit auf (Stufe 4 von 5). Grund für die hohe Einstufung ist die hohe natürliche Bodenfruchtbarkeit.

Die Bewertung des Bodens erfolgt nach dem Natürlichkeitsgrad bzw. dessen aktueller Beeinträchtigung. Im Plangebiet handelt es sich aus naturschutzfachlicher Sicht weitgehend um einen unversiegelten, überprägten Boden mit gestörtem Bodenprofil und verändertem Bodenwasserhaushalt. Beeinflussend für den Standort war neben der natürlichen Entwicklung vor allem die langanhaltende landwirtschaftliche Nutzung. Intensiv ackerbaulich genutzte Böden sind durch mechanische Verdichtung, Pflanzenschutzmittel und Umbruch vorbelastet. Der Boden wird der mittleren Wertstufe 2 (von allgemeiner Bedeutung) zugeordnet. Die Bewertung folgt den Vorgaben des NLWKN (Breuer, Wilhelm: Aktualisierung "Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung". INN 1/2006). Der vollständig versiegelte Boden im Bereich der Schulstraße ist von geringer Bedeutung für das Schutzgut (Wertstufe 1 auf einer 3-stufigen Skala). Altlasten sind der Gemeinde nicht bekannt.

Zur Vorbereitung der Erschließung führte ein sachverständiger Gutachter zur Erkundung des Baugrundes hinsichtlich seiner geotechnischen, umweltgeologischen und hydrogeologischen Bedingungen eine orientierende Beurteilung durch (Dr. Pelzer u. Partner 2019). Auf dem Acker wurden oberflächennah schluffdominierte, humose Oberböden und darunter zunächst schluffdominierte, lössbürtige Hang- und Schwemmlehme erbohrt. Im weiteren Tiefenverlauf standen gemischtkörnige Fließerden aus überwiegend schluff- und tondominiertem Material von steifer Konsistenz an. Lagenweise sind schwach kiesige Sandlagen in mitteldichter Lagerung eingeschaltet. Bis zur Endteufe der jeweiligen Bohrungen von 3,0 m unter Geländeoberkante wurden tondominierte und kalksteinhaltige Geschiebelehme mit sandigen und kiesigen Nebengemengteilen erbohrt.

Im Zuge der Erdarbeiten kann das anstehende Oberbodenmaterial auf anderen Flächen als Oberboden Verwendung finden. Zur chemischen Beurteilung für den Wirkungspfad Boden-Mensch wurde das Oberbodenmaterial auf eventuell vorhandene Schadstoffgehalte untersucht (Dr. Pelzer u. Partner 2019). Im Ergebnis stellt das Gutachten fest, dass sich das Material für einen Wiedereinbau uneingeschränkt eignet. Auch eine landwirtschaftliche Folgenutzung des Oberbodenmaterials ist möglich.

Das Bauleitplanverfahren bereitet eine Überbauung und die Anlage von Verkehrsflächen vor, was zu einer Beeinträchtigung des Schutzgutes durch Versiegelung, umfangreichen Bodenaustausch sowie Bodenverlagerung führt. Der besonders fruchtbare und daher schutzwürdige Oberboden wird im Zuge des Ausbaus in Teilen abgetragen. Baubedingt kann durch den flächenhaften Einsatz schwerer Baumaschinen und Transportfahrzeuge der Zustand der Böden durch Bodenverdichtung, besonders in feuchtem Zustand, verschlechtert werden. Sofern sich bei der Baugrunderkundung keine Hinweise auf Subrosion ergeben, kann bei Bauvorhaben im Plangebiet auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüglich der Erdfallgefährdung verzichtet werden (LBEG, Stellungnahme vom 29.07.2020).

B.2.1.4 Wasser

Die **Grundwasser**neubildungsrate im Planungsraum wie im näheren Umfeld steigt von West mit Werten von ca. 100 mm - 150 mm/a nach Ost mit Werten von ca. 200 mm - 250 mm/a, im Norden lie-

gen die Werte zwischen 150 mm - 200 mm/a. Der Planungsraum insgesamt trägt demnach nicht überdurchschnittlich zur Grundwasserneubildung bei. Die oberflächennahen Bodenschichten zeigen eine mittlere Durchlässigkeit, das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung ist wegen der weiten Grundwasserflurabstände hoch (NIBIS-Kartenserver, LBEG). Freies Grundwasser wurde im Rahmen der Bohrarbeiten zur Erkundung des Baugrundes bis zu einer Endteufe von 3,0 m unter Geländeoberkante nicht gelotet (Dr. Pelzer u. Partner 2019). Der Planbereich ist weitgehend unversiegelt, die Grundwasserneubildung ist aktuell nicht einschränkt. Die Fläche erreicht insgesamt eine allgemeine Bedeutung für das Schutzgut.

Natürliche **Oberflächengewässer** sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Entlang des Feldweges im Norden verläuft ein Entwässerungsgraben. Im Bearbeitungsgebiet oder in der Umgebung sind weder Wasser- oder Heilquellenschutzgebiete noch ein Überschwemmungsgebiet festgesetzt.

Im Geltungsbereich stehen ausschließlich bindige, wenig versickerungsfähige Böden an (Dr. Pelzer u. Partner 2019). Die geophysikalischen Gegebenheiten lassen demnach eine quantitativ hinreichende Versickerung vor Ort nicht zu. Daher plant die Gemeinde, das anfallende Niederschlagswasser in einem Regenrückhaltebecken zu sammeln und gedrosselt in den nördlich liegenden Graben einzuleiten. Die Bemessung der Wasserrückhaltung erfolgt nach den Ergebnissen von hydraulischen Berechnungen entsprechend der angeschlossenen undurchlässigen Flächen. Die Mulde erhält eine Vegetationsschicht aus Oberboden mit einer Rasenansaat. Zukünftig finden hier absehbar keine weiteren Eingriffe in den Boden statt, es kann lediglich eine gelegentliche Schlammräumung und Mahd der Vegetation erfolgen. Für das Regenrückhaltebecken ist eine entsprechende Einleiteerlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises zu beantragen. Die an der nördlichen Plangebietsgrenze liegenden Einzelgrundstücke entwässern direkt in den unmittelbar angrenzenden Graben. Diese Einleitung ist gemäß §§ 25 und 26 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) erlaubnisfrei.

Die mit dem Bebauungsplan eröffnete Bebaubarkeit bleibt ohne wesentlichen Einfluss auf das Schutzgut Wasser. Verunreinigungen des Grundwassers sind durch die geplante Wohnbebauung nicht zu erwarten, potenziell grundwassergefährdende Nutzungen sind ausgeschlossen.

B.2.1.5 Klima

Der Landkreis Hildesheim unterliegt großklimatisch ozeanischen Einflüssen, die Börden nördlich der Mittelgebirgsstufe gehören zum Klimabezirk Weser-Aller-Gebiet. Wendhausen liegt am Rand der Mittelgebirgsstufe im Übergang zum Klimabezirk Unteres Leinebergland. Die Lage wirkt sich auf höhere jährliche durchschnittliche Niederschläge von 650 mm bis 700 mm aus, die Niederschlagssummen in der Hildesheimer Börde sind geringer. Die Durchschnittstemperaturen liegen von -1°C im Januar bis 16°C im Juli. Die Winde wehen überwiegend aus westlichen Richtungen (LRP LK Hildesheim 1993).

Der Untersuchungsbereich liegt am Ortsrand des bebauten Siedlungsraums von Wendhausen und damit im Übergang von einem Freiflächen- zum Siedlungsklima kleiner Ortschaften. Die Ackerflächen im Freiland sind gekennzeichnet durch stärkere Amplituden im Tagesgang der Temperatur und Feuchte, sie tragen zur Kaltluftbildung und Luftbefeuchtung bei. Durch die Ortschaft erfahren die Klimatelemente des Freilandes insgesamt eine leichte Dämpfung. Die unversiegelte Ackerfläche mit einer ausgeglichenen Feuchtebilanz im Geltungsbereich trägt zur örtlichen Kalt- und Frischluftentstehung bei und wirkt positiv auf das Lokalklima. Die Kaltluft fließt entsprechend der geringen Hangneigung nicht oder schwach nach Norden, ein Ausgleichsraum-Wirkungsraum-Gefüge besteht

nicht. Insgesamt handelt es sich bei dem Plangebiet um einen klimatisch wenig vorbelasteten Bereich mit einer vorhandenen, allerdings unbedeutenden Funktion für den Klimaausgleich. Die Fläche befindet sich nicht in einer bedeutsamen Frisch- oder Kaltluftschneise bzw. Luftaustauschbahn.

Bei einer Umsetzung der Bebauung kommt es im Bereich der Gebäude und sonstiger versiegelter Flächen zukünftig zu einer leichten Erhöhung der bodennahen Lufttemperatur aufgrund von Rückstrahlungseffekten der gespeicherten Wärme. Die klimatisch beeinflussende Wirkung der Planung bleibt unbedeutend und beschränkt sich wegen der geringen Flächengröße der geplanten Eingriffe auf den Planungsraum selbst. Außerdem belässt die geplante Überbauung Raum für unversiegelte Freiflächen. Eine großräumige Klimaveränderung im umgebenden Raum kann ausgeschlossen werden. Während der Bauphase können sich zeitlich befristet die Abgase der Baufahrzeuge negativ auf die örtliche Luftqualität auswirken.

B.2.1.6 Orts- und Landschaftsbild

Der eben wirkende Geltungsbereich fällt leicht nach Norden ab. Er liegt am Rand des geschlossenen Siedlungszusammenhangs, der von Gebäuden mit Ziergärten sowie Verkehrsflächen bestimmt wird. Unmittelbare Bezüge zur Landschaft bestehen im Norden und Westen. Hier ergeben sich weite Ausblicke in die offene, schwach reliefierte Bördelandschaft. Einzelne Flächen mit naturnäherer Erscheinung und raumgliedernde Landschaftsteile wie Gehölzbestände oder geschlossenen Wäldern liegen außerhalb des Plangebietes. Insgesamt ist der durch die Ackernutzung geprägte Geltungsbereich nur von einem untergeordneten Wert für das Schutzgut, eine für den Naturraum typische Vielfalt fehlt. Ein im Norden gelegener Feldweg erschließt den Landschaftsraum in der näheren Umgebung. Damit ist die Möglichkeit einer landschaftsbezogenen Erholung am Ortsrand in einer offenen Nutzlandschaft mit mäßiger Strukturvielfalt gegeben. Auffallend sind die weiten Blickbeziehungen in das angrenzenden Umland.

Die Bebauung im Geltungsbereich verändert die bestehende Situation am Ortsrand, die geplante Siedlungserweiterung wirkt nach Norden und Westen in den direkt angrenzenden Landschaftsraum hinein. Aus diesen Richtungen können die Gebäude weithin sichtbar sein. Die Erholungsfunktion ist durch das Vorhaben nicht betroffen. Die vorhandene Wegebeziehung in den umgebenden Börderraum bleibt erhalten. Während der Bauphase beeinträchtigt die Baustelle mit dem Baubetrieb das Schutzgut lediglich vorübergehend.

B.2.1.7 Kulturgüter / Sachgüter

Bodenarchäologische Untersuchungen werden derzeit vorbereitet, um zu klären, ob ein Vorkommen von Kultur- oder Sachgütern bzw. von Bodendenkmälern o. ä. im Planbereich vorliegt. Im Rahmen von Erdbauarbeiten sind die §§ 10, 12 und 13 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes zu beachten.

B.2.2 Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung

Im Falle einer Fortführung der bestehenden Nutzung bliebe die Feldflur in ihrem heutigen, unversiegelten Zustand unverändert erhalten, die wiederholte Bodenbearbeitung und der Einsatz von Pestiziden setzte sich fort. Das Landschaftsbild des Geltungsbereiches und des umgebenden Landschaftsraums änderte sich nicht, die intensive landwirtschaftliche Nutzung fände weiterhin statt. Allenfalls der Wechsel der angebauten Frucht oder Grünlandeinsaaten ergäbe eine geringfügige Verän-

derungen. Eine wohnbauliche Entwicklung in der Ortschaft Wendhausen fände nicht statt. Der unversiegelte Boden mit seiner Puffer- und Filterfunktion und seiner Regelungsfunktion für den Wasserhaushalt bliebe erhalten.

B.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Umweltauswirkungen, grünordnerische Maßnahmen sowie externer Ausgleich

B.2.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

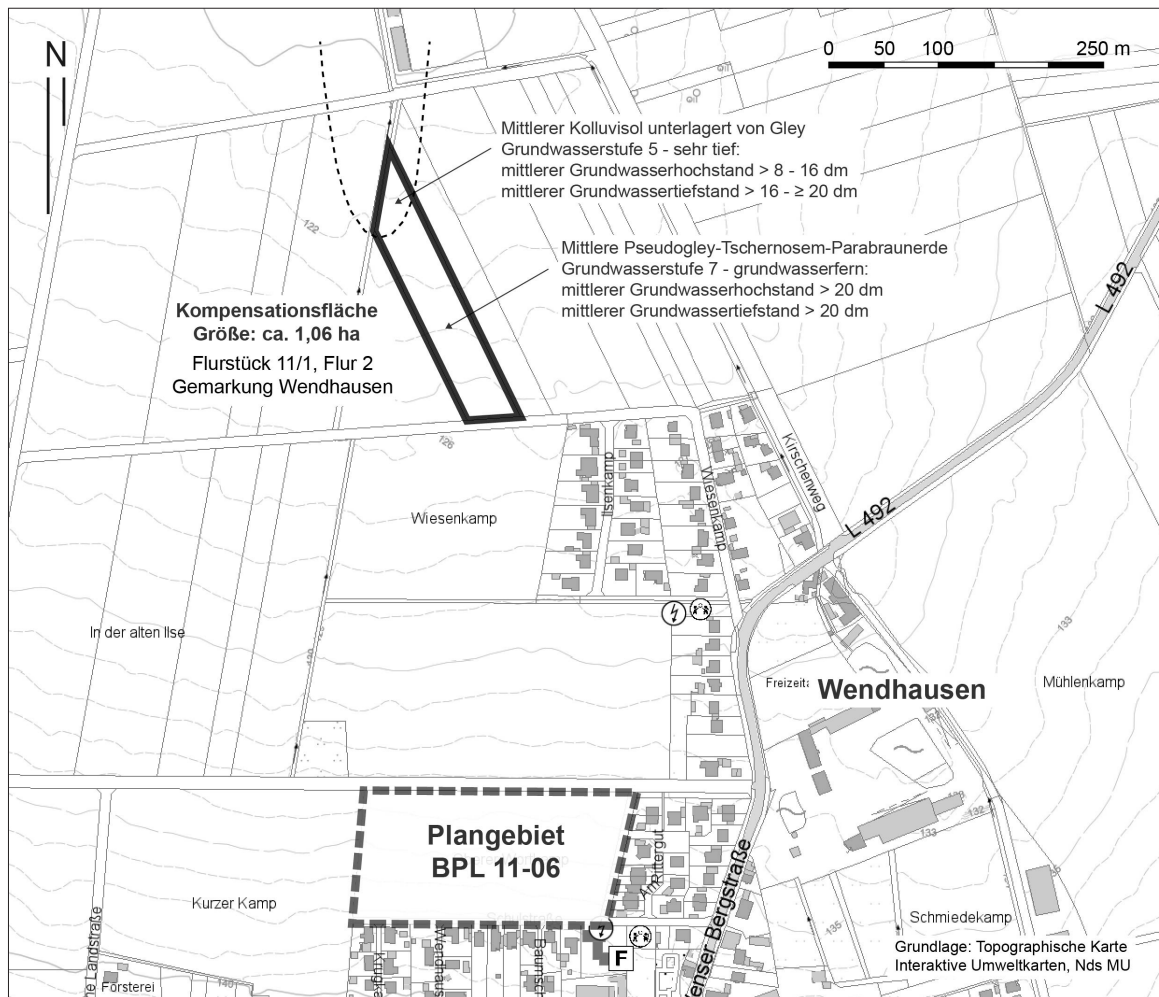
Artenschutz

Der **Feldhamster** ist über die nationale Ebene hinaus europarechtlich geschützt. Mit der geplanten Bebauung entfällt ein Acker. Da nach gutachterlicher Bewertung im untersuchten Gebiet ein Vorkommen des Feldhamster nicht ausgeschlossen werden kann, ist im Sinne des besonderen Artenschutzes zu prüfen, ob bei einer Umsetzung der Bauvorhaben artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG berührt werden.

Weder das Tötungsverbot noch das Verbot des Beschädigens oder Zerstörens von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind bei einer Planverwirklichung betroffen. Aktuell besiedelt kein Feldhamster das Plangebiet, Baue wurden nicht nachgewiesen (GEUM.tec 2019). Auf der Ackerfläche im Plangebiet wird derzeit keine Feldfrucht angebaut, zusätzlich wird die Fläche dauerhaft auch während der Erschließungs- und Bauarbeiten vegetationslos gehalten. Dieses Vorgehen empfiehlt auch die Untere Naturschutzbehörde in der Stellungnahme vom 29.07.20. Das fehlende Futterangebot und die mangelnde Deckung verringert den Anreiz für den Feldhamster erheblich, die Fläche aufzusuchen bzw. Baue zu graben. Um Tötungen oder Schädigungen von Lebensstätten zu vermeiden, ist es sinnvoll, die Besiedlung des Plangebietes durch Feldhamster erneut in der Vegetationsperiode vor Beginn der Erschließungsarbeiten zu überprüfen. Falls dann ein Vorkommen einzelner Individuen festgestellt wird, sind die erforderlichen Maßnahmen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Für den Feldhamster gehen mit der Bauausführung potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie Nahrungsflächen verloren. Um eine erhebliche Störung des Erhaltungszustandes der lokalen Feldhamsterpopulation zu vermeiden (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG), erfolgt nördlich des Plangebietes in einer Entfernung von rund 350 m eine Lebensraumaufwertung als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme. Der Flächenmindestbedarf ergibt sich laut Leitfaden "Berücksichtigung des Feldhamsters in Zulassungsverfahren und in der Bauleitplanung" aus dem Flächenverhältnis von 0,3 zu der vom Eingriff betroffenen Grundfläche (NLWKN 2016). Mit einer Größe von ca. 1,06 ha erfüllt die vorgesehene Kompensationsfläche diese Anforderung. Die Ackerfläche wird zur dauerhaften Förderung der Art feldhamstergerecht bewirtschaftet (siehe Karte 3). Nach Einschätzung des Gutachters ist die Kompensationsfläche als Lebensraum für den Feldhamster bei sonst gegebenen Voraussetzungen wegen des möglichen Stauwassereinflusses im Norden bedingt geeignet (GEUM.tec 2019). Größtenteils steht jedoch eine Pseudogley-Tschernosem-Parabraunerde mit einem mittleren Grundwasserhochstand unter 20 dm an (NIBIS-Kartenserver). Damit sind dort uneingeschränkt geeignete Bodenverhältnisse gegeben. Auch bietet die umgebende Feldflur wegen der Dominanz von Getreideäckern eine geeignete Lebensraumausstattung. Daher kann auf der Kompensationsfläche die Aufwertung erfolgen. Mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Hildesheim hat hierzu im November 2019 ein Abstimmungsgespräch stattgefunden. Entsprechende vertragliche Regelungen mit dem bewirtschaftenden Landwirt wurden vorbereitend abgeschlossen und der Unteren Naturschutzbehörde zur Genehmigung vorgelegt. Generell müssen die vertraglichen Ver-

einbarungen spätestens zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes vorliegen. Möglich ist z.B. der Abschluss eines öffentlich-rechtlichen Vertrages in Verbindung mit einer Grunddienstbarkeit oder Baulast, die durch Eintragung im Grundbuch festgehalten werden.



Karte 3: Lage der externen Kompensationsfläche; Bodenarten und Grundwasserstufen nach Informationen des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie - LBEG (NIBIS-Kartenserver)

Der Gutachter hat ein Bewirtschaftungskonzept für die Kompensationsfläche vorgelegt, das hier wiedergegeben wird (GEUM.tec 2019):

A. Anlage der gesamten Fläche

- 1/3 der Fläche als Nicht-Ernte-Streifen von 4-5 m mit angrenzenden Stoppelstreifen
- 2/3 der Fläche als Ernte-Streifen mit Stoppeln

B. Bodenbearbeitung, Pflanzenschutz, Düngung - für die gesamte Fläche gilt generell

- kein Tiefpflügen, keine Tiefenlockerung, Pflügen auf maximal 20 cm Tiefe, eine Bodenbearbeitung ist grundsätzlich ab dem 1.10. zulässig
- Spritzen ist unzulässig, kein Einsatz von Rodentiziden
- Düngen ist nur auf den Ernte-Streifen zulässig, hier nur mit nicht stark riechenden organischen Düngern

C. Einrichtung und Bewirtschaftung der Nicht-Ernte-Streifen

- Anbau von Luzerne oder Kleegrasmischungen auf 20% der Kompensationsfläche in 6 m breiten Streifen (kein Luzerne- oder Klee gras); auf die Pflege der Luzerne (Luzerne-Klee-Mischung) achten

- Mahd in der zweiten Maihälfte und im Oktober, verbleibende Aufwuchshöhe mindestens 20 cm
- alternierende Neueinsaat alle 2 Jahre bis zum 15. März, jeweils um eine Streifenbreite versetzt (wandernder Brache-Streifen auf dem Feldblock)
- Anbau von mindestens zwei verschiedenen Sorten Wintergetreide (Weizen, Triticale, Hafer; Gerste nur bedingt) auf 80% der Kompensationsfläche in mindestens 3 m-Streifen parallel zu den Luzerne-/Klee-Streifen
- der Aufwuchs darf nicht geerntet werden, Schlegeln und Unterpflügen nach dem 15. Oktober;
- eine Untersaat mit Klee ist möglich
- jährliche Neueinsaat

Mit den geschilderten Maßnahmen kann aller Wahrscheinlichkeit nach ausgeschlossen werden, dass bei einer Planumsetzung die in § 44 BNatSchG formulierten Verbotstatbestände berührt werden. Damit kann eine naturschutzrechtliche Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG vermieden werden.

Während der Bautätigkeit muss generell ausgeschlossen werden, dass Tiere verletzt oder getötet werden. Auch sind möglicherweise vorhandene Fortpflanzungs- und Ruhestätten vor Beeinträchtigungen zu schützen. Bei Einzelbauvorhaben muss ggf. wenige Tage vor Beginn von Erdarbeiten das Bau- und Feld lückenlos auf Feldhamsterbaue kontrolliert werden.

Boden und Fläche

Im Bauprozess sind Böden im Sinne der Vorsorge vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen zu schützen. Während der Ausführung muss deshalb insbesondere auf einen schonenden Umgang mit dem Boden geachtet werden. Ziel ist der Erhalt der gewachsenen Böden innerhalb nicht überbauter Bereiche, die Vermeidung schädlicher Bodenveränderungen sowie die möglichst naturnahe Wiederherstellung der in Anspruch genommenen Böden. Baubedingt kann sich durch den flächenhaften Einsatz schwerer Baumaschinen und Transportfahrzeuge der Zustand der Böden durch Bodenverdichtung besonders in feuchtem Zustand verschlechtern. Daher ist bei Erd- und Bodenarbeiten auf geeignete Bodenwasserverhältnisse zu achten. Genaue Angaben der vor Ort vorhandenen Bodenarten gibt das Baugrundgutachten (Dr. Pelzer u. Partner 2019). Anhand der Informationen aus dem Gutachten lässt sich der kritische Wassergehalt genauer bestimmen. Die Belange des Bodenschutzes sind bereits in der Phase der Ausführungsplanung zu berücksichtigen. Seitens der örtlichen Bauleitung erfolgt eine Anordnung projektbezogener Maßnahmen wie die Verwendung von Baggermatten bei ungünstigen Bodenwasserverhältnissen. Die auch zukünftig nicht überbauten Bereiche (Pflanz- und Gartenflächen) sind von der Befahrung mit Baufahrzeugen durch geeignete Maßnahmen wie Absperrungen so weit wie möglich auszunehmen. Nach Erfordernis wird ein Bodenschutzkonzept mit der Unteren Bodenschutzbehörde abgestimmt.

Landschaftsbild

Die geplante Siedlungserweiterung wirkt nach Norden und Westen in den direkt angrenzenden Landschaftsraum hinein. Um die Fernwirkung der neuen Bauwerke am Ortsrand zu vermindern, werden in den betroffenen Randzonen des Geländes auf rund 230 m Länge Pflanzungen angelegt. Das Plan- und Baugebiet wird sich mit der vorgesehenen Bebauung und einer gärtnerischen Gestaltung der Einzelgrundstücke in die gegebene Siedlungssituation einfügen.

B.2.3.2 Beschreibung der grünordnerischen Maßnahmen

Die grünordnerischen Maßnahmen dienen der Konkretisierung und Beschreibung ökologischer und landschaftsgestalterischer Zielsetzungen. Der Bebauungsplan führt für den Geltungsbereich in den textlichen Festsetzungen verschiedene grünordnerische Maßnahmen auf, die im Folgenden näher erläutert und begründet werden.

1. Befestigung von öffentlichen Stellplätze im Straßenraum, privaten Stellplätze und Zufahrten

Die Stellplätze und Zufahrten innerhalb des Baugebietes sind mit wasserdurchlässigen Belagsarten mit einem Abflussbeiwert $\leq 0,6$ zu befestigen (entsprechend DIN 1986-100). Diese Maßnahme mindert die negativen Folgen einer Bodenversiegelung ohne die Nutzbarkeit einzuschränken.

2. Baumpflanzungen im Straßenraum

Im Straßenraum sind Bäume anzupflanzen, die Artenwahl richtet sich nach der Straßenfunktion und dem Querschnitt. Für die Planstraßen A bis C, die Planstraße D und die Schulstraße sind jeweils Bäume einer anderen Art zu verwenden. Diese Bestimmung unterstützt ein differenziertes Erscheinungsbild der Straßenräume.

3. Gehölzpflanzungen auf der öffentlichen Stellplatzfläche

Innerhalb des Parkplatzes sind mindestens 2 Laubbäume anzupflanzen. Die Bäume wirken die versiegelte Parkplatzfläche gestalterisch auf und wirken durch den Schattenwurf entlastend auf das Mikroklima. Zusätzlich ist entlang des Westrandes zu den angrenzenden Wohngrundstücken eine Schnitthecke zu pflanzen. Die Hecke filtert die Sicht auf die geplanten Stellplatzfläche, Scheinwerferlicht von nachts einparkenden Fahrzeugen wird in seiner Blendwirkung reduziert. Bei eingeschränkten Raumverhältnissen dienen die Hecken der Abgrenzung unterschiedlicher, tendenziell störender Nutzungen.

4. Maßnahmen im Bereich der Regenrückhaltung

Die Fläche des Regenrückhaltebeckens ist mit autochthonem Saatgut als artenreiche Gräser- und Staudenflur einzusäen. Zusätzlich sind in den Randbereichen 4 standortgerechte Laubbäume anzupflanzen. Die Gehölze werden in freier Anordnung zueinander bis in den Böschungsbereich hinein gesetzt. Die Gehölzpflanzungen fassen die bewachsene Geländesenke ein. Nach dem Ausbau finden absehbar keine Bodeneingriffe mehr statt. Die Unterhaltung dieser Anlage kann vorübergehend zur Beeinträchtigung der bis dahin aufgewachsenen Krautvegetation führen. Pflegemaßnahmen sind für die Funktionsfähigkeit erforderlich und daher unvermeidbar und ausdrücklich zulässig.

5. Baumpflanzungen auf den Wohngrundstücken

Auf den Grundstücken der allgemeinen Wohngebiete (WA) ist je angefangene 450 qm Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Obstbaum oder ein Laubbaum anzupflanzen. Die Gehölze beeinflussen das Erscheinungsbild der Gärten insgesamt positiv. Die Pflanzverpflichtung lässt genügend Gestaltungsraum für andere Bepflanzungen und Nutzungen. Auf den Grundstücken nördlich der Planstraße D und westlich der Planstraße A sollen die Baumpflanzungen in den dem Ortsrand zugewandten Gartenflächen erfolgen. Dadurch erfolgt eine weitere Abschirmung der Gebäude am Siedlungsrand. Dies entspricht dem Erscheinungsbild ländlicher Ortsränder und trägt weiter zur Einbindung des Gebietes in den Landschaftsraum bei.

6. Gehölzstreifen am Ortsrand

Als vegetationsbestimmter Rand wird entlang der Nord- und Westgrenze des geplanten Wohngebietes ein freiwachsender, geschlossener Gehölzstreifen in einer Breite von 6 m aus standortgerechten

Großsträuchern angepflanzt. Die Bepflanzung des Ortsrandes ist wesentlich und in der festgesetzten Tiefe und Bepflanzung unverzichtbar, die Bebauung ordnet sich so in einen grünbestimmten Rahmen ein.

7. Gehölzstreifen entlang des östlichen Gebietsrandes

Entlang der Ostgrenze des Geltungsbereiches ist eine Gehölzpflanzung anzulegen. Die Pflanzung dient der Einfassung und der Abgrenzung der Wohngrundstücke im Übergang zur bestehenden Wohnbebauung. Die Errichtung von Nebenanlagen, die der Gartennutzung dienen, wie Schuppen und Gartenhäuser, ist bis zu einer Grundfläche von maximal 30 qm zulässig.

8. Maßnahmen, die die anzupflanzenden Gehölze allgemein betreffen

Sämtliche Gehölzpflanzungen tragen nachhaltig zur Gliederung und Strukturierung des Baugebietes bei, darüber hinaus haben sie einen ästhetischen und ökologischen Eigenwert. Die festgesetzten Pflanzungen schaffen auch Lebensräume für die Tierarten des Siedlungsraumes, insbesondere für siedlungstypische Vogelarten. Alle angepflanzten Gehölze sind in der Folge dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang durch die gleiche Art zu ersetzen. Sie sind im Zuge von Bauarbeiten gemäß DIN 18920 zu sichern und zu schützen. Die Anpflanzungsmaßnahmen sind spätestens in der nächsten, auf den Beginn der Baumaßnahme folgenden Pflanzperiode (Oktober bis April) durchzuführen. Bei Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen sind die Vorgaben der relevanten Regelwerke (z.B.: Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle, DVGW GW 125:2013-02) zu beachten. Dies gilt sowohl im öffentlichen Raum als auch auf Privatgrundstücken.

B.2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Nach § 1a (2) BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Eine Maßnahme zum Schutz des Bodens ist die Aktivierung innerörtlicher Entwicklungspotenziale. Im Rahmen der Planaufstellung ermittelte die Gemeinde, dass in der Innenlage von Wendhausen keine geeigneten Bauflächen zur Verfügung stehen. Vor dem Hintergrund einer starken Baulandnachfrage ist die vorgesehene Erweiterung der Siedlungsfläche am Ortsrand notwendig, auch wenn hierdurch die landwirtschaftliche Nutzung des Bodens entfällt. Für die angestrebte Ausweisung eines "Allgemeinen Wohngebietes" liegen keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten vor.

B.3 Zusätzliche Angaben

B.3.1 Verwendete Untersuchungsmethoden

Zur Entwicklung und zur zukünftigen Nutzung des Planungsgebietes wurden Informationen der Gemeinde Schellerten und ein städtebaulicher Vorentwurf des Planungsbüros SRL Weber verwendet. Angaben zum Planungsgebiet allgemein wurden dem Landschaftsrahmenplan des Landkreises Hildesheim (1993) entnommen. Weitere Informationen zu den Schutzgütern stammen aus den interaktiven Umweltkarten des Nds. Ministerium für Umwelt und Klimaschutz sowie dem NIBIS-Kartenserver des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie sowie aus den hier aufgeführten Fachgutachten:

- Bonk Maire Hoppmann - Beratende Ingenieure und Sachverständige (2019): Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 11 - 06 "Oberer Wortkamp" in Wendhausen. Garbsen. Berichtsdatum: 10.12.2019
- Dr. Pelzer u. Partner - Beratende Ingenieure, Geologen, Geoökologen (2019): Erschließung Baugebiet "Oberer Wortkamp" in der Ortschaft Wendhausen. Geotechnische und umweltgeologische Untersuchungen. Hildesheim. Berichtsdatum 22.11.2019

- GEUM.tec GmbH (2019): Baugebiet "Oberer Wortkamp" - Übersichtskartierung des Feldhamsters im Bereich Wendhausen. Hannover. Stand: Oktober 2019

Zur Bewertung der Schutzgüter und zur Einschätzung der Eingriffsauswirkungen dienten neben der verbal-argumentativen Darstellung die "Naturschutzfachliche Hinweise zu Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" (INN 1/94) des Nds. Landesamtes für Ökologie (NLÖ) und weitere Arbeitshilfen des Niedersächsischen Landesbetriebes für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN). Zusätzlich wurden Bewertungen aus dem oben aufgeführten Fachgutachten wiedergegeben. Die Auswirkungen auf die Feldlerche wurden unter anderem anhand des Arbeitspapiers "Grundlagen zur Umsetzung des Kompensationsbedarfs für die Feldlerche in der Region Hannover" (Stand: 14.03.2018) dargestellt. Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben. Zu allen Schutzgütern konnten eindeutige Aussagen zu Bestand und Bewertung gegeben werden.

B.3.2 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Schellerten beabsichtigt, in der Ortschaft Wendhausen im direkten Anschluss an bestehende Wohnquartiere Möglichkeiten für den Wohnungsneubau zu schaffen. Die Ortschaft Wendhausen liegt am südlichen Rand der Hildesheimer Lössbörde im Übergang zum Vorholzer Bergland. Die vorherrschend fruchtbaren Böden im Umfeld haben zu einer intensiven ackerbaulichen Nutzung geführt. Das Planungsgebiet befindet sich am westlichen Ortsrand nordwestlich des alten Ortskerns. Der Geltungsbereich umfasst neben einem Acker Anteile von Gärten und eine Verkehrsfläche, die Schulstraße. Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 11-06 "Oberer Wortkamp" schafft die Gemeinde die rechtlichen Voraussetzungen für die wohnbauliche Entwicklung.

Im gesamten Planungsraum sind die natürlichen Gegebenheiten aktuell bereits verändert, für die Belange des Naturschutzes hat der Raum insgesamt lediglich eine geringe Bedeutung. Als typischer Bewohner der offenen Kulturlandschaft findet der Feldhamster auf den Ackerflächen der Börderegion mit den hier vorherrschenden Lössböden prinzipiell geeignete Lebensräume. Ein Gutachter konnte ein Vorkommen des Feldhamsters in dem von ihm untersuchten Gebiet nicht sicher ausschließen.

Der vorliegende Bericht benennt bei einer Umsetzung der Planung Beeinträchtigungen beim Schutzgut Boden und Flächen. Die Bebauungsmöglichkeit bedingt Flächenversiegelungen in geringerem Umfang. Die Gemeinde plant, das anfallende Niederschlagswasser in einer flachen Rasenmulde zu sammeln und verzögert in einen angrenzenden Graben einzuleiten. Die Wirkungen der neuen Gebäude in den Landschaftsraum kann durch die Anlage von Gehölz- und Baumpflanzungen am Rand des Planbereiches vermindert werden. Zur dauerhaften Förderung der lokalen Feldhamsterpopulation erfolgt eine Lebensraumaufwertung auf einer Kompensationsfläche nördlich des Plangebietes. Für das Planungsvorhaben, das gemäß dem vereinfachten Verfahrens für Bebauungspläne der Entwicklung einer Außenbereichsfläche für die Wohnnutzung durchgeführt wird, kommen Ausgleichsmaßnahmen nicht zur Anwendung. Die vorliegende Planung setzt grünordnerische Maßnahmen fest. Das Plangebiet wird sich zukünftig auch mit der hinzukommenden Bebauung in den bestehenden Siedlungszusammenhang einfügen.

Teil C: Abwägung

Abwägung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB (*öffentliche Auslegung*) und § 4 Abs. 2 BauGB (*Beteiligung der Behörden*)

Die Stellungnahmen, die im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB abgegeben worden sind, hat der Rat der Gemeinde in seiner Sitzung am 21.12.2020 beraten und die Abwägung beschlossen.

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

Gemeinde
Landkreis

**Schellerten
Hildesheim**

Bebauungsplan
Ortschaft

**Nr. 11-06 "Oberer Wortkamp"
Wendhausen**

Abwägung

**der Stellungnahmen aus den Verfahrensschritten nach § 3 Abs. 2 BauGB - Öffentliche Auslegung
und § 4 Abs. 2 BauGB - Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange**

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
Avacon Netz GmbH, Schreiben vom 09.07.2020	Gern beantworten wir Ihre Anfrage. Der Bebauungsplan Nr. 11-06 "Oberer Wortkamp" (Gemeinde Schellerten) und die 8. Benachrichtigung des Flächennutzungsplanes (Ortschaft Wendhausen) befinden sich innerhalb des Leitungsschutzbereiches unserer Fernmeldeleitung. Bei Einhaltung der im Anhang aufgeführten Hinweise haben wir gegen das im Betreff genannte Vorhaben keine weiteren Einwände oder Bedenken. Änderungen der vorliegenden Planung bedürfen unserer erneuten Prüfung. Wir bitten Sie, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen. A N H A N G Lfd.-Nr.: LR_ID: 0032104-AVA (bitte stets mit angeben) Bebauungsplan Nr. 11-06 "Oberer Wortkamp" (Gemeinde Schellerten) 8. Benachrichtigung des Flächennutzungsplanes (Ortschaft Wendhausen)	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Beteiligung wird erfolgen

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
noch: Avacon	<u>Fernmelde:</u> Für unser sich innerhalb des Plangebietes befindliches Fernmeldekabel benötigen wir einen Schutzbereich von je 3,00 m, d. h. 1,50 m zu jeder Seite der Kabelachse. Über und unter dem Fernmeldekabel benötigen wir einen Schutzbereich von je 1,00 m. Innerhalb dieses Schutzstreifens dürfen ohne vorherige Abstimmung mit uns über dem vorhandenen Geländeniveau nichts aufgeschüttet oder abgestellt werden. Es dürfen keine Abgrabungen oder Erdarbeiten vorgenommen und keine Pfähle und Pfosten eingebracht werden. Maßnahmen, die den Bestand oder den Betrieb des Fernmeldekabels beeinträchtigen oder gefährden könnten, sind innerhalb des Leitungsschutzstreifens nicht gestattet. Die Versorgungssicherheit bzw. die Funktion des bestehenden Fernmeldekabels hat höchste Bedeutung und ist damit in seinem Bestand und Betrieb auch zukünftig konsequent und ohne Einschränkungen zu gewährleisten. Ferner dürfen im Leitungsschutzbereich unseres Fernmeldekabels keine tiefwurzelnden Bäume und Sträucher angepflanzt werden. Falls unser Fernmeldekabel durch Ihre Maßnahme gesichert oder umgelegt werden muss berücksichtigen Sie bitte, dass die Kosten hierfür durch den Verursacher zu tragen sind.	Das Fernmeldekabel befindet sich im Verlauf der Schulstraße. Die Hinweise sind im Zuge der Ausführungsplanung zu berücksichtigen. Die Informationen werden an den Vorhabenträger weitergegeben. In der Begründung wird auf die Lage des Fernmeldekabels hingewiesen.

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
nach: Avacon Avacon Netz GmbH, Schreiben vom 22.07.2020 Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Schreiben vom 07.07.2020	Arbeiten im Bereich des Fernmeldekabels erfordern dringend eine vorherige örtliche Einweisung durch einen unserer fachverantwortlichen Mitarbeiter. Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte per Mail an das Postfach <u>Einsatzplanung uebertragungsnetz@avacon.de</u>. Die genaue Lage der Fernmeldeleitung ist uns nicht bekannt. Bezug nehmend auf Ihr Schreiben vom 01.07.2020 teilen wir Ihnen mit, dass gegen den oben genannten Bebauungsplan und die 8. Berichtigung des Flächennutzungsplans seitens des Betriebes Sarstedt der Avacon Netz GmbH keine Bedenken bestehen. Im Zuge der Erschließung des Baugebietes soll die vorhandene Trafostation Schulstr. 5A ersetzt werden. Der neue Standort der Station ist nördlich vom jetzigen Standort im Grünstreifen vorsehen (siehe Plan). Der Flächenbedarf ist etwa 3m x 6m. Als weiterer Hinweis ist zu geben, dass es zu keiner Überbauung und Bepflanzung kommen darf. (Anlage: Lageplan mit Kennzeichnung des Standortes) Durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt. Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.	Der gewählte Standort für die Trafostation befindet sich auf einer privaten Grünfläche, und ist damit nicht umsetzbar. Es kann aber ein anderer Standort z.B. im Bereich des geplanten Parkplatzes in Frage kommen. Der Standort wird zwischen der Avacon und der Gemeinde abgestimmt. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwände bestehen.

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
noch: Bundeswehr Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Schreiben vom 29.07.2020	Das Plangebiet befindet sich gem. meiner Unterlagen in einem Hubschraubertieffluggkorridor. Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz / Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden. Evtl. Antworten/Rückfragen senden Sie bitte unter Verwendung unseres Zeichens K-II-919-20-BBP ausschließlich an folgende Adresse: BAIUDBwToeB@bundeswehr.org Aus Sicht des Fachbereiches Bauwirtschaft wird zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen: Im Untergrund des Planungsgebietes können nach den uns vorliegenden Unterlagen (Kartenserver des LBEG) lösliche Sulfatgesteine in Tiefenlagen anstehen, in denen durch Auslaugungsprozesse Verkarstungserscheinungen möglich sind. Infolge der Lösungsprozesse (Subrosion) können sich im Untergrund Hohlräume bilden. Wird die Grenztragfähigkeit des über einem Hohlraum liegenden Gebirges überschritten, kann dieser Hohlraum verstürzen und bis zur Erdoberfläche durchbrechen (Erdfall). Bisher sind jedoch keine Erdfälle im Planungsbereich und im näheren Umfeld bis 3 km Entfernung bekannt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
noch: LBEG	Da es nach unserem Kenntnisstand im Gebiet keine Hinweise auf Subrosion gibt, wird die Planungsfläche formal der Erdfallgefährdungskategorie 2 zugeordnet gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987, AZ. 305.4 - 24 110/2 -. Bei Bauvorhaben im Planungsgebiet kann - sofern sich auch bei der Baugrunderkundung keine Hinweise auf Subrosion ergeben - auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüglich der Erdfallgefährdung verzichtet werden. Für Bauvorhaben sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen von Baugrunderkundungen zu prüfen und festzulegen. Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben. Im Niedersächsischen Bodeninformationssystem NIBIS (https://nibis.lbeg.de/cardomap3/) können unter dem Thema Ingenieurgeologie Informationen zu Salzstockhochlagen, zur Lage von bekannten Erdfall- und Senkungsgebieten (gehäuftes Auftreten von Erdfällen), Einzelerdfällen, Massenbewegungen sowie zum Baugrund abgerufen werden. Diese Stellungnahme ersetzt keine geotechnische Erkundung des Baugrundes.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine konstruktiven Sicherungsmaßnahmen wg. Erdfallgefahr erforderlich sind. Die Gründung ist durch entsprechende Baugrunduntersuchungen durch die Bauherren sicherzustellen. Die DIN-Vorgaben betreffen die Umsetzung des Bauvorhabens und sind innerhalb des Bauprozesses zu beachten.

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
noch: LBEG	Aus Sicht des Fachbereiches Landwirtsch./Bodenschutz wird zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen: Die Bewertung des Bodens im Plangebiet mit "von allgemeiner Bedeutung" wird aus bodenschutzfachlicher Sicht nicht geteilt. Unabhängig von der landwirtschaftlichen Nutzung handelt es sich hierbei um schutzwürdige Böden entsprechend GeoBerichte 8 Stand: 2019, www.lbeg.niedersachsen.de/download/1133/GeoBerichte_8.pdf Gemäß dem Nds. Landesraumordnungsprogramm (LROP 3.1.1.04) sind Böden, welche die natürlichen Bodenfunktionen und die Archivfunktion in besonderem Maße erfüllen, vor Maßnahmen der Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung besonders zu schützen. Aus bodenschutzfachlicher Sicht geben wir einige allgemeine Hinweise zu den Maßnahmen der Vermeidung und Verminderung von Bodenbeeinträchtigungen. Vorhandener Oberboden sollte wie in den Unterlagen beschrieben aufgrund § 202 BauGB vor Baubeginn abgetragen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zugeführt werden. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (v.a. DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau -Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial).	Diese Bewertung entspricht der Einstufung durch das NLWKN. Die Hinweise zur Eingriffsregelung unterscheiden zwischen Böden mit besonderer Bedeutung und den übrigen Böden, diese Differenzierung fließt in die Berechnung der Kompensationsfläche ein (Breuer, Wilhelm: Aktualisierung "Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, 1/2006). Böden mit einer hohen natürlichen Bodenfruchtbarkeit zählen hier nicht zu den Böden mit besonderer Bedeutung. Böden mit Archivfunktion sind hier nicht betroffen. In der Gemeinde Schellerten liegen flächendeckend fast ausschließlich hochwertige Lössböden vor, so dass bei einer Siedlungsentwicklung diese zwangsläufig in Anspruch genommen werden. Die Möglichkeiten zur Innenentwicklung wurden untersucht, Alternativen liegen nicht vor. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
noch: LBEG Landkreis Hildesheim, Schreiben vom 29.07.2020	Um dauerhaft negative Auswirkungen auf die von Bebauung freizuhalten Bereiche (z.B. zukünftige Gärten) zu vermeiden, sollte der Boden im Bereich der Bewegungs-, Arbeits- und Lagerflächen durch geeignete Maßnahmen (z.B. Überfahrungsverbotzonen, Baggermatten) geschützt werden. Boden sollte im allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden in Bodenmieten sollte ortsnahe, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19731). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollten Stahlplatten oder Baggermatten zum Schutz vor mechanischen Belastungen ausgelegt werden. Besonders bei diesen Böden sollte auf die Witterung und den Feuchtegehalt im Boden geachtet werden, um Strukturschäden zu vermeiden. Der Geobereich 28 "Bodenschutz beim Bauen" des LBEG dient als Leitfaden zu diesem Thema (www.lbeg.niedersachsen.de > Karten, Daten & Publikationen > Publikationen > GeoBerichte > GeoBerichte 28). Weitere Anregungen oder Bedenken aus Sicht unseres Hauses bestehen unter Bezugnahme auf unsere Belange nicht. Der Landkreis Hildesheim nimmt zu den von ihm zu vertretenden öffentlichen Belangen wie folgt Stellung:	Diese Maßnahmen betreffen die Ausführungsplanung, die DIN-Normen sind dort anzuwenden. Ggf. könnten diese in einen Umweltbericht erwähnt werden, der Umfang der "Belange von Natur und Landschaft" im Verfahren nach § 13 b BauGB wird damit jedoch überschritten.

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
noch: Landkreis Hildesheim	1. Straße und Verkehr Im Gegensatz zur Tempo-30-Zone erfordert ein Verkehrsberuhigter Bereich einen niveaugleichen Ausbau und das Vorhalten von ausreichend Parkflächen, die vorzugsweise als unterschiedliche Pflasterung darzustellen sind. Eine Spielstraße untersagt jeglichen Verkehr. Die Kreisstraßenverwaltung des Straßenverkehrsamtes verweist zuständigkeitshalber an die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, welche vereinbarungsgemäß für die- sen Aufgabenbereich zuständig ist. Sollten sich bauliche Anlagen bzw. Nebenanlagen des Landkrei- ses Hildesheim im Bereich von Kreisstraßen, auf der vom Vorha- benräger zu erwerbenden Flächen befinden, sind die davon in Anspruch genommenen bzw. betroffenen Flächen dem Landkreis entschädigungslos und lastenfrei zu übertragen. 2. Bauordnung Zur textlichen Festsetzung Nr. 3 ist anzumerken, dass hiernach die ausgenommen Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2 m bau- genehmigungsfrei errichtet werden dürfen. Dies kann sich u.U. sehr ungünstig auf das Straßenfreiraumprofil auswirken. Wenn die Intention der gesamten Festsetzung darauf abzielen soll, die Vorgärten möglichst von Bebauung frei zu halten, sollte die Hö- he von Einfriedungen für diesen Bereich sinnvoll beschränkt wer- den (beispielsweise max. 90 cm über ausgebauten Straßennii- veau).	Auf der Schulstraße ist Tempo-30-Zone geplant, in den nördlich anschließenden Straßen ein Verkehrsberuhigter Bereich. Ein hö- hengleicher Ausbau mit gepflasterten Parkflächen ist vorgese- hen. Die Ausführungen in der Begründung werden angepasst. Das Plangebiet umfasst keine Anlagen des Landkreises. Die Festsetzung Nr. 3 zielt insbesondere auf Garagen und Car- ports ab, damit diese Nebenanlagen deutlich aus dem Straßen- raum abgerückt und den Hauptbaukörpern zugeordnet werden. Eine Höhenbeschränkung für die Einfriedungen soll nicht erfol- gen, da bislang auch an anderer Stelle in der gemeindlichen Bauleitplanung diese nicht vorgesehen wurde. Für z.B. Hunde- halter wäre die Höhenbeschränkung ungünstig einzustufen.

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
noch: Landkreis Hildesheim	Für das laut Bebauungsentwurf nördlich des Parkplatzes vorgesehene Grundstück ergibt sich eine sehr lange Zufahrt. Dies ist bezüglich des Gebots der Rücksichtnahme für die Nachbarn ungünstig und führt auch zu einer größeren Flächenversiegelung. Beides wäre durch eine andere Erschließung (beispielsweise über den Parkplatz) vermeidbar. 3. Denkmalschutz Wird noch nachgereicht. 4. Vorbeugener Brandschutz Zu allen Baugrundstücken, die mehr als 50 m von der öffentlichen Straße entfernt sind, müssen gemäß § 4 NBauO sowie § 1 und 2 DVO-NBau 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 haben und für 16 t-Fahrzeuge befestigt sein. Zu Gebäuden mit einer Entfernung unter 50 m reichen Zugänge von mindestens 1,25 m Breite und einer lichten Durchgangshöhe von 2,00 m. Zur Löschwasserversorgung des Plangebietes muss für die ausgewiesene Nutzung WA GRZ 35 max. 1 Vollgeschosse im Umkreis von 300 m zu jeder baulichen Anlage für eine Löscheinheit von 2 Stunden eine Löschwassermenge von mind. 800l/min (48 m³ / h) zur Verfügung gestellt werden. Als Löschwasserentnahmestellen sind in ausreichender Anzahl Löschwasserhydranten anzulegen.	Die Erschließung über den Parkplatz wurde wg. der ungünstigen Nutzungsüberlagerung verworfen. Die Gebäude werden voraussichtlich insgesamt unter 50 m zur öffentlichen Straße liegen. Der Hinweis wird in die Begründung aufgenommen. Es werden entsprechende Hydranten bereitgestellt.

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
noch: Landkreis Hildesheim	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. 5. Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde / Immissionsschutz Da das schalltechnische Gutachten des Büro Bonk Maire Hopmann aus dem Jahr 2019 den Unterlagen nicht beigelegt ist, kann zu diesem B-Plan aus immissionsschutzrechtlicher Sicht auch keine abschließende Stellungnahme abgegeben werden. Des Weiteren ist nicht ersichtlich, ob Wohnaußenbereiche wie z. B. Terrassen, Balkone usw. in die schalltechnischen Untersuchungen mit einbezogen wurden und ggf. aktive Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind. Im Übrigen wurden wohl auch nicht das unmittelbar angrenzende Dorfgemeinschaftshaus nebst der Feuerwehr in das o. a. Gutachten mit einbezogen. 6. Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde / Altlasten In der Begründung wird in Teil B u.a. ausgeführt, dass der besonders fruchtbare und daher schutzwürdige Oberboden im Zuge des Ausbaus in Teilen abgetragen wird. Weiter könne baubedingt durch den flächenhaften Einsatz schwerer Baumaschinen und Transportfahrzeuge der Zustand der Böden durch Bodenverdichtung, besonders in feuchtem Zustand, verschlechtert werden. Weiter wird erwähnt, dass zur Vermeidung der Beeinträchtigungen die Belange des Bodenschutzes bereits in der Phase der Ausführungsplanung zu berücksichtigen seien.	Das schalltechnische Gutachten wurde in Papierform dem Landkreis zur Verfügung gestellt. Es wird der Behörde zusätzlich digital zugesandt.

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
noch: Landkreis Hildesheim	Seitens der örtlichen Bauleitung erfolgte eine Anordnung projektbezogener Maßnahmen. Die beschriebenen Maßnahmen zum Umgang mit dem Oberboden sowie zur Vermeidung und Verminderung der erwähnten Beeinträchtigungen sind in Form eines Bodenschutzkonzeptes und auf der Grundlage der DIN 19639 (09/2019) darzustellen und mit der Unteren Bodenschutzbehörde rechtzeitig vorab abzustimmen. Zur Vorbereitung und Konkretisierung der Ausführungsplanung bzw. Ausschreibung (z.B. angepasster Maschineneinsatz und Ausführung in Abhängigkeit der tatsächlichen Bodenfeuchteverhältnisse) wird dieses Vorgehen dringend empfohlen. Für den Fall der landwirtschaftlichen Verwertung des Oberbodens wird empfohlen, dass rechtzeitig im Voraus die bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen einschließlich der bodenschutzfachlichen Belange geregelt werden. 7. Untere Naturschutzbehörde Es bestehen keine Bedenken. Zum Artenschutz "Feldhamster" ist anzumerken: Da die Kompensationsfläche "Feldhamster" nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen wurde, ist der rechtliche Status als Artenschutzfläche für den Feldhamster anderweitig herzustellen. Das könnten sein: Grunddienstbarkeit oder Baulast jeweils in Verbindung mit einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung.	Das Bodenschutzkonzept wird nach Erfordernis mit der Unteren Bodenschutzbehörde abgestimmt. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken seitens der Unteren Naturschutzbehörde bestehen. Die erforderlichen vertraglichen Regelungen werden vor Satzungsbeschluss getroffen.

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
noch: Landkreis Hildesheim	Weiterhin wird angeregt, weil das Vorkommen von Feldhamstern im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht ausgeschlossen werden kann, dass Maßnahmen ergriffen werden, die eine (Wieder-) Besiedlung des B-Plan-Bereiches durch Feldhamster während der Erschließungs- und Bauarbeiten möglichst ausschließen. So könnte der Bereich so lange wie möglich, auch während laufender Erschließungsarbeiten, als Schwarzbrache gehalten werden. Es ist aus hiesiger Sicht außerdem sinnvoll, die Besiedlung des B-Plan-Bereiches durch Feldhamster auch in der Vegetationsperiode vor Beginn der Erschließungsarbeiten noch einmal zu überprüfen und gegebenenfalls erforderliche Zeitplanungen und Maßnahmen zum Abfangen und zur Umsiedlung von Feldhamstern mit der Naturschutzbehörde abzustimmen. Diese Überlegungen sind auch abzustimmen mit den Maßnahmen des Bodenschutzes. 8. Untere Wasserbehörde Die Einleitung von Dach- und Hofflächenwasser in fließende Gewässer ist gemäß §§ 25 und 26 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i. V. m. § 32 Niedersächsisches Wassergesetz (NWG) erlaubnisfrei. Sobald das Niederschlagswasser von mehreren Grundstücken gesammelt und über eine gemeinsame Anlage, in diesem Fall das Regenrückhaltebecken (RRB), fortgeleitet wird, ist eine Erlaubnis erforderlich, die bei der Unteren Wasserbehörde (Landkreis Hildesheim) zu beantragen ist. Zur Vermeidung von Abflussspitzen in den Gräben, ist die aus dem RRB einzuleitende gedrosselte Wassermenge auf den natürlichen Abfluss zu begrenzen.	Der Anregung wird gefolgt, die Fläche wird als Schwarzbrache gehalten. Vor Beginn der Erschließung wird der B-Planbereich gutachterlich untersucht. Erforderliche Maßnahmen werden mit der UNB abgestimmt. Die Abstimmung wird erfolgen. Dies betrifft die nördliche Baureihe; der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden in die Begründung aufgenommen. Eine Einleiteerlaubnis wird beantragt.

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
noch: Landkreis Hildesheim	Die Nutzung von unbelastetem Niederschlagswasser im Haushalt und im Garten, auch als Element im Mikroklima (Teich, Biotoptop u. a.), sollte im Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzept als gleichwertige Alternative zu dessen Beseitigung berücksichtigt werden. 9. Regionalplanung Im Kapitel 2.1 des Regionalen Raumordnungsprogramms wird die Entwicklung der Siedlungsstruktur geregelt. Ziel ist es unter anderem, dass die zukünftige Siedlungsentwicklung der zentralörtlichen Gliederung zu entsprechen hat. Vornehmlich sollte die zukünftige Siedlungsentwicklung in der Gemeinde Schellerten im Grundzentrum Schellerten stattfinden. Davon unbenommen ist in allen Ortsteilen im Landkreis unabhängig von Größe und Ausstattung eine Entwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung möglich, dies gilt auch für Wendhausen. Dies ergibt sich aus dem Grundsatz, dass in allen Ortsteilen im Landkreis eine angemessene Eigenentwicklung im Rahmen der Bauleitplanung bei nachgewiesener Erforderlichkeit zulässig ist (Kapitel 2.1 Ziffer 02 Satz 1 RROP 2016). In den Unterlagen zur Bauleitplanung legt die Gemeinde Schellerten aus Sicht der Raumordnung weitgehend schlüssig dar, warum das Baugebiet in dieser Art und Größe realisiert werden soll. Bei Wendhausen handelt es sich um einen Sonderfall, da in diesem Ortsteil seit längerer Zeit keine Bauentwicklung stattfand. Bei der Berechnung der Eigenentwicklung ist auch die Vergangenheit mit einzubeziehen.	Die Empfehlung an den Bauherrn wird in die Begründung aufgenommen.

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
noch: Landkreis Hildesheim	Gemäß Kapitel 3.1.1 Ziffer 04 Sätze 3-5 RROP sind Böden mit mindestens hoher Bedeutung der Bodenfunktionen besonders zu schützen. Die geplante Inanspruchnahme des Bodens durch das Baugebiet ist in Bezug auf diesen Grundsatz zu überprüfen. Davon abgesehen ist das geplante Baugebiet in Wendhausen mit den Regelungen der Raumordnung vereinbar. 10. Amt für Familie Bei der Entwicklung des Bebauungsplanes wird angeregt, den § 36 NKomVG zu berücksichtigen. Die Anforderungen auf Versorgung im Bereich der Kindergartenbedarfsplanung sollte beachtet werden. 11. Städtebau / Planungsrecht Grundsätzlich: Nach § 1 a Abs. 2 Satz 2 BauGB solchen 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 Umwidmungssperre, 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.	Da im Gemeindegebiet von Schellerten fast ausschließlich Böden mit hoher Bodenfunktion vorliegen, ist deren Inanspruchnahme zwangsläufig. Es stehen aber in der Innenlage von Wendhausen auch keine weiteren Flächenpotenziale zur Verfügung. Die Begründung wird hierzu ergänzt. Die Vereinbarkeit mit der Raumordnung wird zur Kenntnis genommen. Das Baugebiet stellt ausdrücklich ein Angebot für Familien mit Kindern dar. In der Nachbarschaft in der Schulstraße besteht ein Spielplatz. Kinder und Jugendliche wurden in der Bekanntmachung zu diesem B-Plan zur Stellungnahme aufgefordert. Weitergehende Beteiligungsformen werden derzeit nicht für erforderlich gehalten. Die Erfordernisse aus dem Baugebiet werden in die gemeindliche Kindergartenbedarfsplanung eingestellt und dort berücksichtigt. Durch das Baugebiet wird ein seit Jahren bestehender Bedarf für die Eigenentwicklung in Wendhausen gedeckt. Es wird nur der notwendige Umfang in Anspruch genommen, wie in der 8. Berichtigung erläutert.

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
noch: Landkreis Hildesheim	Die Grundsätze sind gemäß § 1 a Abs. 2 Satz 3 BauGB einer 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 der Vorschrift einbezogenen Belange und, sofern die Umwidmungssperre überwinden werden soll, also bei der Inanspruchnahme der Fläche für andere Zwecke, die Darlegung von Belangen mit einem erhöhten Gewicht, das sich sowohl aus den objektiven Gegebenheiten im Einzelfall als auch aus den Geachtungsmöglichkeiten der Gemeinden bestimmt (vgl. Rn 49 ff zu § 1a BauGB Kommentar, Ernst-Zinkahn-Bielenberg-Kratzberger / 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 § 1 a 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- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen im Außenbereich als neues Bauland auszuweisen, intensiver mit den Argumenten dafür oder dagegen auseinanderzusetzen.	

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
noch: Landkreis Hildesheim	Bei dieser 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 der § 1 a Abs. 2 Satz 4 BauGB korreliert mit der gleichzeitig eingefügten Ergänzung des § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB, welcher die Innenentwicklung als ein Ziel der Bauleitplanung aufführt. Aus der Anlage 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" darzustellen.	In Wendhausen bestehen keine bzw. nur untergeordnete Möglichkeiten zur Bebauung von Brachflächen, Baulücken und anderer Nachverdichtung. Die Gemeinde Schellerten hat dazu das Innenentwicklungspotenzial untersucht. Eine entsprechende Karte und eine Tabelle mit einer Bewertung der Flächen wird Anlage zur Begründung. Im Ergebnis kann hiermit der bestehende Nachholbedarf nicht gedeckt werden. Positiv kann herangezogen werden, dass die Plangebietsflächen sich in eine bereits bestehende Lücke am westlichen Siedlungsrand einbinden, so dass eine weitere Arrondierung des Ortsumrisses zur Umsetzung kommt. Das Begründungsgebot steht seit 2013 im BauGB.

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
noch: Landkreis Hildesheim	Im Umweltbericht sind daher textliche Ausführungen zum möglichen Bedarf 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 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 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-Kratzberger / Wagner, Verlag C. H. Beck, 131. EL Oktober 2018). Die in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 11-06 "Oberer Wortkamp" unter Teil A - Städtebauliche Begründung" Punkt A.1 Planungserfordernis pauschal getroffene Aussage, dass für die Ortschaft Wendhausen Nachholbedarf aufgrund längerer Zeit nicht vollzogener Wohnbautätigkeiten bestünde und Baulandreserven erschöpft seien oder nicht zur Verfügung stünden, 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 BauGB inhaltlich als nicht ausreichend betrachtet.	Im Verfahren nach § 13 b BauGB ist ein Umweltbericht ausdrücklich nicht erforderlich. Die Umweltbelange werden im Abschnitt B "Belange von Natur und Landschaft" jedoch gewürdigt. Es wird eine kurze Betrachtung "anderweitiger Planungsmöglichkeiten" in diesem Abschnitt ergänzt.

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
noch: Landkreis Hildesheim Landvolk Hildesheim, E-mail vom 07.08.2020 Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Schreiben vom 21.07.2020	Eine tatsächliche Auseinandersetzung mit Baulücken und der Erschließung rückwärtiger Freiflächen sowie auf eine konkrete Ermittlung des Bedarfs wird in der vorliegenden Begründung nicht vollzogen. Mit Hinweis auf die Anforderungen des § 1a BauGB wird ange-regt das der Gemeinde Schellerten und dem Ortsteil Wendhausen innewohnenden Potenzial für eine innerstädtische Wohnbau-entwicklung grundsätzlich zu ermitteln, zu bewerten und ent-sprechend in die Abwägung zu stellen sowie die Auseinanderset-zung diesbezüglich in der Begründung darzulegen. Zu den übrigen von hier zu vertretenen Belangen sind keine An-regungen vorzubringen. Da uns bis heute keine Stellungnahme des zuständigen Orts-landwirt vorliegt, gehen wir davon aus, dass es aus landwirt-schaftlicher Sicht keine Einwendungen gibt. Das Gebiet des o. a. B-Planes befindet sich am nordwestlichen Ortsrand von Wendhausen. Planungsanlass ist die Ausweisung eines neuen Wohngebietes. Der überplante Bereich wurde bisher als Acker landwirtschaftlich genutzt.	Der Begründung wird eine Karte potenzieller Baulücken in Wendhausen und deren Bewertung beigelegt, die durch die Ge-meinde Schellerten durchgeführt worden ist. Die Baulücken scheiden aus, weil sie z.B. weiterhin Bestandteil bewirtschafteter Wiesen und Weidenflächen oder eines landwirt-schaftlichen Betriebes sind, ihre Überbaubarkeit wegen beste-hender Schallimmissionen der B 6 kaum erreicht werden kann oder schlichtweg nicht verfügbar sind. Der Bedarf wurde in der Erläuterung der 8. FNP-Berichterstattung dargelegt. Nach Recherche der Gemeinde stehen damit keine ausreichen-den Baulücken zur Verfügung, um den Nachholbedarf in Wendhausen zu decken. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich im Dorf Wendhausen nicht um eine "innerstädtische" Wohnbauentwicklung handeln kann. Dies wird zur Kenntnis genommen.

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
noch: Landwirtschaftskammer	Wir können dem Vorhaben zustimmen, wenn unsere nachfolgenden Hinweise beachtet werden: 1. Von den angrenzenden oder umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen gehen Emissionen aus, die sich im Planungsgebiet als Immissionen bemerkbar machen können und hier im Rahmen des ortsüblichen und tolerierbaren Maßes hinzunehmen sind. 2. Die Unterhaltung des im Planbereich liegenden/angrenzenden Vorfluters muss auch weiterhin gewährleistet bleiben. 3. Bei den im Plangebiet vorgesehenen landschaftspflegerischen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind gegenüber den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen die Vorgaben des Niedersächsischen Nachbarrechtsgesetzes einzuhalten. Die diesbezüglichen Vorgaben sehen Grenzabstände von bis zu 8 Metern vor. Die mögliche Nutzung landwirtschaftlicher Wirtschaftswege für sonstigen Verkehr wäre mit den entsprechenden Wegeeigentümern abzustimmen. Der landwirtschaftliche Verkehr darf nicht behindert werden.	In die Planfassung ist bereits ein entsprechender Hinweis aufgenommen worden. Der Graben liegt außerhalb des Plangebietes. Die Unterhaltung kann weiterhin vom landwirtschaftlichen Weg aus erfolgen. Die Pflanzmaßnahmen stellen keine Kompensationsmaßnahmen wegen des Verfahrens nach § 13b BauGB dar, sondern sind grünordnerische Maßnahmen zur Einbindung des Plangebietes in das Landschaftsbild. Es sind seitliche Saumstreifen von 1,50 m zum Acker bei einer Heckenpflanzung vorgesehen. Der jeweilige Rückschnitt muss durch die späteren Bewohner erfolgen. Diese Vorgaben beziehen sich z.B. auf Baumpflanzungen, die hier nicht vorgesehen sind. Derartige Vereinbarungen werden getroffen, das Einverständnis der Wegeeigentümer wurde im Vorfeld bereits eingeholt.

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Schreiben vom 15.07.2020	Die Anbindung an das überörtliche Straßennetz wird über die Gemeindestraße "Schulstraße" sichergestellt, sodass die Belange der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr hier nicht berührt werden. Über die Rechtskraft der Bebauungsplanänderung bitte ich um eine kurze schriftliche Mitteilung (gern auch per Mail).	Dies wird zur Kenntnis genommen. Die Mitteilung wird erfolgen.
Polizeiinspektion Hildesheim, Schreiben vom 03.07.2020	Zu den zum o.a. Thema zum jetzigen Zeitpunkt mir vorliegenden Unterlagen nehme ich wie folgt Stellung: 1. Sowohl die Umgestaltung vorhandenen, öffentlichen Verkehrsraums als auch die Schaffung eines neuen bedingt das Erfordernis der Herstellung der Einhaltung von Bau und Betrieb. Verkehrssicherheit ist ein hohes Gut und sollte gerade bei Schaffung von Baugebieten und deren Anschließung wohl bedacht sein. 2. Grundsätzlich stellt sich hier die Frage Ihrer Definition einer "Spielstraße" und eines verkehrsberuhigten Bereichs. Rein theoretisch kann man damit nicht das Gleiche meinen. Eine Spielstraße kann auch mit VZ 250 ("Verbot für Fahrzeuge aller Art") und dem Zusatzzeichen 1010-10 ("erlaubt Kindern auch auf der Fahrbahn und dem Seitenstreifen zu spielen") beschildert sein.	Die Verkehrssituation wurde durch die Gemeinde erneut geprüft. Derzeit ist in der Schulstraße eine 30-km-Zone festgelegt, ebenso in den nach Süden anschließenden Straßen. Es ist nunmehr beabsichtigt, die Schulstraße als 30-km-Zone zu belassen, da sie eine verteilende Funktion einnimmt und von ihr aus auch öffentliche Einrichtungen erschlossen werden. In der Schulstraße wird der Ausbau so erfolgen, dass durch die Anordnung der Parkplätze und Bäume, sowie durch die dann seitlich hinzutretende Bebauung eine weitere Verkehrsberuhigung erfolgen kann.

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
noch: Polizeiinspektion	3. Verkehrsberuhigte Bereiche (VZ 325) haben rechtliche und somit auch bauliche Konsequenzen (s.a. die Verwaltungsvorschrift zur StVO). Beispielhaft seien hier die Vorfahrts-/Vorrangregeln, die zulässige Höchstgeschwindigkeit, die Parkregelungen zu benennen und auch die Frage der nicht mehr erlaubten Gehwege zu stellen. Dazu bitte ich zu prüfen, ob Sie das für die Schulstraße auch nach Ausbau in eine relativ breite Straße mit dem Vorhandensein öffentlicher Einrichtungen wirklich wollen. Werden hier evtl. weitere Probleme, gerade für den landwirtschaftlichen Verkehr, geschaffen? 4. Im Rahmen eines Verkehrskonzeptes stellt sich auch die Frage der Anbindung. Die an die B 6. Wie will man mit den Straßen "Alte Straße", "Krugkamp", "Wendhäuser Weg" und "Baumschulenberg" umgehen, um den Durchfahrtsverkehr zum neuen Baugebiet zu verhindern? Gerade diese Thematik war schon oft ein Tagesordnungspunkt einer Sitzung der Verkehrskommission. Die an den landwirtschaftlichen Weg im Bedarf für Müllabfuhr etc.? Wie will man dort den Verkehr regeln / verhindern?	In den nördlich an die Schulstraße anschließenden Planstraßen wird voraussichtlich ein verkehrsberuhigter Bereich (Schrittgeschwindigkeit, höhengleicher Ausbau ohne separate Gehwege, festgelegte Parkflächen) umgesetzt. Der Bebauungsplan kann jedoch zu den verkehrsregelnden Maßnahmen keine Festsetzungen treffen. Dies ist abschließend in der Ausbauplanung zu berücksichtigen. Der Verhältnisse sind geprüft worden, die Anregungen der Polizei wurden berücksichtigt. Die Darstellungen in der Begründung werden entsprechend angepasst. Der landwirtschaftliche Verkehr wird in der Ausbauplanung berücksichtigt. Zunächst in festzustellen, dass von der B 1 auf die "Alte Straße" ein Einfahrtsverbot für Kraftfahrzeuge und Kraftfahrzeuge besteht (VZ 260), nur für Anlieger und Schulbus ist die Zufahrt frei. Damit ist ein Durchfahrtsverkehr nicht zulässig. Die Nichteinhaltung des Verbots stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und ist entsprechend zu ahnden. Entsprechende Regelungen erfolgen an der Einmündung Feldweg/ Wensler Bergstraße. Allerdings sind diese Regelungen nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
noch: Polizeiinspektion Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 11.08.2020 Wasserverband Peine, Schreiben vom 24.07.2020	5. Ich bitte um weitere Beteiligung im Verfahren. Seitens der Telekom bestehen gegen den Bebauungsplan Nr. 11-06 Oberer Wortkamp mit der 8. Berichtigung des Flächennutzungsplans, Gemeinde Schellerten Ortschaft WEndhausen grundsätzlich keine Bedenken. Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planbereiches durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich. (Anlage: Karte mit Bestand Telekommunikationslinien) Unter Berücksichtigung nachfolgender Hinweise und Anregungen bestehen zur o. g. Planaufstellung keine Bedenken. 1) Die Wasserversorgung im Plangebiet erfolgt durch die Erweiterung an das vom Wasserverband Peine betriebene Trinkwassernetz der Ortschaft Wendhausen. 2) Zur Bereitstellung von Feuerlöschwasser aus unserer öffentlichen Trinkwasserversorgung sind wir selbstverständlich grundsätzlich bereit. Wir können jedoch lediglich das vorhandene Wasser zu den jeweils herrschenden technischen Bedingungen zur Verfügung stellen.	Die Begründung wird entsprechend angepasst. Diese wird erfolgen. Die Gemeinde wird die verkehrsregelnden Maßnahmen mit der Polizeiinspektion abstimmen. Dies wird zur Kenntnis genommen. Die Information wird in die Begründung aufgenommen.

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
noch: Wasserverband Peine	Da die Bemessung einer Inanspruchnahme von Feuerlöschwasser aus dem öffentlichen Trinkwasserrohrnetz von der Leistungsfähigkeit des derzeitigen Rohrnetzstandes sowie der jeweiligen Versorgungssituation abhängig ist, können wir weder hinsichtlich der Menge noch des Druckes eine Garantie für einen ausreichenden Baugrundserschutz nach dem DVGW Arbeitsblatt W 405 übernehmen. 3) Hinsichtlich vorgesehener Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenverkehrsbereich ist die Einhaltung der Hinweise des Regelwerkes des DVGW GW 125 (M) "Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" zu beachten. Dieser Hinweis hat auch Gültigkeit für Baumpflanzungen auf privaten Grundstücken, sofern diese im Trassenbereich von verlegten bzw. zu verlegenden Versorgungsleitungen liegen.	Die Bereitstellung des Löschwassers kann nach Kenntnis der Gemeinde durch das Trinkwassernetz bereitgestellt werden. Unter Mitwirkung der örtlichen Feuerwehr wird ein entsprechendes Brandschutzkonzept erstellt. Die Hinweise werden in der Ausbauplanung des Gebietes beachtet.
Zweckverband Abfallwirtschaft Hildesheim Schreiben vom 08.07.2020	Zu Ihrer oben genannten Planung möchte ich mich wie folgt äußern: Wir bitten bei der Planung und Erschließung von neuen Wohngebieten/Baugebieten und bei Änderungen eines bereits bestehenden Bebauungsplans die Vorgaben des § 16 UVV (Unfallverhütungsvorschriften) in der derzeit gültigen Fassung i. V. m. den Übergangsbestimmungen des § 32 UVV zu berücksichtigen, damit künftige Entsorgungs- u. Versorgungsmaßnahmen problemlos gewährleistet sind.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, betreffen aber vorrangig die Nutzung der Straßen nach ihrem Ausbau. Der Bebauungsplan trifft hierzu keine Regelungen. (Anm.: hilfreich wäre ein Hinweis darauf, dass hier auf die Unfallverhütungsvorschrift "Müllbeseitigung", und damit auf die Vorschriften 43 und 44 der Deutschen Gesetzlichen Unfallversicherung (DGUV) bezug genommen wird.

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
noch: ZAH	Weiterhin können Entsorgungs- u. Versorgungsmaßnahmen gem. § 16 Abs. 3 der UVV nur dann vorgenommen werden, wenn der Fahrbahnuntergrund dieses zulässt und die Transportwege (hierzu gehören auch Fußwege) von Laub, Grasbüscheln oder Moos frei sind und im Winter Glätte durch Streuen und/oder Räumen von Eis und Schnee beseitigt ist. Diese Bestimmung gilt ohne Übergangsfrist sofort. Ferner ist bei Bepflanzungen darauf zu achten, dass diese nicht in den Fahrbahnbereich hineinragen. Diese Regelung ist auch bei Beleuchtungsanlagen etc. zu beachten. Zudem sind geplante Bäume so zu pflegen, dass die Müllfahrzeuge diese ungehindert passieren können. Da die Räum- u. Streupflicht für öffentliche Wege und Plätze in der Regel bei den Gemeinden/Städten, die Räum- u. Streupflicht auf Privatgrundstücken jedoch immer bei den Eignern liegt, sollten Sie ggfs. die Bürger informieren, dass Abfallbehälter, die nur über verschneite oder glatte Wege auch auf Privatgrundstücken zu erreichen sind, nicht geleert werden dürfen. Am Tage der Müllabfuhr dürfen parkende Fahrzeuge u. Gegenstände die Fahrzeuge des Zweckverbandes Abfallwirtschaft Hil-desheim (ZAH) nicht behindern. Hier ist hier insbesondere auf der gegenüberliegenden Straßenseite das Parken von Fahrzeugen zu unterbinden. Der Bereich ist mit den Ihnen zur Verfügung stehenden Mittel (z. B. durch Parkverbot, etc.) freizuhalten. Gleiches zählt für den Bereich des Wendekreises. Es ist zu berücksichtigen, dass die Straßen mit einem Müllwagen (3-Achser) zu befahren sind.	§ 16 betrifft die Zuwegungen zu Müllbehältern und ihre Beschaffenheit. Die dort aufgeführten Vorschriften können erst in der Ausbauplanung oder im Betrieb des Wohngebietes berücksichtigt werden. Nur Nr. 1 könnte die Bebauungsplanung betreffen, da sie sich mit Wendemöglichkeiten in Stichstraßen befasst. Im vorliegenden B-Plan sind jedoch keinerlei Stichstraßen vorgesehen. Der Hinweis geht ins Leere. Die Parkplätze werden so angelegt, dass eine Befahrung konfliktfrei möglich ist. Im Plangebiet ist kein Wendekreis vorgesehen. Das Straßennetz ist für das 3-achsige Müllfahrzeug ausgelegt.

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
noch: ZAH	In diesem Zusammenhang wird auf § 16 Abs. 1 der neuen UVV "Müllbeseitigung" hingewiesen, der i.V.m der Übergangsbestimmung § 32 UVV "Müllbeseitigung" eindeutig aussagt, dass Abfallbehälter an Standplätzen, die nach dem 01.10.1979 angelegt sind, nur dann geleert werden dürfen, wenn ein Rückwärtsfahren -ausgenommen kurzes Zurückstoßen für den Ladevorgang- nicht erforderlich ist. Bei Sackgassen mit sogenannten Wendeplatz bzw. Wendehammer ist darauf zu achten, dass dort parkende Fahrzeuge u. Gegenstände die Fahrzeuge des Zweckverbandes Abfallwirtschaft Hildesheim (ZAH) beim Wendevorgang nicht behindern. Es ist mit den Ihnen zur Verfügung stehenden Mittel (z. B. durch Parkverbot, etc.) der Wendeplatz dieses Bereiches freizuhalten. Sind im Planbereich Sackgassen, Stichstraßen etc. vorgesehen und die Erstellung eines Wendeplatzes bzw. -hammers hier nicht realisierbar, so sind die Anlieger dieses Bereiches von der Kommune darauf hinzuweisen, dass die Entsorgungsbehältnisse (z. B. Abfallbehälter, DSD Säcke etc.) u. Entsorgungsgüter (z. B. Sperrgut, etc.) am nächstgelegenen, befahrbaren Straßenrand abzustellen sind. Ich möchte darüber informieren, dass die Berufsgenossenschaft für Fahrzeughaltungen (22765 Hamburg, Ottenser Hauptstr. 54) hierzu Ausführungen und Ergänzungen zur UVV erstellt und den Städteplanern bei deren Planungen die Normen für die Erstellung von Wendeplätzen und -hämmern vorgibt.	Durch die Schleifenerschließung ist kein Rücksetzen erforderlich. Im Plangebiet ist kein Wendekreis vorgesehen. Dies ist unmittelbar im B-Plan und im Bebauungsentwurf ersichtlich. Dies wird erfolgen. Voraussichtlich wird dies lediglich für 1 Grundstück mit einer Privaterschließung zutreffen.

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
noch: ZAH	Wie bereits unter A.4 "Planung" der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt, erfolgt die Erschließung vorrangig von der Schulstraße über zwei Straßenringe. Die Verkehrsflächen dieser Straßen werden in einer Breite von 6,00 m nach A.6.2 "Straßenverkehrsflächen" der Begründung zum Bebauungsplan festgesetzt. Die Fahrbahnbreite der Durchgangsstraße sollte jedoch mindestens 3,50 m betragen. Ich gehe davon aus, dass am Tag der Müllabfuhr die durchgehende Befahrung dieser Planstraßen mit unseren Müllfahrzeugen ungehindert gewährleistet ist und dass die Kurvenradien für 3-achsige Schwerlastfahrzeuge ausgelegt sind In der Stichstraße der Planstraße A im Westen ist wie von Ihnen beschrieben zu verfahren. Für Fragen stehe ich Ihnen gern zur Verfügung.	Die Breite der Straßenverkehrsfläche im Bereich der Schulstraße beträgt 6,50 m, d.h. bei ca. 2 m Parkplatzflächen werden ca. 4,50 Fahrbahnbreite zu Verfügung stehen. Die Breite der Straßenverkehrsfläche in den Planstraßen beträgt 6,00 m, d.h. bei ca. 2 m Parkplatzflächen werden ca. 4,00 Fahrbahnbreite zu Verfügung stehen. Damit werden die Mindestbreiten für die Müllfahrzeuge eingehalten. Wie dargelegt, ist das Plangebiet für 3-achsige Schwerlastfahrzeuge ausgelegt.

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
PRIVATE STELLUNG- NAHMEN		
Dr. Frank Niederstadt Rechtsanwalt, i.V. für BürgerIn 1 (B1), Schreiben vom 29.07.2020	Mit anliegender Vollmacht zeige ich an, dass mich B 1 mit der Wahrnehmung seiner rechtlichen Interessen beauftragt hat. Namens und im Auftrag meines Mandanten nehme ich im Folgenden zur oben genannten Entwurfsfassung des Bebauungsplans Nr. 11-06 "Oberer Wortkamp" (Ortschaft Wendhausen) und zur 8. Berichtigung Flächennutzungsplan der Gemeinde Stellung: Bebauungsplan und Flächennutzungsplan werden im Parallelverfahren aufgestellt. Sämtliche Einwendungen gegen den Bebauungsplan richten sich daher gleichzeitig gegen die 8. Berichtigung des Flächennutzungsplans. 1. Widerspruch zwischen Aufstellungsbeschluss und Auslegungsbeschluss Aus den amtlichen Bekanntmachungen der Gemeinde ergibt sich, dass der gegenwärtig ausliegende Bebauungsplan nicht mit dem Bebauungsplan übereinstimmt, dessen Aufstellung der Verwaltungsausschuss beschlossen hat. In der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan vom 20. Dezember 2019 heißt es, wesentliches Ziel des Bebauungsplanes Nr. 11-06 "Oberer Wortkamp" sei es, ein Allgemeines Wohngebiet zur ausschließlichen Wohnnutzung in der Ortschaft Wendhausen auszuweisen. Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 3 sowie § 4 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) würden ausgeschlossen.	Gemäß § 13 b BauGB sind nur "Wohnnutzungen" innerhalb eines in diesem Verfahren aufgestellten Bebauungsplanes zulässig. Der Aufstellungsbeschluss hatte allgemein auf die ausschließliche Wohnnutzung hingewiesen, innerhalb der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses wurde durch Nennung der ausgeschlossenen Nutzungen diese ausschließliche Wohnnutzung konkretisiert.

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
noch: RA Niederstadt / B 1	Im Widerspruch dazu heißt es im Auslegungsbeschluss zum Bauungsplan vom 25. Juni 2020, lediglich Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) seien ausgeschlossen. Anders als im Aufstellungsbeschluss vorgesehen bleiben dann mit verschiedene zusätzliche Nutzungen der Bauflächen gemäß § 4 Absatz 2 BauNVO zulässig, so unter anderem die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften und Anlagen für kulturelle, soziale oder gesundheitliche Zwecke.	Gemeint ist hier wohl die Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung (mit Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses), da der Auslegungsbeschluss bereits am 29.07.2019 gefasst worden ist. In Vorbereitung der öffentlichen Auslegung wurde das Planungskonzept weiter ausgearbeitet. Im Bebauungsplan sollte ein "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt werden. Es wurde, nach Prüfung der entsprechenden Kommentare (Zinkahn-Bielenberg, zum §13 b BauGB, Rn 14) in Bezug auf das Verfahren nach §13 b BauGB festgestellt, dass das "Allgemeine Wohngebiet" nicht soweit eingeschränkt werden sollte, dass der Gebietscharakter eines "Reinen Wohngebietes" erreicht wird. Das "Reine Wohngebiet" würde sich nicht in den Nutzungszusammenhang der ländlich geprägten Ortschaft Wendhausen einfügen, wo z.B. auch mit landwirtschaftlichen Verkehr bzw. entsprechender Bewirtschaftung der benachbarten landwirtschaftlichen Flächen zu rechnen ist. Auch wäre durch Lage im ländlichen Raum z.B. eine gewisse Versorgung des Gebietes durchaus wünschenswert. Dementsprechend wurden in der ausgearbeiteten Planfassung der öffentlichen Auslegung Nutzungen zugelassen, die sich in den Gebietscharakter eines WA gemäß § 4 BauNVO einfügen und in den beabsichtigten Nutzungsrahmen. Bewusst wurden Nutzungen des § 4 BauNVO ausgeschlossen, die nach § 4 BauNVO Abs. 3 nur ausnahmsweise zulässig sein können, weil sie "auch im weitesten Wortsinverständnis nicht vom Tatbestandsmerkmal 'Wohnnutzungen' als gedeckt angesehen werden." (s. Zinkahn/Bielenberg zu § 13 b BauGB Rn 14).

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
noch: RA Niederstadt / B 1	2. Unzulässigkeit des beschleunigten Verfahrens nach § 13 b BauGB Die Durchführung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 b BauGB ist im vorliegenden Fall rechtlich nicht zulässig.	Die Gemeinden sind gehalten, "über § 1 Absatz 5 BauNVO diejenigen Nutzungen auszuschließen, die nach § 4 Absatz 3 Nr. 3 - Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können." Insofern wurde eine differenziertere Fassung der öffentlichen Auslegung zu Grunde gelegt. Da der Aufstellungsbeschluss zunächst nur die Absicht der Gemeinde darstellt, für ein bestimmtes Vorhaben bauleitplanerisch tätig zu werden, ist es durchaus üblich, dass eine erste Planfassung (soweit überhaupt schon vorliegend), für die der Aufstellungsbeschluss gefasst wurde, vom ausgearbeiteten Entwurf zur öffentlichen Auslegung abweicht. Mit der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist in diesem Fall zunächst auf die Besonderheit des Verfahrens nach § 13 b BauGB einer ausschließlichen Bereitstellung von "Wohnnutzungen" hingewiesen worden. Die beabsichtigte "Anstoßwirkung" für den Bürger ist damit erfolgt. Da jedoch die in der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung erfolgten Angaben und die ausgelegte Planfassung identisch sind, kann hier kein formaler Mangel erkannt werden, der einen Verfahrensfehler begründen könnte. Die Durchführung des Verfahrens nach § 13 b BauGB ist zulässig.

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
noch: RA Niederstadt / B 1	Die Anwendung dieses Verfahrens setzte einerseits voraus, dass der Bebauungsplan eine Grundfläche im Sinne des § 13 a Absatz 1 Satz 2 Bau GB von weniger als 10.000 m² ausweist und andererseits die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Beide Voraussetzungen sind vorliegend nicht erfüllt. a) Anschluss an im Zusammenhang bebaute Ortsteile Mit der Auslegungsfrage, wann die durch einen Bebauungsplan nach § 13 b BauGB ausgewiesene Wohnnutzung an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließt, beschäftigte sich zuletzt ein Beschluss des OVG Lüneburg vom 23. März 2020, 1 MN 136.19.00. Es ist danach nicht ausreichend, dass die ausgewiesenen Wohnbauflächen nur eine gemeinsame Grenze mit der bestehenden Bebauung teilen. "Erforderlich ist vielmehr, dass auch die vom bisherigen Ortsrand am weitesten entfernte ausgewiesene Bauparzelle noch in einem städtebaulich-räumlichen Zusammenhang mit dem bisherigen Siedlungsbereich stehen muss, der Siedlungsbereich mithin abrundend in den Außenbereich erweitert wird. Von einem Anschließen kann dagegen keine Rede mehr sein, wenn das Plangebiet sich vom bestehenden Ortsrand ersichtlich absetzt und deshalb einen qualitativ neuen Ansatz für künftige Siedlungsentwicklungen vorsieht."	Die zulässige Grundfläche von 10.000 qm wird nicht überschritten. Es erfolgt ein Anschluss an im Zusammenhang bebaute Ortsteile. Da das Plangebiet an zwei Seiten direkt an bestehende Baugebiete anschließt, setzt es sich ersichtlich nicht vom Ortsrand ab. Hinzu kommt, dass weiter im Norden ein weiterer Siedlungsbereich in Wendhausen besteht, so dass das Plangebiet einen Teil einer bestehenden Lücke des westlichen Ortsrandes von Wendhausen einnimmt. Ein qualitativ neuer Ansatz erfolgt also erkennbar gerade nicht.

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
noch: RA Niederstadt / B 1	(Rn 9 der Entscheidung, so auch bereits VGH München, Beschluss vom 4.5.2018, 15 NE 18.382). Diese enge Auslegung ist geboten um zu verhindern, dass über eine zeitlich aufeinander folgende mehrfache Anwendung des § 13 b BauGB die grundsätzlichen Baueinschränkungen im Außenbereich und die im § 13 b BauGB vorgesehene flächenmäßige Beschränkung dieser Ausnahmeregelung aufgehoben werden. Anders als bei der Entscheidung durch das OVG Lüneburg schließt das neue Baugebiet in Wendhausen zwar nicht nur an einer, sondern an zwei Seiten an die vorhandene Bebauung an. Dennoch führt die Anwendung des vom Gericht formulierten Maßstabes zu dem Ergebnis, dass sich das Plangebiet in westlicher, vor allem nordwestlicher Richtung in rechtlich unzulässiger Weise in den Außenbereich erstreckt. Der Bereich einer möglicherweise zulässigen Arrondierung, in der nachfolgenden Zeichnung durch eine rote Linie entlang der äußeren Ränder des Siedlungsbestandes gekennzeichnet, wird deutlich überschritten.	Eine mehrfache Anwendung kann hier rechtlich nicht erfolgen, da die Regelungen des § 13 b BauGB in Bezug auf weitere Aufstellungsbeschlüsse Ende 2019 ausgelaufen sind. Im übrigen ist die Eigenentwicklung mit Aufstellung des B-Planes Nr. 11-06 für die nächsten 10 Jahre ausgeschöpft. Es wird zutreffend festgestellt, dass das Baugebiet sich zulässig an zwei Seiten anschließt. Es wird die Siedlungsgrenze der bestehenden Bebauung im Süden aufgenommen. Dies entspricht dem vorhandenen Siedlungsrand und stellt innerhalb eines Bebauungsplanes eine zulässige Erweiterung dar. Die rote Linie stellt eine Abgrenzung dar, die evtl. im Zuge einer Bestimmung einer im Zusammenhang bebauten Ortslage gemäß § 34 Abs. 4 BauGB zum Zuge kommen könnte. Hier liegt jedoch ein Bebauungsplan mit Berichtigung des FNP vor, durch den die Grenze des Siedlungsbereiches städtebaulich sinnvoll bestimmt werden kann. Der Begriff der Arrondierung bezieht sich auf Innenbereichssatzungen gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB, zur Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den Zusammenhang bebauter Ortsteile. Bis zur Neufassung des BauGB vom 27.08.1997 wurde diese Satzungsform als Abrundungssatzung (oder Arrondierungssatzung) bezeichnet.

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
noch: RA Niederstadt / B 1	Anlage: (Kartenauszug LGLN 2019, mit roter Linie) Die westlich von der roten Linie befindlichen Teile des Plangebietes dienen nicht der Arrondierung des vorhandenen Siedlungsbereiches, sondern dessen durch § 13 b BauGB nicht gedeckten Ausdehnung in den Außenbereich hinein. Die Vorbereitung einer noch weiteren Ausdehnung in den Außenbereich in Richtung Westen ist ein wesentlicher Zweck des vorliegenden Bebauungsplans. Anders als die Planbegründung nahelegt, wäre nämlich der weitere Ausbau der Schulstraße für die Erschließung des Plangebietes überhaupt nicht erforderlich. Das geplante Wohngebiet ist problemlos über die an der Nordgrenze des Plangebietes verlaufende asphaltierte Straße erreichbar.	Die Einbeziehungssatzung ist tatsächlich beschränkt im Umfang der möglicherweise einzubeziehenden Außenbereichsflächen. In einer solchen Satzung ist die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen. Im Falle der Aufstellung eines Bebauungsplanes, der hier vorliegt, wird die Zulässigkeit von Vorhaben nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes beurteilt. Der Umfang der in den B-Plan einzubeziehenden Flächen richtet sich nach anderen Rechtsgrundlagen, nämlich nach § 13b BauGB. Die rote Linie ist eine Setzung des Verfassers der Stellungnahme, ohne rechtliche Bindung. Die Grenze von Bebauungsplänen müssen sich innerhalb der Siedlungsentwicklung oft an benachbarten Nutzungen (hier: Landwirtschaft), Flurstücksgrenzen oder Verfügbarkeiten ausrichten. Dies ist eine Unterstellung, die nicht zutrifft. Die Schulstraße ist auch Zufahrt zu den westlich anliegenden landwirtschaftlichen Flächen, wie bereits jetzt schon, wofür ein Anschluss erforderlich ist. Der Ausbau der Schulstraße ist wegen des unzureichenden Straßenzustandes erforderlich; es wird ein bestehender Missstand behoben. Der nördlich verlaufende Weg ist ein landwirtschaftlicher Weg, der der Bewirtschaftung der nördlich und westlich gelegenen Ackerflächen dient. Er ist keine öffentliche Straße und untersteht der Verkopplungsgemeinschaft bzgl. der Pflege, Erhaltung und der Benutzung.

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
noch: RA Niederstadt / B 1	Zukünftige Bewohner der jetzt geplanten neuen Bebauung würden über diese bereits bestehende Straßenverbindung in wesentlich kürzerer Zeit in westlicher und östlicher Richtung über die B6 wegfahren. Dies gilt in noch stärkerer Weise für den Verkehr in nordöstlicher Richtung. In westlicher wie nordwestlicher Richtung wäre die auf diese Weise mögliche Umfahrung des Ortskerns deutlich vorteilhafter. Tatsächlich dient die Verbreiterung der Schulstraße der Erschließung eines zukünftigen Baugebietes auf den Ackerflächen westlich davon. Dementsprechend ist der Ausbau der Straße auch bis direkt an die Ackergrenze heran geplant, was tatsächlich eine Verlängerung der aktuell vorhandenen Straße bedeutet. Schließlich ist auch überhaupt nicht nachvollziehbar, wieso die Schulstraße, die als Spielstraße ausgebaut werden soll, die Zufahrtstraße für das neue Baugebiet bilden sollte. Es handelt sich insgesamt nicht um einen Sachverhalt, der die Voraussetzung des sich Anschließens an im Zusammenhang gebaute Ortsteile im Sinne des § 13 b BauGB erfüllt. b) Einhaltung der höchstzulässigen Grundfläche Zur Einhaltung der für einen Bebauungsplan nach § 13 b BauGB höchstzulässigen Grundfläche heißt es auf der ersten Seite der Planbegründung. "Die möglichen Grundflächen (Wohnbauflächen WA ca. 22.227 qm x Grundflächenzahl 0,35 = 7.779 qm) bleiben unterhalb des gesetzlichen Schwellenwertes von 10.000 qm."	Diese Aussage trifft nicht zu. Die Strecke von der Schulstraße über die "Wenser Bergstraße" zur südlich gelegenen B 6 ist eindeutig kürzer. Die Durchfahrung der Ortslage über die "Wenser Bergstraße" ist in gleicher Weise vorhanden. Wie oben dargelegt, ist diese Vermutung aus der Luft gegriffen und trifft nicht zu. Die Schulstraße dient auch zur Erschließung der westlich angrenzenden Ackerflächen mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen. Die Straße muss zu diesem Zweck bis an den Ackerrand heranreichen. Das Baugebiet wird an einen vorhandenen Siedlungszusammenhang angebunden, dazu gehört die Nutzung vorhandener Straßen. Es ist beabsichtigt, in der Schulstraße eine Tempo-30-Zone einzurichten. Die Straßenzüge des neuen Wohngebietes sollen als "verkehrsberuhigter Bereich" deklariert werden.

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
noch: RA Niederstadt / B 1	Das bezieht sich auf die durch § 13 b BauGB in Bezug genommenen Regelungen in § 13 a Absatz 1 Satz 2 BauGB in Verbindung mit § 19 Absatz 2 BauNVO und trifft rechnerisch so zu. Es erkennt jedoch den vollständigen Inhalt der rechtlichen Regelung. Die Regelung des § 19 Absatz 2 BauNVO steht nämlich nicht isoliert. Die Planbegründung führt dazu rechtlich zutreffend aus (Seite 5): "Gem. Bau NVO sind bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, sowie baul. Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche mitzurechnen. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundfläche der letztgenannten baulichen Anlagen um 50 % überschritten werden (GRZ II). Demnach ist bei der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,35 für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (gem. § 14 BauNVO) eine Überschreitung bis zu einer Grundfläche von 0,525 zulässig."	In den Verfahren nach § 13 a oder § 13 b BauGB ist nur die sogenannte GRZ I (ohne die aufgeführten Nebenanlagen) heranzuziehen. Die Begründung ist in diesem Fall zu korrigieren, das Adjektiv der "zulässigen" Grundfläche ist zu streichen. Hier bezieht sich die Begründung auf § 19 Abs. 4 BauNVO, in dem die Ermittlung der Grundfläche beschrieben wird, die für ein konkretes, beabsichtigtes Vorhaben berechnet wird, um mit der zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO (GRZ I) abgeglichen zu werden. Ermittelte Grundflächen, die darüber liegen, sind unzulässig, soweit es sich um Hauptnutzungen handelt. Nach § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Nebennutzungen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, sowie baul. Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8 (GRZ II) Nach § 13a Abs. 1 i.V.m. § 13b Satz 1 BauGB ist das beschleunigte Verfahren zulässig, wenn im Bebauungsplan eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von insgesamt weniger als 10.000 qm festgesetzt wird. Durch die Bezugnahme auf § 19 Abs. 2 BauNVO ist eindeutig die zulässige Grundfläche (GRZ I) gemeint.

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
noch: RA Niederstadt / B 1	Damit ist die Berechnung der infolge der Planung zulässigen Grundfläche zu korrigieren. Aus der Wohnbauflächen WA von ca. 22.227 m² errechnet sich multipliziert mit einer Grundflächenzahl von 0,525 eine zulässige Grundfläche von insgesamt 11.669 m². Damit wird die Höchstgrenze von 10.000 m² des § 13 b BauGB um mehr als 10 % überschritten und die gewählte Verfahrensform ist somit auch aus diesem Grund rechtlich nicht zulässig. 3. Zusätzlicher Kfz-Verkehr In der Begründung des Bebauungsplans heißt es (Seite 11): "mit der geplanten Bebauung kann das Verkehrsaufkommen insbesondere auf der Schulstraße durch den Quell- und Zielverkehr leicht zunehmen. Der insgesamt geringfügige Anstieg der Geräuschentwicklung hauptsächlich durch PKW-Verkehr verursacht kein Störungspotenzial erheblichen Ausmaßes." Es sind zwei zusätzliche Stellplätze je Wohneinheit auf den neu geplanten Wohngrundstücken vorgesehen. Aufgrund der Lage des Plangebietes im ländlichen Raum und dem heutzutage üblichen Umfang der privaten Pkw-Nutzung ist davon auszugehen, dass jeder dieser Stellplätze täglich deutlich mehr als zwei	"Bei der Ermittlung der Grundfläche ist ausschließlich § 19 Abs. 2 BauNVO zugrunde zu legen, d.h. der sich aus der festgesetzten Grundflächenzahl ergebende rechnerische Anteil der überbaubaren Flächen. Die Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 Abs. 4 BauNVO bleiben dabei unberücksichtigt." (vgl. hierzu Kommentar zum BauGB Zinkahn/Bielenberg zu § 13a BauGB Rn 41.) Die folgenden Aussagen sind unzutreffend. Die Berechnung der zulässigen GRZ in der Planfassung wurde korrekt durchgeführt. Das Verkehrsaufkommen entspricht einem üblichen Verkehr in einem Wohngebiet.

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
noch: RA Niederstadt / B 1	Fahrten des Ziel- und Quellverkehrs auslöst, die mehrheitlich durch die Schulstraße führen sollen. Es ist zweifelhaft, dass dies nur zu einem geringfügigen Anstieg der Geräuschentwicklung führen würde. Im Übrigen bedeutet zusätzlicher Verkehr an dieser Stelle auch eine Verminderung der Verkehrssicherheit insbesondere für unsere jüngsten Verkehrsteilnehmer. Hinzu kommt, dass der Bebauungsplan in seiner jetzt ausgelegten Fassung für die WA-Flächen lediglich die Ausnahmen des § 4 Absatz 3 BauNVO ausschließt. Nutzungen gemäß § 4 Absatz 2 BauNVO bleiben zulässig, so unter anderem die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften und Anlagen für kulturelle, soziale oder gesundheitliche Zwecke.	Es ist zwar mit mehr Verkehrsteilnehmern als vor der Erschließung des Baugebietes zu rechnen, allerdings werden sich die durch den Verkehr hervorgerufenen Schallimmissionen weit unterhalb relevanter Grenzwerte des Immissionsschutzes bewegen, zumal auch deutliche Geschwindigkeitsbegrenzungen vorliegen werden. In der Schulstraße wird eine Tempo-30-km-Zone eingerichtet, durch die Parkplätze und Baumpflanzungen sowie durch die optische Verengung, die sich mit der Neubebauung an der Nordseite der Schulstraße einstellt, wird eine weitere Verkehrsberuhigung erreicht. In den nördlich anschließenden Planstraßen ist ein verkehrsberuhigter Bereich vorgesehen, in dem Schrittgeschwindigkeit vorgehen ist. Kinderspiel ist überall erlaubt. Der Fußgängerverkehr darf weder gefährdet noch behindert werden. In einem Wohngebiet können diese Einrichtungen die Lebensqualität am dörflichen Wohnstandort deutlich attraktiver machen, weil sie das Grundangebot der Daseinsvorsorge verbessern und auch Arbeitsmöglichkeiten in Verbindung mit dem Wohnen bereitstellen. Sie sind deshalb Teil des Nutzungsspektrums eines "Allgemeinen Wohngebietes". Sie unterstützen die Wohnnutzungen sowohl in einem neuen als auch in einem bestehenden Wohngebiet.

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
noch: RA Niederstadt / B 1	Betriebe dieser Art dienen in aller Regel zwar überwiegend, aber nicht ausschließlich der Versorgung des Gebiets und lösen in einer Gemeinde des ländlichen Raums deshalb regelmäßig zusätzlichen Kfz-Verkehr der Kunden und Lieferanten aus. Vor diesem Hintergrund hätte es für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplans weitergehender Untersuchungen zur Verkehrsentwicklung und darauf aufbauend der zu erwartenden Lärmemissionen und Luftschadstoffemissionen bedurft.	Die Baunutzungsverordnung stellt außerdem klar, dass es sich um Betriebe handeln muss, die einen dem Gebiet <u>dienenden</u> Charakter haben müssen. Insofern müssen die Nutzungen nachweisen, dass sie sich in den immissionsschutzrechtlichen Rahmen eine Allgemeinen Wohngebietes einordnen (z.B. im Rahmen des Bauantrages). Es ist durch textl. Festsetzung sichergestellt, dass die Wohnnutzungen den überwiegenden Nutzungsanteil einnehmen müssen. Ebenso wird sich der Verkehr durch die langsame Geschwindigkeit der Tempo-30-Zone und des verkehrsberuhigten Bereichs (Schrittgeschwindigkeit) in jedem Fall in den immissionsschutzrechtlichen Rahmen einfügen. Auch die Luftschadstoffe können erkennbar die Erheblichkeit nicht überschreiten. Die tatsächlich erheblichen Schallbelastungen des Verkehrs sind über ein schalltechnisches Gutachten untersucht worden, unter Berücksichtigung der Belastungen aus der B 6, der BAB 7 und der L 492. Die Auswirkungen sind durch Festsetzung der Lärmpegelbereiche II bzw. III in das Planwerk beachtet worden. Die Rechtmäßigkeit wird in keiner Weise in Frage gestellt. Ein Verstoß gegen den Artenschutz, der im übrigen unabhängig vom Bebauungsplan ohnehin einzuhalten ist, wird absehbar nicht erfolgen, die dafür erforderlichen Maßnahmen wurden im Rahmen der Bauleitplanung bestimmt.

4. Artenschutz

Der vorliegende Bebauungsplan ist unvereinbar mit zwingenden Vorschriften des nationalen und europäischen Artenschutzes.

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
noch: RA Niederstadt / B 1	Ein Bebauungsplan ist nach § 1 Absatz 3 Satz 1 BauGB mangels Erforderlichkeit unwirksam, wenn seine Verwirklichung einschließlich der Erschließungsarbeiten gegen artenschutzrechtliche Verbote i. S. des § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 3 BNatSchG verstößt und bereits bei Planaufstellung abzusehen ist, dass diese Verstöße nicht durch die Erteilung einer Ausnahme nach § 45 Absatz 7 BNatSchG vermieden werden können. Die artenschutzrechtlichen Vorschriften gelten für alle wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten und alle europäischen Vogelarten. Vorliegend sind nach dem Inhalt der ausgelegten Unterlagen und den bekannten örtlichen Verhältnissen insoweit vor allem der Feldhamster und die Vogelarten, insbesondere die Feldlerche zu betrachten.	In Bezug auf den Feldhamster ist ein Gutachten erstellt worden (GEUMtec, Oktober 2019). Zur Förderung der lokalen Feldhamstertipopulation sind Maßnahmen für den Feldhamster mit dem Gutachter und der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt worden. Der Gutachter hat ein Bewirtschaftungskonzept vorgelegt, das im Abschnitt B.2.3.1 der Begründung zu diesem Bebauungsplan ausführlich dargelegt wird. Eine vorgezogene Umsetzung der hier beschriebenen Bewirtschaftungsmaßnahmen erlaubt einen Planvollzug ohne eine naturschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung nach § 45 (7) 5. BNatSchG. Das Tötungsverbot wird bei einer feldhamsterfreien Eingriffsfläche nicht berührt (s. u.). Die Maßnahmen werden über vertragliche Regelungen dauerhaft abgesichert. Die zu untersuchende Art wurde im Vorfeld in Absprache mit der UNB des LK Hildesheims bestimmt. Weitere Hinweise oder Anhaltspunkte zur Betroffenheit verbotsrelevanter Arten lagen der Gemeinde bei Erstellung des Planentwurfes nicht vor. Auch die Stellungnahmen aus dem Beteiligungsverfahren erbrachten diesbezüglich keine neuen, bislang unbekannten Informationen. National geschützte Arten mit Ausnahme der europäischen Vogelarten sind von den artenschutzrechtlichen Verboten bei Planungs- und Zulassungsvorhaben freigestellt. Die Voraussetzungen zur Einhaltung des Artenschutzes sind damit gegeben.

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
noch: RA Niederstadt / B 1	Für die Planung war die Anfertigung eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages unentbehrlich. Die Möglichkeit auf eine Umweltverträglichkeitsprüfung zu verzichten, beinhaltet nicht die Freiheit, auch auf den ggf. erforderlichen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zu verzichten, denn hierbei handelt es sich um eine eigenständige rechtliche Anforderung. a) Feldhamster Der Feldhamster ist in Anhang IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie) als streng zu schützende Tierart von gemeinschaftlichem Interesse aufgeführt. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 11-06 "Oberer Wortkamp" gibt auf Seite 12f. zum Feldhamster an, die "Potenzialanalyse Feldhamster" des Landkreises Hildesheim zur Habitatbeurteilung" zeige den gesamten Landschaftsraum im Umfeld der Ortschaft in weiten Teilen als gut geeignet für die Art (LK Hildesheim 2008). Der Siedlungsraum hingegen würde als ungeeigneter Biotoptyp eingestuft, vereinzelt suche der Hamster allerdings auch Gärten zur Nahrungssuche auf. Im Spätsommer 2019 hätten an zwei aufeinanderfolgenden Tagen Kartiergänge sowohl auf Flächen innerhalb des geplanten Baugebietes als auch auf landwirtschaftlich genutzten Flächen im Umfeld stattgefunden (GEUM.tec 2019).	Die Umweltbelange wurden umfassend im Abschnitt "Belange von Natur und Landschaft" gewürdigt, erforderliche Maßnahmen festgesetzt. Die Artenschutzrechtlichen Anforderungen wurden beachtet. Dies ist bekannt. Es wird auf die Abschnitte B.2.1.2, B.2.3 der Begründung verwiesen. Der folgende Teil der Stellungnahme zitiert lediglich aus den o.g. Abschnitten; er gibt bereits bekannte Informationen wieder.

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
noch: RA Niederstadt / B 1	Diese Untersuchung habe der Erfassung der aktuellen Besiedlung innerhalb des Geltungsbereiches sowie der Erhebung des Vorkommens im näher Umgebung gedient, um Aussagen zu einer lokalen Population ableiten zu können. Außerdem sei eine mögliche Kompensationsfläche begutachtet worden. Bei den Kartierungen seien mehrere Eingangslöcher zu Bauen ermittelt worden, allerdings wären die gefundenen Baue nicht zweifelsfrei dem Feldhamster zuzuordnen. Nach Aussage von Anwohnern seien in den letzten zwei Jahren Feldhamster auf den siedlungsnahen Äckern und in Gärten gesichtet worden. Weitere Feldhamstersichtungen habe es in 2018 nach Aussage eines Landwirts und eines Försters im untersuchten Gebiet und in der unmittelbaren Umgebung gegeben. Im untersuchten Gebiet sei ein Vorkommen des Feldhamsters demnach nicht auszuschließen. Weitere Prüfungen haben mittlerweile ergeben, dass die Feldhamster in den angrenzenden Gärten zweifelsfrei vorhanden sind. Im Weiteren wird in der Planbegründung insoweit rechtlich zutreffend ausgeführt (Seite 17): "Da im untersuchten Gebiet ein Vorkommen des Feldhamsters nicht ausgeschlossen werden kann, ist im Sinne des besonderen Artenschutzes zu prüfen, ob bei einer Umsetzung der Bauvorhaben artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG berührt werden."	Der Feldhamster sucht auch benachbarte Gärten auf, wenn z.B. sein eigentlicher Lebensraum (Acker) gerade abgeerntet worden ist. Hierfür wird durch die Bereitstellung der Kompensationsfläche, die im Norden von Wendhausen im Laufradius des Feldhamsters vor Beginn des Eingriffs angelegt wird, Vorsorge getroffen.

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
noch: RA Niederstadt / B 1	Direkt anschließend wird die Anlage einer Kompensationsfläche beschrieben, die durch entsprechende Bewirtschaftung als möglicher Lebensraum für den Feldhamster aufgewertet werden soll und es heißt (Seite 18): "Auf der Ackerfläche im Plangebiet wird derzeit keine Feldfrucht angebaut, zusätzlich wird die Fläche dauerhaft vegetationslos gehalten. Das fehlende Futterangebot und die mangelnde Deckung verringert den Anreiz für den Feldhamster erheblich, die Fläche aufzusuchen. Während der Bautätigkeit muss generell ausgeschlossen werden, dass Tiere verletzt oder getötet werden. Auch sind möglicherweise vorhandene Fortpflanzungs- und Ruhestätten vor Beeinträchtigungen zu schützen. Bei Bauvorhaben muss ggf. wenige Tage vor Beginn von Erdarbeiten das Baufeld lückenlos auf Feldhamsterbaue kontrolliert werden. Die Planbegründung erkennt damit zwar die Notwendigkeit der Prüfung, ob artenschutzrechtliche Verbotbestände berührt werden. Eine solche Prüfung fand jedoch offensichtlich nicht statt, sie ist aus den Unterlagen jedenfalls nicht ersichtlich. Insbesondere fehlt ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag. Allein dieses schwerwiegende Ermittlungsdefizit führt zur Rechtswidrigkeit der Planaufstellung.	Die Prüfung hat in ausführlicher Weise unter fachlicher Begleitung des Gutachters und der Unteren Naturschutzbehörde stattgefunden. Es werden Maßnahmen zum Artenschutz vertraglich sichergestellt, durch die Verbotstatbestände vermieden werden. Dem Artenschutz wurde ausreichend Rechnung getragen. Für den von der Planung ggf. betroffenen Feldhamster liegt eine umfassende Untersuchung vor. Konkrete Hinweise auf ein Vorkommen weiterer verbotsrelevanter Arten fehlen. Ein Ermittlungsdefizit liegt nicht vor.

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
noch: RA Niederstadt / B 1	Zu prüfen gewesen wären vorliegend sowohl das Tötungs-, als auch das Störungsverbot sowie das Verbot der Zerstörung von Brut- und Ruhestätten. Es ist offensichtlich, dass sich auf der vorgesehenen Baufläche zumindest temporär Aufenthaltsbaue von Hamstern befinden. Die Hamster halten sich hier insbesondere während der Standzeit der Feldfrüchte auf und ziehen, weil nach der Ernte die Deckung fehlt, in die benachbarten Gärten. Da die Gärten nur über das benachbarte Feld erreichbar sind, ist es offensichtlich, dass die Feldflächen auch durch Hamster besetzt sind, weil diesen ansonsten die Lebensgrundlage im Jahresverlauf fehlen würde. Eine korrekte artenschutzrechtliche Prüfung muss hier sowohl die mögliche Tötung von Hamstern durch den Bau, ihre Störung z. B. durch Vergrämung, die den Störungstatbestand erfüllen kann und die Zerstörung der vorhandenen Ruhestätten berücksichtigen. Zwar gibt es bestimmte Maßnahmen, mit denen einem artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand begegnet werden kann, z. B. cef-Maßnahmen, diese müssen jedoch geplant und funktionstüchtig sein, bevor mit der Veränderung des Gebietes begonnen wird.	Der Bestand ist untersucht worden, der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass innerhalb des Untersuchungsgebietes keiner der bei den Kartierungen gefundenen Baue zweifelsfrei dem Feldhamster zugeschrieben werden kann. Gleichwohl kann nach gutachterlicher Aussage ein Vorkommen auf den Plangebietsflächen nicht ausgeschlossen werden kann. Deswegen wurden entsprechende Kompensationsmaßnahmen bestimmt, die den innerhalb der Begründung ermittelten Lebensraumverlust zur Wahrung der ökologischen Funktion angemessen ausgleichen. Bei einer fachgerechten Durchführung kann eine hohe Wirksamkeit angenommen werden. Es bleibt unklar, was der Verfasser eigentlich bemängelt. Dies ist bekannt (s.o.). Diese Aspekte wurden in Abschnitt B.2.3.1 behandelt. Entsprechende Regelungen liegen vor.

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
noch: RA Niederstadt / B 1	Die bisherigen Arbeiten auf der Fläche waren insoweit offenkundig illegal, weil sie die zwingenden artenschutzrechtlichen Vorgaben missachtet haben. Gegebenenfalls ist die Möglichkeit einer artenschutzrechtlichen Ausnahme zu prüfen. Die Errichtung eines Wohngebietes auf einer von Feldhamstern besiedelten Fläche hat nahezu zwangsläufig deren Tötung und Verletzung und damit einen Verstoß gegen § 44 Absatz 1 Nr. 1 BNatSchG zur Folge, sofern die Hamster zu diesem Zeitpunkt auf der Fläche vorhanden sind. Da sich die Tiere mehrmals jährlich vermehren und auch Winterschlaf halten ist die Durchführung von Baumaßnahmen auf solchen Flächen in aller Regel auch mit einer Störung während der Fortpflanzungs- und Überwinterungszeit verbunden verstieße damit gegen das Störungsverbot des § 44 Absatz 1 Nr. 2 BNatSchG. Im vorliegenden Fall wurde durch umfangreiche illegale Baggerarbeiten im Vorfeld versucht, die Feldhamster aus dem Plangebiet zu vertreiben. Hierdurch dürfte bereits gegen das Störungsverbot verstoßen worden sein. Hinzu kommt, dass durch den Bau die Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Hamster nach § 44 Abs. 1 S. 1 Nr. 3 BNatSchG unvermeidlich ist. Dieses Verbot wird auch dann erfüllt, wenn die Fortpflanzungs- und Ruhestätten zwar nur temporär, aber wiederholt und immer wieder genutzt werden. Der Verbotstatbestand kann also nicht dadurch umgangen werden, wenn die Zerstörung der Bauten in einem Zeitraum erfolgt, in dem sich die Hamster in den Gärten und nicht im Feld aufhalten.	Auf der Plangebietsfläche wurde eine Schwarzbrache eingerichtet, um den Feldhamster von der Fläche zu vergrämen. Dies wird sogar in der Stellungnahme der UNB (s.o.) empfohlen. Es liegen Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung vor. Vor Baubeginn wird die Fläche erneut gutachterlich untersucht. Es wird dafür Sorge getragen, dass Verstöße nicht stattfinden werden. Eine Errichtung des Wohngebietes auf einer vom Feldhamster besiedelten Fläche wird damit ausgeschlossen. Dies ist eine Unterstellung, die nicht zutrifft. Es sind lediglich archäologische Untersuchungen vorbereitet worden, die nicht weitergeführt worden sind. Wie oben bereits ausführlich dargelegt, erfolgt eine fachlich fundierte, gutachterlich abgesicherte und rechtskonforme Vorgehensweise zum Artenschutz. Eine Beeinträchtigung von Ruhestätten wird nicht erfolgen.

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
noch: RA Niederstadt / B 1	Der Europäische Gerichtshof hat in einer Entscheidung vom 2. Juli 2020, C-477/19 dazu festgestellt (Seite 9 des Urteilstextes): "Art. 12 Abs. 1 Buchst. d der Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen ist dahin auszulegen, dass unter dem Begriff "Ruhestätten" im Sinne dieser Bestimmung auch Ruhestätten zu verstehen sind, die nicht mehr von einer der in Anhang IV Buchst. a der Richtlinie genannten geschützten Tierarten, wie etwa dem <i>Cricetus cricetus</i> (Feldhamster beansprucht werden, sofern eine hinreichend hohe Wahrscheinlichkeit besteht, dass diese Art an diese Ruhestätten zurückkehrt." Die Errichtung der geplanten Wohnbebauung mit Straßenanbindung würde also mit Bezug auf den Feldhamster nach dem gegenwärtigen Stand der Planung offensichtlich gegen artenschutzrechtliche Verbote des § 44 Absatz 1 S. 1 BNatSchG verstoßen, ohne dass die erforderliche artenschutzrechtliche Prüfung erfolgt ist. In jedem Fall wurden die örtlichen Verhältnisse mit Bezug auf diese naheliegende Gefahr nicht in ausreichender Weise aufgeklärt. Daraus folgend konnte auch nicht geprüft werden, ob ggf. die Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahme gemäß § 45 Absatz 7 BNatSchG bezüglich des Feldhamsters vorliegen.	Es hat eine ausreichende artenschutzrechtliche Prüfung stattgefunden, entsprechende Kompensationsmaßnahmen wurden bestimmt. Die vertragliche Absicherung zwischen dem Grundstückseigentümer und dem Vorhabenträger ist ebenfalls abgestimmt und wird zum Satzungsbeschluss rechtskonform vorliegen. Eine Ausnahme muss nur erteilt werden, wenn ein tatsächlicher Verstoß gegen die Verbote des § 44 (1) BNatSchG vorliegt. Durch die Schwarzbrache innerhalb des Plangebietes und die CEF-Maßnahme zur feldhamstergerechten Bewirtschaftung einer Ackerfläche im näheren Umfeld ist das hier nicht der Fall. Der Vorwurf geht ins Leere.

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
noch: RA Niederstadt / B 1	Sofern die Planung der Meinung ist, die geplanten Ausgleichsmaßnahmen würden diesen Fehler beheben, liegt ein Rechtsirrtum vor. Eine Kompensation im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, vermag nicht die notwendige artenschutzrechtliche Prüfung und ggf. Ausnahmeerteilung zu ersetzen. Überdies sind die hier geplanten Kompensationsflächen für den Hamster auch ungeeignet und wären daher nicht einmal als Maßnahme nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung tauglich. b) Feldlerche Bei der Aufstellung des Bebauungsplans wurden insbesondere auch die zu Gunsten der Feldlerche bestehenden Anforderungen des gesetzlichen Artenschutzes missachtet. In der Planbegründung heißt es zu dieser Vogelart (Seite 13): "Die Feldlerche, eine typische Besiedlerin der Offenlandschaften, lebt in weiträumigem Gelände mit weitgehend freiem Horizont und besiedelt vor allem landwirtschaftliche Nutzflächen. Sie bevorzugt niedrige sowie vielfältig strukturierte Vegetation mit offenen Stellen und hält zu Siedlungs- und hochwachsenden Gehölzflächen in der Regel einen Abstand von rund 100 m, lediglich einzelnstehende Bäume und Gebüsche werden geduldet.	Eine naturschutzrechtliche Eingriffsregelung liegt nicht vor, weil sie im Verfahren nach § 13 b BauGB nicht vorgesehen ist. Es handelt sich um eine artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahme. Dies ist unzutreffend, der Vorwurf entbehrt einer Begründung. Die Kompensationsflächen sind nach gutachterlicher Prüfung für die Aufwertungsmaßnahmen grundsätzlich geeignet, zudem sind die Flächen durch die Untere Naturschutzbehörde anerkannt worden.

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
noch: RA Niederstadt / B 1	Dieses Meideverhalten ist in dem hier zu betrachtenden Raum für Streifen längs des dichteren Baumbestandes im Nordwesten sowie längs der Ortslage anzunehmen. Insofern bevorzugt die Feldlerche eher die nördlich und westlich liegende Feldflur in größeren Abstand zum Geltungsbereich, dieser Bereich ist weitgehend frei von höheren Störelementen." Die Vollzugshinweise zu Brutvogelarten des NLWKN vom November 2011 geben den Mindestabstand zu Wald- und Siedlungsflächen mit 60 m - 120 m an. Es kann deshalb ohne nähere Untersuchung keinesfalls ausgeschlossen werden, dass auch im Planungsgebiet selbst gebrütet wird. Vor allem aber ist die stark von den konkreten Verhältnissen vor Ort abhängige Größe der von Feldlerchenpaaren genutzten Reviere mit in Betracht zu ziehen.	Dadurch, dass das Plangebiet von vier Seiten durch Elemente eingefasst ist, die die Feldlerche meidet (Siedlungs- und Gehölzstrukturen), ist eine Besiedlung sehr unwahrscheinlich. Dies würde im Vorfeld in Anwendung fachlich anerkannter Abstände (unter Anwendung des angegebenen Abstands des NLWKN mit einem gemittelten Ansatz von 100 m (siehe hierzu das Papier zur Feldlerche der Region Hannover vom 14.03.2018) ermittelt. Bei einer anzunehmenden Besiedlungsdichte von 2 Brutpaaren je 10 ha (Papier zur Feldlerche der Region Hannover vom 14.03.2018) ist lt. Gutachter von einem potenziellen Brutraumverlust für lediglich 0,19 Brutpaare auszugehen (s. Anlage). Dies dokumentiert die Unerheblichkeit, die daraus folgt, dass die Fläche von vier Seiten bereits im Bestand nachweislich eingeschränkt ist. Durch die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Hildesheim wurde deshalb auch auf keinen weiteren Untersuchungsbedarf hingewiesen, weder in einem Abstimmungsgespräch im Herbst 2019, noch innerhalb ihrer Stellungnahme vom 29.07.2020 zu diesem Verfahren.

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
noch: RA Niederstadt / B 1	Revierrundmesser von 200 m sind keine Seltenheit, aber auch wesentlich größere Reviere wurden beobachtet. Es ist deshalb plausibel, dass das Plangebiet zumindest teilweise ein Teil eines Brutreviers dieser Vogelart ist. Diese Frage hätte im Vorfeld der Planung durch sachkundige Untersuchung der Fläche und der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen geklärt werden müssen. Es reicht nicht aus, sich hier auf Vermutungen zu stützen, weil nach einem ersten Eindruck weiter nördlich oder westlich gelegene Ackerflächen für die Feldlerche geeigneter erscheinen mögen. Selbst wenn dem so wäre, müsste geprüft werden, ob weiter nördlich oder westlich gelegene Feldlerchenreviere durch das Heranrücken der neuen Wohnbebauung gestört werden. Allein die Verletzung oder Tötung von Feldlerchen durch das Bangeschehen kann durch entsprechende Einschränkungen der Bauzeiten ausgeschlossen werden. Eine Störung der Tiere benachbarter Reviere in der nächsten Brutzeit wird dadurch jedoch ebenso wenig verhindert wie die Beseitigung einer Fortpflanzungsstätte.	Damit bestand für die Gemeinde auch keine weitere Notwendigkeit, darüber hinausgehende Untersuchungen zu veranlassen. Eine vertiefende Begutachtung ist nur im Falle von relevanten Anhaltspunkten für das Vorhandensein verbotssrelevanter Arten erforderlich. Da vor Baubeginn ohnehin eine gutachterliche Begehung in Bezug auf den Feldhamster erfolgt, wird gleichzeitig sichergestellt werden, dass die Plangebietsfläche auch frei von Feldlerchen ist. Das Tötungsverbot wird in jedem Fall nicht berührt. Es ist bekannt, dass die Feldlerche in der Hildesheimer Börde beinahe flächendeckend vorhanden ist. Von daher stellt dies keine oberflächliche Vermutung dar. Die westlich und nördlich gelegenen Gebiete werden durch bereits bestehende Siedlungs- und Gehölzstrukturen schon jetzt so weit gestört, dass die Auswirkungen des Neubaugebietes unerheblich sind. Davon unabhängig schließen weiträumig börtypische Ackerflächen an, die für die Feldlerche geeignet sind. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der Population, auf die hier abgezielt wird, ist nicht zu erwarten.

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
noch: RA Niederstadt / B 1	Als logische Folge des Ermittlungsdefizits wurden auch hinsichtlich der Feldlerche das Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahme nach § 45 Absatz 7 BNatSchG nicht geprüft. c) Andere Tierarten Sowohl das Plangebiet selbst, als auch die angrenzenden Flächen sind vor Aufstellung des Bebauungsplans auf das Vorkommen anderen Tierarten sachkundig zu untersuchen. Dies gilt nicht nur, aber ganz besonders für andere Vogelarten. Die artenschutzrechtliche Situation ist für sämtliche europäische Vogelarten dieselbe wie für die Feldlerche. Dabei ist entsprechend den Habitatsansprüchen der einzelnen Arten auch die angrenzende Ortslage mit in die Betrachtung einzubeziehen. Diese fachlich und rechtlich gebotene Untersuchung wurde hier unterlassen. Es ist deshalb nicht auszuschließen, dass auch weitere Vogelarten durch die Errichtung der geplanten Bebauung in artenschutzrechtlich relevanter Weise beeinträchtigt werden. Auch dieses Ermittlungsdefizit führt zur Rechtswidrigkeit des Bebauungsplans.	Die Erteilung einer Ausnahme wird deshalb nicht erforderlich sein. Die Strukturarmut der Eingriffsfläche und die bereits bestehenden Vorbelastungen legen ein Fehlen anspruchsvoller, störungsempfindlicher und schutzwürdiger Arten nahe. Mit Ausnahme des Feldhamsters liegen Hinweise auf ein Vorkommen von Arten, die für den Vollzug des Bebauungsplans unüberwindliche Hindernisse darstellen könnten, nicht vor. Es müssen lediglich diejenigen Tierarten untersucht werden, für die auf Grund ihres Schutzstatus (z.B. "Rote-Liste"-Arten, besonders geschützte Arten gem. Bundesartenschutzverordnung oder FFH-Richtlinie) ein Untersuchungsbedarf tatsächlich besteht. Ansonsten wären alle möglichen Tierarten zu untersuchen, für deren Lebensraum das Vorhaben ohne Bedeutung ist. Dies ist fachlich und rechtlich unzutreffend.

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
noch: RA Niederstadt / B 1	Bei Aufstellung eines Bebauungsplans ist die Gemeinde stets zu einer ausreichenden Ermittlung und Bestandsaufnahme der im Plangebiet und seiner Umgebung vorhandenen Arten und ihrer Lebensräume verpflichtet, um prüfen zu können, ob durch die beabsichtigte Planung Verstöße gegen diese Verbote drohen. Die Auswirkungen auf die betroffenen Arten müssen so weitgehend ermittelt werden, dass das für die Bewertung und Prüfung eines Verstoßes gegen die artenschutzrechtlichen Verbote benötigte Datenmaterial zur Verfügung steht und gegebenenfalls festgestellt werden kann, ob die Voraussetzungen zur Erteilung einer naturschutzrechtlichen Ausnahme gegeben sind. 5. Fazit Die Voraussetzungen des beschleunigten Verfahrens nach § 13 b BauGB sind vorliegend nicht erfüllt. Die ausgelegten Unterlagen treffen keine realistische Einschätzung des im Fall der Planverwirklichung zu erwartenden zusätzlichen Verkehrs, was wiederum Folgen für die zu erwartende Belastung durch Lärm und Luftschadstoffe hat. Die Prüfung der Belange des Artenschutzes weist schwerwiegende Mängel bereits auf der Ebene der Ermittlung des maßgeblichen Sachverhalts auf. In dieser Form kann die Planung keinen Bestand haben.	Der Untersuchungsumfang war ausreichend. Seitens der Unteren Naturschutzbehörde wurde auf keine weiteren Untersuchungserfordernisse hingewiesen. Da diese Behörde auch für die Erteilung artenschutzrechtlicher Ausnahmen zuständig wäre, hätte sie im Vorfeld auf entsprechende Erfordernisse aufmerksam gemacht bzw. diese eingefordert. Auch der Verfasser gibt, außer zur Feldlerche, keine konkreteren Hinweise auf möglicherweise andere gefährdete Vogelarten. Die Auswirkungen auf betroffene Arten wurden soweit ermittelt, dass das für eine Bewertung und Prüfung eines Verstoßes gegen artenschutzrechtliche Verbote benötigte Datenmaterials vorlag. Es wurde festgestellt, dass die Erteilung einer naturschutzrechtlichen Ausnahme nicht erforderlich sein wird. Daher erübrigt sich eine Prüfung der Ausnahmevoraussetzungen. Die Voraussetzungen für ein Verfahren nach § 13 b BauGB liegen vor. Der zusätzliche Verkehr ist so unerheblich, dass keine weiteren gutachterlichen Untersuchungen zu Schall oder Luftschadstoffen dafür erforderlich wären. Die Belange des Artenschutz wurden angemessen und sachbezogen berücksichtigt. Der Vorwurf wird zurückgewiesen.

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
Private Stellungnahme B 2, (2 BürgerInnen), Schreiben vom 31.07.2020	Fristgerecht bitte ich folgendes zu beachten: Der vorgelegte Bauplan zum Neubaugebiet ist immer noch der fehlerhafte - alte, der uns Bürger, in der öffentlichen Ortsratssitzung am 23.10.2019 präsentiert wurde: - Die Reihenhäuser der Anwohner der Hausnummern 1-3-5 und 7 haben um die planerische Korrektur gebeten, einen ca. 2 mtr. Breiten Gehweg/Zugang von der Schulstraße aus zu ermöglichen, damit die Anwohner zu ihren Gärten gelangen können, da uns nicht zugemutet werden kann diverse Gartenmaterialien sowie Strauchschnitt etc. durchs Wohnzimmer zu karren... - Der eingezeichnete PKW - Parkplatz ist in der Realisation nicht hinzunehmen: Es besteht keine Notwendigkeit zumal für uns als unmittelbare Anlieger zusätzliche Emissionen von Autoabgasen und Autogerräuschen, Rangierbetriebe bei Tag und besonders in der Nacht, z.B durch Schichtarbeiter etc. Ruhestörender Lärm zugemutet wird.	Im B-Plan sind die Flächen, die bislang schon als Privatgärten genutzt worden sind, obwohl sie innerhalb landwirtschaftlicher Flächen lagen und damit rechtswidrig waren, als Grünflächen aufgenommen worden. Die Anlage eines öffentlichen Weges liegt nicht im Interesse der gemeindlichen Planung, weil diese Wegfläche durch die Gemeinde zu erstellen und zu unterhalten wäre, aber für die Öffentlichkeit nur von geringem Nutzen wäre. Es steht den Anliegern frei, innerhalb der nun legalisierten Grünfläche gemeinschaftlich einen Streifen als privaten Rasenweg freizuhalten, über den die Grundstücke gelegentlich für Pflegemaßnahmen zu erreichen wären. Der Parkplatz ist notwendig, um Parkraum für die öffentlichen Einrichtungen des Dorfgemeinschaftshauses bzw. für die Feuerwehr zu schaffen. Damit soll u.a. auch die Schulstraße, das bestehende und das neue Wohngebiet vom Parken in den anliegenden Straßen entlastet werden. Es ist eine Grünfläche mit einer Heckenpflanzung, in Ergänzung der bestehenden Gärten, festgesetzt worden, durch die eine Abschirmung erreicht werden kann. Ebenso ist an der Westseite des Parkplatzes eine Heckenpflanzung vorgesehen.

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
noch: Private Stellungnahme B 2	Das heißt für uns, optisch und akustisch von erheblichen Störungen ringsherum umgeben sein werden. Alternativ wäre zu überlegen, ob der Parkplatz zur Feuerwehr zum bestehenden Spielplatz dahingehend erweitert wird - z.B. Anwohner des Hauses unmittelbar in der Einmündung Wensbergstraße in die Schulstraße (links) könnten hier von der Planung profitieren, da für dieses Haus aktuell keine Parkmöglichkeit besteht und der bestehende Spielplatz für den vorgesehenen Parkplatz phantasievoll - und kindgerecht gestaltet wird. Wir bitten daher dringend die o.g. Anmerkungen ernst zu nehmen/ zu berücksichtigen und uns als Bürger in der Gestaltung unserer Umwelt unbedingt mit einzubeziehen. Dies ist auch für Sie, als Bürgermeister und Verantwortlicher, eine gute Möglichkeit sich von alten Bebauungsplan- und Verhaltensmustern in der Stadt- und Dorfgestaltung endlich zu verabschieden und neue zeitgemäße Gestaltungspotentiale der Bürger wertzuschätzen. Die Zeit der Bausünden - von denen wir unendlich viele in der Vergangenheit getätigt haben, müssen beendet werden. Wir sollten aus diesem Zerstörungsmuster nun endlich lernen!!!	Damit werden die zu erwartenden Auswirkungen deutlich reduziert bzw. abgepuffert. Es ist nicht geplant, den bestehenden Parkplatz zu Lasten des Spielplatzes zu erweitern. Der Spielplatz stellt eine wichtige Ergänzung zum Angebot des Dorfgemeinschaftshauses dar. Die Anwohner der Schulstraße können den neuen, öffentlichen Parkplatz ebenfalls nutzen. Die Vorschläge werden von der Gemeinde zur Kenntnis genommen. Sie müssen sich allerdings in den städtebaulichen Zusammenhang und die öffentlichen Erfordernisse einbinden lassen. Der Äußerung wird zur Kenntnis genommen, es wird aber nicht deutlich, worauf sich konkret die Aussage in diesem Zusammenhang bezieht.
Private Stellungnahme B 3, (3 BürgerInnen), vom 31.07.2020	<u>Fristgerecht bitten wir folgendes zu beachten:</u> Der vorliegende Bauplan zum Neubaugebiet ist immer noch der fehlerhafte - alte, der uns Bürger in der Ortsratssitzung am 23.10.2019 vorgelegt wurde.	

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
noch: Private Stellungnahme B 3	In diesem Kontext schließen wir uns dem Ihnen vom Rechtsanwalt Dr. Niederstedt bereits zugegangenen Schreiben vom 28. Juli 2020 (Mandant Herr S.) inhaltlich voll an. Wir sind Eigentümer eines Reihenmittelhauses der Flurstücke 39/18 und 39/19 und somit unmittelbar vom Bebauungsplan betroffen. In diesem ist zu ersehen, dass der bisherige Zugang zu unseren Gärten nicht mehr berücksichtigt wurde. Für uns als betroffene Anlieger würde das bedeuten, anfallenden Strauchschnitt, sowie Gartenmaterialien durch die Wohnung zu transportieren. Dies dürfte für Sie sicherlich nachvollziehbar sein, dass uns dies nicht zugemutet werden kann. Also: keine gute Lösung. Ergänzend sollte hier berücksichtigt werden, dass uns seit nun mehr als 22 Jahren ein geduldeter Zugang ermöglicht wurde. Andere Ortsratsmitglieder haben sich nach Absprache einen Zugang z. B. durch Parkplätze etc. vor ihrem Haus gesichert, wobei dieses Problem für die Reihenhäuser nicht besteht. Folgender Vorschlag zur Problemlösung: An den Grundstücksgrenzen einen ca. 2 mtr. breiten Streifen bis zum Ende der Hausreihe 7 einzuplanen.	Die Abwägung der Gemeinde hierzu gilt in gleicher Weise. Im B-Plan sind die Flächen 39/39 bis 39/48, die bislang schon als Privatgärten genutzt worden sind, obwohl sie innerhalb landwirtschaftlicher Flächen lagen und damit rechtswidrig als Garten genutzt wurden, als private Grünflächen aufgenommen worden. Die Anlage eines öffentlichen Weges liegt nicht im Interesse der gemeindlichen Planung, weil diese Wegefläche durch die Gemeinde zu erstellen und zu unterhalten wäre, aber für die Öffentlichkeit nur von geringem Nutzen wäre. Der Zugang erfolgte über die Ackerflächen des anliegenden Landwirts, in privater Vereinbarung zwischen den Beteiligten. Daraus erwächst aber kein Anspruch auf eine öffentliche Zuwegung. Es steht den Anliegern frei, innerhalb der nun neu ausgewiesenen Grünfläche gemeinschaftlich einen randlichen Streifen als privaten Rasenweg freizuhalten, über den die Grundstücke weiterhin für Pflegemaßnahmen zu erreichen wären.

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
noch: Private Stellungnahme B 3	Der eingetragene PKW - Parkplatz, sollte wenn überhaupt die Notwendigkeit von zusätzlichen Parkmöglichkeiten besteht, insbesondere unter Berücksichtigung von Umwelt- und zusätzlichen Emissionen und erheblicher Lärmbelastung überdacht werden und durch eine reichliche Bepflanzung und genügend Abstand zu den unmittelbaren Reihenhäuser gestaltet werden. Auch hier besteht ein erheblicher Handlungsbedarf. Ergänzend zur möglichen Planungsumsetzung, erwarten und fordern wir eine geänderte Straßenführung - sowohl auf der Nordseite als auch auf der Ostseite der Schulstraße, die insbesondere zur erheblichen Minderung von bereits ausführlich genannten Belastungsfaktoren beiträgt. Zusammenfassend wird doch sehr deutlich, dass die Bürger hier in Wendhausen diesbezüglich sehr besorgt sind, ein hohes Interesse haben, in Ihren Sorgen um die künftige Gestaltung des Ortsteil Wendhausen nicht nur gehört, sondern ernst genommen werden und darüber hinaus hoch motiviert sind, an der Dorfgestaltung mitzuwirken. Dies ist für Sie doch eine gute Botschaft und Motivation.	Der Parkplatz ist notwendig, um Parkraum für die benachbarten öffentlichen Einrichtungen des Dorfgemeinschaftshauses bzw. für die Feuerwehr zu schaffen. Damit soll u.a. auch die Schulstraße, das bestehende und das neue Wohngebiet vom Parken in den anliegenden Straßen entlastet werden. Es ist eine Grünfläche mit einer Heckenpflanzung, in Ergänzung der bestehenden Gärten, festgesetzt worden, durch die eine Abschirmung erreicht werden kann. Ebenso ist an der Westseite des Parkplatzes eine Heckenpflanzung vorgesehen. Es wird nicht deutlich, welche Veränderung gemeint sein könnte. Die Schulstraße wird erweitert, um den bestehenden Missstand zu verbessern. Vorrangig an der Nordseite sollen weitere Parkplätze in Verbindung mit Baumpflanzungen entstehen, um den Straßenverlauf aufzulockern. Außerdem wird auf die zahlreichen, bereits bestehenden Einfahrten und die knapp bemessenen Einfahrten der einmündenden Straßen Rücksicht genommen werden. Die Vorschläge werden von der Gemeinde zur Kenntnis genommen. Sie müssen sich allerdings in den städtebaulichen Zusammenhang und die öffentlichen Erfordernisse einbinden lassen. Die rege Bürgerbeteiligung wird ausdrücklich begrüßt.

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
Private Stellungnahme B 4 (2 BürgerInnen), vom 02.08.2020	Hiermit widersprechen wir dem am 25.06.2020 veröffentlichten Bebauungsplanentwurf Nr. 11-06 "Oberer Workamp" (Ortschaft Wendhausen) und 8. Berichtigung Flächennutzungsplan. Dem Ihnen vom Rechtsanwalt Dr. Niederstadt bereits zugegangenem Schreiben vom 28. Juli 2020 (Mandat Herr S.) schließen wir uns vollinhaltlich an. Des Weiteren müssen folgende Punkte berücksichtigt werden: 1. Kombiniertes Park/Grünstreifen auf der nördlichen Seite der Schulstraße. - Parken gegenüber Grundstückseinfahrten ist nicht geregelt ! 2. Fehlende Pufferzone in Form von durchgehender Begrünung gegen Lärm, CO2 und Feinstaub vom geplanten Neubaugebiet zum Altbestand in der Schulstraße - Im Bebauungsplanentwurf nicht vorgesehen !	Die Abwägung der Gemeinde hierzu gilt vollinhaltlich in gleicher Weise. Das Ein- und Ausfahren aus den Einfahrten wird sichergestellt. Der Bebauungsplan trifft hierzu allerdings keine weitergehenden Regelungen, damit in der Ausbauplanung im Detail genug Flexibilität besteht, um auf die einzelnen Grundstückszufahrten Rücksicht nehmen zu können. Es werden aber vertragliche Regelungen im Zuge des Grundstückserwerbs erfolgen, dass Zufahrten auf die nördlich der Schulstraße gelegenen Grundstücke von den Planstraßen A, B und C aus erfolgen. Durch das neue Baugebiet entstehen nur soviel Emissionen wie im Allgemeinen Wohngebiet zulässig, wie schon für die bestehenden Wohngebiete. Begrünung stellt im übrigen keinen Schallschutz dar. Den neuen Grundstückseigentümern soll es genauso möglich sein ihr Grundstück einzurichten, wie es für die bestehenden Wohngebiete möglich gewesen ist. Es besteht außerdem eine Pflanzbindung für Bäume auf den Neubaugrundstücken.

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
noch: Private Stellungnahme B 4	3. Fehlende Erläuterung im Bebauungsplanentwurf in Bezug auf das abfallende Geländeniveau in Richtung geplantem Neubaugebiet - Erläuterung nicht vorhanden ! 4. Verminderte Verkehrssicherheit, erhöhte Lärmemission und Luftschadstoffemission durch zusätzlichen Kfz- Verkehr auf der Schulstraße - Alle angesprochenen Punkte nicht berücksichtigt ! Zu allen vier Einwänden finden Sie auf den folgenden Seiten eine detaillierte Beschreibung. Ich bitte meine Einwände im Gemeinderat sachlich zu erörtern und für alle Anwohner (alte sowie neue) eine angemessene, gleich belastende Entscheidung zu treffen. Gerne bin ich auch bereit die angesprochenen Punkte vor Ort nachzustellen und zu erörtern. Erläuterung zu Punkt 1 Im Bebauungsplanentwurf Nr. 11-06 ist vorgesehen, am nördlichen Rand der Schulstraße einen kombinierten Park / Grünstreifen anzulegen. Infolge dessen können die Anwohner die Grundstücke mit Kraftfahrzeugen nur mit erheblichen Rangiermanövern erreichen. Fahrzeugkombinationen bestehend aus PKW mit Anhänger können nicht mehr eingesetzt werden. Dies ist jedoch zu Ver- und Entsorgungsarbeiten der Grundstücksflächen unumgänglich !	Die Gefällesituation ist eingemessen worden und wird in der Straßenplanung berücksichtigt werden. Die Verkehrssicherheit wird in jedem Fall den heutigen Standards entsprechend eingehalten. Die Lärmemissionen werden sich in den üblichen Rahmen eines Allgemeinen Wohngebietes einfügen. Der Bebauungsentwurf ist zur Lage der Bäume / Parkflächen unverbundlich. Innerhalb der Straßenplanung werden die bestehenden notwendigen Einfahrten für jedes Grundstück berücksichtigt. Ein kombinierter Park-/Grünstreifen direkt gegenüber Einfahrten wird vermieden. Die Zugänglichkeit der Einfahrten wird, wie im öffentlichen Raum üblich, sichergestellt. Ein Anrecht auf gleichzeitige Benutzung von Pkw mit Anhänger besteht allerdings nicht.

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
noch: Private Stellungnahme B 4	Die Straßenverkehrsordnung regelt in diesem Falle eindeutig, dass das Parken gegenüber Einfahrten die gewöhnliche Nutzung der Einfahrten nicht behindern darf. In dem veröffentlichten Bebauungsplanentwurf findet dies jedoch keine Berücksichtigung. Die folgenden Bilder schildern die beschriebene Situation. (Foto) Blick auf die Schulstraße von West nach Ost, im Hintergrund links "am Rittergut" Erläuterung zu Punkt 1 (Foto) Blick auf die Schulstraße von Ost nach West Der Grünstreifen nördlich der Schulstraße konnte bisher für Ranzierzwecke genutzt werden, durch die im Bebauungsplanentwurf vorgesehenen Parkmöglichkeiten auf der Nordseite ergeben sich jedoch für die Anwohner der Schulstraße erhebliche Verschlechterungen. Erläuterung zu Punkt 2 In der Begründung zum Bebauungsplanentwurf 11-06 wird unter Punkt A 5.1 beschrieben, dass die Geräusche der Autobahn 7 zu vernachlässigen sind. Dies entspricht nicht der Wahrheit !	Das Ein- und Ausfahren wird, wie oben erläutert, sichergestellt. Zur Schallbelastung ist ein entsprechendes Gutachten erstellt worden (BMH, 10.12.2019). In der Begründung zum B-Plan wurde entsprechend den Ermittlungen des Gutachtens erläutert, dass die Geräusche der Autobahn durch die Topografie abgemindert werden. Es steht nirgends, dass die Geräusche zu vernachlässigen sind.

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
noch: Private Stellungnahme B 4	Die Autobahnraststätte befindet sich in Mitte des Höhenzuges, der weitere Verlauf der A 7 in Richtung Hildesheim schließlich nur noch auf dem Nordhang. Wie sonst könnte man die Autobahn von der Bundesstraße 6 aus sehen ? Der vermehrte Schwerlastverkehr auf der B 6 und A 7 sind eine deutliche Lärmbelastung für den Ort, die schlechten Straßenzustände, der häufige Süd-Westwind und der Verlust einer großen Waldfläche als natürlicher Schallschutz (aufgrund des Klimawandels und der dadurch aufgetretenen Borkenkäferplage) zwischen Autobahn und der nordwestlichen Wohnbebauung sind einige Faktoren, die den Lärmpegel zusätzlich haben ansteigen lassen. Der Verkehrslärm ist täglich wahrzunehmen, in klaren Nächten zum Teil extrem. Die Häuser der Schulstraße sind überwiegend in den 1960er Jahren erbaut, in der damals üblichen Bauweise. Dies wurde im Bebauungsplanentwurf in keinsten Weise berücksichtigt ! Zusätzlich zum Lärm, der die Anwohner von Süd Westen aus belästigt, soll nun das geplante Neubaugebiet von Norden aus für weiteren Lärm sorgen. Es ist kein ausreichender Ruherückzugsort der alten Anwohner mehr vorhanden. Zu den wesentlich moderneren Häusern des Baugebietes "am Rittergut" ist eine Bepflanzung zu den angrenzenden Wohngrundstücken zur Reduzierung der Blendwirkung parkender Autos vorgesehen, warum nicht zur Schulstraße hin ?	Ganz im Gegenteil wurden die Auswirkungen der Lärmimmissionen der BAB 7 im Gutachten ausführlich behandelt, ebenso wie die Auswirkungen der unmittelbar benachbarten Straßen (B 6 und L 492). Der Schwerlastverkehr ist dabei ebenfalls berücksichtigt worden. Das Bestandsbaugebiet ist nicht Gegenstand dieser Bauleitplanung, und damit auch nicht des zugehörigen Schallgutachten. Es wird ein Wohngebiet entstehen, genau wie das bereits bestehende Wohngebiet. Die schalltechnischen Rahmenbedingungen und die Ruhebedürfnisse sind in beiden Gebieten in gleicher Weise zu beachten. Der Pflanzstreifen trägt zur Gliederung der Gebiete bei, insbesondere auch wg. der verdichteten Reihenhausbauung. Nach Süden stellt die Schulstraße selbst einen Abstandsbereich her.

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
noch: Private Stellungnahme B 4	Eine ausreichende Pufferzone in Form von Begrünung zwischen geplantem Neubaugebiet und dem alten Bestand ist unumgänglich. Abb.: Planskizze Grünstreifen aus Bäumen und Sträuchern (Vorschlag) Erläuterung zu Punkt 3 Im veröffentlichten Bebauungsplanentwurf ist unter Punkt A 4 eine Verbreiterung und Neugestaltung der Schulstraße vorgesehen. Jedoch das abfallende Geländeniveau nicht erwähnt. Was passiert mit den abfallenden Hofeinfahrten und was mit den Fundamenten der Stützmauern der Grundstücke in Richtung Schulstraße. Würde man die Höhe des geplanten Neubaugebietes annehmen, müssten sämtliche Einfahrten abgesenkt werden. Wer übernimmt die Kosten dafür? Sollte die Höhe der alten Schulstraße angenommen werden, müsste man das Gelände des geplanten Neubaugebietes auffüllen ! Die Grundstückseinfahrten und Stützmauern mit Fundamenten wurden schon einmal bei Aspaltierung der Schulstraße auf Kosten der Anwohner angeglichen. Die folgenden Bilder zeigen das Problem deutlich.	Eine "Abschottung" zwischen den Baugebieten ist städtebaulich nicht gewünscht, damit sich zukünftig eine wohnlich geprägte Nachbarschaft entwickeln kann. Es soll ein in die Ortslage integriertes Wohngebiet entstehen und keine abgehängte Insellage. Es wird den zukünftigen Bauherren überlassen, entsprechende Bepflanzungen vorzunehmen, so wie es in den bestehenden Baugebieten auch den Eigentümern überlassen worden ist. Die aufgeführten Aspekte werden im Zuge der Ausbauplanung technisch geklärt. Die Ausführungsdetails sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Die vorhandenen Höhen der bestehenden Einfahrten werden für die Planung maßgeblich sein.

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
noch: Private Stellungnahme B 4	(eingefügt: Foto) Das Bild zeigt einen Richtscheid in Waage, deutlich zu sehen der Höhenunterschied. Erläuterung zu Punkt 3 eingefügt: Fotos Das letzte Bild zeigt einen Höhenunterschied von 31 cm. Erläuterung zu Punkt 3 eingefügt: Fotos Sollte die Straße weiter abgesenkt werden, würden die Fahrzeuge mit dem Unterboden aufsetzen ! Erläuterung zu Punkt 3 Der Höhenunterschied wurde gemessen auf Höhe der Hausnummer 15. Im weiteren Verlauf der Straße in Richtung Hildesheim ist der Unterschied noch größer. Er beträgt dort über 100 cm !!! Sollten durch die Erneuerung der Schulstraße Schäden an den Fundamenten der Stützmauern, der Mauern selbst oder an den Hofeinfahrten entstehen, behalten wir uns Schadenersatzansprüche vor. eingefügt: Fotos Das Bild zeigt den Höhenunterschied vom Eingang zum Bürgersteig auf Höhe der Hausnummer 17	Die im Folgenden dargestellten Niveauunterschiede sind für die Ausbauplanung unerheblich. Die neue Straße erhält eine andere Querneigung, die übrigen Höhendifferenzen werden über die Geländeanpassung innerhalb der Fläche des Baugebietes kompensiert. Die beschriebenen Höhenunterschiede werden zur Kenntnis genommen. Sie werden innerhalb der Straßenplanung berücksichtigt.

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
noch: Private Stellungnahme B 4	Erläuterung zu Punkt 4 Die Schulstraße soll laut Bebauungsplanentwurf als verkehrsberuhigter Bereich in Form einer Spielstraße erfolgen. Dies steht im Widerspruch zum zunehmenden Verkehr, der durch das geplante Neubaugebiet entsteht. Hinzu kommt die geplanten Erweiterung der Schulstraße für den Anschluss eines weiteren Baugebietes in Zukunft in Richtung Hildesheim (Acker Familie Witte") Auf eine wesentlich attraktivere Anbindung über den Wortkampsweg wurde wie im Vorfeld von vielen Anwohnern angeregt nicht eingegangen. Das zusätzliche Störpotenzial durch Geräusche und Emissionen wird von Ihnen als "nicht erheblich" beschrieben, allein durch die Anwohner des geplanten Neubaugebietes ist durch Fahrten zur Arbeit, Arzt, Einkaufen und Freizeit von mindestens 190 zusätzlichen Verkehrsbewegungen über die Schulstraße als Verteilerstraße auszugehen. Hinzu kommen Lieferanten (Post, Hermes, Amazon...) Müllabfuhr usw. Es ist zweifelhaft, dass die Verkehrssicherheit, besonders für Kinder noch gewährleistet ist. Hinzu kommt, dass der Bürgersteig entfallen soll und die Straße durch Parkflächen auf der Nordseite wieder verengt wird. Was passiert bei Begegnungsverkehr mit Fußgängern? Die Verkehrsplanung bedarf weiterer Untersuchungen und einer Überarbeitung.	Die Erläuterung in der Begründung wird der jetzt vorliegenden Planung entsprechend angepasst. Es soll in der Schulstraße eine 30-km-Zone entstehen, in den Planstraßen ein verkehrsberuhigter Bereich. Es ist kein weiteres Baugebiet geplant. Der Anschluss ist für den landwirtschaftlichen Verkehr erforderlich, wie bereits jetzt schon. Der nördlich gelegene Weg ist vorrangig ein Feldweg, der der Landwirtschaft zur Verfügung steht. Eine gelegentliche Nutzung durch Anlieger oder das Müllfahrzeug soll jedoch möglich sein. Die hinzukommenden Fahrten stellen einen in einem Wohngebiet üblichen Verkehr dar. Die Emissionen werden zuverlässig unterhalb der immissionsschutzrechtlich relevanten Grenzwerte bleiben. Sie sind deshalb nicht erheblich. Die Verkehrssicherheit wird gewährleistet. Durch die Verengung des Straßenraums und durch die beidseitige Bebauung wird eine Verkehrsberuhigung erreicht, die bislang nicht vorlag. Bei Begegnungsverkehr mit Fußgängern ist auf diese Rücksicht zu nehmen.

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
Private Stellungnahme B 5 (1 BürgerIn), vom 02.08.2020	Persönlicher Bericht und Einwendungen zum geplanten Baugebiet "Oberer Wortkamp" Nr. 11-06 als betroffener Anwohner. Dieses Bild bot sich mir, als ich am 26.02.2020 nachmittags nach Hause kam: In direkter Verlängerung zu unserem Hauseingang war eine Straße angelegt. (Anlage Foto) Bestürzt über die Situation rief ich bei der Gemeindeverwaltung Schellerten an. Dort erreichte ich einen Herrn vom Notdienst. Er kam vorbei, schaute sich vor Ort die Lage an und versuchte den Bürgermeister zu erreichen. Nach einem Telefonat mit Herrn Witte beruhigte er mich und erklärte, dass diese Ausbaggerung keine Bedeutung für eine Straßenführung habe. (An den genauen Wortlaut seiner Erklärung kann ich mich nicht erinnern.) Es hatte sich zwar im Ort herumgesprochen, dass der Acker, der an die Schulstraße grenzt, Bauland werden soll, aber bis zu diesem Tag und auch bis zum heutigen Tag ist kein Informationsschreiben bei den Anwohnern eingegangen. Am 27.02.2020 bat ich Herrn Witte in der Gemeindeverwaltung um ein Gespräch. Dieses Gespräch verlief in angenehmer Atmosphäre. Ich konnte Fragen stellen, bekam Erklärungen und wurde auch über Schwierigkeiten und Auflagen bei der Straßenführung informiert.	Es waren Streifen in Vorbereitung archäologischer Untersuchungen freigelegt worden. Das Vorhaben wurde in verschiedenen, öffentlichen Sitzungen des Orsrates Wendhausen behandelt. Das öffentliche Bauleitplanverfahren gemäß § 3 (2) BauGB dient der Beteiligung der Öffentlichkeit. Eine Pflicht zur persönlichen Benachrichtigung besteht nicht.

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
noch: Private Stellungnahme B 5	Mit der Aussage, dass der Bebauungsplan und somit auch die Anlage der Straßen noch nicht endgültig feststünden, verließ ich das Büro mit der Bitte, Herr Witte möge Herz und Verstand mitbringen und sich die Lage vor Ort doch einmal ansehen. Bis zum heutigen Tag sind diesbezüglich keine weiteren Gespräche geführt worden und auch keine Informationen bei mir eingegangen. Nach dem öffentlich ausgelegten Bauplan "Oberer Wortkamp" Nr.11-06 ist die Straße, die sich im Februar "provisorisch" vor meiner Haustür erstreckte, genauso weiter geplant. Also stelle ich mir berechtigterweise die Fragen: Wie viele Scheinwerfer werden gerade in der dunklen Jahreszeit mein Haus beleuchten? In welchem Maße wird der Lärmpegel steigen? Die Atemluft belastet? Wie unsicher wird die Einfahrt zum Grundstück? Wie viel Wertminderung erfährt ein Grundstück, an dem an zwei Seiten reger Straßenverkehr mit all seinen Belastungen vorbeiführt? Ich denke, dass alle Anwohner der Schulstraße der Ansicht sind, dass die Straße verbreitert und saniert werden muss, denn es können dort nicht zwei Autos aneinander vorbeifahren. Ein Fahrzeug muss immer auf den Bürgersteig ausweichen.	Die Einmündung der Straße ist nicht auf das betreffende Wohnhaus ausgerichtet. Da die Planstraße A am Ende des Baugebietes im Westen liegt, werden nur wenige Fahrzeuge am Tag am betreffenden Grundstück vorbeifahren. Die Lärmpegel eines Allgemeinen Wohngebietes werden, wie schon für das bestehende Baugebiet, sicher eingehalten. Die Atemluft wird in unerheblicher Weise beeinträchtigt. Die Einfahrt zum Grundstück wird weiterhin gut einsehbar sein. Dadurch, dass die Erschließung der Schulstraße verbessert wird, wird eine Aufwertung des Gebietes erfolgen. Es ist nur ein untergeordnetes Verkehrsaufkommen durch Anlieger des Wohngebietes zu erwarten.

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
noch: Private Stellungnahme B 5	LKW (besonders die Fahrzeuge der Müllabfuhr) müssen immer auf den Acker ausweichen, wenn sie in eine von der Schulstraße abführende Nebenstraße einbiegen wollen. Die Schulstraße durch zusätzlichen Verkehr durch ein neues Baugebiet zu belasten, ist für alle Anwohner unzumutbar und auch nicht zwingend notwendig, denn an der nördlichen Grenze des geplanten Baugebietes befindet sich eine asphaltierte Straße, über die der Verkehr auf die Wenser Bergstraße geleitet werden kann. Eine Verbindung des neuen Baugebietes an den Ort sollte über Fußwege gestaltet werden. Ich erwarte eine für alle Anwohner akzeptable Lösung des Verkehrsproblems, nur dann wäre ich bedenkenfrei. Für mein Grundstück besteht bei der Entfernung des Bürgersteigs die Gefahr, dass der Sockel, auf dem der Zaun angebracht ist und der das Grundstück begrenzt, nicht tief genug ins Erdreich reicht und einstürzen könnte. Ich weise daraufhin, dass das natürliche Geländeniveau bei der damaligen Asphaltierung der Schulstraße bereits um ca. 0,20 m abgesenkt wurde. Die Erhaltung dieser Mauer muss von vornherein beim Straßenbau eingeplant werden. Im Fall einer Beschädigung behalte ich mit vor, Schadenersatz zu fordern.	Die Schulstraße wird auf 6,50 m verbreitert. Durch den neuen Straßenausbau wird eine höhere funktionale Leistungsfähigkeit bei gleichzeitiger Verkehrsberuhigung erreicht. Der Weg im Norden ist vorrangig für den landwirtschaftlichen Verkehr vorgesehen. Er ist nicht für eine ausschließliche und ständige Befahrung geeignet. Es ist üblich, in Neubaugebieten und in ländlich geprägten Dörfern, dass auf Fußwege verzichtet wird und ein höhengleicher Straßenausbau stattfindet. Dies wird im Rahmen der Ausbauplanung abschließend geregelt. Der Straßenausbau wird an den vorhandenen Zufahrts- bzw. Eingangshöhen ausgerichtet. Die Hinweise betreffen die Ausführungsplanung; sie sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
noch: Private Stellungnahme B 5 Private Stellungnahme B 6 (2 Bürger), vom 05.08.2020	Ob wirtschaftliche, politische oder persönliche Interessen, ich erwarte von allen Beteiligten, das gemeinsame Gespräch zu suchen, um eine für alle akzeptable Lösung zu finden. Unter Einhaltung aller Vorschriften mit Rücksicht auf Lärm-, Natur- und Artenschutz kann eine Neuplanung des Baugebietes möglicherweise gelingen. Es war schon immer besser miteinander zu reden als übereinander. 1. Belastung der südlichen Zufahrtswege Bereits in einem Brief vom 08.09.19 und bei einem Gesprächstermin am 9. September 2019 mit Herrn Bürgermeister Axel Witte hatten wir, gemeinsam mit Herrn P., Herrn Witte unsere Bitte vorgetragen, die Belange, Sorgen und Wünsche der Anwohner des Krugkamps, Wendhäuser Wegs und der Schulstraße hinsichtlich der Planung des Baugebietes "Oberer Wortkamp" zu berücksichtigen. Dies bezog sich insbesondere auf das erhöhte Verkehrsaufkommen, die Enge der Zufahrtswege über den Wendhäuser Weg und Krugkamp, und auf die Schulstraße, das erhöhte Risiko für Fußgänger, Kinder und Hundeführer und auf zu erwartende verstärkte Lärm- und Abgasemissionen. Auf unsere Einwände wurde hier und auch in den Ortsratssitzungen nicht eingegangen.	Die Vorschriften sind und werden durch die kommunale Bauleitplanung eingehalten.

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
noch: B 6	Unser Vorschlag war und ist, die Zufahrt zum Bebauungsgebiet grundsätzlich über den nördlich verlaufenden asphaltierten Landwirtschaftsweg zu führen. Keine Resonanz ! All unsere Anliegen an Herrn Witte finden in dem Entwurf des Bebauungsplanes keine Berücksichtigung. "Verkehrsregelnde Maßnahmen" in den genannten Zufahrtswegen klammert der B-Plan (S.3) ausdrücklich aus! Somit bleibt die Mehrbelastung der hier wohnenden Anlieger bestehen. Aus den genannten Gründen legen wir Widerspruch gegen den derzeitigen Bebauungsplan und den Flächennutzungsplan, 8. Berichtigung ein und fordern, eine Einbeziehung der Interessen der in der Siedlung bereits wohnenden Bürger und eine Zufahrt über den nördlichen Landwirtschaftsweg zu realisieren ! 2. Klassifizierung "Allgemeines Wohngebiet" Der Aufstellungsbeschluss vom 29.07.19 sieht eine Nutzung als "Allgemeines Wohngebiet" mit ausschließlicher Wohnnutzung vor (§4 abs 2 mit Ausklammerung von Nr. 2 u 3 u Ausklammerung Abs 3 BauNVO). Im vorliegenden Flächennutzungsplan vom Juli 2020 sind wiederum § 4 Abs 2 Nr. 2 u 3 enthalten. Auf diese Änderung ist weder in der Veröffentlichung des veränderten Flächennutzungsplans noch im vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes hingewiesen worden.	Die Schulstraße, bislang nur einseitig bebaut, wird verbreitert und ist für den zu erwartenden Verkehr geeignet. Probleme, die durch die unzureichenden Straßenbreiten in den genannten Straßen südlich des Plangebietes bereits im Bestand bestehen, können nicht durch diesen Bebauungsplan gelöst werden. Sie werden aber auch nicht durch diesen B-Plan verschärft, weil die geplanten Straßen geeignet sind, den Verkehr problemlos aufzunehmen. Verkehrsregelnde Maßnahmen, die zu einer Entlastung der südlich anliegenden Straßen führen, können innerhalb der Bauleitplanung nicht festgesetzt werden. Dies ist z.B. durch entsprechende Verkehrszeichen zu regeln. Bereits jetzt ist nur Anliegerverkehr zulässig, damit ist Durchfahrtsverkehr unzulässig. Eine Zufahrt von Norden wird für Anlieger möglich sein. In Vorbereitung der öffentlichen Auslegung wurde das Planungskonzept weiter ausgearbeitet. Im Bebauungsplan sollte ein "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt werden. Es wurde, nach Prüfung der entsprechenden Kommentare (Zinkahn-Bielenberg, zum §13 b BauGB, Rn 14) in Bezug auf das Verfahren nach §13 b BauGB festgestellt, dass das "Allgemeine Wohngebiet" nicht soweit eingeschränkt werden sollte, dass der Gebietscharakter eines "Reinen Wohngebietes" erreicht wird.

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
noch: Private Stellungnahme B 6	Eine Zulassung von Läden, Schankwirtschaften, Anlagen für soziale, kirchliche, gesundheitliche und sportliche Zwecke hat ein zusätzliches Verkehrsaufkommen mit entsprechender Mahrbelastung der Schulstraße und ihrer Anlieger zur Folge.	Bewusst wurden Nutzungen des § 4 BauNVO ausgeschlossen, die nach § 4 BauNVO Abs. 3 nur ausnahmsweise zulässig sein können, weil sie "auch im weitesten Wortsinverständnis nicht vom Tatbestandsmerkmal 'Wohnnutzungen' als gedeckt angesehen werden." (s. Zinkahn/Bielenberg zu § 13 b BauGB Rn 14). Die Gemeinden sind gehalten, "über § 1 Absatz 5 BauNVO diejenigen Nutzungen auszuschließen, die nach § 4 Absatz 3 Nr. 3 - Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können." Insofern wurde eine differenziertere Fassung der öffentlichen Auslegung zu Grunde gelegt. Mit der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung erfolgte ein entsprechender Hinweis. In einem Wohngebiet können diese Einrichtungen die Lebensqualität am dörflichen Wohnstandort deutlich attraktiver machen, weil sie das Grundangebot der Daseinsvorsorge verbessern und auch Arbeitsmöglichkeiten in Verbindung mit dem Wohnen bereitstellen. Sie sind deshalb Teil des Nutzungsspektrums eines "Allgemeinen Wohngebietes". Sie unterstützen die Wohnnutzungen sowohl in einem neuen als auch in einem bestehenden Wohngebiet. Die Baunutzungsverordnung stellt außerdem klar, dass es sich um Betriebe handeln muss, die einen dem Gebiet <u>dienenden</u> Charakter haben müssen. Insofern müssen die Nutzungen nachweisen, dass sie sich in den immissionsschutzrechtlichen Rahmen eines Allgemeinen Wohngebietes einordnen (z.B. im Rahmen des Bauantrages).

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
noch: Private Stellungnahme B 6	Die Rechtmäßigkeit der Änderung des Flächennutzungsplans in der genannten Form nach bauNVO bitten wir zu prüfen! Warum ist die Zulassung der Nutzung nach § 4 Abs 2 Nr. 2 u. 3 wieder hinzugenommen worden? Eine Klassifizierung als "Reines Wohngebiet" mit entsprechender Nutzung im Ausnahmefall wäre nach § 3 Abs 1-3 BauNVO doch auch möglich. Auch diese Möglichkeit ist zu prüfen! 3. Ausbau der Schulstraße / PAK - Belastung Während (Seite 3) "Im Wohngebiet ... der unmittelbare Begegnungsverkehr zu Gunsten des verkehrsberuhigten Fahrens" zurück gestellt wird, wird der Begegnungsverkehr in der Schulstraße als "erforderlich" angesehen. Auf Seite 5/A.6.2 wird die Schulstraße als "Haupterschließung in das Wohngebiet" bezeichnet, "um den Verteilungsverkehr in das Wohngebiet aufzunehmen".	Es ist durch textl. Festsetzung sichergestellt, dass die Wohnnutzungen den überwiegenden Nutzungsanteil einnehmen müssen. Ebenso wird sich der Verkehr durch die langsame Geschwindigkeit der Tempo-30-Zone und des verkehrsberuhigten Bereichs (Schrittgeschwindigkeit) in jedem Fall in den immissionsschutzrechtlichen Rahmen einfügen. Es liegt keine Änderung des FNP vor, sondern eine Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB. Die Prüfung ist erfolgt, die Rechtmäßigkeit liegt vor. (s.o.) Das "Reine Wohngebiet" würde sich nicht in den Nutzungszusammenhang der ländlich geprägten Ortschaft Wendhausen einfügen, wo z.B. auch mit landwirtschaftlichen Verkehr bzw. entsprechender Bewirtschaftung der benachbarten landwirtschaftlichen Flächen zu rechnen ist.

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
noch: Private Stellungnahme B 6	Gleichzeitig soll die Schulstraße als "Spielstraße und verkehrsberuhigter Bereich ausgebaut werden" (Seite 3). Das ist ein Widerspruch in sich. Die Schulstraße mit 6,50 Meter Breite auszubauen, entspricht nicht den Vorgaben für eine Spielstraße (§ 41 Abs 2 Nr. 6 STVO) Der umgangssprachliche Begriff "Spielstraße" bezeichnet eine "Verkehrsberuhigte Zone", in der Schrittgeschwindigkeit gilt. Eine Zufahrt für Gewerbetreibende steht dem Ziel einer Spielstraße ebenso entgegen. Mit 60 Pkws und durchschnittlich 200 zusätzlichen Fahrten pro Tag plus Anlieferfahrten von Gewerbetreibenden und An- und Abfahrten von Mitarbeitern muss mit einer deutlichen Mehrbelastung für uns Anlieger gerechnet werden. Die Ausführung auf Seite 11 : "der insgesamt geringfügige Anstieg der Geräuschentwicklung hauptsächlich durch Pkw-Verkehr verursacht kein Störungspotential" widersprechen wir, zumal eine Pflasterung der Straße verstärkte Abrollgeräusche durch Autos mit sich bringt. Diese Erfahrung haben wir im Wendhäuser Weg bereits gemacht. Wir beantragen, die Schulstraße keinesfalls als Hauptzufahrtsstraße für das Neubaugebiet zu planen! Unserem Vorschlag, eine Zufahrt über den nördlichen Landwirtschaftsweg umzusetzen, bitten wir nachzugehen und umzusetzen!	Dies ist überprüft worden. Es ist jetzt geplant, eine "Tempo-30-Zone" in der Schulstraße einzurichten. Die Begründung wird geändert. Die Abrollgeräusche erreichen keine immissionsschutzrechtlich relevanten Umfang. Es handelt sich lediglich um eine übliche Erschließungsstraße für ein Wohngebiet. Eine Zufahrt von Norden wird für Anlieger möglich sein.

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
noch: Private Stellungnahme B 6	Sollte es zu Bautätigkeiten an der Straßendecke der Schulstraße kommen, müssten frühzeitig Untersuchungen bezüglich einer PAK - Belastung (Polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe) vorgenommen werden. Eine Belastung ist der Gemeinde bekannt! Die Entsorgung ist im Vorfeld sicherzustellen! In verschiedenen Gemeinden (z.B. Sibbesse und BAB A7 bei Bockenem) kam es 2019 zu einem monatelangen Baustopp, weil die Entsorgung nicht abgeklärt war. Beim Umbau des Wendhäuser Wegs 2016 ergaben sich seinerseits auch Verzögerungen durch PAK-Sondermüll. Spezielle Deponien haben nur begrenzte Aufnahmekapazitäten. Mögliche Gesundheitsbeeinträchtigung für Anwohner und zusätzliche entsorgungskosten/Kostenübernahme müssen im Vorfeld abgeklärt sein. 4. Flächenminimierungsgebot / Verhältnismäßigkeit der Fläche Im Baugesetzbuch § 1 Abs 2 wird ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden geboten: "Dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen." Neben der Minimierung der Flächeninanspruchnahme muss also die Begrenzung der Bodenversiegelung bei den Bauleitplänen im Vordergrund stehen. Diese "Bodenschutzklausel" gilt auch im beschleunigten Verfahren und auch für sogenannte "Sonderfälle" ! Das Minimierungsgebot geben sowohl das Baugesetzbuch als auch das Landesraumordnungsprogramm vor. (LROP 3.3.3.02).	Die Entsorgung der Straßendecke ist Teil des Straßenausbaus. Die Entsorgung erfolgt entsprechend den Vorgaben des Immissions- und Bodenschutzes fachgerecht unter Berücksichtigung erforderlicher Sicherungsmaßnahmen. Die Einhaltung entsorgungsrechtlicher Vorschriften kann im Bebauungsplan nicht geregelt werden.

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
noch: Private Stellungnahme B 6	Das Regionale Raumordnungsprogramm verstärkt dieses Gebot, im RROP 3.1.1.04: "Im Landkreis Hildesheim sollen insbesondere die Böden mit hoher und sehr hoher Bedeutung der Bodenfunktionen besonders geschützt werden. Sie sollen nur in unbedingtem Umfang für entgegenstehende Nutzungen in Anspruch genommen werden." Von der großen Gesamtfläche des Wortkampackers (29000 qm) sollen weniger als ein Drittel zu Wohnflächen umgewandelt werden. Die Straßenverkehrsfläche nimmt mit über 5.300 qm unverhältnismäßig viel Fläche ein. Dieses Missverhältnis entspricht nicht der Bodenschutzgebote des Gesetzgebers! Eine Straßenführung in Kreis- oder Hufeisenform ist in vielen Wohngebieten im Landkreis Hildesheim eine gängige und hervorragende pflasterreduzierte Lösung (z. B. "Hermann Ohlmsstraße" Schellerten). Das Planungsbüro "Weber" hat entsprechende Planungen schon mehrfach realisiert (z.B. in Harsum "Ährenkamp" / siehe Anhang). Eine solche Straßenführung entlastet alle anliegenden Bewohner und gibt eine verkehrsberuhigte An- und Abfahrt im Wohngebiet automatisch vor. Die Überdimensionierung der Gesamtplanungsfläche und das unverhältnismäßige Maß der Straßenführung ist hinsichtlich der Vorgaben im BauGB § 1 Abs 2 und im RROP 3.3.02-04 in Frage zu stellen.	Es wird nur der erforderliche Boden in Anspruch genommen. Eine Nachverdichtung durch Innenentwicklung ist in Wendhausen wegen nur sehr wenigen Baulücken und deren Nichtverfügbarkeit nicht gegeben. Eine Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen ist unumgänglich. Entsprechende Ermittlungen wurden durch die Gemeinde durchgeführt und werden in der Begründung ergänzt. Die Aussagen treffen nicht zu. von rd. 28.912 qm werden rd. 22.227 qm Wohnbauflächen, das entspricht einem Anteil von 77 %. Die Straßenverkehrsfläche nimmt nur 4.817 qm ein, wobei bei hierbei die bereits versiegelte Schulstraße miteingerechnet ist. In diesem Fall ist die Straßenführung auch durch entwässerungstechnische Notwendigkeiten bedingt. Eine Überdimensionierung liegt nicht vor (s. hierzu Erläuterung zur 8. Berichtigung des FNP), der Umfang wurde durch den Landkreis Hildesheim (Raumordnung) bestätigt.

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
noch: Private Stellungnahme B 6	Alternative Straßenführung wie die Kreis- oder Hufeisenform muss favorisiert werden. Wirtschaftliche und politische Aspekte dürfen nicht ohne Abwägung über die Lebensqualität und Interessen der Einwohner gestellt werden. 5. Notwendigkeit / Begründung Im Sinne der "Umwidmungssperkklausel" § 1a Abs 2 soll "die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich ... genutzter Flächen begründet werden. Dabei sollen Ermittlungen der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken, ... zählen können." Soll diese "Umwidmungssperkklausel" überwunden werden, verlangt diese Vorschrift eine "sorgfältige Ermittlung". Die Begründung ist im vorliegenden Planungsentwurf sehr allgemein und pauschal gehalten und berücksichtigt die Leerstände, Baulücken und Brachflächen, die es in Wendhausen gibt, nicht! Die Gemeinde ist dem Gesetzgeber mit sorgfältiger Prüfung und Begründung verpflichtet (z.B. durch Baulücken- und Leerstandskataster). Der errechnete "Bedarf von insgesamt 39 Wohneinheiten" wird allgemein mit Nachholbedarf der Eigenentwicklung begründet. Es ist ein theoretischer Bedarf, der Anspruch auf zukünftige 10 Jahre miteinbezieht, ohne Klimawandel, demographischen Wandel, zukünftige Grundwasserprobleme, Bedeutung des Schutzgutes "Boden" und andere Zukunftsthemen mit zu bedenken.	Durch die gewählte Schleifenerschließung mit leicht gebogenen Straßenverläufen und Straßenbäumen wird ebenfalls eine Verkehrsberuhigung und ein entsprechender Straßenraum erreicht. Wie oben dargelegt, wird die Begründung um eine entsprechende Untersuchung ergänzt. Durch Karte und tabellarische Bewertung der Baulücken und Freiflächen in Wendhausen wird nachgewiesen, dass nur wenige Baulücken geeignet und keine derzeit zur Verfügung stehen. Der Bedarf wurde seitens der Raumordnung des Landkreises bestätigt, u.a. weil seit ca. 25 Jahren keinerlei Eigenentwicklung in Wendhausen stattgefunden hat. Wendhausen stellt insofern einen Sonderfall dar. Der Bedarf ist damit nachweislich für Wendhausen gegeben. Dies wird auch durch die hohen Anfragen nach Wohnbaumöglichkeiten in Wendhausen für junge Familien und Rückzügler bestätigt.

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
noch: Private Stellungnahme B 6	Dies stellen wir entschieden in Frage. Auch der Anspruch an Eingetragene der Gemeinde muss in erster Linie im Einklang mit den Vorgaben des Gesetzgebers stehen und nicht mit Interessen von Investoren. Anlage: (Beispiel Bebauungsplan Nr. 25 "Ährenkamp, Harsum") 6. Immissionen / Klima Das schalltechnische Gutachten ist grundlegend in Frage zu stellen ! Wir wohnen am westlichen Ortsrand südlich des Wotkampfs. In dieser Lage leben wir grundsätzlich schon immer mit dem Verkehr der BAB A7 u. der B6. Der meiste Lärm kommt durch die A 7 und der hochgelegenen Raststätte. Die Berechnung des Verkehrslärm durch die A7 erfolgt im vorliegenden Gutachten auf Grundlage einer Lärmkartierung des Landes Niedersachsen 2017. Dass die A7 "am Südhang eines Höhenzuges liegt und die Verkehrslärm durch den Höhenzug stark abgemindert" sei (S. 4 u. S. 10 !), ist komplett falsch recherchiert! Die Autobahn läuft von Hildesheim kommend am Nordhang des Höhenzuges bis zur Raststätte "Hildesheimer Börde", die am höchsten Punkt des Höhenzuges liegt. Dieser Höhenzug mildert den Schall eher nach "Lechstedt" hin! Die Südhanglage besteht erst im weiteren Verlauf Richtung Osten (Richtung Derneburg).	Die Vorgaben des Gesetzgebers wurden berücksichtigt. Letztlich ist der § 13 b BauGB durch den Gesetzgeber zur Schaffung von Wohnraum zeitlich befristet dafür bereitgestellt worden. Das schalltechnische Gutachten hat die Immissionslage zutreffend beschrieben. Es wurden entsprechende Lärmpegelbereiche im B-Plan festgesetzt.

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
noch: Private Stellungnahme B 6	Unsere Wohnsiedlung ist in den vergangenen Jahren durch den zunehmenden Verkehr immer mehr belastet. Insbesondere in den Nächten mit West-/Südwest-Witterung ist ein ungestörter Schlaf mit gekippten Fenstern nicht möglich. Diese Witterungsrichtung ist die häufigste. Ein korrektes Gutachten ist erforderlich, um auch ein Störungspotential durch Verkehrszuwachs im Zusammenhang mit dem geplanten Baugebiet im Wendhäuser Weg und Schulstraße authentisch beurteilen zu können. Auf Seite 15 und 16 ist ein kompletter Abschnitt aus dem B-Plan "Elze / Hanlah-Nord aufgeführt ! Die Beurteilung des Themas B.2.1.5.Klima ist in Frage zu stellen. Hinsichtlich der Lichtimmissionen durch Straßenbeleuchtung reden wir an, die Richtlinien des "Aktionsprogramms Insektenschutz" des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit (B.6) umzusetzen! Ein Gesetz wird noch 2020 kommen. Beleuchtungsanlagen mit reduzierter Beleuchtungsdauer und -intensität, Farbtemperatur oder Wellenlänge werden seit 2019 über die Kommunalrichtlinie gefördert. Entsprechende klimafreundliche, tierfreundliche und für Mitmenschen gesunde Vorgaben sollten auch den Bauherren gemacht werden.	Dies ist ein redaktioneller Fehler, der überflüssige Abschnitt wird gelöscht. Die Aussagen zu Wendhausen im oberen Abschnitt und anschließenden Abschnitt waren vollumfänglich zutreffend, so dass kein inhaltlicher Mangel bestand. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die Wahl der Leuchtmittel ist Gegenstand der Ausführungsplanung.

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
noch: Private Stellungnahme B 6	7. Wasser / Boden Aufgrund der herabgesetzten Durchlässigkeit für Wasser und einer gehemmten Versickerungsleistung des Bodens soll das gesamte Oberflächenwasser des riesigen Plangebietes über das Regenrückhaltebecken und den nördlichen Graben entsorgt werden. Wir bezweifeln, dass die Kapazität dieses Konzeptes bei Starkregen und Jahrhundertwasser" ausreicht! Regelmäßig gibt es nach langen Regenzeiten oder heftigen Starkregen in ganz Wendhausen das Problem des Stauwassers im Boden mit entsprechend hohem Grundwasserstand und "vollgelaufenen" Kellern. Auch mehrere Häuser des Wohngebietes "Am Rittergut" (1995) haben trotz kellerlos gebauten Häusern Probleme. Die klimabedingten zunehmenden Starkregen und Unwetter müssen in der Planung mit berücksichtigt werden. Wir fordern ein Gutachten für "Starkregen und Jahrhundertwasser" auch im Hinblick auf evtl. Rückstau in unser Wohngebiet und eine Prüfung der Auswirkung auf die Grundwasserreduzierung mit möglichen Nachteilen durch den kanalgeführten Abfluss des Oberflächenwasser auf die anliegenden Felder ! 8. Archäologische Voruntersuchungen Am 24. Februar 2020 wurde bereits mit vorbereitenden Erschließungsarbeiten begonnen und es haben archäologische Grabungen mit einigen Funden stattgefunden. In der HAZ wurde dementsprechend berichtet.	Das Regenrückhaltebecken stellt ein gedichtetes Bauwerk dar, das das Oberflächenwasser sammelt und zeitverzögert an die Vorflut abgibt. Hierdurch wird der übermäßige Anfall von Oberflächenwasser geregelt und entschärft. Dies erfolgt auf Grundlage ingenieurtechnischer Bemessung und entsprechender Drosselbauwerke, unter Berücksichtigung bemessungsrelevanter Starkregenereignisse. Die klimabedingten Veränderungen werden in der gemeindlichen Planung berücksichtigt. Bauherren sind weiterhin gehalten, durch Bodengutachten in Vorbereitung des Ausbaus die Gründungsvoraussetzungen zu prüfen, insbesondere im Bereich der Löss-Börden. Die tiefbauliche Ausbauplanung trägt Sorge dafür, dass ein geregelter Abfluss des Oberflächenwassers erfolgt. Die erforderliche Größe der Regenrückhaltung und Abflussführung sind, in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde, berechnet und ausgelegt worden. Die Arbeiten zur Bodenarchäologie konnten zunächst nicht weitergeführt werden, weil dem Landkreis Hildesheim kein entsprechender Planstand zur Beurteilung zur Verfügung stand. Nach dem jetzt durchgeführten Beteiligungsverfahren und weitergehenden Erörterungen mit dem Landkreis sind die Rahmenbedingungen zwischen den Beteiligten geklärt.

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
noch: Private Stellungnahme B 6 Private Stellungnahme B 7 (1 BürgerIn), vom 03.08.2020	Nach dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz (§§ 10, 12-14 NDSCHG) dürfen entsprechende Eingriffe in den Boden nur nach vorzeitiger Genehmigung vorgenommen werden. Hat es diese Genehmigung gegeben? Wer hat die Genehmigung beantragt und wer hat sie erteilt? Aus welchem Grund finden diese Erdarbeiten und ihr Ergebnis keine Erwähnung im Bebauungsentwurf? Abschließend schließen wir uns der Stellungnahme von Herrn E. S., vertreten durch Kanzlei Dr. Frank Niederstadt in vollem Umfang an und erheben Einspruch gegen den vorliegenden Bebauungsplanentwurf. Hiermit widerspreche ich dem öffentlich ausgelegten Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 11-06 "Oberer Wortkamp" (Ortschaft Wendhausen) und der 8. Berichtigung des Flächennutzungsplans. Die Voraussetzungen des beschleunigten Verfahrens nach §§ 13 b, 13 a Abs. 1 Satz 2 BauGB i. Verb. mit §§ 14, 19 Abs. 2, 4 Satz 3 BauNVO sind nicht erfüllt.	Da noch keine abschließenden Ergebnisse vorlagen, konnten diese auch nicht in die Begründung aufgenommen werden. Die Abwägung der Gemeinde Schellerten zur aufgeführten Stellungnahme gilt ebenfalls vollumfänglich. Die Voraussetzungen des beschleunigten Verfahrens nach 13 b BauGB bestehen, bzw. des § 13 a, auf den sich der § 13 b BauGB bezieht. § 14 BauNVO befasst sich mit Nebenanlagen, § 19 mit der Grundflächenzahl und § 4 (nicht Satz, sondern) Absatz 3 BauNVO befasst sich mit ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Allgemeinen Wohngebieten. Es bleibt unklar, worauf der Hinweis auf die genannten Paragraphen der BauNVO hier abzielen soll. Der vorliegende B-Plan entspricht der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
noch: Private Stellungnahme B 7	Ich wohne im Haus Schulstraße 1/Ecke Wensler Bergstr.. Ich bin jetzt schon starker Lärm- und Luftschadstoffbelastung ausgesetzt. Wenn jetzt noch weiterer Pkw-Verkehr mit Staupotenzial aus dem geplanten Neubaugebiet auf mich zukommt, ist das für mich nicht hinnehmbar. Falls es zu der geplanten Straßenführung kommt, habe ich keinen Rückzugsort mehr. Es besteht die Möglichkeit einer anderen Straßenführung über den Wortkampsweg.	Für das Baugebiet wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt, wonach die Immissionen durch die B 6 und BAB 7 eindeutig die relevanten Schallquellen darstellen. Die Verkehre durch das Neubaugebiet werden im Vergleich lediglich untergeordnete Immissionen hervorrufen, wie sie in einem Wohngebiet üblich und zu erwarten sind. Wie die Nutzung des genannten Privatgrundstücks erfolgt, kann nicht durch diesen B-Plan geregelt werden. Die "Schulstraße" war bislang nur einseitig bebaut, sie wird moderat verbreitert und ist geeignet, den Verkehr für eine weitergehende Erschließung aufzunehmen. Außerdem wird Anliegerverkehr über den nördlichen landwirtschaftlichen Weg zur Wensler Bergstraße zulässig sein. Das schalltechnische Gutachten ist auf Grundlage des Ist-Zustandes erstellt worden.
Private Stellungnahme B 8 (1 BürgerIn), vom 03.08.2020	Außerdem hat die Lärmbelästigung von der B 6 und A 7 durch den vermehrten Verkehr und durch den Verlust einer großen Waldfläche, der natürlicher Schallschutz war, deutlich zugenommen. Ich verlange eine andere Straßenführung, von der ich nicht betroffen bin, nur dann wäre ich bedenkenfrei. Als unmittelbare Anwohnerin der Schulstraße in Wendhausen möchte ich an dieser Stelle grundsätzlich meine Betroffenheit äußern in Hinblick darauf, dass die Belange bereits ansässiger Anwohner den Interessen der zukünftigen Bauherren nachgelagert werden.	Im Ergebnis entstehen durch das neue Wohngebiet keine unzulässigen oder unzumutbaren Bedingungen, die eine andere Straßenführung erforderlich machen würden. Die Belange ansässiger Bewohner wurden in gleicher Weise berücksichtigt, z.B. dadurch, dass mit der Verbreiterung der Schulstraße eine deutliche Verbesserung der Erschließungssituation für alle Anwohner herbeigeführt wird. Eine Ungleichbehandlung liegt nicht vor. Im übrigen ist, wie für bereits früher hinzukommende Baugebiete, eine Veränderung der Situation zu erwarten.

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
noch: Private Stellungnahme B 8	1) Sollte es sich bei dem Baugebiet Oberer Wortkamp tatsächlich um eine unzulässige Ausweitung der Ortschaft in westlicher und nordwestlicher Richtung im Sinne der Arrondierung handeln, lege ich hiermit Widerspruch gegen den Bebauungsplan und Flächennutzungsplan Oberer Wortkamp in Wendhausen ein. Von uns Bürgern wird rechtskonformes Verhalten erwartet. Gleiches fordere ich von der Kommune. 2) Bezüglich der Freilegung der Altlasten bei Sanierung/Verbreiterung der Schulstraße ist keine Regelung im Bebauungs- und Flächennutzungsplan vermerkt. Ich fordere eine Gefährdungsbeurteilung der Altlasten, die nach Abtragung der Asphaltdecke zu erwarten sind. Welcher Zeitraum ist für die Sanierung veranschlagt? Wie lange werden wir den offengelegten Altlasten ausgesetzt sein? Wie zügig wird der Aushub abtransportiert? 3) In Hinsicht auf die durchgeführten Immissionsmessungen werfe ich die Frage auf, ob in diesem Zusammenhang berücksichtigt wurde, dass der neue, vorgesehene Straßenbelag der Schulstraße als Hauptzufahrtsweg zum Neubaugebiet im Gegensatz zum derzeitigen Asphalt deutlich lautere Rollgeräusche verursachen wird. Im Winkel Baumschulenweg/Schulstraße erleben wir diesen Unterschied seit Jahren.	Eine Unzulässigkeit liegt nicht vor (s. hierzu Stellungnahme der Raumordnung des Landkreises Hildesheim). Der Bebauungsplan wird rechtskonform gemäß den Vorschriften des § 13 b BauGB aufgestellt. Durch den Landkreis Hildesheim (Bodenschutz) wurden keine Hinweise auf Altlasten gegeben, auch der Gemeinde Schellerten sind keine Vorkommen bekannt. Sollten tatsächlich Altlasten vorliegen, werden diese entsprechend den Vorgaben des Immissions- und Bodenschutzes fachgerecht unter Berücksichtigung erforderlicher Sicherungsmaßnahmen im Rahmen des Straßenausbaus entsorgt. Dies betrifft jedoch die Ausbauplanung, die im Bebauungsplan nicht geregelt werden kann. Das Gutachten hat festgestellt, dass die immissionsschutzrechtlich beachtlichen Geräusche durch den Straßenverkehr auf der B 6 bzw. BAB 7 entstehen. Eventuelle Rollgeräusche werden hier eine deutlich untergeordnete, irrelevante Rolle spielen. Im übrigen werden konkrete Straßenbeläge üblicherweise im Rahmen der Ausführungsplanung festgelegt, nicht innerhalb der Bauleitplanung.

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
noch: Private Stellungnahme B 8	4) Unter Punkt A.5.1 ist vermerkt "Auf das Plangebiet wirkt vorrangig der Verkehrslärm der Bundesstr. 6 ein". Diesen Verkehrslärm der B6 nehmen wir in der Schulstraße außer zu Stauzeiten auf der Autobahn kaum wahr, jedoch deutlich die Verkehrsgeräusche ausgehend von der A7, je nach Windrichtung auch außerordentlich laut. Selbst im Unterdorf ist der Verkehrslärm der A7 zu vernehmen. Der Aussage: "Durch die Lage der A7 am Südhang eines bestehenden Höhenzuges werden die Verkehrsgeräusche der A7 stark abgemildert" widerspreche ich. Mindestens ab Rasthof Hildesheimer Börde in Richtung Uppen liegt die A7 definitiv am Nordhang und aus dieser Richtung kommend sind die Verkehrsgeräusche ausgehend von der A7 deutlich, oft sehr laut wahrnehmbar. Insofern beanstande ich die Aussagen des Immissionsgutachtens und die daraus resultierenden Schlussfolgerungen. 5) Die Schulstraße als Hauptzufahrtsstraße zum neuen Baugebiet soll auf 6,5 Meter verbreitert werden. Dieser Umstand ist unvereinbar mit der Aussage, die Schulstraße als Spielstraße ausweisen zu wollen. 6) Zu Punkt A.6.7.4 Regenrückhaltebecken möchte ich in eigenem Interesse an dieser Stelle darauf hinweisen, dass wir im Gegensatz zu vielen anderen Anwohnern in unserem Viertel bislang keinerlei Probleme mit Feuchtigkeit/Wasser aufgrund von Starkregen im Keller hatten.	Schwankungen in der Geräuschwahrnehmung unter unterschiedlichen meteorologischen Befindungen sind bekannt. In den Gutachten wird die durchschnittliche Hauptwindrichtung angenommen. Der B-Plan Nr. 11-06 trifft keine Regelungen für bestehende Baugebiete. Das Gutachten hat die schalltechnisch relevante Topografie berücksichtigt. Die Auswirkungen der BAB 7 wurden umfassend in das Gutachten eingestellt und bewertet; entsprechende Lärmbereiche wurden festgelegt. Die Schulstraße wird als Tempo-30-Zone eingerichtet. Die Darstellung in der Begründung wird angepasst.

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
noch: Private Stellungnahme B 8	Ich fordere die Zusicherung ein, dass wir aufgrund der Ableitung des Oberflächenwassers aus dem Neubaugebiet in das Regenrückhaltebecken und den an der Nordseite des Baugebietes gelegenen Graben keinen Rückstau bei Starkregen/Jahrhunderthochwasser befürchten müssen. Ich hoffe zudem sehr, dass die Volksbank als Vermakler der Grundstücke die zukünftigen Bauherren auf die Möglichkeit von Grundwasserproblemen hinweist. Bereits im Baugebiet Am Ritzgut haben einige Bauherren seinerzeit eine böse Überraschung in dieser Hinsicht erlebt. 7) Zu Punkt B.2.1.5 merke ich an, dass die Passage zu der Ortschaft Elze mit Hinweis Öseder Bach in dieser Veröffentlichung nichts zu suchen hat und fordere eine inhaltliche Prüfung des ganzen Absatzes. 8) Zu guter Letzt erwarte ich zu prüfen, ob im Hinblick auf die Beleuchtung, sowohl Strassen- als auch Privatbeleuchtung, in dem Baugebiet Oberer Wortkamp Regelungen getroffen werden können, um Umwelt und Mitmenschen zu schützen. Das Thema Lichtverschmutzung muß vorbeugend geregelt werden. Jedem Bauherrn ist es sicherlich zu gönnen, seine Wünsche und Vorstellungen realisieren zu können, aber bitte nicht zu Lasten der Umwelt und der Nachbarn. In der Anlage lege ich Ihnen ein Foto eines Neubaus im Baumschulenweg bei. Diese weithin im gesamten Viertel sichtbare Flutlichtbeleuchtung wird die ganze Nacht aufrecht erhalten.	Das Regenrückhaltebecken stellt ein gedichtetes Bauwerk dar, das das Oberflächenwasser sammelt und zeitverzögert an die Vorflut abgibt. Hierdurch wird der übermäßige Anfall von Oberflächenwasser geregelt und entschärft. Dies erfolgt auf Grundlage ingenieurtechnischer Bemessung und entsprechender Drosselbauwerke, unter Berücksichtigung bemessungsrelevanter Starkregenereignisse. Vor Baubeginn ist für das jeweilige Baugrundstück durch den Bauherrn ein Bodengutachten zu erstellen. Die sich daraus ergebenden Erfordernisse an z.B. Kellergründungen sind Gegenstand der Bauausführung, nicht der Bauleitplanung. Der Punkt wird korrigiert. Der Bebauungsplan enthält dazu keine Regelungen. Hier wird angeregt, ggf. in gutnachbarlicher Art und Weise persönlich um eine geringere Leuchtdauer zu bitten.

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
noch: Private Stellungnahme B 8 Private Stellungnahme B 9 (2 BürgerInnen), vom 03.08.2020	Weitere Flutlichthäuser gilt es zu vermeiden, brauchen wir in Wendhausen nicht. LED-Beleuchtung hat unmittelbare Auswirkungen auf das Schlafverhalten und die nächtliche Erholung. Hiermit widersprechen wir dem öffentlich ausgelegten Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 11-06 "Oberer Wortkamp" (Ortschaft Wendhausen) und der 8. Berichtigung des Flächennutzungsplans. Dem Ihnen vom Rechtsanwalt Dr. Niederstadt bereits zugegangenem Schreiben vom 28. Juli 2020 (Mandant Herr E.S.) schließen wir uns vollinhaltlich an. Seit dem Jahr 1960 wohnt unsere Familie in unserem Eigenheim in Wendhausen an der Schulstraße 11. Das Grundstück wählte die Familie damals aufgrund des urbanen Landschaftsbildes, der weiten Blickbeziehungen in das angrenzende Umland und dem damit verbundenen Erholungseffekt aus. Zu diesem Zeitpunkt hatte der Ort noch zwei "Tante-Emma-Läden", einen Bäcker und eine Volksschule. Inzwischen gibt es nichts mehr. Das Grundstück mit der darauf errichteten Immobilie stellt u.a. einen Teil unserer Altersvorsorge dar. Durch die sichtbare Nähe des geplanten Neubaugebietes und die geplante Straßenverbreiterung/Anschlussverlängerung für die Erschließung eines zukünftigen Baugebietes auf der Ackerfläche W. westlich davon, befürchten wir im Falle der Notwendigkeit einer Veräußerung unseres Eigentums eine deutliche Wertminderung.	Die Abwägung der Gemeinde hierzu gilt in gleicher Weise. Es besteht kein Anrecht auf freien Ausblick, da sonst die Siedlungsentwicklung unverhältnismäßig eingeschränkt würde. Der Erholungseffekt der umliegenden Landschaft steht unvermindert auch zukünftig zur Verfügung. Durch die Erschließung eines neuen Wohngebietes und Zuzug von Neubürgern werden bestehende Strukturen gestärkt und die Voraussetzungen für einen Bestand bzw. eine positive Weiterentwicklung der ländlichen Ortschaften geschaffen. Der Straßenanschluss ist für den landwirtschaftlichen Verkehr auf die westlich angrenzenden Flächen erforderlich. Die Entwicklung eines weiteren Wohngebietes ist weder beabsichtigt, noch nach den Vorgaben der Raumordnung in Wendhausen möglich.

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
noch: Private Stellungnahme B 9	Außerdem befürchten wir durch die zu erwartende Belastung von Verkehr, Lärm und Luftschadstoffen eine starke Beeinträchtigung unserer Lebens-, Gesundheits- und Wohnqualität. Seitens der Gemeinde/Ortsrates wurde auf Nachfragen nicht ausreichend beziehungsweise nicht korrekt über die Planung informiert. Die Erläuterungen zu der 8. Berichtigung des Flächennutzungsplans sind geschönt dargestellt worden. In Wendhausen gibt es sehr wohl genügend Baulücken und Leerstände, nur das gesetzlich geforderte Leerstandskataster fehlt. Der Verweis auf den Nachbarort Ottbergen (2 km entfernt) ist irrelevant, da Versorgungseinrichtungen fußläufig erreichbar sein müssen, siehe RROP, ganz zu schweigen von den geforderten fünf Kriterien, wovon nur eines erfüllt wird und zwar der ÖPNV in die Gemeinde Söhlde. Nach Schellerten (Linie 32/33) führt lediglich ein Anruf-Taxi (Pkw) das von gekennzeichneten Bushaltestellen und nur zu bestimmten Zeiten durchgeführt werden kann.	Wertentwicklungen sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Im übrigen wird daran erinnert, dass durch die Erschließung des eigenen Grundstücks zu einem früheren Zeitpunkt eine deutliche Wertsteigerung des Grund und Bodens stattgefunden hat. Eine starke Beeinträchtigung ist nicht zu befürchten, da sich das Verkehrsaufkommen und die zu erwartenden Emissionen in den üblichen Rahmen eines Allgemeinen Wohngebietes einfügen werden. Das Vorhaben wurde in verschiedenen öffentlichen Sitzungen vorgestellt und erörtert. Es ist innerhalb des Bauleitplanverfahrens eine umfassende und sachgerechte Information erfolgt. In Wendhausen bestehen keine bzw. nur untergeordnete Möglichkeiten zur Bebauung von Brachflächen, Baulücken und anderer Nachverdichtung. Die Gemeinde Schellerten hat dazu das Innenentwicklungspotenzial untersucht. Eine entsprechende Karte und eine Tabelle mit einer Bewertung der Flächen wird Anlage zur Begründung. Im Ergebnis kann hiermit der bestehende Nachholbedarf nicht gedeckt werden. Das geplante Baugebiet in Wendhausen ist mit den Regelungen der Raumordnung vereinbar, wie der Landkreis Hildesheim in seiner Stellungnahme vom 29.07.2020 darstellt. In der Begründung wird ergänzt, dass es sich bei der Verbindung nach Schellerten um einen Rufbus handelt. In jedem Fall ist eine ÖPNV-Bus-Anbindung (Linie 33) gegeben.

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
noch: Private Stellungnahme B 9	Die Beförderung erfolgt nach vorheriger Anmeldung des Fahrwunsches. Zu beachten ist, dass die Rückfahrt innerhalb von 75 Minuten beendet sein muss. Bei einem Rollstuhl, Rollator oder Kinderwagen ist zu berücksichtigen, dass der Transport so gut wie nicht möglich ist und damit bestimmte Bürger ausgegrenzt werden. Es wurde auch nicht berücksichtigt, dass Hildesheim über leerstehenden Wohnraum klagt und eine große Anzahl an Wohneinheiten im Neubaugebiet Am Wasserkamp und Ostend entsteht. Des Weiteren geben wir zu bedenken, dass aus dem Bebauungsplan nicht hinreichend ersichtlich ist, in welcher Art und Weise die Schulstraße verbreitert und zur "Spielstraße" und verkehrsberuhigten Bereich und gleichzeitig zur Hauptverteilerstraße ausgebaut werden soll. Wir weisen darauf hin, dass das natürliche Geländeniveau bei der damaligen Asphaltierung der Schulstraße bereits um ca. 0,20 m abgesenkt wurde. Die Anwohner mussten ihre Grundstückseinfahrten, Einfriedungen und Fundamente auf eigene Kosten anpassen. Ein nochmaliges Absenken der Straße ist nicht hinnehmbar. Falls durch die Veränderung der Schulstraße auf unserem Grundstück Anpassungs-, Reparatur- oder Erneuerungsarbeiten durchgeführt werden müssen, behalten wir uns Schadensersatzansprüche vor. Das Gleiche gilt, wenn beim Verlassen der Grundstückseinfahrt auf die Schulstraße unsere Pkws beschädigen (aufsetzen).	Der Wohnflächenbedarf der Stadt Hildesheim ist nicht Gegenstand dieses Verfahrens. Der Bauleitplan setzt nur Straßenverkehrsflächen fest. Der Ausbau wird verbindlich in der diesem Verfahren nachgelagerten Ausbauplanung festgelegt. Die aufgeführten Aspekte werden im Zuge der Ausbauplanung technisch geklärt. Die Ausführungsdetails sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Die vorhandenen Höhen der bestehenden Einfahrten werden für die Planung maßgeblich sein.

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
noch: Private Stellungnahme B 9	Ebenso unverständlich ist es, warum eine "Spielstraße" vor ein Neubaugebiet gesetzt werden soll, sie gehört in das neue Baugebiet ! Ab Höhe "Am Rittergut" in Richtung Ortsdurchfahrt Wensers Bergstraße ist die Schulstraße nur 5,20 m breit. Dieser Bereich der Schulstraße fällt nicht in das Plangebiet. Hier ist jetzt schon ein Begegnungsverkehr Pkw/Pkw nicht möglich. Beim Abbiegen mit dem Auto von der Schulstraße auf die Wensers Bergstraße benötigt man fast die gesamte Straßenbreite um nicht aufzusetzen. Außerdem wird die Sicht durch parkende Autos auf der Wensers Bergstraße stark behindert. Durch dieses Nadelöhr soll der gesamte Verkehr aus dem Planungsgebiet (mindestens 190 Pkw-Bewegungen zusätzlichen pro Tag plus Lieferanten, Müllabfuhr ...), dem Wohngebiet südlich der Schulstraße, dem Wohngebiet Am Rittergut und dem evtl. geplanten weiteren Baugebiet im Westen fahren ??? Ein Unfallschwerpunkt und Staus sind vorprogrammiert !!! Nur weil die Schulstraße zur "Spielstraße" werden soll wird keine Verkehrssicherheit, insbesondere der jüngsten Verkehrsteilnehmer erreicht.	Die Verkehrssituation wurde geprüft. Es ist nunmehr beabsichtigt, die Schulstraße als 30-km-Zone zu belassen, da sie eine verteilende Funktion einnimmt und von ihr aus auch öffentliche Einrichtungen erschlossen werden. In den nördlich an die Schulstraße anschließenden Planstraßen wird voraussichtlich ein Verkehrsberuhigter Bereich (Schrittgeschwindigkeit, höhengleicher Ausbau ohne separate Gehwege, festgelegte Parkflächen) umgesetzt. Wie dargestellt, ist dieser Bereich nicht innerhalb des Plangebietes. Davon unabhängig ist bereits bei ca. 4,50 m der Begegnungsverkehr Pkw/Pkw möglich. Die vorhandenen und geplanten Straßen sind geeignet, den Verkehr aus und zu den angrenzenden Wohngebieten aufzunehmen. Die angegebene Verkehrsmenge ist nicht belegt. Ein weiteres Baugebiet ist weder vorgesehen noch wäre es unter den Gesichtspunkten der Raumordnung zulässig. Die Verkehrssicherheit ist gegeben, für alle Verkehrsteilnehmer.

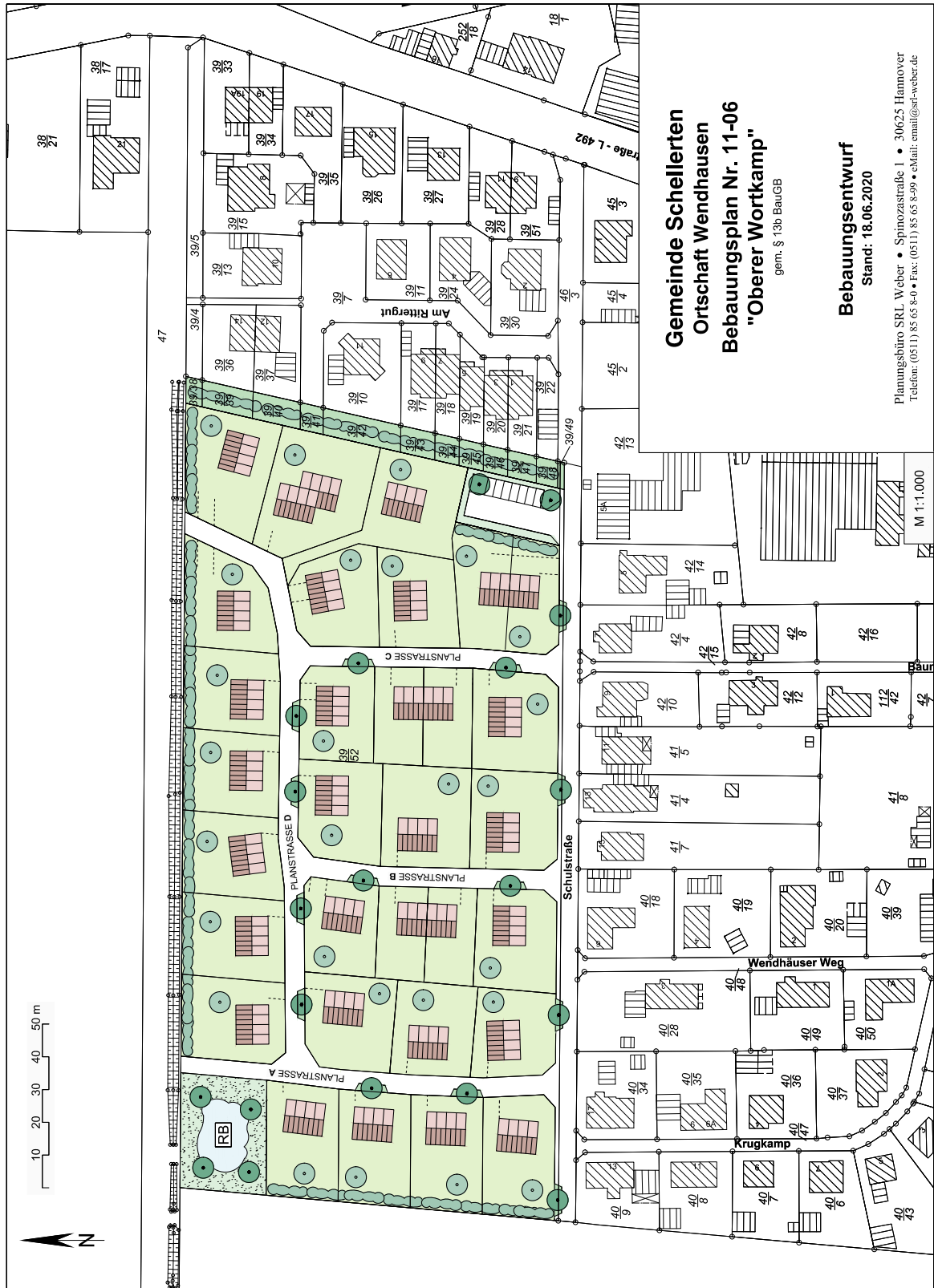
Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
noch: Private Stellungnahme B 9	Die Lage der BAB 7 ist in der Planung falsch angegeben. Die Raststätte liegt auf dem höchsten Punkt des Höhenzuges, in Richtung Westen verläuft die Autobahn nördlich des Höhenzuges und ist von Wendhausen und der B 6 zu sehen. Der vermehrte Schwerlastverkehr auf der B6 und A7, die schlechten Straßenzustände und der häufige Süd/Westwind führen zu einer deutlichen Lärmbelästigung. Auch der Verlust einer Waldfläche als natürlicher Schallschutz zwischen Autobahn und der nordwestlichen Bebauung von Wendhausen hat zu einem deutlichen Anstieg des Lärmpegels geführt (Grund: Klimawandel und die dadurch auftretende Borkenkäferplage). Jetzt soll noch weiterer Lärm aus dem geplanten Neubaugebiet von Norden hinzukommen. Für die Alt-Anwohner der Schulstraße besteht somit kein ausreichender Ruherückzugsraum, wie es die EU-Richtlinien vorschreiben. Vor diesem Hintergrund müssen weitere Untersuchungen zur Verkehrsentwicklung und der zu erwartenden Lärmemissionen und Luftschadstoffemissionen durchgeführt werden. Im Vorfeld haben wir Anwohner auf die Anbindung über den wesentlich attraktiveren Wortkampsweg nördlich des Planungsbereiches hingewiesen; leider ohne Erfolg. Ebenso könnte die direkte Zu/Abfahrt zum Planungsgebiet über die B 6 erfolgen. Die Zufahrt und die Parkplätze des Hotels "Altes Forsthaus" und die Revierförsterei werden über diese Zu/Abfahrt bereits genutzt. Dieser Weg führt direkt auf den Wortkampsweg.	Zur Schallbelastung ist ein entsprechendes Gutachten erstellt worden (BMH, 10.12.2019). In der Begründung zum B-Plan wurde entsprechend den Ermittlungen des Gutachtens erläutert, dass die Geräusche der Autobahn durch die Topografie abgemindert werden. Im vorliegenden Gutachten wurden sämtliche relevanten Schallemissionen berücksichtigt. Weitere Untersuchungen sind nicht erforderlich, da die immissionsschutzrechtlichen Grenzwerte eingehalten werden bzw. Regelungen zu deren Einhaltung im B-Plan getroffen werden. Der nördlich verlaufende Weg ist ein landwirtschaftlicher Weg, der der Bewirtschaftung der nördlich und westlich gelegenen Ackerflächen dient. Er ist keine öffentliche Straße und untersteht der Verkopplungsgemeinschaft bzgl. der Pflege, Erhaltung und der Benutzung.

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
noch: Private Stellungnahme B 9	Durch diese Straßenführung würde auch die Ortsdurchfahrt Wen- ser Bergstraße entlastet. Die Schulstraße könnte man in ihrer Breite mit Bürgersteig belassen. Nördlich, entlang der Schulstra- ße muss ein Fuß/Radweg gepflastert werden, der beidseitig durch eine grüne Pufferzone aus Büschen und Bäumen besteht, um so auch hier gleiche Bedingungen zum Schutz vor Lärm und Luftschadstoffen zu schaffen. Der Fußweg könnte 2 oder 3 kleine Stichwege haben, um die Anbindung zwischen Plangebiet und südlich der Schulstraße lie- gendem Wohngebiet zu schaffen. Diese Variante ist verkehrssi- cherer, insbesondere für unsere jüngsten Verkehrsteilnehmer. Falls es zu der Planumsetzung kommen sollte, verlangen wir ei- ne andere Straßenführung, von der wir nicht betroffen sind. Des Weiteren verlangen wir eine grüne Pufferzone entlang der Nord- seite der Schulstraße zum Schutz vor Lärm und Luftschadstof- fen. Nur dann wären wir bedenkenfrei. Unsere getätigten Aussagen sollten bei der Abwägung im Ge- meinderat und den zuständigen Gremien zur Sprache kommen und sachlich diskutiert und bewertet werden.	Da lediglich an ein bestehendes Wohngebiet ein neues Wohnge- biet angeschlossen wird, ist ein Puffer nicht erforderlich. Es ist in den Gebieten mit gleichartigen Emissionen zu rechnen. Eine "Abschottung" zwischen den Baugebieten ist auch städte- baulich nicht gewünscht, damit sich zukünftig eine wohnlich ge- prägte Nachbarschaft entwickeln kann. Es soll ein in die Ortsla- ge integriertes Wohngebiet entstehen und keine abgehängte In- sellage. Es wird den zukünftigen Bauherrn überlassen, entspre- chende Bepflanzungen vorzunehmen, so wie es in den bestehen- den Baugebieten auch den Eigentümern überlassen worden ist. Die geplante Straßenführung stellt eine übliche Erschließung dar. Dazu s. Absatz oben.

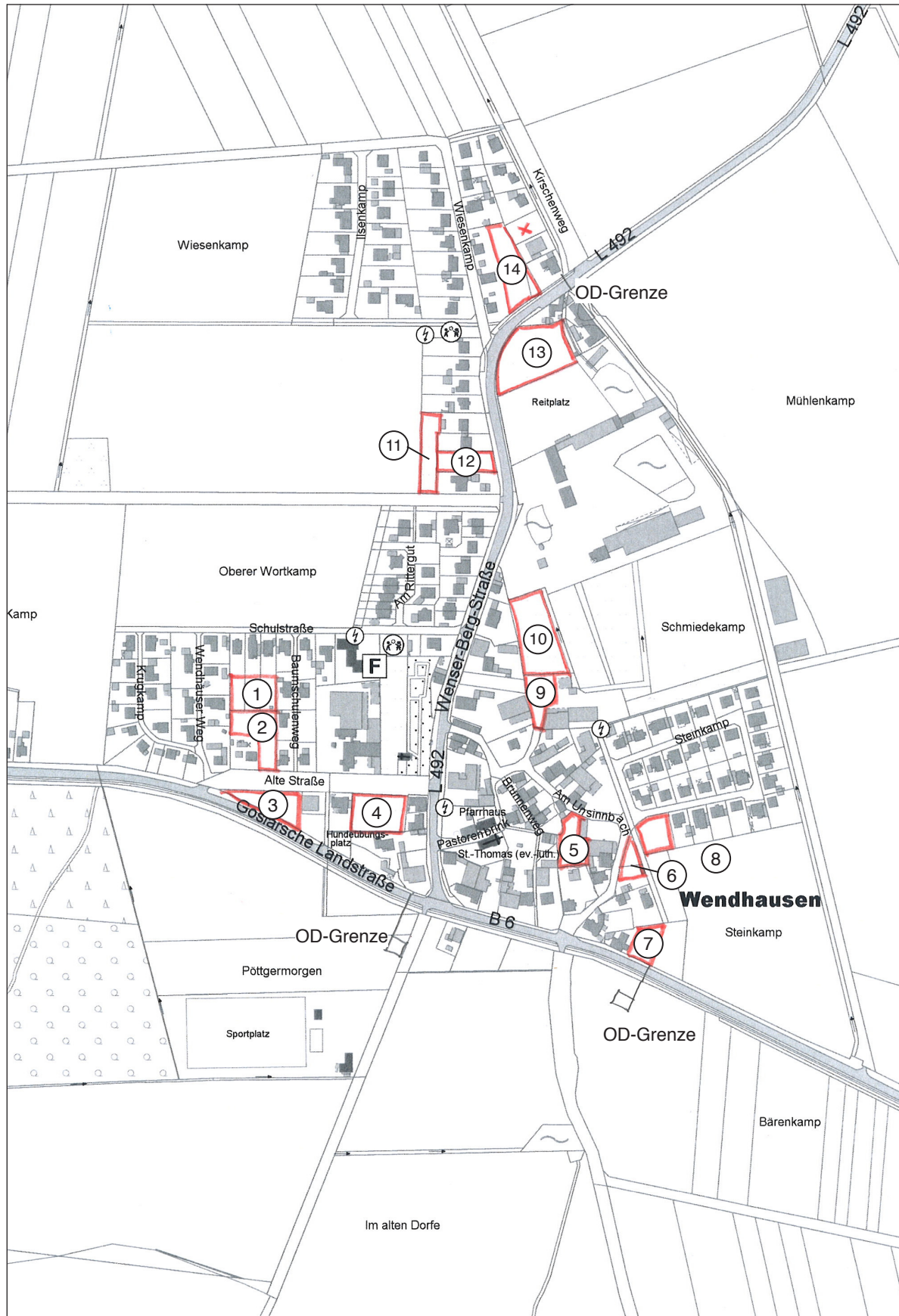
Teil D: Anlagen

Auf den nächsten Seiten folgen die Anlagen zur Begründung

Anlage 1 zur Begründung: Bebauungsentwurf



Anlage 2a zur Begründung: Baulücken und Freiflächen



Anlage 2b zur Begründung: Bewertung der Freiflächen und Baulücken in der Ortslage Wendhausen für das Wohnen / die Innenentwicklung

Nr.	Lage	Erläuterung	Bewertung
			Gemeinde
1.	südl. "Schulstraße"	im FNP "Wohnbauflächen" tiefe Gartengrundstücke im Bestand B-Plan erforderlich (Bauen in 2. Reihe) Erschließung nur über südl. Grundstücke möglich, über bestehende Grundstücke keine Zufahrt möglich	in Privatbesitz (derzeit keine Verfügbarkeit; allg. Interesse)
2.	nördl. "Alte Straße"	im FNP "Wohnbauflächen" Bebauung an der Straße möglich, B-Plan erforderlich (Bauen in 2. Reihe)	in Privatbesitz (derzeit keine Verfügbarkeit; allg. Interesse)
3.	südl. "Alte Straße"	im FNP "Grünflächen", Änderung FNP erforderlich durch Lage an B 6 stark emissionsbelastet, aktiver Schallschutz notwendig	in Privatbesitz (derzeit keine Verfügbarkeit), emissionsbelastet
4.	südl. "Alte Straße"	im FNP "gemischte Baufläche" zu 50 % Wohnbebauung an der Straße möglich	in Privatbesitz (derzeit keine Verfügbarkeit), emissionsbelastet
5.	südl. "Am Un- sinnbach"	im FNP "Dorfgebiet", Gartenfläche zu landw. Gehöft Erschließung von der Straße möglich B-Plan erforderlich (Bauen in 2. Reihe) Landwirtschaft zu berücksichtigen	in Privatbesitz (derzeit keine Verfügbarkeit)
6.	südöstl. "Am Unsinnbach"	im FNP "Dorfgebiet", Garten bzw. Obstwiese von zwei Seiten Straße, ungünstiger Flächenzuschnitt	in Privatbesitz (derzeit keine Verfügbarkeit)
7.	B 6, Südrand	im FNP "Dorfgebiet", Gartenfläche Erschließung nur innerhalb OD-Grenze über bestehendes Grundstück, durch Lage an B 6 stark emissionsbelastet	hohe Emissionsbelas- tung durch Lage an B 6
8.	südl. Steinkamp	im FNP "Wohnbaufläche", frei nach Gebäudeabbruch Erschließung über Steinkamp (außerhalb B-Plan)	wird derzeit bebaut
9.	nördl. "Am Unsinn- bach" / 1	im FNP "Dorfgebiet", Garten / Weide Erschließung nicht gesichert	Flächen eines aktiven landwirtschaftl. Betrie- bes
10.	nördl. "Am Unsinn- bach" / 2	im FNP "Fläche für die Landwirtschaft", Weide, Feld Erschließung fraglich	Flächen eines aktiven landwirtschaftl. Betrie- bes
11.	westlich WenserBergstra- ße / 1	im FNP "Fläche für die Landwirtschaft", Außenbereich Erschließung über Feldweg ?	in Privatbesitz (derzeit keine Verfügbarkeit); in zukünftige wohnbaul. Entwicklung zu integrie- ren
12.	westlich Wen- ser Bergstraße / 1	im FNP "Wohnbaufläche", Privatgarten Erschließung über "Wenser Bergstraße"	in Privatbesitz (derzeit keine Verfügbarkeit); in zukünftige wohnbaul. Entwicklung zu integrie- ren
13.	nördliche Wen- ser Bergstraße / südl. L 492	im FNP "Grünflächen, Zweckbestimmung Reitplatz" Weide für Pensionstierhaltung (Pferde) Änderung FNP erforderlich	Nutzung weiterhin erfor- derlich
14.	nördliche Wen- ser Bergstraße / nördl. L492	im FNP Wohnbaufläche Garten-, Weidefläche	Nutzung weiterhin erfor- derlich

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 29.07.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 11-06 "Oberer Wortkamp" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 23.12.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Planverfasser

Der Bebauungsplan Nr. 11-06 wurde ausgearbeitet vom
Planungsbüro SRL Weber
Spinozastraße 1
30625 Hannover

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 29.07.2019 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 11-06 einschließlich der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 25.06.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 11-06 einschließlich der Begründung haben vom 06.07.2020 bis einschließlich 06.08.2020 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 21.12.2020 den Bebauungsplan Nr. 11-06, nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB, als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Schellerten, den 22.12.2020

Siegel

gez. Witte
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 11-06 wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 23.12.2020 im Amtsblatt des Landkreises Hildesheim Nr. 60 bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan Nr. 11-06 ist damit am 23.12.2020 rechtsverbindlich geworden.

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 11-06 sind die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans, von Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans sowie Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Schellerten, den

Bürgermeister

